

KANZLEI BUDESHEIM, RECHTSANWÄLTE UND NOTARIN

Der „Rote Faden“ durch einen Immobilienkaufvertrag
Eine Informationsschrift für Immobilien-Käufer

2018

PARISER STRASSE 7, 10719 BERLIN

Der „Rote Faden“ durch einen Immobilienkaufvertrag Eine Informationsschrift für Immobilien-Käufer

Liebe Käuferin, lieber Käufer,

Sofern von den Vertragsparteien eines Kaufvertrages über eine Immobilie ein Makler eingeschaltet wurde, ist dieser häufig die erste Kontaktperson für uns als Notarkanzlei. Der Makler übermittelt uns die Vertragsdaten wie Objekt, Kaufpreis, Anschriften von Verkäufer und Käufer sowie deren etwaige Sonderwünsche. Er beauftragt die Notarin Namens einer der Vertragsparteien mit der Grundbucheinsicht und Erstellung eines Vertragsentwurfes. Diesen verteilt der Makler an die Parteien und informiert uns über etwaige Änderungswünsche. Der Makler ist in der Regel auch bei der notariellen Beurkundung anwesend und betreut die Parteien auch noch nach dem Vertragsschluss.

Damit ein solcher Vertragsentwurf gefertigt werden kann, stellt Ihnen also Ihr Makler oder unsere Mitarbeiter eine Reihe von Fragen. Damit Sie die Notwendigkeit dieser Informationen besser verstehen und entsprechende Formulierungen im Vertragstext wiederfinden können, haben wir diese Informationsschrift für Sie erstellt.

Wer kommt?

Wer von den beteiligten Personen (Verkäufer, Käufer, Bevollmächtigte) **kommt persönlich** in unsere Kanzlei? Jede Person, egal ob als Privatperson oder als gesetzlicher oder anders legitimierter Vertreter z.B. einer Firma, muss seinen vollen Namen, seine Anschrift, sein Geburtsdatum und die Nummer seines Passes/Personalausweises bekannt geben.

Nach neuesten gesetzlichen Vorschriften sind auch die steuerlichen Identnummern der Parteien anzugeben, da anderenfalls unsere Kanzlei keine beglaubigten Abschriften oder Ausfertigungen des beurkundeten Vertrages versenden dürfen.

Jede Abweichung des Namens oder der Person (nicht bei Anschriften) zwischen dem aktuellen Verkäufer und der Eintragung des Eigentümers im Grundbuch muss bewiesen werden (also z.B. im Falle des Todes des Eigentümers mittels Erbschein, im Falle der Namensänderung z.B. durch Heirat durch die Heiratsurkunde etc.)

Ist es dem Käufer/Verkäufer nicht möglich zu kommen, muss er bestimmen, **wer ihn vertreten** soll. Bei der Art der Vertretung gibt es mehrere Möglichkeiten:

- **Der vollmachtlose Vertreter:** Hierzu können Sie schlichtweg jede geschäftsfähige Person bestimmen, in der Regel sind es Freunde, Verwandte, Ehegatten, der Makler Ihres Vertrauens oder eine unserer Notariatsangestellte. Für die Art der Vertretung gilt: Solange, bis der Vertretene (z.B. in seinem Heimatort) zu einem Notar geht und dort eine **notarielle Genehmigung** erteilt, ist der mit dem Vertreter geschlossene Vertrag schwebend unwirksam. In der Regel trifft den vollmachtlosen Vertreter **keinerlei Haftung**. Der Vertretene sollte also jeden Satz des Vertragsentwurfes sehr sorgsam lesen, bevor er seinen Vertreter bittet, den Vertrag notariell beurkunden zu lassen.
- **Der mündlich oder schriftlich Bevollmächtigte:** Wie bei dem vollmachtlosen Vertreter muss der Vertretene den Vertrag nachträglich notariell genehmigen. Jedoch hier gilt: Der geschlossene Vertrag ist bereits vor dieser Genehmigung wirksam und löst gegenseitige zivilrechtliche Ansprüche aus. Dies bedeutet, dass der **Bevollmächtigte**

im Falle, dass der Vertrag dann doch nicht genehmigt wird, unter Umständen für die Folgen/Schäden des anderen Vertragsbeteiligten **die Haftung übernehmen muss**.

- **Vertretung durch notarielle Vollmacht:** Bei dieser Vertretungsart ist es, als ob der Beteiligte selbst in unserer Kanzlei gewesen ist. Wichtig ist, dass der Bevollmächtigte die ihm erteilte **Ausfertigung** (eine beglaubigte Abschrift reicht nicht!) **zur Beurkundung mitbringt**. Denn der Notar muss die Vollmacht prüfen, z.B. ob sie für den beabsichtigten Vertragsschluss inhaltlich ausreicht, und von der vorgelegten Ausfertigung eine beglaubigte Abschrift anfertigen, die als Anlage zu dem Vertrag genommen wird.

Ist der verkaufte Grundbesitz belastet?

Unsere Kanzlei beschafft sich vor dem Vertragsschluss einen **Grundbuchauszug** des Objektes. Üblicherweise spricht man nur bei den Eintragungen in Abteilung II und III von **Lasten bzw. Belastungen**. In der Regel finden Sie den Inhalt dieser Eintragungen unter „**§ 3 Belastungen**“ in unserem Kaufvertrag. Das Bestandsverzeichnis und die Abteilung I dienen der Erfassung der Grundstücksdaten und des Eigentümers. So, wie das Grundstück im Grundbuch verzeichnet ist, werden sie die Formulierungen unter „**§ 1 Vertragsgegenstand**“ im notariellen Kaufvertrag wiederfinden.

- **Bestandsverzeichnis:** Hier ist das **Objekt** mit Größe, Lage, Flurbezeichnung, bei Wohnungen die sog. Miteigentumsanteile usw. verzeichnet. Bei Wohnungseigentum finden sich im Bestandsverzeichnis auch Hinweise auf Datum der Teilungserklärung, ggf. erforderliche Verwalterzustimmungen, zugeteilte Sondernutzungsrechte und ähnliches.
- **Abteilung I:** Hier ist der jeweilige **Eigentümer** eingetragen, also der/die Verkäufer des Objekts oder sein Rechtsvorgänger.
- **Abteilung II:** Hier sind Lasten des Grundbesitzes eingetragen wie z.B. **Dienstbarkeiten** (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), Baubeschränkungen z.B. zum Schutz der Rechte eines Nachbargrundstücks oder einer Gemeinde. In der Regel (bei einem Wohnungskaufvertrag immer) müssen diese Belastungen vom Käufer übernommen werden, denn zu ihrer Löschung würde es die Zustimmung eines Dritten benötigen, der an dem Vertrag nicht beteiligt ist und der diese Löschung wahrscheinlich auch nicht möchte. Solche Belastungen werden vom Käufer **als nicht wertmindernd** übernommen. Sie bleiben also im Grundbuch stehen. Außerdem wird die sog. **Auflassungsvormerkung** (siehe weiter unten im Text) in Abteilung II eingetragen.
- **Abteilung III:** Hier finden sich in der Regel die „finanziellen“ Belastungen, also z.B. eine **Hypothek** oder eine **Grundschuld**, die der Verkäufer irgendwann einmal aufgenommen hat. Diese will der Käufer in der Regel natürlich nicht übernehmen. Diese Belastungen müssen deshalb gelöscht werden. Das ist Sache des Verkäufers, der allerdings oftmals hierbei die Hilfe der Notarin benötigt. Denn ebenfalls in der Regel möchte die Bank/Institution, deren Grundschuld/Hypothek gelöscht werden soll, dafür den Valutastand gezahlt haben, also den noch offenen Darlehnsbetrag, für den diese Grundschuld zur Sicherheit dient. Sofern der Verkäufer dieses Geld nicht aus eigenen Mitteln **vor** Eigentumsumschreibung auf den Käufer zahlen kann, wird er es üblicherweise durch den vom Käufer zu zahlenden Kaufpreis tun wollen. Wie das in der Regel gehandhabt wird, erläutert Ihnen der folgende Punkt.

Benötigen Sie ein Notaranderkonto?

Der Verkäufer möchte den Kaufpreis vom Käufer erhalten. Der Käufer möchte dieses Geld erst zahlen, wenn sichergestellt ist, dass er dafür ein Objekt erhält, das keine Grundschulden oder sonstigen unerwünschten Lasten seitens des Verkäufers mehr beinhaltet. Um das gewünschte Ergebnis für beide Seiten zu erreichen, gibt es im Wesentlichen zwei Möglichkeiten:

- **Eine Regelung zwischen Verkäufer und seiner Bank direkt:** Steht z.B. der konkrete Betrag fest, kann der Käufer (nach Vorliegen der sonstigen vertraglichen Voraussetzungen!) den **Kaufpreis direkt an die Bank des Verkäufers** zahlen. Diese hat dem Notar zuvor **eine notarielle Löschungsbewilligung mit Treuhandauftrag** übersandt. Inhalt eines solchen Treuhandauftrages könnte z.B. sein: Der Notar darf die notarielle Löschungsbewilligung erst dann dem Grundbuchamt einreichen, wenn die Bank ihm den Eingang der Zahlung durch den Käufer bestätigt hat. Damit ist also erreicht, dass der Käufer zu dem Zeitpunkt seiner Zahlung sicher sein kann, dass der Notar die Löschungsbewilligung der Bank bereits in den Händen hält, auch nicht mehr vom Verkäufer zurückgeholt werden kann, und die Bank wiederum kann sich sicher sein, dass die von ihr erteilte Löschungsbewilligung erst vollzogen wird, also ihre Sicherheit im Grundbuch erst gelöscht wird, wenn sie das Geld erhalten haben.
- **Zahlung auf ein Notaranderkonto:** Oftmals möchten Verkäufer und Käufer nicht auf die Erfüllung der weiteren vertraglichen Regelungen (z.B. die Eintragung der Vormerkung zu Gunsten des Käufers oder eine erforderliche Verwalterzustimmung o.ä.) warten. Sie möchten stattdessen einen **konkreten Übergabetermin** vereinbaren. Vielleicht, weil der Käufer im Objekt schon einziehen möchte. Oder der Verkäufer möchte mit seinem eigenen Auszug warten, ob der Käufer auch den Kaufpreis zahlt. Vielleicht soll der Kaufpreis auch auf mehrere Grundschuldgläubiger aufgeteilt werden oder das Beschaffen von Löschungsbewilligungen wird voraussichtlich lange dauern.

In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit eines **Notaranderkontos**. Dieses Treuhandkonto der Notarin ist sozusagen die Interessens-Schnittstelle zwischen Verkäufer und Käufer. Hier wird das Geld des Käufers hinterlegt, quasi „deponiert“. Er kann es nicht mehr zurückholen. Der Verkäufer kann aber noch nicht darüber verfügen. Die Notarin verwaltet also diesen Kaufpreis treuhänderisch für beide Vertragsparteien und überwacht die jeweils im Vertrag geregelten Voraussetzungen für die Auszahlung der Gelder. In einem solchen Fall finden Sie im Vertrag also zum einen Regelungen, was vorliegen muss, damit Sie als Käufer bezahlen müssen (Kaufpreiszahlung, auch **Kaufpreisbelegung** genannt, in der Regel **§ 2 Ziffer 1** unseres Vertrages) und Regelungen, wann die Notarin diesen Kaufpreis auszahlen darf, der Verkäufer also in den Genuss des Geldes kommt (**Auszahlungsvoraussetzungen**, in der Regel **§ 2 Ziffer 2** unseres Vertrages). Die Notarin nimmt mit einem solchen Notaranderkonto den Vertragsparteien eine Menge Arbeit ab. Deshalb entstehen auch zusätzliche Gebühren, die sog. **Hebegebühren**. Das Notaranderkonto wird sehr sorgfältig geführt mit einer eigenen Buchhaltung. Das schriftliche Abbild dieser Buchhaltung, das die Parteien zum Abschluss erhalten, nennt man **Massebuch**.

Benötigen Sie eine Belastungsvollmacht?

Nicht jeder Käufer hat den Kaufpreis für sein Wunschobjekt in der „Portokasse“. Viele Käufer benötigen die **Finanzierung durch ein Kreditinstitut**, um sich ihre Wunschimmobilie zu erfüllen, sei es zum eigenen Einzug oder als Kapitalanlage. Nun gibt in der

Regel keine Bank Geld ohne Sicherheiten. Bei Grundstücks- und Wohnungskaufverträgen verlangt die Bank daher meist neben dem privatschriftlich abzuschließenden Kreditvertrag auch eine **Sicherheit im Grundbuch des Objektes** (Grundschild, Hypothek). Bis der Kaufvertrag vollständig durchgeführt ist, gehört das Objekt aber immer noch dem Verkäufer, für den keine Veranlassung besteht, einer fremden Bank eine solche Belastung seines Objektes zu erlauben. Andererseits kann der Vertrag nur durchgeführt werden, wenn der Kaufpreis gezahlt wird. Wieder eine solche Interessens-Schnittstelle. Sie wird dadurch gelöst, dass der Verkäufer **dem Käufer gestattet**, sein Objekt bereits nach Beurkundung des Kaufvertrages aber noch vor Eigentumsumschreibung auf den Käufer zu belasten, also **eine Grundschild/Hypothek zu bestellen** und zwar für die Bank, die den Kaufpreis dann auch zahlen soll. Ein solcher Vorgang ist rechtlich äußerst komplex. Deshalb wird die Notarin auf seinen Formulierungen (üblicherweise **§ 4 des Kaufvertrages**) bestehen. Sie sind jahrzehntelang erprobt und werden regelmäßig bei gesetzlichen Änderungen oder Änderungen in der Rechtsprechung angepasst. Diese Formulierungen stellen sicher, dass die Belastung des Objektes des Verkäufers zu Gunsten der Bank des Käufers ausschließlich Zug um Zug gegen die Zahlung des Kaufpreises und Durchführung des Kaufvertrages erfolgen kann.

Ist das Objekt vermietet/verpachtet?

Das ist eine elementare Frage für den Käufer. Er muss berücksichtigen, dass er in den meisten Fällen (Wohnraummietverträge) den zwischen dem Verkäufer und dem Mieter geschlossenen Vertrag als sog. Rechtsnachfolger zu übernehmen hat. Fragen der Miethöhe, einer ggf. gezahlten Kautions usw. sollten zwischen Verkäufer und Käufer geklärt sein, bevor der Kaufvertrag beurkundet wird.

Seit dem 1. September 1993 steht dem **Mieter** von Wohnräumen ein **Vorkaufsrecht** zu. Deshalb fragen wir bei Ihnen, lieber Verkäufer, regelmäßig nach dem Datum des bestehenden Mietvertrages. Denn liegt dieses **vor der Gründung des Wohnungseigentums** und handelt es sich um den ersten Verkaufsfall danach, greift dieses gesetzliche Vorkaufsrecht. In einem solchen Fall finden Sie im Vertrag recht umfangreiche Bestimmungen. Die Notarin wird Ihnen das auch gerne noch bei der Beurkundung näher erläutern.

Handelt es sich bei Ihrem Wunschobjekt um ein „Schnäppchen“? Dann sollten Sie sich dem Thema **Vorkaufsrechts des Mieters mit besonderer Sorgfalt widmen**. Sprechen Sie bereits im Vorfeld mit dem Mieter und lassen Sie ihm die Information nicht erst nach der Beurkundung des Vertrages zukommen. Denn das gesetzliche Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Mieter an Ihrer Stelle diesen Vertrag abschließen kann. Mit allen Regelungen, zu den gleichen Bedingungen und mit dem gleichen Kaufpreis! Aber **Achtung**: Auch wenn Sie vorher mit dem Mieter sprechen oder sich einen „Verzicht“ unterschreiben lassen: Der Mieter muss Ihnen keine rechtsverbindliche Erklärung vor Beurkundung des Kaufvertrages abgeben. Theoretisch kann er Ihnen gegenüber eine Kaufabsicht verneinen, nach gesetzlich vorgeschriebener Zustellung des beurkundeten Kaufvertrages dann aber doch von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. **Es gibt rechtlich keine Möglichkeit, vor Beurkundung einen Verzicht des Mieters auf sein Vorkaufsrecht zu beschaffen!**

Hat ein Makler an der Einigung zwischen Verkäufer und Käufer mitgewirkt?

Auf Wunsch der Parteien wird im Vertrag eine sogenannte Maklerklausel (meist **§ 9 oder § 11 des Vertrages**) aufgenommen. Dadurch wird der Makler zwar nicht Partei des Vertrages; in der Klausel wird aber festgelegt, wie hoch die Maklergebühren sind, wer sie zu

zahlen hat und wann sie fällig werden. Dadurch wird für alle Vertragsbeteiligten und auch für den Makler eine verbindliche Regelung über die Begleichung des Maklerhonorars getroffen.

Was ist der Sinn einer Vormerkung und warum soll ich als Käufer hierfür bereits eine Löschungsbewilligung erteilen?

Theoretisch könnten Sie als Käufer auf einen „bösen Buben“ als Verkäufer treffen, der heute mit Ihnen in unserer Kanzlei einen Kaufvertrag beurkundet, um nächste Woche das gleiche Objekt bei einem anderen Notar an einen anderen Käufer zu verkaufen.

Oder der Verkäufer ist kein „böser“ sondern ein „armer“ Bube und einer seiner Gläubiger pfändet kurz nach Beurkundung des Kaufvertrages mit Ihnen in das Objekt. Um **Ihre Rechte als Käufer** so schnell es möglich ist, **zu schützen**, wird sehr zügig nach Beurkundung (wenn nichts anderes im Vertrag vereinbart ist, in der Regel binnen einer Woche) beim Grundbuchamt zu Ihren Gunsten eine **Vormerkung** (auch Eigentumsverschaffungsvormerkung oder Auflassungsvormerkung genannt) in Abteilung II zur Eintragung beantragt.

Das Grundbuchamt führt eine penible Posteingangskontrolle (Markentabelle), die seit einigen Jahren auch elektronisch von den Notaren abgefragt werden kann. Und hier gilt: wer zuerst kommt, mahlt zu erst. In dem Moment, in dem **unser Antrag** auf Eintragung der Vormerkung **beim Grundbuchamt eingegangen** ist, werden alle weiteren möglichen Eintragungen (z.B. ein Versteigerungsantrag, die Eintragung einer Sicherungshypothek oder eine weitere Vormerkung) **im Range nach Ihrer Vormerkung** und den daraus resultierenden Rechten behandelt.

Eine solche Vormerkung (in der Regel in **§ 7 unseres Vertrages**) schützt also zu einem sehr frühen Zeitpunkt, meist weit vor Kaufpreisbelegung, Ihre Rechte als Käufer. Was aber, wenn Sie *Ihren* Pflichten nicht nachkommen und der Vertrag deshalb nicht abgewickelt werden kann? Dann müsste sich der Verkäufer mit einer Belastung im Grundbuch seines Objektes herumschlagen, die er ohne Ihre Mitwirkung nicht mehr herausbekommt. Für einen solchen Fall muss der Käufer im Kaufvertrag bereits gleich nach dem Antrag auf Eintragung auch einer späteren Löschung für diesen Fall zustimmen.

Warum muss ich mich als Käufer der Zwangsvollstreckung unterwerfen?

In der Regel unterwirft sich der Käufer wegen seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem notariellen Kaufvertrag der Zwangsvollstreckung (in der Regel **in § 2 unseres Vertrages**) Wenn alle gesetzlichen und vertraglichen Regelungen erfüllt sind, der Verkäufer alle seine Pflichten erledigt hat und der Käufer dem entgegen trotzdem den Kaufpreis nicht zahlt, muss der Verkäufer seinen Anspruch dann nicht mehr gesondert gerichtlich geltend machen. Die Notarin fertigt dem Verkäufer in einem solchen Fall eine **vollstreckbare Ausfertigung** des Kaufvertrages aus und der Verkäufer kann mit ihr sofort die Zwangsvollstreckung betreiben. Das gleiche gilt z.B. auch für Grundschuldbestellungen zu Gunsten der Bank und häufig findet sich auch eine solche Vollstreckungsunterwerfung innerhalb von Wohnungskaufverträgen zu Gunsten des jeweiligen Verwalters der Wohnanlage über eine bestimmte Summe Wohngeld (meist Jahresbetrag), wenn dies z.B. die Teilungserklärung vorsieht (siehe in WEG-Verträgen in **§ 6 unseres Vertrages**).

Im Folgenden finden Sie noch kurze Erläuterungen zu wichtigen **Stichpunkten** im Rahmen von Immobilienkaufverträgen:

- Vorbefassung:** Die Notarin oder ihre Sozien dürfen nicht zuvor in dieser Objekt-Angelegenheit als Anwalt für den Verkäufer oder Käufer tätig gewesen sein. Dass dies nicht der Fall gewesen ist, müssen Verkäufer und Käufer gleich zu Beginn eines Kaufvertrages bestätigen.
- Verbraucherschutz:** Handelt es sich bei einem der Parteien um einen gewerblich Handelnden (GmbH, KG, oHG etc., aber auch Privatpersonen als Einzelunternehmer) und bei der anderen Vertragspartei um eine Privatperson, so gelten die besonderen Bestimmungen des § 17 Abs. 2a BeurkG, der vorschreibt, dass die Privatperson mindestens zwei Wochen lang Zeit haben muss, sich mit dem Vertragstext und dem Beurkundungsobjekt zu beschäftigen. Deshalb kann eine Beurkundung erst nach Ablauf von zwei Wochen erfolgen, nachdem ein entsprechender Vertragsentwurf der jeweiligen Person vorliegt.
- Auflassung:** Das ist der rechtliche Begriff für die notarielle und übereinstimmende Willenserklärung und den entsprechenden Antrag für das Grundbuchamt von Verkäufer und Käufer, dass sie beide wünschen, dass das Eigentum an dem gekauften Objekt vom Verkäufer auf den Käufer übergeht. Da das Grundbuchamt bei Anträgen stets nur die Grundbuchordnung zu berücksichtigen hat, nicht aber überprüfen kann, ob zum Beispiel der Käufer den Kaufpreis hat, erhält der Käufer bis zur Eigentumsumschreibung auf ihn nur beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen, in denen dieser Text geschwärzt, abgedeckt oder in sonst einer Art herausgenommen wurde, um einen Missbrauch vorbei an den vertraglichen Regelungen zu verhindern.
- Teilungserklärung:** Die Teilungserklärung (meist ist in der gleichen Urkunde auch die Gemeinschaftsordnung der WEG enthalten) ist der Maßstab für das Miteinander der Eigentümer einer Eigentumsanlage. Bevor Sie einen Wohnkaufvertrag beurkunden, lassen Sie sich unbedingt die Teilungserklärung und alle ihre Ergänzungen/Änderungen vom Verkäufer, dem Makler und/oder der Hausverwaltung aushändigen. Selbst, wenn sich aus dem Bestandsverzeichnis ergibt, dass die Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung geändert oder ergänzt worden ist, kann der Notar nicht den Inhalt erkennen. Holen Sie auch etwaige Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Protokolle der Versammlung ein. Denn **die Notarin prüft im Rahmen des Kaufvertrages keine Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander!** Dies wäre eine beratende Tätigkeit eines Anwaltes, der die Käuferinteressen vertritt. Die Notarin wird und darf diese Beratung nicht vornehmen.
- Teileigentum:** Teileigentum ist eine Einheit innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage, die nicht zu Wohnzwecken dient. Hierbei kann es sich um gewerblich genutzte oder noch nicht ausgebaute (z.B. Dach-) Einheiten handeln. Das Grundbuch heißt im Gegensatz zu Wohnungsgrundbuch deshalb auch Teileigentumsgrundbuch.

Angebot/Annahme: Das **normale Prozedere** eines Immobilienkaufvertrages ist, dass **beide Parteien gleichzeitig zu einem Notar** gehen und sich bei Verhinderung ggf. vertreten lassen (siehe Erläuterung zu Beginn dieses Informationsblattes). Manchmal ist das nicht möglich oder nicht gewollt. Es besteht dann die Möglichkeit, **stattdessen** zwei Urkunden zu schaffen: Ein **Angebot und eine Annahme** dieses Angebotes. Welche Partei das Angebot unterbreitet und welche es annimmt, spielt grundsätzlich keine Rolle. **Wegen** der doch recht umfangreichen **rechtlichen Belehrungen** während eines Kaufvertrages (insbesondere zur Vollstreckungsunterwerfung, Grundschuldbestellung etc.) **ist es zu empfehlen**, dass der **Käufer** das Angebot **beurkundet**. Kostenmäßig ist es grundsätzlich kein Unterschied zu den Kosten eines Vertrages, bei dem beide Parteien gleichzeitig anwesend sind.

Bauträgervertrag: Erwerben/Verkaufen Sie nicht nur eine Wohnung, ein Grundstück, sondern gleichzeitig auch eine Bauleistung daran, spricht man von einem Bauträgervertrag oder einem MaBV-Vertrag (MaBV= Makler- und Bauträgerverordnung). Die Bauleistung muss einen deutlichen bis erheblichen Anteil darstellen. Kleine Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die der Verkäufer noch erledigen soll, fallen nicht darunter. Auf jeden Fall sind **die rechtlichen Bestimmungen eines Bauträgervertrages so komplex**, dass der **Käufer** sich **unbedingt eingehend mit dieser rechtlichen und inhaltlichen Thematik auseinandersetzen** sollte, bevor er einen solchen Vertrag unterzeichnet. Ausführungen zu diesem Thema würden diesen Roten Faden sprengen und sind zudem in der Literatur und im Netz ausreichend zu finden. Scheuen Sie sich nicht, ggf. auch **einen Kollegen um anwaltlichen Beistand** zu bitten.

Zum Abschluss noch ein Wort an unsere weiblichen Mandanten:

Können Sie sich vorstellen, wie viele Worte (Substantive, Artikel und Pronomen aller Art) sich in einem Kaufvertrag ändern, um aus einem Verkäufer eine Verkäuferin und aus einem Käufer eine Käuferin zu machen? Wir haben dies bei einem Standardwohnungskaufvertrag einmal ausgezählt. Es sind fast 100 Unterschiede! Bislang gibt es diesbezüglich auch kein intelligentes Textverarbeitungssystem, das ein automatisches Ersetzen mit entsprechender Deklination und Konjugation möglich macht. Unsere Kanzlei müsste also für jeden der ohnehin schon vielen Vertragsvorlagen jeweils vier Versionen vorhalten, würde man noch die Pluralformen berücksichtigen weitere vier, und bei allen möglichen Kombinationen zwischen weiblich/männlich und Singular/Plural würde dieser Versuch mit 16 (!) Versionen zu Buche schlagen. Wir bitten daher unsere weiblichen Mandanten um Verständnis, dass bei uns jeder Verkäufer oder Käufer heißt, egal wie viele Personen mit welchem Geschlecht sich dahinter verbergen. Wir versprechen Ihnen: sobald sich Microsoft Office hierzu endlich etwas einfallen lässt, werden wir das in unseren Verträgen berücksichtigen.

Und ganz zum Schluss noch ein Wort an die Kollegen, die dieses Informationsblatt lesen sollten:

Würden wir alle in dieser Informationsschrift enthaltenen Begriffe und Sachverhalte rechtlich vollständig ausführen wollen, wäre es keine Information für unsere Klienten mehr, sondern eine juristische Abhandlung. Einige unserer Formulierungen sind also der Vereinfachung von komplexen Vertragsregelungen geschuldet, die Sie gegen Nennung der Autoren gerne für Ihre Homepage verwenden dürfen.

Haftungsausschluss

Diese Informationsbroschüre ist nach besten Wissen und Gewissen erstellt worden. Sie ersetzt trotzdem nicht die Belehrung durch einen Notar in der individuellen Kaufvertragsangelegenheit. Es können daher aus diesen allgemeinen Informationen keine Haftungsansprüche hergeleitet werden. Diese sind hiermit ausgeschlossen.

Herzlichst

Ihr Gerald Budesheim, Rechtsanwalt