

Merkblatt für Grundstücks- und Wohnungskaufverträge

Mit dem heutigen Schreiben erhalten Sie den Entwurf eines Grundstücks- oder Wohnungskaufvertrages. Dieses Merkblatt soll dazu dienen, Ihnen die Lektüre etwas zu erleichtern und Sie über den Ablauf der Beurkundung zu unterrichten.

Erläuterungen zum Vertragsentwurf

Was bedeuten die Regelungen zur Gewährleistung?

In der Vorbereitungsphase sollte der Kaufinteressent das Vertragsobjekt persönlich sorgfältig besichtigen. Bei einer Besichtigung aufgedeckte Mängel müssen mit dem Verkäufer besprochen werden. Ggf. muss über diesen Mangel im notariellen Kaufvertrag eine Regelung getroffen werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen. Nach Beurkundung auftretende Mängel können deshalb nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden. Etwas anderes gilt dann, wenn diese arglistig verschwiegen worden sind. Dies ist letztlich vergleichbar mit dem Kauf eines Gebrauchtwagens.

Weiterhin sollte sich der Käufer, insbesondere, wenn er einen Bauplatz kauft, über die Bebaubarkeit, ferner über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. bei einem Abwasserzweckverband erkundigen. Auch über Planungen im Straßenbau und in der Versorgung muss sich der Käufer selbst informieren.

Kann Inventar mitgekauft werden?

Falls bewegliche Gegenstände mit übernommen werden sollen (z.B. Antennenanlagen, Satellitenempfangsanlagen, Gartengeräte, Kücheneinrichtungsgegenstände oder Mobiliar), teilen Sie uns dies bitte unbedingt mit, weil derartige Vereinbarungen in die Urkunde aufgenommen werden müssen. Andernfalls kann der ganze Kaufvertrag nichtig sein.

Welche Informationen lassen sich dem Grundbuch entnehmen?

Das Grundbuch gliedert sich in drei „Abteilungen“: In Abteilung I werden die Eigentumsverhältnisse festgehalten. In Abteilung II werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt, mit Ausnahme der Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken, Rentenschulden), die in Abteilung III eingetragen werden. Es kommen vielerlei Eintragungen in Betracht. Oft findet man grundstücksbezogene Pflichten, bestimmte Einwirkungen zu dulden. Es handelt sich dann um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung von bestimmten Abständen etc. Diese beruhen auf früheren Vereinbarungen und Regelungen mit Nachbarn. Sie werden regelmäßig vom Käufer zu übernehmen sein. Gelegentlich findet sich ein sog. „Sanierungsvermerk“; dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedarf.

Personenbezogene Rechte, wie z. B. Nießbrauch, Wohnrechte etc. werden üblicherweise nicht übernommen. Zur Löschung von Rechten, die noch eingetragen sind, aber Verstorbene betreffen, bedarf es der Vorlage einer Sterbeurkunde. Ansonsten kann eine Löschung durch eine notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung des eingetragenen Berechtigten erreicht werden.

In Abteilung III des Grundbuchs werden Grundpfandrechte (Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld) eingetragen. Soweit sich solche Rechte auf dem Kaufobjekt befinden, werden diese üblicherweise nicht übernommen.

Wonach richten sich die Kosten?

Die Höhe der Notarkosten für den Entwurf, die Beurkundung und den Vollzug eines Grundstückskaufvertrages ist bundeseinheitlich und zwingend – ohne Möglichkeit abweichender Individualvereinbarung – durch das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt. Die meisten Grundbuch- und Notargebühren hängen in ihrer Höhe vom Kaufpreis ab.

Welchen Sinn haben die einzelnen Grundbucheintragungen?

Die Eigentumsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer (z. B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert oder es nachträglich mit weiteren Grundpfandrechten belastet, oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z. B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Eine solche Vormerkung ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle (z.B. einer Grundstücksübertragung unter Verwandten) unverzichtbar.

Die eigentliche sog. „Auflassung“, d. h. die Eigentumsübertragungserklärung, wird in aller Regel bereits in der Notarurkunde als Anlage erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen der Auflassung zu ersparen. Diese darf jedoch durch den Notar erst dann dem Grundbuchamt vorgelegt werden, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat. Auf diese Weise sind beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis – wie nachstehend erläutert – erst dann, wenn dem Eigentumserwerb kein rechtliches Hindernis mehr entgegensteht; der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

Was ist zum Kaufpreis zu beachten?

Die Regelungen zum Kaufpreis dienen insbesondere der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, die Abgabe des Negativattests der Gemeinde bezüglich ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Um die Einholung dieser Unterlagen kümmert sich das Notarbüro.

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars (diese wird per Einschreiben übersandt) dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer erhält einen Abdruck des Fälligkeits Schreibens zur Kenntnisnahme nebst vorbereiteter Empfangsquittung, die er nach Geldeingang zu unterschreiben und dem Notar zurückzureichen hat.

Wie werden Grundpfandrechte abgelöst, die noch eingetragen sind?

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die zur Löschung erforderlichen Unterlagen

(Grundsschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrages in Höhe eines zu beziffernden Betrages Gebrauch gemacht wird. Diese Rückzahlung des Darlehens erfolgt aufgrund entsprechender Mitteilung durch den Notar im Fälligkeitsschreiben unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag wird unmittelbar auf das Privatkonto des Verkäufers, das möglichst im Notarvertrag bereits anzugeben und sonst schriftlich nachzureichen ist, überwiesen.

Wann bekomme ich den Schlüssel? Ab wann muss ich Schneeschippen usw.?

Der Zeitpunkt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Vertragsbesitz auf den Käufer übergehen (Besitzübergang), 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, da sonst der Verkäufer eine ungesicherte Vorleistung erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Um den säumigen Käufer nicht besser zu stellen, gehen Lasten und Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht) bereits mit Eintritt der Kaufpreisfälligkeit über.

Wofür ist die Finanzierungsvollmacht da?

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird in der Regel vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden ist und hierzu eine Vollmacht erteilt. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt ist, dass der Käufer die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises (die Auszahlungsansprüche werden an den Verkäufer bzw. dessen Gläubiger abgetreten), nicht aber für sonstige Zwecke (z. B. zur Anschaffung eines neuen Pkw oder zur Finanzierung einer Urlaubsreise) verwenden kann. Es ist empfehlenswert, die Finanzierungsgrundschuld im selben Termin notariell zu beurkunden, an dem der Kaufver-

trag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird; sollte eine spätere Grundschuldbestellung erforderlich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch den Käufer.

Hinweise zum Beurkundungstermin

Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und der zuständigen Notariatsmitarbeiterin in unserer Kanzlei ab, die Ihnen benannt wird.

Zur Beurkundung selbst bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit. Ferner benötigen wir Ihre (elfstellige) Steueridentifikationsnummer (nicht hingegen die Steuernummer).

Sollten Ihnen als Verkäufer Löschungsunterlagen von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung gelöscht werden sollen, können Sie diese vor oder bei Beurkundung in unserem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden. Benötigt werden in jedem Falle die Originale.

Sofern Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, bitten wir Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Grundschuldbestellungs-Unterlagen an das Notariat zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld für den selben Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages – auch vermeintlich „unwichtige“ Teile – vom Notar vorgelesen. Dies ist zwingend gesetzlich vorgesehen und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und vergewissert, ob 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.