



Dr. Martin Bauer · Dr. Carsten Deecke · Notare
Lange Straße 84, 18311 Ribnitz-Damgarten

Dr. Martin Bauer
Dr. Carsten Deecke

Notare

Telefon	0 38 21. 88 57 0
Telefax	0 38 21. 88 57 20
E-Mail	bauer.deecke@notarnet.de

Merkblatt Kauf- und Werkvertrag

Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Kauf- und Werkvertrages soll das vorliegende Merkblatt dienen:

Vor der Beurkundung:

- Vor der Beurkundung des Vertrages sollte der Käufer das **Grundstück genau besichtigen**. Für Sachmängel am Grundstück wird im Vertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder eine Garantie übernommen.
- Gegenstand eines Kauf- und Werkvertrags ist die Errichtung eines Bauwerks und die Übereignung des Grundstücks. Es handelt sich um einen kombinierten **Kauf- und Werkvertrag**: Das Kaufelement liegt in der Übereignung der Immobilie, das Werkelement in der Errichtung des Bauwerks. Die Verträge werden mit verschiedenen Personen geschlossen, die aber wirtschaftlich verflochten sind. Da zumindest eine der Parteien des Grundstücksvertrages zum Verkauf bzw. zum Ankauf nur bereit ist, wenn auch der Werkvertrag mit einem bestimmten Inhalt zustande kommt, unterliegen beide Verträge der Beurkundungspflicht. Entgegen landläufiger Auffassung lässt sich durch die Aufspaltung keine Grunderwerbsteuer sparen, da aus Sicht der Finanzverwaltung meist das bebaute Grundstück in seinem Endstadium Vertragsgegenstand ist. Zum Schutz des Käufers ist besonderes Augenmerk auf die Verknüpfung beider Verträge für den Fall ihres Scheiterns zu legen (z.B. Rücktrittsrecht vom Bauvertrag, falls der Grundstückskauf scheitern sollte).
- Es ist Sache des Käufers, sich rechtzeitig über das Objekt selbst, die Qualität der geplanten Bauausführung, seine Werthaltigkeit und Finanzierbarkeit zu **informieren**. Die **Baubeschreibung**, die mit Inhalt des notariellen Kauf- und Werkvertrags werden muß, und etwaige **Baupläne** sollten vor der Beurkundung fachkundig durchgesehen werden. Auch die Baupläne sollten mit zum Inhalt des Kauf- und Werkvertrags gemacht werden. Bitte reichen Sie die Baubeschreibung und die Baupläne vor der Beurkundung beim Notar ein.
- Besonders Augenmerk sollten Sie den Pflichten zur Erstellung eines Energieausweises widmen, die sich aus den **Energieeinsparverordnungen** ergeben.
- Der Käufer sollte sich über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet.
- Frühzeitig sollte zwischen den Vertragsparteien besprochen werden, welche **weiteren Gegenstände** außer Grundstück und Gebäude mitveräußert werden. In Betracht kommen z.B. Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel oder Gartengegenstände. Alle diese Gegenstände sollten im Vertrag gesondert aufgeführt werden. Sollte es sich um eine größere Anzahl von Gegenständen handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bitte reichen Sie die Liste möglichst vor der Beurkundung beim Notar ein.
- Über **Baulasten** sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, können z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein.
- Ist nur eine **Teilfläche** eines bestehenden Flurstücks Vertragsgegenstand, so ist der zu veräußernde Grundstücksteil genau zu beschreiben. Dies erfolgt regelmäßig durch die Angabe einer möglichst exakt zu treffenden Flächengröße und Einzeichnung in einem **Lageplan**. Der Lageplan ist der notariellen Urkunde als Anlage beizufügen. Es ist ratsam, hier einen Auszug aus dem amtlichen Katasterplan zu verwenden. Es genügt jedoch auch ein anderer, möglichst maßstabsgerechter Plan. Der Plan sollte vor der Beurkundung dem Notar übersandt werden.
- **Finanziert der Käufer** den Kaufpreis oder Teile davon **mit Hilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Vertrages mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zu einer Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die

Grundschild im gleichen Termin wie der Kauf- und Werkvertrag beurkundet werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld und zusätzlichen Schriftverkehr.

- Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche **Vertragsinhalt** abgestimmt werden kann:
 - Grundsätzlich ist die **Vergütung der Werkleistung** in einer Summe bei Abnahme der Bauleistungen **fällig**. Der Bauunternehmer kann - soweit der Vertrag dies vorsieht - bereits während der Bauphase **Abschlagszahlungen** des Käufers entgegennehmen, wenn sie besonderen gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Hierzu müssen als **Grundvoraussetzung** bestimmte grundbuchliche Sicherungen des Käufers vorliegen. Nachdem diese Grundvoraussetzungen vorliegen, die der Notar dem Käufer schriftlich mitteilt, darf der Bauunternehmer Abschlagszahlungen entsprechend einem gesetzlich vorgeschriebenen **Ratenplan** verlangen. Dieser gesetzlich vorgegebene Ratenplan enthält Höchstsätze in Abhängigkeit vom Umfang der bereits erbrachten Bauleistungen. Das Gesetz sieht 13 Gewerke vor, die durch den Bauunternehmer in höchstens sieben Einzelraten fällig gestellt werden können.
 - Die **Abnahme** trennt die Phase der Neuherstellung von der Phase der **Gewährleistung**. Es beginnt die Verjährungsfrist für Sachmängel (bei Grundstücken zwei Jahre, bei Gebäuden fünf Jahre) zu laufen, und es tritt eine Umkehr der Beweislast ein für alle erst künftig gerügten Mängel (ggf. muss also der Käufer beweisen, dass diese bei der Abnahme zumindest bereits im Keim vorhanden waren). Kennt der Käufer Mängel bei der Abnahme, behält sich diesbezüglich aber keine Rechte vor, bleibt ihm nur der Anspruch auf Schadenersatz in Geld bei Verschulden des Bauunternehmers. In der Praxis werden daher vorsichtshalber im Abnahmeprotokoll alle vom Käufer gerügten Umstände aufgenommen, auch wenn noch umstritten ist, ob es sich tatsächlich um einen Mangel handelt.
- Zur Vorbereitung eines Vertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich weitere Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung.
- Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen **Vertragsentwurf** übersandt. Sollten sich hierbei noch Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (§ 145 Kostenordnung). Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.
- Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 0 38 21. 88 57 0 vereinbaren. Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige „**Prüfungsfrist**“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- Gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass**; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- **Liste der Gegenstände**, die mit veräußert werden;
- **Lagepläne**, soweit nicht das gesamte Grundstück, sondern nur Teilflächen veräußert werden;
- **Baubeschreibung** und **Baupläne**.

Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kauf- und Werkvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewußtsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluß an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde.

Nach Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmitteilung.