

## Muster Kaufvertragsabwicklung

Bei einem Immobilienkauf sorgen wir für eine rechtlich ausgewogene Vertragsgestaltung und helfen, Risiken zu erkennen und zu vermeiden. Wir überwachen die lastenfreie Eigentumsumschreibung und verhindern, dass der Kaufpreis gezahlt wird, ohne dass der Käufer im Gegenzug Eigentümer wird. Zugleich sichert die Vertragsgestaltung den Verkäufer vor dem Verlust seines Eigentums ohne Erhalt des Kaufpreises und sieht eine Belastungsermächtigung vor, die gewährleistet, dass der kaufgegenständliche Grundbesitz ausschließlich zum Zwecke der Kaufpreiszahlung belastet werden kann und nur dann eingetragen bleiben darf, wenn der Kaufpreis auch tatsächlich fließt.



Wir übernehmen im Auftrag der Vertragsbeteiligten den Vollzug des Vertrages und den Schriftverkehr mit dem Vertragsbeteiligten, den Gerichten, Behörden und den Banken. Im Einzelnen gestaltet sich die Abwicklung eines Immobilienkaufes typischerweise wie folgt:

### Vorbereitung

Sie nehmen Kontakt mit uns auf und teilen uns mit, welche Vereinbarung Sie mit Ihrem Vertragspartner getroffen haben. Zur Vorbereitung des Kaufvertrages und der Einsichtnahme in das Grundbuch benötigen wir von Ihnen Angaben zum Grundstück oder der Wohnung, insbesondere zum Grundbuchblatt, in dem der Kaufgegenstand gebucht ist. Auch sollten Sie uns von sich aus rechtzeitig Besonderheiten des Kaufobjekts mitteilen, damit wir diese individuell berücksichtigen können. Hierzu zählen insbesondere Nebenabreden, die zwischen den Vertragsbeteiligten im Vorfeld der Beurkundung vereinbart wurden, etwa der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen, bekannte Mängel des Kaufobjektes, Sonderumlagen oder Wohngeldrückstände bei Wohnungseigentum.

Der im Downloadbereich unserer Homepage eingestellte *Datenbogen für Immobilienkaufvertrag* stellt die in der Regel erforderlichen Angaben zur Abwicklung eines Kaufvertrages übersichtlich dar und erleichtert Ihnen so die Mitteilung vertragsrelevanter Angaben an uns. Auf Anforderung erstellen wir einen Kaufvertragsentwurf, den wir den Vertragsbeteiligten zur Überprüfung schicken.

Bei Bedarf kann gerne jederzeit eine telefonische oder persönliche Vorbesprechung des geplanten Vertrages mit allen oder einzelnen Vertragsbeteiligten durchgeführt werden und die Vertragsgestaltung sowie inhaltliche Zielvorstellungen besprochen werden.

Nachdem der von uns erstellte Entwurf von den Beteiligten geprüft ist und Einigkeit über den Vertragsinhalt besteht, kann ein Beurkundungstermin auch kurzfristig vereinbart werden. Nur bei der Beurkundung von Verbraucherverträgen (wenn eine Vertragspartei den Vertrag als Unternehmer abschließt und die andere als Verbraucher, etwa beim Bauträgerkaufvertrag) sieht das Gesetz eine zweiwöchige Wartefrist zwischen Erhalt des Vertragsentwurfs und dem Beurkundungstermin vor, von deren Einhaltung allerdings bei Vorliegen besonderer Umstände abgesehen werden kann.

### **Vertragsvollzug**

Nach der Beurkundung wird der Vertrag ausgefertigt, also den Vertragsbeteiligten als Reinschrift zugeschickt. Zeitgleich übernehmen wir den Vollzug des Vertrages einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Veräußerungsanzeigen, etwa gegenüber dem Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – und dem Gutachterausschuss.

Wir fordern darüber hinaus behördliche oder privatrechtliche Genehmigungserklärungen und Zustimmungserklärungen an, beantragen die Eintragung der zur Sicherung des Eigentumserwerbs des Käufers notwendigen Auflassungsvormerkung und holen Lastenfreistellungsunterlagen der abzulösenden Grundpfandgläubiger ein.

Nach dem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen stellen wir den Kaufpreis fällig und überwachen die Kaufpreiszahlung. Erst wenn sämtliche für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen, alle von Gläubigern aufgegebenen Treuhandaufgaben erfüllt sind und der Kaufpreis geflossen ist, beantragen wir die Eigentumsumschreibung im Grundbuch und benachrichtigen den Käufer sowie dessen Bank von der Eigentumsumschreibung.

### **Bestehende Belastungen des Grundbesitzes**

Häufig sind Grundstücke mit den unterschiedlichsten Rechten belastet, z. B. Grundschulden, Dienstbarkeiten, Nießbrauchsrechte, Wohnrechte. Zum Teil weisen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs auf eine bestimmte Rechtslage hin, ohne selbst belastenden Charakter zu haben, z.B. Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzvermerk, Verfügungsverbote, Sanierungsvermerk oder Umlegungsvermerk.

Im Zusammenhang mit der Durchführung des Kaufvertrages verpflichtet sich der Verkäufer im Regelfall, die auf dem Grundstück eingetragenen Belastungen zu löschen. Ausgenommen hiervon sind meistens solche Rechte, die dauerhaft den Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen und Zuwegungen sichern sollen und daher den Wert des Kaufgegenstandes nicht

mindern. Eintragungen, die auf die Rechtslage hinweisen, können teilweise ebenfalls nicht gelöscht werden.

Insbesondere Hypotheken und Grundschulden sind aus dem Kaufpreis abzulösen und werden mit Vollzug des Kaufpreises gelöscht. Wir schreiben die abzulösenden Grundpfandgläubiger an und erbitten die Zusendung der Löschungsunterlagen im Treuhandwege. Die Grundpfandgläubiger schicken uns daraufhin die erforderlichen Löschungsunterlagen. Zugleich teilen sie die Ablöseforderung zum Übergabestichtag einschließlich etwaiger Tageszinsen mit und erlauben uns, von den Löschungsunterlagen nur dann Gebrauch zu machen, wenn die Ablöseforderung auch beglichen wird (Treuhandauftrag). Durch den Treuhandauftrag wird sichergestellt, dass die Löschung der Grundpfandrechte nicht ohne Rückzahlung der Darlehen durchgeführt wird.

### **Fälligkeit des Kaufpreises**

Beim Immobilienkaufvertrag ist die Sicherung des Leistungsaustausches von besonderer Bedeutung. Der Kaufpreis darf daher erst nach Vorliegen bestimmter Voraussetzungen an den Verkäufer gezahlt werden. Hierzu zählen üblicherweise:

- das Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungserklärungen,
- das Vorliegen der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde beim Grundstückskauf (nicht bei Wohnungseigentum und Erbbaurecht),
- das Vorliegen der Verwalterzustimmung (bei Wohnungseigentum, falls eine solche Veräußerungsbeschränkung für das betreffende Wohnungseigentum vereinbart ist),
- die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch,
- das Vorliegen der für die Löschung nicht übernommener Rechte im Grundbuch erforderlichen Unterlagen, also Löschungsbewilligungen der Kreditinstitute für deren Grundpfandrechte und etwa ausgestellte Grundschuldbriefe (mit entsprechenden Treuhandauflagen).

In der Fälligkeitsmitteilung teilen wir mit, wann und in welcher Höhe der Kaufpreis an ablöseberechtigte Grundpfandgläubiger und in welcher Höhe er an den Verkäufer zu zahlen ist. Der Kaufpreis kann im Wege einer Direktzahlung erfolgen. Eine Kaufpreishinterlegung auf Notaranderkonto ist nur ausnahmsweise – bei Vorliegen berechtigter Sicherheitsinteressen – möglich.

## Kaufpreisfinanzierung

In den meisten Fällen zahlt der Käufer zumindest einen Teil des Kaufpreises durch ein Darlehen, das er von seiner Bank, (Bau-)Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft erhält. Zur Absicherung des Kredits bestellt der Käufer am Grundstück zu Gunsten des Darlehensgebers ein Grundpfandrecht (in aller Regel eine Grundschuld).

Welche Verbindlichkeit durch die Grundschuld gesichert wird, ergibt sich aus der sogenannten Zweckerklärung. Sie wird unmittelbar und privatschriftlich zwischen dem Darlehensgeber und dem Kreditnehmer vereinbart. Sie stellt gewissermaßen die Verbindung zwischen der äußeren Hülle (Grundschuld) und deren Inhalt (Darlehen) dar. Nur wenn ein Darlehen in den Sicherungszweck der Grundschuld einbezogen wurde, kann die Bank auch aus der Grundschuld vorgehen, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht erfolgt.

Da der Verkäufer zum Zeitpunkt der Grundschuldbestellung noch Eigentümer des verkauften Grundstückes (des Pfandobjektes) ist, bedarf es für die Belastung des Grundstückes der Mitwirkung des Verkäufers. Der Verkäufer wird zu einer solchen Belastung seines Grundbesitzes nur bereit sein, wenn er sicher ist, dass er entweder den vollständigen Kaufpreis erhält oder – wenn der Vertrag nicht durchgeführt wird – sein Eigentum frei von Lasten zurück erhält, die der Käufer bestellt hat.

In diesem Zusammenhang treffen die Vertragsbeteiligten regelmäßig folgende Vereinbarungen:

- Der Verkäufer übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
- Der Darlehensgeber darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- Die Ansprüche auf Auszahlung des Käuferdarlehens werden bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer abgetreten.
- Die auf Veranlassung des Käufers bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden von dem Verkäufer als Ei-

gentümer mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen.

Die in der Grundschuldbestellungsurkunde genannten Zinsen liegen in der Regel deutlich über dem Darlehenszinssatz. Der sich aus Zinsen, einmaliger Nebenleistung und Nominalbetrag ergebende Gesamtbetrag bestimmt lediglich, bis zu welcher Forderungshöhe das Grundstück als Sicherheit dient. Zurückgezahlt werden muss jedoch nur das, was dem Gläubiger tatsächlich nach dem Inhalt des Darlehensvertrages zusteht. Auch die einmalige Nebenleistung wird ebenfalls nicht zur Rückzahlung an die Bank geschuldet, sondern erhöht den Sicherungsrahmen zur pauschalen Abdeckung von anfallenden Kosten einer künftigen möglichen Zwangsversteigerung.

Die gegenüber den tatsächlich vereinbarten Darlehenszinsen weit höheren dinglichen Grundschuldzinsen ermöglichen zum einen eine flexible "Revalutierung" der Grundschuld durch Aufnahme eines neuerlichen Darlehens auch dann, wenn – was angesichts der derzeitigen Niedrigzinsphase zu erwarten ist – die für das künftige neue Darlehen zu entrichtenden Zinsen deutlich höher sind als die derzeit vereinbarten oder aber nach Ablauf der Zinsfestschreibung höhere Konditionen unvermeidlich sind. Würde nämlich nur der derzeitige Kreditzins von beispielsweise 5 % im Grundbuch eingetragen, könnte die Grundschuld nicht mehr für einen nach Ablauf der Zinsfestschreibungszeit aufzunehmenden Kredit als Sicherheit dienen, der dem dann geltenden Zinsniveau von vielleicht 8 % jährlich zu entsprechen hat. Ein wesentlicher Vorteil der Grundschuld als Kreditsicherungsmittel, die Wiederverwendbarkeit, ginge so verloren.

Eine weitere Funktion der dinglichen Grundschuldzinsen sowie der einmaligen Nebenleistung liegt in der Erweiterung des Sicherungsumfanges der Grundschuld. Der Nominalbetrag der Grundschuld orientiert sich üblicherweise an der Darlehenssumme. Gerät der Darlehensnehmer mit Zins- und Tilgungsleistung in Rückstand, kann sich seine Verbindlichkeit gegenüber der Bank schnell erhöhen und den Nominalbetrag des Darlehens übersteigen, insbesondere kurze Zeit nach Valutierung.

Falls die Rückzahlung der gesicherten Forderung unterbleibt, kann das belastete Grundstück versteigert werden. Da im Rahmen einer Zwangsversteigerung das Meistgebot häufig hinter dem festgesetzten Verkehrswert und oft auch hinter dem noch offenen Darlehensbetrag zurückbleibt, verlangt die Bank neben der Zwangsvollstreckungsunterwerfung hinsichtlich des Grundstücks zusätzlich eine Vollstreckungsunterwerfung in Bezug auf das gesamte sonstige Vermögen des Kreditnehmers (z. B. Konten, Lohnansprüche). Dadurch erhält sie einen vollstreckungsfähigen Titel, ohne erst ein gerichtliches Urteil gegen den säumigen Schuldner erstreiten zu müssen.

## **Notarbestätigung**

Kreditinstitute zahlen Darlehen in der Regel erst aus, wenn die bestellten Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen sind und, falls es sich um Briefrechte handelt, sie im Besitz des Briefes sind; denn erst dann ist das Grundpfandrecht zu ihren Gunsten entstanden. Da nicht vorhersehbar ist, wie viel Zeit zwischen dem Antrag auf Eintragung eines Grundpfandrechtes beim Grundbuchamt und der endgültigen Eintragung vergeht, könnte ein Darlehen auch dann nicht ausgezahlt werden, wenn alle Voraussetzungen für die spätere Eintragung gegeben sind, die Eintragung aber letztlich nur noch von der Bearbeitungsgeschwindigkeit des Grundbuchamtes abhängt. In diesem „Zwischenzeitraum“ verhilft dem Darlehensnehmer eine so genannte Notarbestätigung oder Rangbescheinigung zur schnellen Auszahlung des Darlehensbetrages, etwa weil der Käufer ansonsten mit der Kaufpreiszahlung in Verzug käme oder er an einer schnelleren Besitzübergabe interessiert ist.

Bescheinigt der Notar dem Darlehensgeber, dass er den Antrag auf Eintragung des Grundpfandrechts beim Grundbuchamt eingereicht hat und das Grundpfandrecht die verlangte Rangstelle im Grundbuch erhalten wird, zahlt er dem Darlehensnehmer den Kreditbetrag bereits aufgrund dieser Bescheinigung aus. Bevor der Notar die Rangbescheinigung erteilt, muss er anhand der Grundbuchlage, insbesondere durch Einsicht in die elektronische Markentabelle feststellen, ob das Grundpfandrecht mit dem in Aussicht genommenen Rang in das Grundbuch eingetragen wird. Hier übernimmt der Notar eine Rechtsprognose für deren Richtigkeit er durch seine Amtshaftung eintritt. Die Kosten für eine Rangbescheinigung lassen sich in der Regel vermeiden, wenn uns die Grundschuldbestellungsunterlagen möglichst frühzeitig vorgelegt werden.

## **Übergabestichtag**

Im Kaufvertrag ist der Zeitpunkt für den wirtschaftlichen Übergang des Grundstücks auf den Käufer festzulegen, der sog. Übergabestichtag. Von diesem Zeitpunkt an kann der Käufer „die Schlüssel entgegennehmen“ und das Grundstück in Besitz nehmen. Ist der Kaufgegenstand vermietet, stehen dem Käufer von diesem Zeitpunkt die Mieterträge zu. Zeitgleich übernimmt der Käufer auch die Kosten und Lasten des Grundstücks (Müll- und Abwassergebühren, Grundsteuer, Versicherungsprämien etc.) einschließlich der Verkehrssicherungspflicht sowie der Gefahr des zufälligen Untergangs. Die Übergabe erfolgt in der Regel mit der vollständigen Kaufpreiszahlung.

## **Eigentumsumschreibung**

Liegen uns sämtliche für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vor und sind die uns von Gläubigern aufgegebenen Treuhandaufgaben erfüllt, werden wir beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung beantragen, vorausgesetzt uns wurde zuvor schriftlich bestätigt, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Auf diese Weise hat der Verkäufer die Sicherheit, das Eigentum am Kaufgegenstand erst nach Erhalt des vertraglich vereinbarten Kaufpreises zu verlieren.

Nach der Eigentumsumschreibung erhalten Sie und ein an der Kaufpreisfinanzierung beteiligtes Kreditinstitut von uns einen vollständigen Grundbuchauszug.

## **Besonderheiten bei der Eigentumswohnung**

Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer nicht nur Eigentum an den zur Wohnung gehörenden Räumen (Sondereigentum), sondern gleichzeitig auch einen Miteigentumsanteil am gesamten Grundstück, auf dem das Gebäude steht. Zum sogenannten Gemeinschaftseigentum gehören z. B. das Dach, die tragenden Wände, das Treppenhaus, aber auch der Heizungs-, Wasch- oder Fahrradkeller. Die genaue Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz sowie der Teilungserklärung. Darüber hinaus können einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte eingeräumt sein. Sie berechtigen den jeweils Begünstigten, bestimmte Bereiche des Gemeinschaftseigentums allein, d. h. unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen (z. B. Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche oder einem Pkw-Stellplatz).

Die Regelungen zum Zusammenleben der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere die Verwaltung der Wohnanlage und Verteilung der anfallenden Kosten ergeben sich neben dem Wohnungseigentumsgesetz auch aus der Gemeinschaftsordnung. Sie wird regelmäßig zusammen mit der Teilungserklärung in einer einheitlichen notariellen Urkunde errichtet.

Als Käufer einer Eigentumswohnung sollten Sie sich deshalb vor Vertragsabschluss die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung aushändigen lassen. Zusätzlich sollten Sie sich über bereits gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft informieren, weil diese auch für ihn verbindlich werden können. Dies gilt vor allem hinsichtlich etwaiger Beschlüsse über die Anforderung von Sonderumlagen, z. B. bei geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

Sofern Wohnungseigentum erst noch gebildet werden soll, helfen wir Ihnen bei der Formulierung der zu beurkundenden Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung und kümmern uns um den Vollzug der Aufteilung beim Grundbuchamt.

### **Besonderheiten beim Bauträgerkaufvertrag**

Wenn das zu erwerbende Objekt vom Verkäufer erst noch zu errichten ist oder die vorhandene Bausubstanz des Verkäufers wesentlich modernisiert wird, ist ein sogenannter Bauträgervertrag zu schließen. In ihm verpflichtet sich der Bauträger zur Übereignung eines Grundstücks und der schlüsselfertigen Errichtung/Modernisierung des Gebäudes. Für diese Kombination aus Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag gelten einige Besonderheiten:

Da der Kaufgegenstand noch nicht errichtet ist oder noch nicht fertig gestellt ist, richtet sich die vertraglich geschuldete Leistung nach der Baubeschreibung und den Aufteilungsplänen. Diese Urkunden werden bei Beurkundung mit einbezogen und werden für die Vertragsparteien verbindlich. Häufig werden Unterlagen, die für die Errichtung des gesamten Bauträgervorhabens von Bedeutung sind im Rahmen einer Grundlagenerkunde beurkundet. Auf diese Urkunde wird bei Abschluss des Kaufvertrages verwiesen, so dass ein erneutes Verlesen der Urkunde nicht erforderlich ist.

Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich zum Schutz des Käufers nach der Makler- und Bauträgerverordnung und dem Forderungssicherungsgesetz. Danach hat der Käufer regelmäßig in Raten nach dem tatsächlichen Baufortschritt zu zahlen und auch erst dann, wenn der Notar ihm zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzungen mitteilt. Alternativ kann eine Zahlung gegen Vorlage einer vom Bauträger zu stellenden Bankbürgschaft vorgesehen werden. Bei der ersten Abschlagszahlung hat der Verkäufer eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel zu leisten.

Darüber hinaus regelt der Bauträgervertrag den Zeitplan, den Umfang der Bauerrichtung, etwaige Sonderwünsche des Käufers sowie die Abnahme.