

Der Grundstückskaufvertrag

Vorbereitung

Wir raten Käufern bzw. Mandanten vor der Vereinbarung eines Notartermins sollte der Käufer das Vertragsobjekt genau besichtigen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig ausgeschlossen, so dass Mängel in den Risikobereich des Käufers fallen, es sei denn, der Verkäufer hätte sie arglistig verschwiegen.

Ferner sollte sich der Käufer bei der Stadt über den Stand der Erschließung und ihre Abrechnung informieren. Häufig werden Erschließungsbeiträge erst längere Zeit nach Ausführung der Bauarbeiten abgerechnet, sodass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Zahlungen drohen auch, wenn Erschließungsmaßnahmen beschlossen, aber noch nicht durchgeführt sind.

Verkäufer und Käufer sollten besprechen, ob und ggf. welche weiteren Gegenstände außer Grundstück und Gebäude mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel oder Gartengegenstände. Solche Gegenstände sollten im Kaufvertrag unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils gesondert aufgeführt 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 frühzeitig mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an das Notariat übermitteln, so dass die Beurkundung des Kaufvertrages und der Grundschuld in einem Termin erfolgen können.

Das Grundbuch gibt Aufschluss über etwa eingetragene Belastungen.

Dienstbarkeiten begründen grundstücksbezogene Pflichten zur Duldung oder Unterlassung. Es handelt sich z.B. um Wegerecht, Leitungsrechte, Verpflichtungen

zur Duldung einer geringen Abstandsfläche etc. Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt.

Wohnungsrechte oder Nießbrauche sind dagegen in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastungen kann diese Löschung durch öffentliche Urkunde oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Unterlagen ist Sache des Verkäufers.

Hinsichtlich der Eintragung in Abteilung III des Grundbuches (Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Löschung- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger fordert der Notar an.

Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet, sondern im „Baulastenverzeichnis“, das in der Regel bei der Stadt geführt wird. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne *ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen.* Auch über das Bestehen solcher Baulasten sollte sich der Käufer im Vorfeld der Beurkundung informieren.

Vor dem Beurkundungstermin erhalten die Beteiligten einen Vertragsentwurf und einen aktuellen Grundbuchauszug. Fragen hierzu sollten frühzeitig mit dem Notar oder seinen Mitarbeitern, ggf. auch im Rahmen einer Vorbesprechung, geklärt werden.

Vertragsgestaltung

Die Kaufvertragsurkunde beginnt mit der Benennung der Beteiligten. Erforderlich ist die genaue Angabe der Personalien mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum und aktueller Wohnanschrift.

Danach folgt anhand der Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuches die Beschreibung des Kaufgegenstandes. Der Notar hat das Grundbuch in der Regel

nicht selbst gesehen und ist deshalb darauf angewiesen, dass die Angaben der Beteiligten zum Grundstück zutreffen.

Der Notar sieht vor der Beurkundung auch die Abteilung I bis III des Grundbuches ein und gibt deren Inhalt im Vertrag wieder. Die Einsicht in das Grundbuch sollte bei der Beurkundung nicht länger als 2 Wochen zurückliegen.

Unter dem Titel „Beschaffenheitsvereinbarungen/Haftung“ regeln die Parteien, ob und in welchem Umfang der Verkäufer bestimmte Eigenschaften des Kaufgegenstandes gewährleistet. Dies betrifft zum einen grundbuchliche Lasten, zum anderen den Zustand von Grundstück und Gebäude. In der Regel übernimmt der Käufer nur solche grundbuchliche Lasten, die den Wert des Grundstückes nicht mindern, wie z.B. Dienstbarkeiten. Für den Zustand des Grundstückes und des Gebäudes übernimmt der Verkäufer dagegen üblicher Weise nur eine sehr begrenzte Haftung. Klart der Verkäufer allerdings den Käufer über ihm bekannte Mängel nicht auf, haftet er wegen arglistigen Verschweigens. Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten.

Der Besitzübergang regelt den Zeitpunkt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht, Kosten und Lasten des Kaufgegenstandes zu tragen, auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt ist nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs - das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.

In der Regel geht der Besitz mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises über.

Bewohnt der Verkäufer das Gebäude, kann er sich zur Räumung bis zum Besitzübergang verpflichten und sich wegen dieser Verpflichtung der Zwangsvollstreckung aus der Urkunde unterwerfen. Dies ermöglicht dem Käufer, gegen den Verkäufer, der seine Räumungsverpflichtung nicht nachkommt, die Räumungsvollstreckung einzuleiten, ohne zuvor eine Räumungsklage erheben zu müssen.

Ist der Kaufgegenstand vermietet, verpflichtet sich der Verkäufer dazu, ab dem Tag der Beurkundung keine, die Mietverhältnisse betreffenden Erklärungen mehr abzugeben sowie ferner dazu, dem Käufer eventuelle Mietsicherheiten auszuhändigen.

Die verbundene Gebäudeversicherung geht kraft Gesetzes auf den Käufer über. Der Käufer kann die Versicherung binnen einer Frist von einem Monat, die mit dem Eigentumsübergang beginnt, kündigen.

Erschließungskosten und Anliegerbeiträge bedürfen keiner vertraglichen Regelung, wenn eine Abweichung vom Gesetz nicht gewollt ist. Gem. § 435 BGB trägt der Verkäufer die Kosten solcher Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses baulich begonnen sind.

In einem weiteren Abschnitt wird der Kaufpreis beziffert und geregelt, wann und unter welchen Voraussetzungen der Kaufpreis fällig wird.

Übliche Voraussetzungen sind die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, die Vorlage aller für die Löschung nicht übernommener Belastungen erforderlichen Erklärungen und die Vorlage weitere Erklärungen, die für den Vollzug des Vertrages erforderlich sind.

Der Notar teilt den Beteiligten mit, wann diese Voraussetzungen eingetreten sind. Vor dieser Mitteilung sollte der Käufer keinesfalls Zahlungen auf den Kaufpreis leisten.

Der Notar teilt auch mit, an welche der noch im Grundbuch eingetragenen Gläubiger welche Zahlungen aus dem Kaufpreis zu erbringen sind. Diese Beträge haben die Gläubiger dem Notar zuvor mitgeteilt. Der Käufer hat diese Hinweise unbedingt zu beachten, da nur auf diese Weise die Lastenfreiheit des Kaufgegenstandes gewährleistet werden kann. Den nach Befriedigung der Gläubiger verbleibenden Kaufpreisrest zahlt der Käufer an den Verkäufer.

So, wie sich der Verkäufer der Zwangsvollstreckung wegen seiner Räumungsverpflichtung unterwirft, unterwirft sich auch der Käufer der Zwangsvollstreckung wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises.

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer erfolgt üblicher Weise im Wege der Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek am erworbenen Grundbesitz, während der Verkäufer noch Eigentümer des Grundstücks ist. Daher wirkt der Verkäufer bei der Bestellung der Grundschuld mit. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer in der Regel den Käufer dazu, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu beurkunden; eine persönliche Haftung geht er dabei nicht ein. Das Darlehen darf bis zur Höhe des Kaufpreises nur zur Erfüllung der Kaufpreisschuld an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt werden. Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für andere Zwecke des Käufers ist also ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbssteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Der Stadt bzw. der Gemeinde steht bei der Veräußerung von Grundstücken ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Auch wenn dieses Vorkaufsrecht nur selten ausgeübt wird, sollte der Vertrag Vorkehrungen in Form eines Rücktrittsrechts enthalten und die Folgen eines Rücktritts regeln.

Es folgt die Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung), die Bewilligung einer Auflassungsvormerkung sowie die notwendigen Grundbuchanträge.

Die Vormerkung verhindert, dass der Verkäufer das Vertragsobjekt mehrfach veräußert, dass es noch nachträglich im Grundpfandrecht belastet wird oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet.

Die Auflassung wird in der Regel bereits im Kaufvertrag erklärt, um eine weitere Beurkundung zu ersparen, darf jedoch durch den Notar erst dann vorgelegt werden, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat.

Die Urkunde enthält außerdem die üblichen Vollmachten, eine Kostenregelung sowie die salvatorische Klausel.

Die Kosten des Vertrages und seine Vollzuges trägt regelmäßig der Käufer.

Beurkundung und Vollzug

Zur Beurkundung müssen die Beteiligten, sofern sie dem Notar nicht bereits persönlich bekannt sind, einen Personalausweis oder Reisepass mitbringen.

Sollten dem Verkäufer Löschungsbewilligungen für noch im Grundbuch vermerkte Grundpfandrechte vorliegen, sollte er diese vor oder bei der Beurkundung im Notariat abgeben.

Während der Beurkundung wird der gesamte Text des Kaufvertrages durch den Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und dient dazu, dass zum einen der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft. Selbstverständlich steht der Notar sowohl während als auch nach der Beurkundung für Fragen und Informationen im Zusammenhang mit dem Vertrag zur Verfügung.

Nach der Beurkundung erhalten die Beteiligten zusammen mit der Ausfertigung des Vertrages eine Mitteilung darüber, welcher Sachbearbeiter für den Vollzug des Vertrages zuständig ist und wie dieser telefonisch erreichbar ist.

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notar im Zusammenhang mit dem Vollzug eines Kaufvertrages weitere Tätigkeiten. Er übernimmt die erforderlichen Benachrichtigungen und überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkungen, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste, die zur Abwicklung erforderlich sind, und veranlasst die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an die Beteiligten. Er ist auch dafür

verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.