Formulierungsvorschläge Heft 9/2025

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

**S. 328**

**Warnhinweis an den Käufer bei ungewisser Vollziehbarkeit (Muster 1):**

Der Notar hat dem Käufer im Hinblick auf das mögliche Risiko, dass der Vertrag (insbesondere wegen Nichteintritts der Fälligkeitsvoraussetzungen) nicht vollzogen werden kann, empfohlen, vor Erhalt der notariellen Fälligkeitsmitteilung keine Investitionen vorzunehmen oder Bestellungen aufzugeben, die nicht wieder kostenfrei storniert werden können, ferner seine eigene Wohnsituation (etwa durch den Verkauf der eigenen Immobilie oder die Kündigung des Mietverhältnisses) nicht zu gefährden und Darlehensverträge allenfalls in einer Weise einzugehen, die ihn im Fall der Nichtabnahme nicht zur Leistung einer Entschädigung verpflichten würden.

**S. 329/330**

**Pauschaler Geldanspruch des Käufers bei Nichteintritt bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen bis zu einem bestimmten Termin (Muster 2):**

Der Verkäufer ist verpflichtet, nach besten Kräften daran mitzuwirken, dass die vom Notar zu bescheinigende Fälligkeitsvoraussetzung c) („Lastenfreistellung“) sowie die weitere, nicht vom Notar zu bescheinigende Fälligkeitsvoraussetzung (Räumung der Immobilie durch den derzeitigen Bewohner) zeitnah, spätestens bis zum …, eintreten. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkäufer ohne weitere Voraussetzungen verpflichtet, dem Käufer als pauschalen Ausgleich des entstehenden Verspätungsschadens einen Betrag i. H. v. … E einmalig zu entrichten, ohne dass es weiterer Nachweise in Bezug auf Verschulden, Kausalität oder Schadenshöhe bedürfte. Dieser pauschale Ausgleichsanspruch tritt neben Rechtsbehelfe (z. B. Rücktritt, Schadensersatz statt der Leistung etc.), die dem Käufer ggf. darüber hinaus, bei Scheitern des Vertrags im Ganzen, zustehen.

**S. 330**

**Beiderseitiges Rücktrittsrecht bei Nichteintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen bis zu einem bestimmten Termin (Muster 3):**

Der Verkäufer und der Käufer sind zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, sofern nicht alle Fälligkeitsvoraussetzungen bis spätestens zum Ablauf des … eingetreten sind. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Zugang der jeweiligen Fälligkeitsmitteilung beim Käufer, spätestens nach zwei (2) Monaten nach dem Ablauf des vorgenannten Datums. Ist das Nichteintreten der fehlenden Fälligkeitsvoraussetzung von keiner Partei zu vertreten, tragen die Parteien die Kosten dieser Urkunde und ihrer Rückabwicklung bei Notar und Grundbuchamt je zur Hälfte. Ist das Nichteintreten der fehlenden Fälligkeitsvoraussetzung von einer Partei zu vertreten, trägt sie die vorgenannten Kosten alleine und hat der anderen Partei ferner sämtliche externen Vorbereitungs- und Beratungskosten jeder Art (insbesondere die Honorare und Auslagen der Finanzberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte) in nachgewiesener Höhe bis zu einem Betrag in Höhe von … € zu erstatten, die diesem für die Durchführung der Due-Diligence und Verhandlung des Kaufvertrags entstanden sind. Weitergehende wechselseitige Ansprüche der Parteien sind ausgeschlossen, die auf Veranlassung des Käufers eingetragenen Rechte sind zu löschen. Der Rücktritt ist zu seiner Wirksamkeit schriftlich gegenüber der anderen Partei zu erklären. Eine Kopie an den beurkundenden Notar wird erbeten.

**S. 331**

**Aufschiebend bedingte Bewilligung (zum Rückbehalt des Eigentums) (Muster 4):**

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf den Erwerber im angegebenen Beteiligungsverhältnis einig (unbedingte Auflassung).

Der Veräußerer bewilligt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch hiermit, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der beurkundende Notar in gesiegelter Form die Eigentumsumschreibung beantragt.

Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich an, diesen Antrag zu stellen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrages originalschriftlich (Post, Fax, oder Scan) bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

**S. 331**

**Antrag des Notars als auflösende Bedingung der Vormerkung (Widerspruchslösung, kurz) (Muster 5):**

Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, diesen Löschungsantrag zu stellen, sofern der Käufer oder der Verkäufer die Rückabwicklung dieses Vertrags wegen Leistungsstörungen betreiben und die jeweils andere Vertragspartei auf entsprechende schriftliche Anfrage des Notars der Rückabwicklung nicht binnen vier Wochen ab Absendung der Anfrage in Textform widersprochen (alternativ: in Textform Gründe vorträgt, wonach der Kaufvertrag wirksam bzw. der Rücktritt des Verkäufers unwirksam sei) oder die Vertragserfüllung nachgewiesen hat und die Rückzahlung bereits gezahlter Kaufpreisteile durch Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Hinterlegung auf Notaranderkonto gesichert ist.

**S. 331**

**Antrag eines Notars als auflösende Bedingung des Wohnungsrechts (Muster 6):**

Das dingliche Wohnungsrecht und die zugrunde liegende Abrede erlöschen, wenn es durch den Berechtigten nach dem Urteil seines Hausarztes (§ 317 BGB) aus gesundheitlichen Gründen voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann oder wenn ein Notar die Löschung des Wohnungsrechts beantragt (auflösende Bedingung). Der Notar wird hiermit in einseitig nicht widerruflicher Weise ersucht, diesen Antrag in gesiegelter Form zu stellen, wenn dem Notar ein schriftliches ärztliches Attest vorgelegt wird, demzufolge der Berechtigte aus gesundheitlichen Gründen mit hoher Wahrscheinlichkeit dauernd an der Ausübung des Wohnungsrechts durch Selbstnutzung gehindert ist.

**S. 332**

**Durch „Notarüberwachung“ bedingte Pfandfreigabebewilligung vor Vermessung (Muster 7):**

**Bedingte Freigabebewilligung**

Als Gläubiger des im Grundbuch von … Blatt … des AG … in Abt. III Nr. … eingetragenen Grundpfandrechts bewillige ich die Freigabe der gemäß Kaufvertrag …/2025 („Kaufvertrag“) des Notars … („vollziehender Notar“) zu vermessenden Teilfläche von ca. 600 m2 aus FlSt … oder mehr oder weniger, je nach Ergebnis der amtlichen Vermessung.

Diese Bewilligung steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der a) Antragstellung durch den Inhaber der Notarstelle des vorgenannten vollziehenden Notars und b) der Bezeichnung der freizugebenden Fläche gemäß § 28 GBO in diesem Antrag. Der vollziehende Notar wird angewiesen, diejenige Fläche als freizugebend zu bezeichnen, die zum Vollzug des vorgenannten Kaufvertrags tatsächlich aufgelassen wird.

Einen eigenen Grundbuchantrag stelle ich nicht.

**S. 332/333**

**Regelung in der Finanzierungsgrundschuld bei auflösender Bedingtheit hinsichtlich der „überschießenden“ Flächen (Muster 8):**

Die Grundschuld als beschränkt dingliches Recht ist im nachgenannten Umfang auflösend bedingt:

a) erst ab dem Zeitpunkt, in dem durch Vermessung und grundbuchliche Bildung der endgültig zu belastenden Fläche wie auch der Restfläche getrennte Grundbuchgrundstücke entstehen, also die Grundschuld zur Gesamtgrundschuld wird, sowie

b) lediglich in Bezug auf die Mitbelastung desjenigen Grundstücks aus der dann entstehenden Gesamtbelastung, das der amtierende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt durch notariell gesiegelten Freigabeantrag als freizugebende Fläche bezeichnet.

Mit Zugang eines solchen Antrags beim Grundbuchamt ist die auflösende Bedingung der Pfandhaftung des bezeichneten Grundstücks eingetreten, die Berichtigung des Grundbuchs durch Vollzug der „Freigabe“ wird auf Kosten des Schuldners beantragt.

Der Notar wird angewiesen, den Freigabeantrag zu fertigen, sobald ihm der Verkäufer, der Käufer und der finanzierende Gläubiger in Textform bestätigt haben, dass es sich bei dem freizugebenden Grundstück um den vorstehend bezeichneten „endgültig nicht zu belastenden Grundstücksteil“ handelt oder sobald sich dies aus einer beurkundeten Messungsanerkennung und Auflassung ergibt.

**S. 334**

**Anforderungsschreiben für die Inhaltsänderung eines Grundpfandrechts zur notarüberwachten auflösenden Bedingung (Muster 9):**

Sehr geehrter Herr…,

Sie sind Gläubiger eines Grundpfandrechts an FlSt …, das zu meiner dies amtlichen Urkunde UVZ … vom … (Aktenbezeichnung …) verkauft wurde; der Verkäufer hat sich zur Lastenfreistellung verpflichtet. Die durch das Grundpfandrecht aktuell gesicherte Forderung (Kapitalbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen und ggf. Vorfälligkeitsentschädigung sowie Kosten der mit diesem Schreiben erbetenen Unterschriftsbeglaubigung Ihrerseits) soll aus dem vom Käufer zu entrichtenden Kaufpreis durch Bezahlung unmittelbar an Sie erfüllt werden. Um sicherzustellen, dass der Vollzug dieser Löschung nicht durch zwischenzeitliche Umstände (z. B. Abtretung der Grundbuchposition, Zugriffe Dritter, Insolvenzverfahren etc.) gefährdet wird, soll die Lastenfreistellung dergestalt bewerkstelligt werden, dass das Grundpfandrecht aufgrund einer Inhaltsänderung künftig „auflösend bedingt“ ist, d. h. erlischt, sobald ich als Notar seine Löschung beantrage. Diesen Antrag darf ich erst stellen – und hierfür übernehme ich Ihnen gegenüber die amtliche Haftung, sobald ich Ihnen die Annahme des Treuhandauftrags erklärt habe –, wenn Sie mir bestätigt haben, dass der von Ihnen geforderte Ablösebetrag entrichtet wurde bzw. der Käufer dessen Begleichung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat und die Eigentumsumschreibung auf den Käufer beantragt werden kann. Sollte die Abwicklung des Kaufvertrags wider Erwarten scheitern, ist sichergestellt, dass Ihr Grundpfandrecht wieder in seinen früheren Zustand versetzt wird, also nicht mehr unter auflösender Bedingung steht; von dieser Rückabwicklungsbefugnis werde ich Gebrauch machen, wenn die Käufervormerkung gelöscht wird, ohne dass es zur Umschreibung auf den Käufer kommt.

Ich bitte Sie daher, (1) den beigefügten Entwurf der Vereinbarung über die Inhaltsänderung Ihres Grundpfandrechts samt Eintragungsbewilligung vor einem Notar Ihrer Wahl zu unterzeichnen und Ihre Unterschrift ggf. samt Vertretungsnachweis beglaubigen zu lassen und (2) mir dieses Dokument – sofern es sich um ein Briefgrundpfandrecht handelt, einschließlich dieses Briefes – zusammen mit Ihrer Treuhandauflage zu übermitteln wie vorstehend beschrieben.

Ich darf Sie weiter bitten, mir die Bestätigung über den Erhalt des Ablösebetrags („Haftentlassung“) zu gegebener Zeit zu übermitteln. Eine Bestätigung über den Erhalt der Unterlagen und die Annahme des öffentlich-rechtlichen Treuhandauftrags versende ich nur auf ausdrückliche Anforderung. Die Unterlagen nehme ich aufgrund der im Kaufvertrag enthaltenen Vollmacht für alle am Vertrag und seiner Finanzierung Beteiligten entgegen, sodass spätere Änderungen nur unter deren Mitwirkung zivilrechtlich zulässig sind.

Das zugrunde liegende Schuldverhältnis sollte zum Stichtag … (Monatsanfang vor dem geschätzten Fälligkeitstermin) abgerechnet werden unter Mitteilung der Stückzinsen für den Fall späterer Rückzahlung. Bitte stimmen sie die Ablöseforderung, sofern erforderlich, zuvor mit Ihrem Vertragspartner (dem Verkäufer) ab. Um den Vollzug des Vertrags nicht zu gefährden, kann ich Treuhandauflagen öffentlich-rechtlich nur annehmen,

a) wenn etwaige Befristungen ausgestaltet sind als Vorbehalt des Widerrufs oder der Änderung bezogen auf einen Zeitpunkt frühestens zwei Monate nach dem oben genannten Abrechnungsstichtag

und

b) wenn die Ausübung des Widerrufs ferner ausgeschlossen ist während des Laufs einer durch Fälligkeitsmitteilung in Gang gesetzten Zahlungsfrist und nach Erfüllung der bisherigen Auflagen.

Für Rückfragen stehen meine Mitarbeiter und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen …

**S. 334**

**Entwurf für die Inhaltsänderung eines Grundpfandrechts zur notarüberwachten auflösenden Bedingung samt Bewilligung (Muster 10): Auflösende Bedingung (Inhaltsänderung) sowie Bewilligung**

Der Gläubiger des im Grundbuch von … Blatt … in Abt. III Nr. … eingetragenen Grundpfandrechts ist mit dem Eigentümer einig, dass dieses Recht künftig auflösend bedingt ist. Auflösende Bedingung ist der gesiegelte Antrag des Notars …, seines amtlichen Vertreters oder Nachfolgers im Amt („amtierender Notar“) auf Löschung des Rechts.

Die Inhaltsänderung ihrerseits endet (mit der Folge, dass das Grundpfandrecht wieder ohne auflösende Bedingung fortbesteht), wenn der amtierende Notar dies durch gesiegelte Eigenurkunde feststellt.

Die Eintragung der Inhaltsänderung (auflösenden Bedingtheit des dinglichen Rechts) im Grundbuch (sofern es sich um ein Briefgrundpfandrecht handelt, auch auf dem beiliegenden Brief) wird bewilligt und beantragt. Der amtierende Notar ist umfassend beauftragt und bevollmächtigt, den Gläubiger bei der Abgabe und Entgegennahme der mit der Löschung dieses Rechts zusammenhängenden materiell- und formell-rechtlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge zu vertreten.

(Eigenhändige Unterzeichnung samt Unterschriftsbeglaubigung und Vertretungsnachweis)

**S. 334**

**Fälligkeitsregelung zur Lastenfreistellung bei notarüberwachter auflösender Bedingtheit (Muster 11):**

… Bestätigung, dass (1) die Gläubiger der vor oder mit der Vormerkung in Abt. III eingetragenen Belastungen, die der Käufer nicht zu übernehmen hat, hiermit seitens des Verkäufers angebotene Erklärungen und Bewilligungen dahingehend abgegeben haben, dass ihr dingliches Recht auflösend bedingt sei. Auflösende Bedingung ist ein Antrag des Notars auf Löschung, den der Notar bei Eigentumsumschreibung stellen soll, allenfalls unter der weiteren Treuhandauflage, dass aus dem Kaufpreis erfüllbare Zahlungsauflagen des Gläubigers erfüllt sind. (2) Die auflösende Bedingtheit gemäß (1) muss bei dem betreffenden Recht vermerkt sein. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Erklärungen und Bewilligungen zur Lastenfreistellung anzufordern, für alle am Vertrag und der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten auch entsprechend § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.

**S. 339**

**Bereits erbrachte Einzelwerkleistungen im Altbestandsobjekt (Unternehmer-Verkäufer) (Muster 12):**

Der Verkäufer hat selbst oder durch von ihm beauftragte Handwerker folgende Arbeiten im Vertragsgegenstand durchführen lassen:

Malerarbeiten an Wa¨nden und Decken, Austausch der Innentüren, Verlegung neuer Bodenbeläge, Verlegung neuer Fliesen, Anbringen neuer Sanitärobjekte in Bad und Toilette. Hierzu wird vereinbart:

Rechte des Käufers wegen Sachmängeln jeder Art am Grundstück sowie im Hinblick auf Güte, Beschaffenheit und Verwendbarkeit der unveränderten Altbausubstanz werden – mit Ausnahme des Rechts, sich wegen zu vertretender Pflichtverletzungen vom Vertrag zu lösen oder wegen grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzungen Schadensersatz zu verlangen – ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten am Grundstück oder weitere Mängel an der Altbausubstanz, die so gravierend sind, dass die erbrachten Leistungen ohne deren Mitbehebung ihren Sinn verlieren, nicht bekannt sind.

Hinsichtlich der vorstehend erbrachten Sanierungsleistungen am Bauwerk gilt das – jeweils vom Notar erläuterte – Leistungsstörungsrecht des Werkvertrags des BGB und für neu herzustellende bewegliche Sachen das Leistungsstörungsrecht des Kaufvertrags des BGB.

Der Käufer ist verpflichtet, sicherzustellen, dass den Handwerkern zur Mängelbeseitigung oder Restfertigstellung innerhalb der üblichen Geschäftszeiten Zutritt gewährt und Mängelbeseitigungen schriftlich bestätigt werden.

Sollte beim Verkäufer die Beseitigung der Mängel nicht erreicht werden oder über dessen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet werden, so tritt dieser für diesen Fall, also aufschiebend bedingt, seine Ansprüche aus Pflichtverletzung und Erfüllungsansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Planer und Handwerker an den Käufer ab. Sicherheiten, die dem Bauträger von mit der Bauausführung beauftragten Firmen gestellt wurden, darf dieser erst dann freigeben, wenn die angezeigten Mängel behoben sind.

**S. 339**

**Bereits erbrachte Einzelwerkleistungen im Altbestandsobjekt (Verbraucher-Verkäufer) (Muster 13):**

Der Verkäufer hat durch von ihm beauftragte Handwerker folgende Arbeiten im Vertragsgegenstand durchführen lassen:

Malerarbeiten an Wänden und Decken, Austausch der Innentüren, Verlegung neuer Bodenbeläge, Verlegung neuer Fliesen, Anbringen neuer Sanitärobjekte in Bad und Toilette.

Er steht dafür ein, dass die Arbeiten durch zugelassene Handwerker durchgeführt wurden, denen in Verträgen jeweils das Werkvertragsrecht des BGB zugrunde lag, die Abnahme durch ihn in Bezug auf die Malerarbeiten am …, die Arbeiten an den Türen und die Fußbodenbelagsarbeiten am … und die Arbeiten im Badezimmer/WC am … erfolgt und die dabei jeweils vorbehaltenen Protokollmängel zwischenzeitlich erledigt sind. Mängel in Bezug auf die erbrachten Leistungen sind ihm aktuell nicht bekannt. Ansprüche kauf- oder werkvertraglicher Art wegen der geschilderten Arbeiten und Baumaßnahmen gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen, mit Ausnahme etwaiger in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen, Garantien sowie der Haftung fu¨r Vorsatz oder Arglist.

Aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung tritt jedoch der Verkäufer an den Käufer alle ihm gegen die ausführenden Handwerker und Planer zustehenden Primär- und Sekundäransprüche, vor allem Ansprüche wegen Werkmangelhaftung, ab und verpflichtet sich, zugehörige Dokumente (Auftragsunterlagen, Wartungsanleitungen etc.) bei Besitzübergang zu übergeben.

**S. 340**

**Regelung der Sachmängelrechte bei noch zu erbringenden Werkleistungen des**

**(Unternehmer-)Verkäufers (Muster 14):**

Der Verkäufer verpflichtet sich, selbst oder durch beauftragte, zugelassene Handwerker folgende Werkleistungen im Vertragsgegenstand noch durchzuführen oder durchführen zu lassen: (Es folgt eine genaue Beschreibung der geschuldeten Leistungen samt Angabe der zu verwendenden Materialien, Schalterprogramme bei neuer Elektrik, Farbwahl etc.).

Ggf. Ergänzung, falls vereinbart: Stellen sich jedoch bei einer vom Verkäufer durchzuführenden fachmännischen Untersuchung bzw. während der Baumaßnahme Mängel an der nach der Baubeschreibung nicht zu erneuernden Altbausubstanz heraus, die sich mit dem angestrebten Sanierungsziel nicht vereinbaren lassen, hat der Verkäufer auch diese – ohne Neubaustandard zu schulden – fachmännisch zu beseitigen, soweit Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen. In diesem Fall verschiebt sich der nachstehend genannte Fertigstellungstermin um die Dauer der Verzögerung. Der Festpreis ändert sich nicht.

Der Verkäufer schuldet die Fertigstellung dieser Leistungen bis spätestens … Soweit ein Verzugsschadensersatzanspruch wegen Überschreitung des vorgenannten Fertigstellungstermins zur Entstehung kommt, der weder einen Schaden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit betrifft noch auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht, vereinbaren die Beteiligten für diesen eine pauschale Höhe von … € je angefangenem Kalendertag des Verzugs.

Sobald das Werk vertragsgemäß hergestellt ist, ist der Käufer zur förmlichen Abnahme verpflichtet.

Auf die noch zu erbringenden Werkleistungen entfällt ein Vergütungsanteil in Höhe von … €; dieser ist erst mit Abnahme der Leistungen fällig – Fälligkeit der übrigen Kaufpreisteile, wie in § … vereinbart, vorausgesetzt. Das Recht des Käufers, wegen Mängeln Teilbeträge der Vergütung einzubehalten (§ 641 Abs. 3 BGB), bleibt unberührt.

Hinsichtlich der vorstehend bezeichneten Werkleistungen stehen

Dem Käufer gegen den Verkäufer die Sachmängelrechte des Werkvertragsrechts des BGB zu, die vom Notar erläutert wurden, mit nachstehenden Ergänzungen und Modifizierungen:

Sollte beim Verkäufer die Beseitigung etwaiger Mängel nicht erreicht werden oder über dessen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet werden, tritt er für diesen Fall, also aufschiebend bedingt, seine Ansprüche aus Pflichtverletzung und Erfüllungsansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Planer und Handwerker an den Käufer ab.

Schadensersatzansprüche wegen Sachmängeln bestehen jedoch nur für grob fahrlässig verursachte Schäden sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Von allen Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist auch die Haftung für Vorsatz, Arglist und etwaige Garantien. Diese und etwaige Beschaffenheitsvereinbarungen sind in der Urkunde vollständig aufgeführt.

**S. 341**

**Einheitliche Kaufpreisfälligkeit im typengemischten Vertrag (mit Abnahme) (Muster 15):**

Der Kaufpreis, auch soweit er auf die noch zu erbringenden Werkleistungen entfällt, muss zur Vermeidung der Verzugsfolgen innerhalb von vierzehn Tagen gutgeschrieben sein, nachdem die beiden nachgenannten Umstände eingetreten sind:

1. dem Käufer ist die Bestätigung des Notars (Versand per Einwurf-Einschreiben) zugegangen, dass

a) die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

b) dem Notar hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine gesiegelte Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft vorliegt, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden und

c) der Notar in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen verfügt, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsauflagen abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.

2. die Abnahme der gemäß § … noch durch den Verkäufer zu erbringenden Werkleistungen durch den Käufer hat gemäß § 640 Abs. 1 BGB stattgefunden oder gilt gemäß § 640 Abs. 2 BGB als erfolgt. Der Verkäufer muss dem Käufer Gelegenheit geben, die körperliche Abnahme bereits vor Besitzübergang durchzuführen. Diese Fälligkeitsvoraussetzung prüft und bescheinigt der Notar nicht.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsauflagen, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Auflagen erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt. Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandauflagen ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers bei der…, BLZ…, Konto-Nr.…

Aufschiebend bedingt ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.

**S. 341/342**

**Eigentumsumschreibung bei noch zu erbringenden Werkleistungen des Verkäufers (Muster 16):**

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang in dem angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung bevollmächtigt.

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises einschließlich der Vergütung für die noch zu erbringenden Werkleistungen in geschuldeter Höhe zu verschaffen. Der Notar wird daher gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Käufer die Zahlung der gesamten Vergütung nachweist oder wenn ihn der Verkäufer hierzu schriftlich anweist. Zu dieser Anweisung ist der Verkäufer unverzüglich nach Erhalt der geschuldeten Gesamtvergütung oder einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in der noch ausstehenden Höhe verpflichtet; ferner wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung des Vertragsgegenstandes feststeht und der Immobilienkaufpreis sowie die geschuldete werkvertragliche Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen, deren Wert entsprechend, entrichtet oder sichergestellt ist.

**S. 342/343**

**Zusammenfassender Textbaustein zu den Besonderheiten bei noch zu erbringenden unternehmerischen Werkleistungen, sog. fix and flip (Fälligkeitsregelung mit Vollstreckungsunterwerfung, Besitz- und Eigentumsübergang, Mängelrechte) (Muster 17):**

**Zur Fälligkeit**

Der Kaufpreis, auch soweit er auf die noch zu erbringenden Werkleistungen entfällt, muss zur Vermeidung der Verzugsfolgen innerhalb von vierzehn Tagen gutgeschrieben sein, nachdem die beiden nachgenannten Umstände eingetreten sind:

1. dem Käufer ist die Bestätigung des Notars (Versand per Einwurf- Einschreiben) zugegangen, dass

a) die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

b) dem Notar hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine gesiegelte Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft vorliegt, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden und

c) der Notar in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen verfügt, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsauflagen abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.

2. die Abnahme der gemäß § … noch durch den Verkäufer zu erbringenden Werkleistungen durch den Käufer hat gemäß § 640 Abs. 1 BGB stattgefunden oder gilt gemäß § 640 Abs. 2 BGB als

erfolgt. Der Verkäufer muss dem Käufer Gelegenheit geben, die körperliche Abnahme bereits vor Besitzübergang durchzuführen. Diese Fälligkeitsvoraussetzung prüft und bescheinigt der Notar nicht.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsauflagen, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Auflagen erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt. Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandauflagen ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers bei der …, BLZ …, Konto-Nr. ….

Aufschiebend bedingt ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.

**Zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung:**

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Gleiches gilt für den Verkäufer wegen der Verpflichtung zur Erbringung der in § … vereinbarten Werkleistungen und zur Verschaffung des Besitzes.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (dem Verkäufer jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt sowie nach Vorlage einer durch den Käufer unterzeichneten Abnahmeerklärung hinsichtlich der in § … vereinbarten Werkleistungen, dem Käufer zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung).

Mehrere Beteiligte, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

**Zur Werkleistung:**

Der Verkäufer verpflichtet sich, selbst oder durch beauftragte, zugelassene Handwerker folgende Werkleistungen im Vertragsgegenstand noch durchzuführen oder durchführen zu lassen: (Es folgt eine genaue Beschreibung der geschuldeten Leistungen samt Angabe der zu verwendenden Materialien, Schalterprogramme bei neuer Elektrik, Farbwahl etc.).

Ggf. Ergänzung, falls vereinbart: Stellen sich jedoch bei einer vom Verkäufer durchzuführenden fachmännischen Untersuchung bzw. während der Baumaßnahme Mängel an der nach der Baubeschreibung nicht zu erneuernden Altbausubstanz heraus, die sich mit dem angestrebten Sanierungsziel nicht vereinbaren lassen, hat der Verkäufer auch diese – ohne Neubaustandard zu schulden – fachmännisch zu beseitigen, soweit Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen. In diesem Fall verschiebt sich der nachstehend genannte Fertigstellungstermin um die Dauer der Verzögerung. Der Festpreis ändert sich nicht.

Der Verkäufer schuldet die Fertigstellung dieser Leistungen bis spätestens … Soweit ein Verzugsschadenersatzanspruch wegen Überschreitung des vorgenannten Fertigstellungstermins zur Entstehung kommt, der weder einen Schaden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit betrifft noch auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht, vereinbaren die Beteiligten für diesen eine pauschale Höhe von … € je angefangenen Kalendertag des Verzugs.

Sobald das Werk vertragsgemäß hergestellt ist, ist der Käufer zur förmlichen Abnahme verpflichtet.

**Zu den Mängelrechten:**

1. Hinsichtlich der vorstehend in §…bezeichneten Werkleistungen stehen dem Käufer gegen den Verkäufer die Sachmängelrechte des Werkvertragsrechts des BGB zu, die vom Notar erla¨utert

wurden, mit nachstehenden Ergänzungen und Modifizierungen:

Sollte beim Verkäufer die Beseitigung etwaiger Mängel nicht erreicht werden oder über dessen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet werden, tritt er für diesen Fall, also aufschiebend bedingt, seine Ansprüche aus Pflichtverletzung und Erfüllungsansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Planer und Handwerker an den Käufer ab.

Schadensersatzansprüche wegen werkvertraglicher Sachmängel bestehen jedoch nur in den nachstehend 2 a) bis d) sowie 3) genannten Sachverhalten.

2. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sowie der unverändert gebliebenen Altsubstanz des Gebäudes sind ausgeschlossen; allerdings mit Ausnahme

a) der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;

b) vorsätzlich zu vertretender Mängel oder arglistig verschwiegener Umstände. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder sonstigen überraschenden Umstände arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten dufte;

c) der Haftung für Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen;

d) der Haftung für Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers/Werkunternehmers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

3. Von allen Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist auch die Haftung für Vorsatz, Arglist und etwaige Garantien. Diese und etwaige Beschaffenheitsvereinbarungen sind in der Urkunde vollständig aufgeführt.

**Zum Besitzübergang:**

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz zu übergeben. Dann gehen auch Nutzungen und Gefahr auf den Käufer über; private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung jedoch (jeweils zeitanteilig) spätestens ab Fälligkeit des Kaufpreises. Der Verkäufer muss dem Käufer allerdings Gelegenheit geben, die körperliche Abnahme (§ 640 Abs. 1 BGB) der gemäß § … noch geschuldeten Werkleistungen bereits vor Besitzübergang durchzuführen.

**Zur Auflassung:**

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang in dem angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung bevollmächtigt.

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises einschließlich der Vergütung für die noch zu erbringenden Werkleistungen in geschuldeter Höhe zu verschaffen. Der Notar wird daher gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gema¨ß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Käufer die Zahlung der gesamten Vergütung nachweist oder wenn ihn der Verkäufer hierzu schriftlich anweist. Zu dieser Anweisung ist der Verkäufer unverzüglich nach Erhalt der geschuldeten Gesamtvergütung oder einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in der noch ausstehenden Höhe verpflichtet; ferner wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung des Vertragsgegenstandes feststeht und der Immobilienkaufpreis sowie die geschuldete werkvertragliche Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen, deren Wert entsprechend, entrichtet oder sichergestellt ist.

**praxisforum, Auswirkungen des MoPeG auf das Erbrecht und die Testamentsvollstreckung, Giuseppe Pranzo**

**S. 349**

**Auflösungsklausel:**

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt, sondern aufgelöst.

**S. 349**

**Einfache erbrechtliche Nachfolgeklausel:**

Beim Tod eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit dessen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Eine Zustimmung der übrigen Gesellschafter für die Übertragung der Beteiligung auf den oder die Vermächtnisnehmer ist nicht erforderlich.

**S. 349**

**Qualifizierte erbrechtliche Nachfolgeklausel:**

Beim Tod eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit dessen nachfolgeberechtigten Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Nachfolgeberechtigt sind nur Mitgesellschafter und/oder leibliche Abkömmlinge des verstorbenen Gesellschafters. Hinterlässt der verstorbene Gesellschafter keine nachfolgeberechtigten Erben oder Vermächtnisnehmer, wird die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.

**S. 349**

**Fortsetzungsklausel:**

Beim Tod eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter Ausschluss der Erben des verstorbenen Gesellschafters zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

**S. 352**

**Anordnung der Testamentsvollstreckung an einer persönlich haftenden Gesellschaftsbeteiligung mit umfassendem Wahlrecht des Testamentsvollstreckers:**[[1]](#footnote-1)

Ich ordne Testamentsvollstreckung in Form der Verwaltungsvollstreckung an.

Damit der Testamentsvollstrecker seine Rechte und Pflichten auch in Bezug auf meine Beteiligung an der XY GbR wahrnehmen kann, belaste ich meinen Erben mit der Auflage, dem Testamentsvollstrecker die Ausübung sämtlicher Gesellschafterrechte vermögens- und personenrechtlicher Natur, einschließlich des Stimmrechts, zu ermöglichen, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

Ich mache meinem Erben zur Auflage, dem Testamentsvollstrecker eine entsprechende Vollmacht, auf dessen Wunsch auch in notariell beurkundeter Form, zu erteilen.

Der Testamentsvollstrecker kann nach seiner Wahl die Beteiligung auch als Treuhänder für den Erben verwalten. Für diesen Fall mache ich meinem Erben zur Auflage, ihm die Beteiligung treuhänderisch zu übertragen.

Über die Erfüllung der Auflage wacht der Testamentsvollstrecker. Er kann die Auflage selbst vollziehen.

1. Nach Scherer/Lorz,MAH Erbrecht, § 19 Rn 270. [↑](#footnote-ref-1)