

Den Notarvertrag verstehen

Verträge zum Erwerb eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung müssen, um wirksam zu sein, vor einem Notar geschlossen werden. Hierbei sollen beide Vertragsparteien über die rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts beraten und so vor einem übereilten Entschluss bewahrt werden. Der Notar soll eine unabhängige, sachgerechte Beratung beider Parteien gewährleisten.

Notarverträge sind aber meist sehr umfangreich und enthalten eine Vielzahl von Klauseln, die für den Laien kaum verständlich sind. Die Bedeutung der einzelnen vertraglichen Bestimmungen und deren Reichweite verstehen die meisten in der Kürze des Notartermins nicht.

Es ist daher anzuraten, sich vor der Vertragsunterzeichnung über die wichtigsten Fachbegriffe und Klauseln eines typischen Notarvertrages zu informieren. Man kann dann auch gezielter Fragen an den Notar richten. Dieser Beitrag will Ihnen dabei helfen.

Wie geht der Erwerb einer Immobilie vonstatten?

Besonders wichtig für das Verständnis des Notarvertrages ist das Wissen um den **Ablauf eines Immobilienerwerbs**. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem Verkauf des Objekts und der Übertragung des Eigentums hieran. Nach bundesdeutschem Recht schließen die Parteien beim Erwerb eines Grundstücks wenigstens zwei verschiedene grundlegende Verträge:

1. Zunächst gibt es den Vertrag über den **Verkauf**, worin sich der Verkäufer zur Übertragung von Eigentum und Besitz und der Käufer zur Kaufpreiszahlung verpflichten.
2. Als Erfüllung oder Vollzug dieses (Ver-)Kaufvertrages wird dann ein weiterer Vertrag geschlossen, der **Auflassung** heißt. Hierin einigen sich die Parteien darüber, dass der Verkäufer dem Käufer das Eigentum am Grundstück jetzt überträgt.

Neben der Auflassung ist für den Erwerb einer Immobilie noch die **Eintragung als Eigentümer im Grundbuch** erforderlich, wofür ein entsprechender Antrag und die Bewilligung des voreingetragenen Eigentümers erforderlich sind.

Die zwei grundlegenden Vereinbarungen und die notwendigen Erklärungen zum grundbuchamtlichen Vollzug des Eigentümerwechsels werden im Notarvertrag in zahlreichen Bestimmungen niedergelegt, konkretisiert und ergänzt.

Wie ist der notarielle Vertrag gegliedert?

Notarverträge sind regelmäßig ähnlich aufgebaut. Sie enthalten zumeist folgende Abschnitte:

1. Am Anfang steht die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien, der Immobilie und der **Art des Vertrages**
2. Dann folgt die Beschreibung des **Sachstandes**.
3. Weiterhin enthält der Vertrag die Vereinbarung über den **Verkauf** der Immobilie.
4. Einen weiteren Abschnitt bilden die Vereinbarungen zum **Eigentumsübergang**.
5. Meist findet sich ein eigener Abschnitt zum **Kaufpreis**.
6. Letztlich finden sich noch **sonstige Regelungen** und Hinweise und Vereinbarungen zu den Begleitkosten des Immobilienerwerbs.

Welche Arten von Immobilienerwerbsverträgen gibt es?

Wichtig für das Verständnis des Notarvertrages ist auch die Frage, um was für einen Vertrag es sich dreht:

Geht es einfach darum, ein unbebautes oder bereits irgendwie bebautes Grundstück zu erwerben? Oder soll auf dem Grundstück erst ein Haus oder Gebäudekomplex entstehen oder baulich verändert werden, und Sie erwerben dann das ganze Grundstück einschließlich der Gebäude oder aber eine Eigentumswohnung? In letzterem Fall handelt es sich um einen so genannten **Bauträgervertrag**, bei dem sich der Verkäufer nicht nur zur Verschaffung von Eigentum und Besitz, sondern auch noch zur Vornahme von Bauleistungen verpflichtet. In solchen Verträgen müssen neben den Vereinbarungen über den Erwerb der Immobilie auch die einzelnen Anforderungen an das zu errichtende oder zu verändernde Gebäude bzw. an die Eigentumswohnung detailliert aufgenommen werden.

Unser Tipp!

Bauunternehmer raten häufig zu einer Trennung von Bauvertrag und Grundstückskaufvertrag, um angeblich Grunderwerbssteuer und Notarkosten zu sparen. Eine solche Konstruktion kann aber gegen gesetzliche Formvorschriften verstoßen und damit zur Nichtigkeit des Bauvertrages führen. Es gibt verschiedene gerichtliche Entscheidungen, wonach ein Fertighausvertrag dann formbedürftig ist, wenn er mit dem Grundstückskauf so weit verbunden ist, dass die Verträge miteinander „stehen und fallen“ sollen. Es ist daher anzuraten, sich nicht auf einen gesonderten, nicht notariell beurkundeten Bauvertrag einzulassen.

Im Notarvertrag findet sich in der Regel bereits am Anfang eine **Bezeichnung des Vertrages**. Hiermit wird meist nicht genau wiedergegeben, um was für einen Erwerbsvertrag es sich handelt. Es finden sich hier Bezeichnungen wie beispielsweise „Kauf- und Werklieferungsvertrag über eine neu zu errichtende Eigentumswohnung“, „Kaufvertrag ohne Auflassung“, „Bauträgervertrag“ oder auch „Grundstückskaufvertrag und Generalübernehmervertrag“. Erst aus dem Inhalt des Vertrages ergibt sich aber anhand der einzelnen Verpflichtungen der Parteien die Art des Vertrages.

Was bedeutet die Feststellung des Sachstandes?

Im ersten Abschnitt des notariellen Vertrages stellen die Parteien in der Regel den **Sachstand** fest. Hier wird beispielsweise niedergelegt, wer derzeit als Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen ist, wie und zu wessen Gunsten das Grundstück belastet ist. Gegebenenfalls findet sich der Vermerk, dass der Verkäufer das Grundstück in der Vergangenheit vom noch eingetragenen Eigentümer erworben hat, aber selbst noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Ferner wird die derzeitige und zuweilen auch die vom Verkäufer noch vorzunehmende Bebauung festgehalten. Zweck dieser Feststellungen ist die Bestimmung der Ausgangslage des Geschäfts als Grundlage und Konkretisierung der weiteren vertraglichen Regeln. In diesem Zusammenhang ist oft vom **Grundbuch** die Rede. Für jedes Grundstück wird beim zuständigen Amtsgericht ein so genanntes Grundbuchblatt geführt, das folgende Bestandteile hat:

1. Die **Aufschrift (Titelblatt)** enthält u.a. Angaben über Lage, Größe und Wirtschaftsart des Grundstücks sowie seine Flur- und Flurstücksnummer.

2. In **Abteilung I** stehen die Eigentümer und die Gründe für Eigentümerwechsel (Kauf, Erbschaft oder Zwangsversteigerung).
3. **Abteilung II** führt sämtliche Lasten und Beschränkungen des Grundstücks auf, die nicht Grundpfandrechte sind (z.B. Erbbaurechte, Vorkaufsrechte, Wegerechte). Ebenfalls hier finden sich **Auflassungsvormerkungen** und Zwangsversteigerungs- und Konkursvermerke.
4. In **Abteilung III** werden ebenfalls Lasten aufgeführt, nämlich ausschließlich die so genannten Grundpfandrechte (im Wesentlichen Hypotheken und Grundschulden). Diese Grundpfandrechte dienen regelmäßig der Sicherung von Bankdarlehen. Sie berechtigen die Bank, das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen im Wege der Zwangsversteigerung zu veräußern.

Wer darf das Grundbuch einsehen?

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register. Es bedarf für die Einsicht jedoch eines berechtigten Interesses, das dem Grundbuchamt gegenüber darzulegen ist. Ein solches berechtigtes Interesse hat, wer beispielsweise dem Eigentümer einen Kredit gewähren und als Sicherheit ein Grundpfandrecht haben will. Auch der Kaufinteressent darf Einsicht nehmen, wenn er vom Eigentümer dazu ermächtigt wurde.

Was regelt der Abschnitt „Verkauf“?

Dieser Abschnitt enthält die erste grundlegende Vereinbarung, nämlich den **Kaufvertrag**.

Dort steht geschrieben:

„Der ... - nachstehend als „Verkäufer“ bezeichnet - verkauft an ... - nachstehend als „Käufer“ bezeichnet - ... (eine nähere beschriebene Immobilie)“.

Rechtlich bedeutet das: Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer Eigentum und Besitz an der Immobilie zu übertragen. Und der Käufer verpflichtet sich hierfür den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die genaue Beschreibung des Kaufgegenstandes:

Dabei geht es nicht nur um die örtliche Beschreibung. Wichtig ist auch die Regelung, ob der Käufer das gesamte Grundstück zu **Alleineigentum** erwerben soll. Dieses bezieht sich dann auch auf die Gebäude. Alleineigentum bedeutet, dass es nur einen Eigentümer gibt.

Möglich ist aber auch der Erwerb eines **Miteigentumsanteils** am Grundstück. In diesem Fall wird das Grundstück nicht in Parzellen aufgeteilt. Es erfolgt vielmehr eine ideelle Teilung. Der Käufer erwirbt einen Anteil an sich auf die ganze Sache beziehenden Eigentumsrecht. Es gibt also mehrere Grundstückseigentümer. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung gibt es noch den Begriff des Sondereigentums. Das **Sondereigentum** bezieht sich auf die Wohnung, d.h. dem Erwerber steht dann ein Sondereigentumsrecht an seiner eigenen Wohnung zu. Es ist zwingend mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden und kann ohne diesen nicht veräußert oder belastet werden.

Welche Regelungen enthält der Abschnitt zum Eigentumsübergang?

1. Wesentlicher Bestandteil des Abschnitts zum Eigentumsübergang ist die Erklärung der so genannten **Auflassung**. Hierbei handelt es sich um die Vereinbarung beider Parteien, dass der Verkäufer dem Käufer das Eigentum am Grundstück jetzt überträgt.

2. Neben der Auflassung ist für den Erwerb einer Immobilie aber noch die **Eintragung als Eigentümer im Grundbuch** erforderlich, wofür ein entsprechender **Antrag** und die **Bewilligung** des voreingetragenen Eigentümers erforderlich sind. Üblicherweise wird der Notar mit der Beantragung der Eigentumsumschreibung beauftragt. Zur Sicherung des Verkäufers erfolgt in diesem Zusammenhang die Anweisung, dass dieser Antrag erst dann gestellt werden soll, wenn der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto eingegangen ist oder wenn der Verkäufer den Eingang des Kaufpreises bestätigt.

3. Regelmäßig findet sich in dem Abschnitt zum Eigentumsübergang auch folgende besonders wichtige Klausel:

„ Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt eine **Vormerkung** ...“

Diese so genannte **Auflassungsvormerkung** dient der Sicherung des Käufers. Hierbei handelt es sich um einen Eintrag im **Grundbuch** (Abteilung II). Der Käufer wird als nächster Eigentümer des Grundstücks vorgemerkt. Dies hat zur Folge, dass alle nach der Eintragung der Vormerkung vollzogenen Eigentümerwechsel oder Belastungen des Grundstücks mit Grundpfandrechten, denen der Käufer nicht zugestimmt hat, ihm gegenüber unwirksam sind.

Warum hat der Kaufpreis einen eigenen Abschnitt?

Im Notarvertrag wird nicht nur die Kaufpreissumme festgelegt:

Es wird auch bestimmt, inwieweit es sich dabei um einen **Festpreis** handelt, also was mit dieser Geldsumme alles abgegolten sein soll. Im Kaufpreis können beispielsweise die Kosten und Gebühren für den Anschluss an Abwasserkanal, Wasserleitung, Strom und Gasnetz usw. mit enthalten sein. Beim Bauträgervertrag wird auch der Bau des Hauses mit dem Festpreis abgegolten.

Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind regelmäßig die Kosten, Gebühren und Auslagen im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb, die bei Notar, Grundbuchamt und Behörden entstehen, einschließlich der Grunderwerbssteuer.

Unser Tipp!

Schenken Sie der Frage, wer was zu bezahlen hat, große Aufmerksamkeit! Die nicht im Festpreis enthaltenen „Nebenkosten“ sind in der Regel beträchtlich. Bei Unklarheiten fragen Sie den Notar.

Besonders wichtig im Abschnitt „Kaufpreis“ sind auch die Bestimmungen zur **Fälligkeit** der Kaufpreissumme. Damit ist der Zeitpunkt gemeint, zu dem der Käufer den gesamten Kaufpreis oder aber eine Kaufpreiskasse bezahlen muss.

Diese Fälligkeit wird beispielsweise davon abhängig gemacht, dass

1. eine **Auflassungsvormerkung** zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen wird,
2. eine Baugenehmigung vorliegt oder
3. die **Lastenfreiheit des Grundstücks** sichergestellt ist. Lastenfreiheit des Grundstücks bedeutet, dass sämtliche auf dem Grundstück lastende **Grundpfandrechte** (Grundsicherheiten und Hypotheken) gelöscht sind oder gelöscht werden. Der Käufer eines Grundstücks soll den Kaufpreis nicht zahlen müssen, bevor er nicht sicher sein kann, dass er das Eigentum am Grundstück auch bekommt bzw. das Grundstück nicht mehr für fremde Schulden haftet. Bei einem Bauträgervertrag ist es üblich, dass der Kaufpreis in Raten bezahlt wird, deren Fälligkeit vom Abschluss oder Beginn bestimmter Bauarbeiten abhängig gemacht wird.

Ferner findet sich häufig die Bestimmung, dass der Kaufpreis auf ein

Notaranderkonto zu zahlen ist. Hiermit ist ein Konto des Notars gemeint. Auch diese Klausel dient der Sicherung des Käufers. Sie ist regelmäßig mit der Vereinbarung verbunden, dass der Notar den Kaufpreis an den Verkäufer erst auszahlt, wenn der Eigentumserwerb beispielsweise durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert ist.

Regelmäßig enthalten Notarverträge eine so genannte

Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Sie hat folgenden Inhalt:

„Der Käufer unterwirft sich wegen aller in diesem Vertrag eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. ...“

Diese Klausel hat zur Folge, dass der Verkäufer wegen seiner Geldforderung nicht erst ein gerichtliches Urteil erwirken muss, um die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Käufers zu betreiben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine für den Käufer unbillige Klausel. Diese Bestimmung ist üblich und dient der Absicherung des Verkäufers.

Welche sonstigen Bestimmungen gibt es?

1. Ansonsten gibt es im Notarvertrag üblicherweise Regelungen zum **Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten**. Hierbei geht es um die Frage, wann der Käufer das Grundstück als ihm gehörig in Besitz nehmen kann und muss. Hiervon ist der Übergang des Eigentums unbedingt zu unterscheiden. Dieser erfolgt erst mit der entsprechenden Eintragung im Grundbuch. Bei der Regelung über Besitz, Nutzungen und Lasten geht es darum, ab wann der Käufer das Grundstück betreten und verändern darf und ab wann er beispielsweise die Grundsteuer oder Wasser- und Abwassergebühren bezahlen muss.

2. Bei einem Bauträgervertrag findet sich regelmäßig noch eine Bestimmung über die **Abnahme**:

„Mit Bezugsfertigkeit des Hauses ist die Verkäuferin zur Besitzübergabe und ist der Käufer zu Abnahme verpflichtet“

Abnahme bedeutet nicht nur die Hinnahme des Hauses, sondern auch die Anerkennung, dass sich das Gebäude im Wesentlichen im vertragsgemäßen Zustand befindet. Es ist bei der Abnahme also eine genaue Prüfung der Bauleistungen vorzunehmen. Wegen erkannter Mängel muss sich der Käufer die Gewährleistungsrechte (Mängelbeseitigung, Wandlung, Minderung, Schadensersatz wegen Nichterfüllung) vorbehalten, ansonsten verliert er diese Ansprüche.

3. Ferner enthalten die Notarverträge regelmäßig auch Regelungen über die **Sachmängelgewährleistung**. Hiermit ist die Frage gemeint, inwieweit der Verkäufer für tatsächliche Fehler des Grundstücks und der Gebäude haftet. Zu diesen tatsächlichen Fehlern zählen beispielsweise Altlasten oder Feuchtigkeit des Mauerwerks.

Bei der Regelung der **Rechtsmängelfreiheit** geht es darum, inwieweit der Verkäufer dafür haftet, wenn nach Vollzug des Immobilienerwerbs von dritter Seite Ansprüche gegen den Käufer in Bezug auf das Grundstück, etwa aus nicht gelöschten Grundpfandrechten, geltend gemacht werden.

Weiterführende Informationen

Dieser Beitrag kann Ihnen lediglich einen knappen Überblick über den Inhalt von Grundstückskaufverträgen geben. Er berücksichtigt nicht die Modifikationen, die sich

aus Ihrem Vertrag ergeben können.

Außerdem ist dieses Rechtsgebiet sehr kompliziert, so dass wir Ihnen dringend raten, sich **vor Vertragsunterzeichnung** sowohl rechtlich als auch bei einem Baufachmann zu informieren. Die Verbraucherzentrale Thüringen e.V. bietet deshalb eine Beratung auf den Gebieten der Baufinanzierung, der Bautechnik und des Baurechts an. Termine können mit der Verbraucherzentrale Thüringen e.V. abgesprochen werden.

Quelle: Verbraucherzentrale Thüringen e.V.

Stand: 15.07.2004