



NOTARIN
MONIKA SCHMID

Rathausplatz 13
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 08821 50175
Fax 08821 71925
mail@notarin-schmid.de
www.notarin-schmid.de

Merkblatt Kaufvertrag

Das nachfolgende Merkblatt soll Käufern und Verkäufern einer Immobilie nähere Informationen zur Vorbereitung und Abwicklung des Vertrags geben und damit eine Hilfe bei der Beantwortung der sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen sein. Die unmittelbare Beratung kann und will es aber nicht ersetzen, sondern stattdessen ermöglichen, dass etwaige Probleme frühzeitig erkannt und einer Lösung zugeführt werden können.

Das nachfolgende Merkblatt soll Ihr Augenmerk auch auf diejenigen Bereiche richten, um die sich der Notar nicht kümmert, damit Sie sich insoweit selbst informieren oder anderweitig Rat einholen können.

I. Vorbereitung

1. Besichtigung und Mängel

Vor Ihrer Kaufentscheidung sollten Sie als Käufer das **Vertragsobjekt genau besichtigen** und bei Bedarf ggf. auch sachverständige Dritte zuziehen. Werden bei einer solchen Besichtigung Mängel besprochen, müssen die getroffenen Absprachen in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Für Sachmängel wird im Kaufvertrag über eine Bestandsimmobilie regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, sodass nach Beurkundung zu Tage tretende Fehler nicht mehr gerügt werden können. Anders ist dies nur, wenn der Käufer nachweisen kann, dass der Verkäufer arglistig gehandelt hätte. Als Verkäufer sind Sie daher gehalten, Ihnen bekannte Umstände, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte, offenzulegen. Es ist ratsam, solche offengelegten Mängel auch im Kaufvertrag zu dokumentieren, um spätere Beweisprobleme auszuschließen.

2. Energieeinsparverordnungen

Als Verkäufer einer bebauten Immobilie sind Sie gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV) verpflichtet, dem Käufer einen **Energieausweis** vorzulegen. Ausnahmen bestehen z.B. für denkmalgeschützte Gebäude oder für solche, die nicht beheizt werden können. Ein Verzicht des Käufers ist unzulässig; ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises stellt eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit dar.

Als Käufer sind Sie verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren ab Eigentumsübergang **Heizkessel**, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut wurden oder länger als 30 Jahre in Betrieb sind, außer Betrieb zu nehmen sowie ungeämmte Warmwasserleitungen und die oberste Geschossdecke bzw. das Dach wärmezudämmen. Bei der Besichtigung sollten Sie Ihr Augenmerk daher auch darauf richten, ob insoweit Handlungsbedarf besteht. Sichert der Verkäufer z.B. zu, dass der Heizkessel in einem bestimmten Jahr eingebaut wurde, muss das zum Inhalt des Vertrags gemacht werden.

3. Bebaubarkeit, Erschließungszustand

Als Käufer sollten Sie sich insbesondere beim Kauf eines Bauplatzes über die Bebaubarkeit informieren, außerdem über den Stand der **Erschließung** und ihrer **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) informieren.

Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, sodass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen können. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind.

Die Regelung im Kaufvertrag kann dann – je nach Sachlage – z.B. so aussehen, dass nach Rechnungsdatum abgegrenzt wird oder dass der Verkäufer garantiert, dass der derzeit vorhandene Erschließungszustand abgerechnet ist. Bitte prüfen Sie Ihren Entwurf und nehmen Sie ggf. Rücksprache mit uns, falls der Entwurf nicht die von Ihnen gewünschte Regelung wiedergibt.

4. Grenzverlauf

Es empfiehlt sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Wir können Ihnen gegen Erstattung der anfallenden Gebühren (15 €) ein **Luftbild mit Grundstücksgrenzen** aus dem amtlichen Liegenschaftskataster besorgen. Bitte wenden Sie sich hierzu an unsere Mitarbeiter.

5. Bewegliche Gegenstände

Zwischen Verkäufer und Käufer sollte auch besprochen werden, welche **weiteren Gegenstände** außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Teppiche, 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. Sollte es sich um eine größere Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Urkunde genommen werden kann. Der auf die beweglichen Gegenstände entfallende Kaufpreisanteil unterfällt nicht der Grunderwerbsteuer.

6. Wirtschaftliche und steuerliche Prüfung

Die zwingende Einschaltung des Notars soll dafür sorgen, dass die Wünsche der Beteiligten in juristisch korrekten Regelungen münden und der Vertrag rechtssicher abgewickelt wird. Außerdem ist es Aufgabe des Notars, die für den Laien teilweise unverständlichen Formulierungen zu „übersetzen“.

Eine **wirtschaftliche Beratung**, z.B. zur Höhe des Kaufpreises oder zur Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch **nicht** übernehmen. Im Gegenteil ist er von Berufs wegen verpflichtet, sich insoweit neutral zu verhalten.

Weiter empfiehlt es sich, schon im Vorfeld den **steuerlichen Berater** zuzuziehen und diesem den Entwurf zur Prüfung zu geben, da der Abschluss eines Kaufvertrags unter Umständen erhebliche steuerliche Folgen haben kann.

7. Finanzierung des Käufers

Finanzieren Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise mit Hilfe von Fremdmitteln, sollten Sie die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit Ihrem Kreditinstitut besprechen. Sendet die Bank oder Sparkasse die zur **Grundschuldbestellung** erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an das Notariat, kann die Beurkundung der Grundschuld im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgen.

8. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

Vor Erstellung des Entwurfs sehen wir das Grundbuch ein. Im Entwurf des Kaufvertrags sind dann die Belastungen angegeben, die im Grundbuch eingetragen sind.

Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche **Dienstbarkeiten**, z.B. Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer Abstandsfläche etc. müssen in aller Regel bestehen bleiben. Der Inhalt dieser Dienstbarkeiten ist im Grundbuch nur schlagwortartig wiedergegeben. Möchten Sie als Käufer den genauen Inhalt wissen, muss die Bestellsurkunde herangezogen werden, deren Beschaffung aus dem Archiv des Grundbuchamtes

allerdings einige Tage in Anspruch nimmt. Bitte wenden Sie sich daher rechtzeitig im Vorfeld an uns, wenn Sie solche Unterlagen einsehen möchten, damit wir diese beschaffen können.

9. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden oder Hypotheken werden in der Regel im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrags gelöscht. Nach Beurkundung des Kaufvertrags wenden wir uns an die eingetragene Bank und fordern von dort die Löschungsunterlagen an. Bestehen keine Verbindlichkeiten mehr, müssen die Löschungsunterlagen ohne weiteres erteilt werden. Noch bestehende Restverbindlichkeiten werden direkt aus dem Kaufpreis abgelöst.

In diesem Fall empfiehlt es sich für Sie als Verkäufer, im Vorfeld der Beurkundung mit Ihrer Bank zu sprechen, um die Höhe der **Ablösungssumme** abschätzen zu können. Besteht noch eine Zinsbindung, ist die Bank berechtigt, zusätzlich zur Darlehenssumme eine sog. Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen, deren Höhe den gesetzlichen Vorgaben entsprechen muss.

Die Übernahme der Grundschuld des Verkäufers durch den Käufer ist nur in seltenen Fällen sinnvoll, da die damit angestrebte Kostenersparnis in der Regel nicht erreicht wird.

10. Baulasten

Liegt der Vertragsbesitz außerhalb Bayerns, kommt das Vorliegen einer Baulast in Betracht. Diese Baulasten sind im sogenannten „**Baulastenverzeichnis**“, das in der Regel bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) geführt wird, eingetragen. Wir als Notariat prüfen das Vorliegen einer solchen Baulast nicht. Als Käufer sollten Sie daher ggf. im Vorfeld Erkundigungen anstellen, wie überhaupt eine beabsichtigte Bebauung durch den Kaufinteressenten bei der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollte, z.B. durch Einsicht in den Bebauungsplan.

Auch in Bayern können allerdings z.B. **Abstandsflächen** zugunsten eines Nachbargrundstücks durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde

(Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO) übernommen werden, und zwar mit Wirkung auch gegen Rechtsnachfolger. Für den Käufer empfiehlt sich also ggf. im Vorfeld eine Anfrage beim zuständigen Bauamt. Das Notariat wird insoweit nicht tätig.

11. Denkmalschutz, Wasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Naturschutz

Wir prüfen nicht, welche **tatsächlichen Gegebenheiten** für das Vertragsobjekt gelten, z.B. ob es unter Denkmalschutz steht oder ob es in einem Wasserschutzgebiet, in einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100) oder in einem Naturschutzgebiet liegt. Als Käufer sollten Sie daher im Vorfeld ggf. selbst ermitteln, ob solche besonderen Umstände in Betracht kommen.

Ob ein Objekt unter Denkmalschutz steht (Baudenkmal oder Bodendenkmalschutz), können Sie über die Seite www.blfd.bayern.de prüfen, und zwar finden Sie dort auf der linken Seite einen Button „Bayerischer Denkmalatlas“.

Ob der Kaufgegenstand in einem Überschwemmungsgebiet, in einem Natur- oder Wasserschutzgebiet liegt, können Sie über die Seite www.umweltatlas.bayern.de herausfinden.

Falls Sie selbst keine Möglichkeit haben, eine entsprechende Internet-Recherche durchzuführen, sind wir Ihnen auf Anfrage gerne behilflich.

12. Miet- und Pachtverträge

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein („Kauf bricht nicht Miete“). Als Käufer sollten Sie sich vor der Beurkundung den bestehenden Mietvertrag in **Kopie** aushändigen lassen. Als Verkäufer müssen Sie etwaige Besonderheiten, die das Mietverhältnis betreffen, offenlegen.

Auch nur **mündlich** geschlossene Miet- oder Pachtverträge müssen angegeben werden. Bei mündlich geschlossenen Pachtverträgen kann der Verpächter das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahrs für den Schluss des nächsten Pachtjahrs kündigen.

13. Vorkaufsrechte

Bei Abschluss eines Kaufvertrags kommen gesetzliche Vorkaufsrechte in Betracht, die zwar nur in seltenen Fällen ausgeübt werden, die aber trotzdem bei jedem Vertragsschluss geprüft werden müssen. Mögliche Vorkaufsrechte bestehen u.a. nach dem Baugesetzbuch, nach dem Wasserhaushaltsgesetz, nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz und nach dem Reichssiedlungsgesetz.

Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann von uns erst **nach Beurkundung** amtlich geprüft werden; in der Regel wird im Kaufvertrag vereinbart, dass es eine der Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass alle eventuell vorkaufsberechtigten Stellen bestätigt haben, dass ein Vorkaufsrecht im konkreten Fall entweder nicht besteht oder jedenfalls nicht ausgeübt wird.

14. Wohnungs- und Teileigentum

Handelt es sich bei dem Kaufgegenstand um eine Eigentumswohnung, sollten Sie sich im Vorfeld zusätzlich eine Abschrift der **Teilungserklärung** mit Aufteilungsplänen und Gemeinschaftsordnung vorlegen lassen, aus der sich die Rechte und Pflichten der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft ergeben. Außerdem sollten Sie sich über die Höhe des monatlichen **Haus- und Wohngeldes** informieren und sich **Beschlussprotokolle** der letzten Eigentümerversammlungen vorlegen lassen, aus denen Sie die für die Anlage relevanten Themen entnehmen können.

Die Angabe der auf die Wohnung entfallenden **Instandhaltungsrücklage** im Vertrag führt dazu, dass auf diesen Betrag, der mit dem Kaufpreis abgegolten ist, keine Grunderwerbsteuer anfällt.

II. Beurkundungsverhandlung

Im Rahmen der Beurkundung lese ich als Notarin den gesamten Vertragstext vor und erkläre diesen. Dieses – zwingend vorgeschriebene – Verfahren gibt allen Beteiligten und auch mir als Notarin noch einmal Gelegenheit, die vorgesehenen Regelungen auf ihre **sachliche und inhaltliche Richtigkeit**

zu prüfen. Zögern Sie dabei nicht, Rückfragen zu stellen, wenn Sie etwas nicht verstehen oder wenn Ihnen einzelne Punkte unklar sind.

Wichtig ist, dass alle Angaben im Vertrag richtig beurkundet werden, z.B. muss insbesondere der vereinbarte Kaufpreis korrekt angegeben werden, da andernfalls der gesamte Vertrag unwirksam sein kann und daneben auch strafrechtliche Folgen drohen können.

III. Nach der Beurkundung

1. Ablauf

Nach der Beurkundung erhalten Sie zunächst eine Abschrift des Vertrags. Einige Zeit später senden wir Ihnen die sog. Fälligkeitsmitteilung zu, in der die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit bestätigt werden. Etwaige weitere Fälligkeitsvoraussetzungen, die im Vertrag vereinbart sind, prüfen wir allerdings nicht, z.B. die Räumung des Vertragsobjekts.

Die Eigentumsumschreibung erfolgt zur Absicherung des Verkäufers in der Regel erst, nachdem der Kaufpreis bezahlt ist. Daneben muss bis dahin die Grunderwerbsteuer bezahlt sein, deren Höhe je nach Bundesland unterschiedlich ist (z.B. Bayern 3,5 % des Kaufpreises, Baden-Württemberg 5 %).

2. Übergabe

Wird eine bebaute Immobilie übergeben – gemäß den Vereinbarungen im Vertrag im Regelfall nach Kaufpreiszahlung – empfiehlt es sich, zumindest ein kurzes **Übergabeprotokoll** zu verfassen, in das die Schlüsselübergabe und der Zeitpunkt sowie die Zählerstände für Wasser und Strom aufgenommen werden.

3. Versicherungen

Die für den Kaufgegenstand bestehenden Versicherungen, z.B. eine Brand- oder Gebäudeversicherung, gehen grundsätzlich auf den Käufer über. Lassen Sie sich daher als Käufer bitte schon im Vorfeld der Beurkundung eine Kopie der Versicherungsunterlagen aushändigen. Als Käufer müssen Sie dann spätestens anlässlich des Besitzübergangs Kontakt mit dem

Versicherer aufnehmen und diesem die **Veräußerung anzeigen**. Erfolgt diese Anzeige nicht oder zu spät, kann es unter Umständen dazu kommen, dass der Versicherer im Schadensfall nicht zur Leistung verpflichtet ist (§§ 95, 97 VVG).

Außerdem sollten Sie als Käufer prüfen, ob das Objekt aus Ihrer Sicht ausreichend versichert ist. Wenn nicht, empfiehlt es sich, bereits zum Zeitpunkt des Besitzübergangs eine zusätzliche Versicherung abschließen, da in der Regel vereinbart wird, dass ab diesem Zeitpunkt alle Risiken auf Sie als Käufer übergehen.

Hinsichtlich der bestehenden Versicherungen haben Sie als Käufer ein **Sonderkündigungsrecht**, welches Sie innerhalb von vier Wochen ab Eigentumsumschreibung ausüben können.

4. Anzeigepflicht

Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 SchfHwG sind Sie als Käufer verpflichtet, den Eigentumsübergang unverzüglich unter Angabe Ihres Namens und Ihrer Anschrift dem zuständigen bevollmächtigten **Bezirksschornsteinfeger** schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Pflicht ist mit bis zu 5.000 € bußgeldbewehrt. Den für Sie zuständigen Bezirksschornsteinfeger können Sie unter der Seite www.schornsteinfeger.de ermitteln.

5. Grundsteuer

Da die Grundsteuer eine Jahressteuer ist, schuldet diese grundsätzlich derjenige, der am 1. Januar des Jahres Eigentümer ist. Bitte fragen Sie ggf. bei der für Sie zuständigen Gemeinde nach, ob das Lastschriftverfahren bereits nach dem Besitzübergang auf den Käufer umgestellt werden kann. Falls die Gemeinde hierzu nicht bereit ist, muss die Grundsteuer für das laufende Jahr nach dem Stichtag Besitzübergang zwischen Käufer und Verkäufer abgerechnet werden.

IV. Beratung im Einzelfall

Selbstverständlich kann dieses Merkblatt eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Es soll Ihnen stattdessen als Einstieg und erste Information dienen,

damit Sie die für Sie relevanten Fragen ermitteln und gegebenenfalls an uns weitergeben können. Ich stehe Ihnen daher ebenso wie meine Mitarbeiterinnen jederzeit gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre

Monika Schmid

Notarin