

Allgemeine Informationen zum Kaufvertrag über eine Immobilie

Vorbemerkung

Der Erwerb einer Immobilie lässt sich in drei Grundtypen einordnen:

- Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz), z.B. zur Bebauung als Bauherr durch eigene Vergabe;
- Kauf eines Grundstücks samt bestehendem (gebrauchten) Gebäude, z.B. Einfamilienhaus, oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung;
- Kauf einer Immobilie mit dem darauf zu errichtenden Gebäude (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag. Zum Bauträgervertrag ergehen gesonderte Informationen.

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ist ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Die Auflassung [Einigung] hat vor einem Notar zu erfolgen. Die folgenden Hinweise können eine direkte Beratung durch einen Notar nicht ersetzen, sie können jedoch drauf vorbereiten und helfen Fehler zu vermeiden. Die Mitwirkung des Notars und der vorzunehmende Grundbucheintrag dienen der Rechtssicherheit und sind somit zu Ihrer Sicherheit bestimmt. Das Grundbuch lässt einen sogenannten gutgläubigen Erwerb zu, d. h. selbst wenn der falsche, aber im Grundbuch eingetragene Verkäufer verkauft, erwirbt der Käufer das Eigentum, es sei denn, er kennt diesen Umstand. Daraus ergibt sich, dass die Kaufvertragsabwicklung in 3 Phasen eingeteilt werden kann:

Die Vorbereitung

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer zu empfehlen, das **Vertragsobjekt genau zu besichtigen**, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Hierbei entdeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und ggf. im Kaufvertrag genannt werden, denn Haftung des Verkäufers für Sachmängel (Gewährleistung) wird im Kaufvertrag in der Regel ausgeschlossen, sodass danach auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder dafür eine Beschaffenheitszusage übernommen.

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstspflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** 2002, 2007 und 2009 ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschosdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die noch aus der Zeit vor 1978 stammen) und dem Gesetz über erneuerbare Energien legen. Auch wenn der Verkäufer von Nachrüstspflichten noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden.

Auch sollte sich der Käufer über den Stand der **Erschließung** und evtl. noch offener Kosten bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) informieren. Besonders wichtig ist dies beim Kauf von Bauplätzen. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, sodass womöglich noch – aus dem Grundbuch nicht ersichtliche - Belastungen auf dem Grundstück ruhen. Es können auch Zahlungen drohen, wenn bestimmte Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die daraus folgenden finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher genau ermittelt werden. Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch geklärt werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mitverkauft sind (etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Auflageteppiche, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z.B. der Heizölvorrat in den Tanks). Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils, da sich die **Grunderwerbsteuer nicht** aus dem auf die

beweglichen Gegenstände entfallenden Kaufpreis erstreckt. Bei einem Kauf einer Immobilie, die vermietet werden soll, sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils vorgenommen werden. Die Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer, die sich im Fall der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet. Dadurch können Kosten gespart werden.

Zur **Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs** informiert sich der Notar über den Grundbuchstand. Aus dem Grundbuch ergeben sich wichtige Informationen für die Vertragsgestaltung. Weitere Informationen sind dem Notar mitzuteilen. Die zwingende Einschaltung des Notars bietet Gewähr dafür, dass die **rechtliche Absicherung** der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen gefasst werden. Die **wirtschaftlichen Gesichtspunkte**, wie z.B. die Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann und darf der Notar jedoch weder garantieren. Insbesondere die Verhandlungen über den Kaufpreis sind allein Sache der Parteien und müssen vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon auch durch **Fremdmittel**, sollte er die Konditionen des Darlehensvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst **frühzeitig**, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrages mit seiner Bank abklären. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig dem Notar übermitteln, sodass ggf. die **Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag** durchgeführt werden kann. Die Absicherung dieser Fremdmittel durch den Käufer erfolgt durch Eintragung einer Grundschuld am erworbenen Grundbesitz bereits vor der Eigentumsumschreibung. Für keinen Vertragsteil sind damit erhöhte Risiken verbunden. Nur dadurch kann erreicht werden, dass der Verkäufer während er noch Eigentümer des Grundstücks ist, die Sicherheit an der Immobilie bestellt werden kann um die Auszahlungsvoraussetzungen der Käuferbank zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Verkäufer als Eigentümer mit und lässt hierbei die Grundschuld am Grundstück im Grundbuch eintragen und schafft so die Voraussetzung für die Käuferbank zur Auszahlung des Geldes. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer in der Regel die Notarangestellten und/oder den Käufer, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu bestellen; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennennbetrag oder Kosten entsteht dabei für den Verkäufer nicht, die **Darlehenssumme darf nur an den Verkäufer bzw. dessen Gläubiger ausgezahlt** werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Eine Verwendung dieser durch die Grundschuld gesicherten für private Zwecke des Käufers ist bei dieser zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu anderen Zwecken (Bau- oder Renovierungszwecken) einzusetzen.

Das Grundbuch gibt auch Auskunft über etwa eingetragene **Belastungen**:

Dabei ist zu unterscheiden:

- **Abt. II des Grundbuchs:**

Häufig sind Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter vorhanden, so z.B. beim sogenannten Sanierungsvermerk: Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der Kaufvertrag (wie auch spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung holt der Notar ein. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.

Gelegentlich sind Eintragungen vorhanden, die eine auf das Grundstück bezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte, Duldung einer geringeren Abstandsfläche etc.). Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der Weg aufgrund Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.

Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, die personenbezogen sind (z.B. Wohnungsrecht oder Versorgungsansprüche), müssen jedoch in aller Regel gelöscht werden, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) oder durch notariell beglaubigte Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ist im Regelfall Sache des Notars.

• **Abt. III des Grundbuchs:**

In Abteilung III des Grundbuchs werden Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden eingetragen. diese sind in aller Regel zu löschen. Die Käuferbank wird darauf bestehen, dass das vom Käufer für die Kaufpreisfinanzierung zu bestellende Grundpfandrecht selbst die beste Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft auch der Notar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch häufig noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sind, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr abzuzahlen sind. Es ist durchaus sinnvoll, Grundpfandrechte im Grundbuch stehen zu lassen für spätere Neuvaluierungen, also als Sicherheit für spätere Darlehen. Sollten noch Restdarlehen geschuldet sein, sind besondere Regelungen erforderlich. In Betracht kommt die Abwicklung über **Notaranderkonto**. Dabei wird der Kaufpreis auf ein vom Notar einzurichtendes besonderes Konto bei einer Bank gezahlt. Der Notar erhält dann im Kaufvertrag genaue Anweisungen, wie er mit den Geldern zu verfahren hat (der wichtigste Fall ist die Ablösung von Verkäufergläubigern).

Gelegentlich wird der Käufer das Grundpfandrecht für seine eigene Finanzierung und ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten übernehmen wollen. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn die Käuferbank sich mit der Wiederverwendung des eingetragenen Grundpfandrechtes einverstanden erklärt. Manchmal verlangen die Gläubiger aber eine zusätzliche notarielle Vollstreckungsunterwerfung durch den Käufer ins sein gesamtes Vermögen, so dass die erwartete Einsparung von Notargebühren mit der Übernahme des Grundpfandrechtes nicht mehr gegeben ist; allerdings entfallen die Kosten der neuerlichen Grundbucheintragung. Wird dieser Weg gewählt, beschafft der Notar eine sogenannte Nichtvaluierungserklärung, d.h. die Bestätigung des Verkäufergläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für seine Verbindlichkeiten, sondern nur noch für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.

Sehr selten übernimmt der Käufer das Grundpfandrecht und der zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Verkäufers. Diese echte Schuldübernahme bedarf der Genehmigung des Gläubigers (Verkäuferbank), die im Regelfall ebenfalls durch den Notar eingeholt wird. Dringend zu empfehlen ist aber, mit dem Gläubiger vor der Beurkundung zu klären, ob dieser tatsächlich bereit ist, der Übernahme des Darlehens auf den Käufer zu den bisherigen Bedingungen zuzustimmen! In diesem Fall wird der Betrag des Darlehens, auf den Kaufpreis angerechnet; nur ein etwaiger Restbetrag ist dann unmittelbar an den Verkäufer zu begleichen. Schließlich ist auch noch an Eintragungen im Baulastenbuch zu denken. Diese Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis oder Baulastenbuch, das in der Regel bei der bei der Gemeinde (in Baden-Württemberg) geführt wird, eingetragen, eine Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen. Auch über solche Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen angestellt werden, wie überhaupt beabsichtigte Bauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten. Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf in Betracht. Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und dann verkauft wird); ferner nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke). Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann durch den Notar erst nach Beurkundung amtlich geprüft werden; in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises. Daneben kommt es vor, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben oder rechtlich nicht geschäftsfähig ist, sodass besondere Vorkehrungen (Nachweis der Erbfolge durch Erbschein;

Vorlage einer Vollmacht, Bestellung eines Betreuers, der zur Veräußerung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung bedarf etc.) erforderlich sind.

Besonderer Wert muss auf die korrekte Angabe aller Vereinbarungen insbesondere aller Gegenleistungen sowie des vereinbarten Kaufpreises gelegt werden, da andernfalls der *gesamte* Vertrag unwirksam sein kann und darüber hinaus steuerstrafrechtliche Konsequenzen drohen können. Dies gilt auch für bereits geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis, die im Vertrag gesondert erwähnt werden müssen. Die Berücksichtigung all dieser Punkte stellt keine Förmelerei dar, sondern dient den Vertragsteilen zur interessengerechten Abwicklung des Vertrages.

- **Die Ehegattenzustimmung:**

Auch wenn der Verkäufer allein im Grundbuch steht, ist aus güterrechtlichen Gründen dennoch häufig die Zustimmung des Ehegatten oder des eingetragenen Lebenspartners zum Verkauf eines Grundstücks oder zu seiner Belastung mit einer Grundschuld erforderlich (immer dann, wenn der Grundbesitz das ganze oder das wesentliche Vermögen des Verkäufers darstellt); davon hängt dann auch die Wirksamkeit des Vertrags ab. Aus diesem Grund wird der Notar womöglich auch nach dieser Zustimmung fragen.

Die Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie einen Vertragsentwurf. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und Ihrem Notar ab. Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt (gleich ob er Käufer oder Verkäufer ist), muss dem anderen Vertragsteil (Verbraucher) eine mindestens vierzehntägige **Prüfungsfrist** zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz).

Zur Beurkundung ist ein gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass** erforderlich, es sei denn, Sie sind bereits persönlich bekannt. Sollten dem Verkäufer Lösungsunterlagen von Gläubigern vorliegen bzgl. solcher Rechte, die zur Löschung zu bringen sind, können Sie diese vor oder bei Beurkundung abgegeben werden, damit diese Unterlagen nicht nochmals angefordert werden. Sofern der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankdarlehen finanziert, sollten die Grundschuldbestellungs-Unterlagen rechtzeitig übersandt werden.

Während der Beurkundung wird der gesamte Vertragstext vorgelesen. Dies ist erforderlich, dass den Vertragsbeteiligten der genaue Inhalt bewusst wird und eine nochmalige Prüfung durch die Vertragsschließenden und den Notar erfolgen kann. Dabei können Fragen jederzeit während der Beurkundung gestellt werden. Auch nach der Beurkundung stehen wir für Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zur Verfügung.

Die Vertragsgestaltung und der wesentliche Inhalt des Vertrages

- **Beteiligte, Eingang der Urkunde**

Ihr Notar benötigt die genauen Angaben der Personalien. Erforderlich sind Name, Vornamen, Geburtsdatum, Wohnanschrift.

- **Verkauf, Grundbucheklärungen**

Zunächst erfolgen die Erklärungen über den Verkauf sowie die Grundbucheklärungen (Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung). Die Eigentumsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer über das Vertragsobjekt noch verfügen kann (z.B. dieses nochmals veräußert) oder dass Dritte das Vertragsobjekt für Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Anspruch nimmt (dieses pfändet

z.B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Steuern des Veräußerers). Auf die Vormerkung sollte deshalb mit Ausnahme besonderer Fälle etwa bei einer Grundstücksübertragung unter Verwandten vom Käufer nicht verzichtet werden!

Die eigentliche Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel erst erklärt, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies nachgewiesen hat. Durch diese Regelungen sind Verkäufer und Käufer gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis erst dann, wenn die seine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und die Gläubigerablösung gewährleistet ist, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor der Kaufpreis bezahlt wurde.

• Der Kaufpreis

Der Kaufpreis wird betragsmäßig beziffert. Auch sind Regelungen über die Fälligkeit und die Bezahlung des Kaufpreises enthalten. Dies dient der Sicherheit des Käufers, damit keine Zahlungen ungesichert geleistet werden. Übliche Fälligkeitsvoraussetzungen sind: die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, das Vorliegen des Negativattests der Gemeinde bzgl. ihres gesetzlichen Vorkaufsrechtes und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Evtl. kommen noch weitere Fälligkeitsvoraussetzungen hinzu (vollständige Räumung etc.) Die Verkäufergläubiger werden dem Notar die Lösungsunterlagen nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon erst nach Zahlung des Restbetrages in Höhe des abzulösenden Betrages Gebrauch gemacht wird (Direktzahlung). Diese Darlehensrückzahlung nimmt der Käufer nach der Mitteilung durch den Notar im Fälligkeitschreiben unmittelbar an den Gläubiger in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zulasten des Verkäufers, vor. Lediglich der nicht dazu benötigte Betrag wird unmittelbar an den Verkäufer bezahlt. Alternativ kann auch eine Abwicklung der Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto gewählt werden.

Auf keinen Fall sollte der Kaufpreis geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars (diese wird per Einschreiben übersandt) dem Käufer vorliegt.

• Der Besitzübergang, die Nutzen und die Lasten

Damit wird der genaue Zeitpunkt geregelt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Vertragsbesitz auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt ist nicht zu verwechseln mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs. Anschaffungszeitpunkt in steuerlicher Sicht ist dieser Zeitpunkt der Besitzübergabe. Meistens ist die Übergabe an die vollständige Kaufpreiszahlung gekoppelt, da sonst der Verkäufer eine ungesicherte Vorleistungen erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Da bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung eine ungesicherte Vorleistung des Verkäufers vorliegt, sollte eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch Stellung einer Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Käufers oder gar einer Bürgschaft, vereinbart werden.

Ferner werden auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als voll erschlossen verkauft wurde – dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind – oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem unbebauten Grundstück sollte jedoch der Käufer immer die sogenannten Anschlusskosten tragen, d.h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung des Gebäudes an die öffentlichen Netze sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung als der bereits vorab abgegoltene (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Auch etwaige Vermietungen – diese gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der jedoch durch Vollmacht ab dem Datum der Kaufpreiszahlung berechtigt ist, Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben – sollten geregelt werden. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises.

- **Die Sachmängelhaftung (Gewährleistung)**

Zu unterscheiden ist hierbei die Sachmängelhaftung von der Haftung für etwaige Rechtsmängel. Während der Verkäufer für den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer einsteht, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden Baulichkeiten in der Regel **keine** Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine unangemessene Benachteiligung des Käufers dar. Nur beim Verbrauchsgüterkauf und bei Serienverträgen gelten strenge Regelungen. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen arglistigen Verschweigens. Bei einem Neubau, muss der Käufer hinsichtlich des Gewährleistungsausschlusses vom Notar ausführlich belehrt werden, auch wenn der Käufer den Neubau nicht selbst erstellt hat. In diesen Fällen empfiehlt es sich, evtl. Ansprüche des Verkäufers gegen am Bau beteiligte Dritte an den Käufer abzutreten. Hinsichtlich der Energieeinsparverordnung wird auf die besonderen Informationen verwiesen.

- **Die Finanzierungsvollmacht**

Der Kaufvertrag enthält in der Regel umfassende Vollmachten an die Notarmitarbeiter, damit der Vertrag vollzogen werden kann (Erklärung der Auflassung nach Kaufpreiszahlung) aber auch zur Bestellung von Käuferfinanzierungsgrundschulden.

- **Die Schlusserklärungen**

Schließlich enthält der Vertrag noch einen Vollzugsauftrag an den Notar, einen Belehrungsvermerk sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten und Abschriften des Vertrages. An dieser Stelle werden ggf. auch etwaige Maklergebühren geregelt. Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer vom Käufer zu tragen sind, während die Kosten für die Löschungen evtl. Grundpfandrechte der Verkäufer zu übernehmen hat. Allerdings ist dies nur eine interne Regelung, denn beide Vertragsteile (also auch der Verkäufer) haften gesamtschuldnerisch für alle Kosten kraft Gesetzes sowie für die Grunderwerbsteuer.

Der Vertragsvollzug

Der Notar hat im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrags noch weitere Aufgaben. Er muss die ihm kraft Gesetzes zustehenden Benachrichtigungen durchführen (Mitteilung an das Finanzamt wegen der Grunderwerbsteuer). Er überwacht die Grundbucheintragung. Er holt Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste ein, die zur Abwicklung erforderlich sind, und veranlasst Kaufpreisfälligkeitmitteilung.

Folgendes ist noch zu beachten.

1. Jeder Grundbesitz unterliegt der **Grundsteuer**. Steuerschuldner ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d.h. bei Besitzübergang während eines Kalenderjahrs muss die Grundsteuerzahlung zwischen den Vertragsteilen intern erfolgen, da die Zurechnung auf den Käufer erst zum 01.01. des Folgejahres durchgeführt wird.
2. Der Käufer hat binnen drei Monaten nach Eigentumsumschreibung den Eigentumswechsel beim Finanzamt anzuzeigen.
3. **Gebäudeversicherungen** gehen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Der Versicherer und der Erwerber haben ein Kündigungsrecht innerhalb eines Monats. Die Veräußerung muss dem Versicherer unverzüglich angezeigt werden, andernfalls kann er womöglich die Zahlung für einen Schadensfall verweigern, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Wir hoffen Ihnen hiermit, wichtige Informationen für die Abwicklung Ihres Immobiliengeschäfts gegeben zu haben.