Formulierungsvorschläge Heft 9/2022

# jahresrückblick: Immobilienkaufvertrag – Aktuelle Entwicklungen, Dr. Hans-Frieder Krauß

**S. 248**

**Negative Beschaffenheitsvereinbarungen bezüglich einzelner Umstände:**

Die Beteiligten vereinbaren als Beschaffenheit des Vertragsobjekts gemäß § 434 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB, dass der Anschluss des Garagendachs an das Hauptgebäude undicht ist, es insoweit also im Hauptgebäude wie auch in der Garage nach Starkregenereignissen zu Feuchtigkeitsschäden kommen kann. Die objektiven Anforderungen i. S. d. § 434 Abs. 3 BGB sind insoweit vollständig abbedungen.

**S. 248**

**Schenkung beweglicher Gegenstände (anstelle eines Verbrauchsgüterkaufs):**

Im Objekt befinden sich bewegliche Gegenstände, die nicht mitverkauft sind, jedoch an ihrem bisherigen Standort verbleiben können, sofern der Käufer nicht binnen drei Wochen ab heute ihre Entfernung verlangt. Unterbleibt dieses Verlangen, sind die Gegenstände schenkhalber übertragen; der Notar hat über § 524 BGB (Sachmängelansprüche gegen den Schenker) belehrt. Im Hinblick auf die durch den Notar vorzunehmende Übersendung einer beglaubigten Abschrift an die Schenkungssteuerstelle erklären die Beteiligten, dass der Wert dieser etwa im Objekt verbleibenden Gegenstände jedenfalls unter 20.000 € liegt.

**S. 250**

**Mitverkauf „analoger“ beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf:**

Mitverkauft und in dem in dieser Urkunde ausgewiesenen (Gesamt-)Kaufpreis mitenthalten sind die folgenden beweglichen Sachen unter Gewähr für die Freiheit von Rechten Dritter: …

Den Wert dieser Gegenstände veranschlagen die Vertragsteile auch gegenüber der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes auf … €.

Der Käufer wurde bereits durch Übersendung des Entwurfs und wird hiermit erneut gemäß § 476 Abs. 1 S. 2 BGB davon in Kenntnis gesetzt, dass diese Gegenstände von den zu erwartenden objektiven Anforderungen an die Sachmängelfreiheit wie folgt abweichen, was hiermit ausdrücklich und gesondert vorrangig gegenüber § 434 Abs. 3 BGB vereinbart wird:

– die rechte hintere Herdplatte ist defekt,

– die Auszugsschublade neben der Spüle klemmt.

Der Verkauf vorstehender beweglicher Sachen erfolgt im Hinblick auf Sachmängel jeder Art unter Ausschluss des Rechts auf Schadensersatz. Die Verjährungsfrist verbleibender Sachmängelrechte wird hinsichtlich gebrauchter Sachen auf ein Jahr verkürzt, auch hierüber wird der Käufer in Kenntnis gesetzt, und die Verjährungsverkürzung wird hiermit ausdrücklich und gesondert vereinbart. Der Verkäufer tritt etwaige ihm für diese Gegenstände (z. B. wegen Sachmängeln) zustehende Ansprüche gegen Dritte an den Käufer ab.

Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt, da die Beteiligten Letzteren unabhängig davon wollen. Im Hinblick auf § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB bestätigt der Verbraucher, dass er ungeachtet der Vorformulierung Einfluss auf den Inhalt der Vereinbarung nehmen konnte, sodass lediglich die Bestimmungen zum Verbrauchsgüterkauf einzuhalten sind.

Die Vertragsteile sind aufschiebend bedingt auf den Erhalt des Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe erfolgt mit Besitzübergang hinsichtlich des Grundstücks.

**S. 250**

**Mitverkauf „digitaler“ beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf:**

Mitverkauft und in dem in dieser Urkunde ausgewiesenen (Gesamt-)Kaufpreis mitenthalten sind die folgenden beweglichen Sachen mit digitalen Elementen unter Gewähr für die Freiheit von Rechten Dritter: …

Den Wert dieser Gegenstände veranschlagen die Vertragsteile auch gegenüber der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes auf … €.

Der Käufer wurde bereits durch Übersendung des Entwurfs und wird hiermit erneut gemäß §§ 476 Abs. 1 S. 2, 475b Abs. 4, 327h BGB davon in Kenntnis gesetzt, dass diese Gegenstände von den zu erwartenden objektiven Anforderungen an die Sachmängelfreiheit wie folgt abweichen, was hiermit ausdrücklich und gesondert vorrangig gegenüber § 434 Abs. 3 BGB vereinbart wird:

– Ein Sensor im Smart-Home-Kühlschrank ist defekt, sodass die Weitermeldung fehlender Lebensmittel und die Ergänzung der virtuellen Einkaufsliste nicht gewährleistet sind.

– Software-Updates sind entgegen §§ 475b Abs. 4 Nr. 2, 327f BGB nicht mehr verfügbar.

Der Verkauf vorstehender beweglicher Sachen erfolgt im Hinblick auf Sachmängel jeder Art unter Ausschluss des Rechts auf Schadensersatz. Die Verjährungsfrist verbleibender Sachmängelrechte wird hinsichtlich gebrauchter Sachen auf ein Jahr verkürzt, auch hierüber wird der Käufer in Kenntnis gesetzt, und die Verjährungsverkürzung wird hiermit ausdrücklich und gesondert vereinbart. Der Verkäufer tritt etwaige ihm für diese Gegenstände (z. B. wegen Sachmängeln) zustehende Ansprüche gegen Dritte an den Käufer ab. Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt, da die Beteiligten Letzteren unabhängig davon wollen. Im Hinblick auf § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB bestätigt der Verbraucher, dass er ungeachtet der Vorformulierung Einfluss auf den Inhalt der Vereinbarung nehmen konnte, sodass lediglich die Bestimmungen zum Verbrauchsgüterkauf einzuhalten sind.

Die Vertragsteile sind aufschiebend bedingt auf den Erhalt des Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe erfolgt mit Besitzübergang hinsichtlich des Grundstücks.

**S. 250/251**

**Mitverkauf „analoger“ beweglicher Gegenstände im Formular- oder Verbrauchervertrag:**

Mitverkauft und in dem in dieser Urkunde ausgewiesenen (Gesamt-)Kaufpreis mitenthalten sind die folgenden beweglichen Sachen: …

Den Wert dieser Gegenstände veranschlagen die Vertragsteile auch gegenüber der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes auf … €.

Der Käufer wurde bereits durch Übersendung des Entwurfs und wird hiermit erneut gemäß § 476 Abs. 1 S. 2 BGB davon in Kenntnis gesetzt, dass diese Gegenstände von den zu erwartenden objektiven Anforderungen an die Sachmängelfreiheit wie folgt abweichen, was hiermit ausdrücklich und gesondert vorrangig gegenüber § 434 Abs. 3 BGB vereinbart wird:

– die rechte hintere Herdplatte ist defekt,

– die Auszugsschublade neben der Spüle klemmt.

Schadensersatzansprüche wegen Sachmängeln bestehen nur für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der zumindest fahrlässigen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, ebenso in Fällen der Arglist. Einer schuldhaften Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Garantien werden nicht abgegeben.

Die Verjährungsfrist für alle Sachmängelrechte wird hinsichtlich gebrauchter Sachen auf ein Jahr verkürzt, auch hierüber wird der Käufer in Kenntnis gesetzt, und die Verjährungsverkürzung wird hiermit ausdrücklich und gesondert vereinbart.

Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt, da die Beteiligten Letzteren unabhängig davon wollen.

Die Beteiligten sind aufschiebend bedingt auf die vollständige Bezahlung des geschuldeten Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe erfolgt mit Besitzübergang hinsichtlich des Grundstücks. Der Verkäufer schuldet auch insoweit lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang.

**S. 251**

**Mitverkauf „digitaler“ beweglicher Gegenstände im Formular- oder Verbrauchervertrag:**

Mitverkauft und in dem in dieser Urkunde ausgewiesenen (Gesamt-)Kaufpreis mitenthalten sind die folgenden beweglichen Sachen mit digitalen Elementen: …

Den Wert dieser Gegenstände veranschlagen die Vertragsteile auch gegenüber der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes auf… €.

Der Käufer wurde bereits durch Übersendung des Entwurfs und wird hiermit erneut gemäß §§ 476Abs. 1 S. 2, 475b Abs. 4, 327h BGB davon in Kenntnis gesetzt, dass diese Gegenstände von den zu erwartenden objektiven Anforderungen an die Sachmängelfreiheit wie folgt abweichen, was hiermit ausdrücklich und gesondert vorrangig gegenüber § 434 Abs. 3 BGB vereinbart wird:

– Ein Sensor im Smart-Home-Kühlschrank ist defekt, sodass die Weitermeldung fehlender Lebensmittel und die Ergänzung der virtuellen Einkaufsliste nicht gewährleistet sind.

– Software-Updates sind entgegen §§ 475b Abs. 4 Nr. 2, 327f BGB nicht mehr verfügbar.

Schadensersatzansprüche wegen Sachmängeln bestehen nur für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der zumindest fahrlässigen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, ebenso in Fällen der Arglist. Einer schuldhaften Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Garantien werden nicht abgegeben.

Die Verjährungsfrist für alle Sachmängelrechte wird hinsichtlich gebrauchter Sachen auf ein Jahr verkürzt, auch hierüber wird der Käufer in Kenntnis gesetzt, und die Verjährungsverkürzung wird hiermit ausdrücklich und gesondert vereinbart.

Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt, da die Beteiligten Letzteren unabhängig davon wollen.

Die Beteiligten sind aufschiebend bedingt auf die vollständige Bezahlung des geschuldeten Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Die Übergabe erfolgt mit Besitzübergang hinsichtlich des Grundstücks. Der Verkäufer schuldet auch insoweit lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang.

**S. 252**

**Ausschluss „digitaler Pflichten“ des Bauträgers:**

Die Fußbodenheizung ist mit einer Schnittstelle versehen, die ihre digitale Steuerung auch von außerhalb der Wohnung ermöglicht. Die dafür erforderlichen digitalen Elemente sind weder hinsichtlich der Erstinstallation noch hinsichtlich ihrer Aufrechterhaltung und Aktualisierung Gegenstand der Leistungspflicht des Verkäufers. Es ist Sache des Käufers, die erforderliche Software zu beschaffen und einzurichten.

**S. 252**

**Beschränkung „digitaler Pflichten“ des Bauträgers:**

Die Fußbodenheizung ist mit einer Schnittstelle versehen, die ihre digitale Steuerung auch von außerhalb der Wohnung ermöglicht. Die dafür erforderlichen digitalen Elemente werden durch den Verkäufer installiert und eingerichtet. Der Verkäufer schuldet jedoch ausdrücklich die Aufrechterhaltung und Aktualisierung dieser digitalen Elemente nicht/nur für einen Zeitraum von … Jahren. Der Käufer wurde bereits durch Übersendung des Entwurfs und wird hiermit erneut gemäß § 327h BGB (ebenso vorsorglich gemäß § 476Abs. 1 S. 2 BGB i. V. m. § 475bAbs. 4 BGB) davon in Kenntnis gesetzt, dass diese Gegenstände von den zu erwartenden objektiven Anforderungen an die Sachmängelfreiheit dahingehend abweichen, dass die digitalen Elemente (abweichend von § 327f, vorsorglich auch von § 475b Abs. 4 S. 2 BGB) nur im Zeitpunkt des Gefahrübergangs sowie für den vereinbarten Zeitraum vorhanden sein müssen, was hiermit ausdrücklich und gesondert vereinbart wird. Es ist also Sache des Käufers, die weitere Funktionalität der Software (etwa durch geeignete Aktualisierungen) nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums selbst aufrechtzuerhalten.

**S. 257**

**Pflichten im Zusammenhangmit der Grundsteuerreform:**

Der Verkäufer ist und bleibt öffentlich-rechtlich (da er am 1.1.2022 Eigentümer war) verpflichtet, die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den neuen Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2025 in elektronischer Form (ELSTER) abzugeben. Der Käufer, den die wirtschaftlichen Folgen dieser Erklärung künftig treffen werden, ist verpflichtet, dem Verkäufer die relevanten Daten, soweit sie nicht ohnehin dem Verkäufer bereits vorliegen, mitzuteilen; der Verkäufer ist dann, sofern für ihn keine Anhaltspunkte für eine Unrichtigkeit der Angaben bestehen, zur Abgabe der Erklärung verpflichtet. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Grundsteuerwertbescheid sowie den Grundsteuermessbescheid unverzüglich nach Zugang dem Käufer weiterzureichen und auf dessen Weisung und Kosten gegebenenfalls hiergegen Rechtsmittel einzulegen.

**S. 258**

**Grundschuldbestellungsvormerkung bei Teilflächenbelastung (Regelung in der Finanzierungsvollmacht und in der Grundschuld):**

**Ergänzung in der Finanzierungsvollmacht:**

Bis die veräußerte Teilfläche vermessen und das Messungsergebnis im Grundbuch durch Bildung eines eigenen Flurstücks eingetragen ist, können Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises nicht eingetragen werden. Um der finanzierenden Bank des Käufers eine diese sichernde Grundbucheintragung schon zuvor zu ermöglichen, bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer zugleich, den Verkäufer dazu zu verpflichten, die in vorstehender Finanzierungsvollmacht bezeichneten Grundpfandrechte zulasten der verkauften, noch zu vermessenden Teilfläche zu bestellen und zur Sicherung dieser Verpflichtung eine Grundschuldbestellungsvormerkung zugunsten des vom Käufer benannten Finanzierungsgläubigers zur Eintragung zu bewilligen. Der gesicherte Anspruch auf Grundschuldbestellung unterliegt den Beschränkungen der vorstehenden Finanzierungsvollmacht.

**Ergänzung in der Grundschuldurkunde:**

Um dem Grundschuldgläubiger eine grundbuchliche Besicherung schon vor der erst nach Bildung des zu vermessenden Grundstücks im Grundbuch möglichen Grundschuldeintragung selbst zu ermöglichen, gibt der Käufer aufgrund der ihm in der Finanzierungsvollmacht des Kaufvertrags erteilten Vollmacht folgende Verpflichtungserklärung des Verkäufers ab:

„Der Verkäufer verpflichtet sich dem Grundpfandrechtsgläubiger dieser Grundschuldurkunde gegenüber, die Grundschuld mit dem Inhalt dieser Urkunde zu bestellen, und bewilligt zur Sicherung dieses Anspruchs eine Grundschuldbestellungsvormerkung zugunsten des Gläubigers am Gesamtobjekt (Flst. …, Grundbuchblatt … des Amtsgerichts …) einzutragen.

Der Käufer trägt die Kosten dieser Eintragung, beantragt sie und tritt mit seiner Erwerbsvormerkung hinter die Grundschuldbestellungsvormerkung zurück; er bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Rangrücktritts.“

**S. 259**

**Inhaltsänderung des vormerkungsgesicherten Anspruchs nach Begründung von Sondereigentum:**

Der Vormerkungsberechtigte ist mit der durch den Eigentümer erklärten und bewilligten Teilung des vormerkungsbehafteten Grundstücks im Sondereigentum gemäß § 8WEG einverstanden und bestätigt, dass eine Aufhebung des Sondereigentums durch ihn nicht verlangt werden kann. Der teilende Eigentümer und der Vormerkungsberechtigte sind einig, dass der in UVZ-Nr. … vereinbarte bedingte Übertragungsanspruch/Rückübertragungsanspruch sich künftig auf diejenigen (einzelnen oder alle) Sondereigentumseinheiten als sachenrechtliche Objekte bezieht, bezüglich derer die vereinbarten Voraussetzungen für den Auflassungsanspruch jeweils erfüllt sind. Diese Voraussetzungen als solche bleiben unverändert.

(Gegebenenfalls erläuternd, im Falle einer Rückübertragungsvormerkung: Verwirklicht sich also beispielsweise der Rückforderungsgrund c: Zwangsvollstreckungsmaßnahmen lediglich in Bezug auf die Einheit 4, kann deren Rückübertragung verlangt werden, während beim Eintritt des Rückforderungsgrunds b: Versterben des Erwerbers eine Tatbestandsverwirklichung hinsichtlich aller ihm gehörenden Sondereigentumseinheiten eintritt.)

Über diese Inhaltsänderung einig, bewilligt der Eigentümer materiell-rechtlich i. S. d. § 885 BGB und formell-rechtlich i. S. d. §§ 19, 29 GBO und beantragt der Vormerkungsberechtigte, die Inhaltsänderung bei der Vormerkung, die zunächst an allen Sondereigentumsblättern mit Gesamtvermerk eingetragen wird, zu vermerken und den Gesamtvermerk zu löschen. Eine Mitwirkung nachrangiger Gläubiger gemäß § 877 BGB zu dieser Inhaltsänderung ist nicht erforderlich.

**S. 259**

**Dienstbarkeit mit dinglicher Ausübungsbedingung der Entgeltzahlung:**

Die laufende Ausübung der vorstehend eingeräumten Dienstbarkeitsbefugnis steht unter der dinglichen Bedingung der Entrichtung eines monatlichen Entgelts in Höhe von … € durch den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks an den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks, fällig jeweils bis zum dritten Werktag eines jeden Monats.

(Gegebenenfalls Ergänzung um Wertsicherungsvereinbarung und Vollstreckungsunterwerfung). Wenn und solange diese wiederkehrenden Leistungen nicht erbracht werden und etwaige Rückstände nicht ausgeglichen sind, ruhen die Befugnisse aus der Dienstbarkeit. Gerät der Berechtigte trotz schriftlicher Mahnung mit einem Betrag in Höhe von mehr als sechs Monatsbeträgen in Verzug, erlischt die Dienstbarkeit insgesamt (auflösende Bestandsbedingung); der Berechtigte ist dann unverzüglich zur Abgabe einer grundbuchfähigen Löschungsbewilligung verpflichtet.

**S. 261**

**Wohnungsrecht zur Mietvertragsabsicherung:**

Der Erwerber übernimmt gegenüber den Veräußerern als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB auf Lebensdauer des Längerlebenden folgende Verpflichtungen: ein Wohnungsrecht in der verkauften Eigentumswohnung. Dieses besteht in dem Recht der ausschließlichen Benutzung der gesamten Wohnung – unter Ausschluss des Eigentümers – und dem Recht auf Mitbenutzung der zum gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Räume, insbesondere des Zugangsbereichs samt Treppenhaus.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass die Festlegung des für das Bewohnen geschuldeten Nutzungsentgeltes und die Kündigungsmöglichkeiten des Nutzers selbst in dem in der Anlage zu dieser Urkunde abgeschlossenen Mietvertrag festgelegt sind. Das dingliche Recht ist demzufolge

auflösend bedingt

für den Fall einer wirksamen Kündigung dieses Mietverhältnisses durch den Nutzer oder durch den Eigentümer, wobei Letzterer jedoch auf Lebzeit des längerlebenden Nutzers nicht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs oder unwirtschaftlicher Verwertung berechtigt ist.

Wirtschaftlich verstärkt das Wohnungsrecht also die Stellung des Nutzers gegenüber sonstigen Kündigungsrechten und verdeutlicht den besonders beständigen Charakter des Mietvertrags im Grundbuch.