

# **Der Grundstückskaufvertrag**



**PROF. DR. PETER LIMMER**  
**DR. WOLFGANG FRIEDERICH**

**Notare**

**97070 Würzburg**

Marktplatz 24

e-Mail: [mail@notare-marktplatz24.de](mailto:mail@notare-marktplatz24.de) [www.notare-marktplatz24.de](http://www.notare-marktplatz24.de)

Tel. (09 31) 3 22 33 0

Fax (09 31) 1 38 24

Wie oft kauft man im Leben eine Immobilie? Normalerweise nicht öfter als 1 – 2 mal. Da es dabei um erhebliches Privatvermögen geht, hat der Gesetzgeber den Notar eingeschaltet, der Sie umfassend über die rechtlichen Fragen eines Grundstückskaufvertrages informieren soll. Der Notar kümmert sich um alle rechtlichen Fragen, damit der Käufer lastenfreies Eigentum an dem Grundstück erwerben kann. Er übernimmt die gesamte Vertragsabwicklung von der Grundbucheinsicht bis zur Eigentumsumschreibung. Der Notar schützt den Verkäufer gegen den Verlust seines Eigentums, ohne daß er den Kaufpreis erhält. Die Abwicklung und Gestaltung eines Grundstückkaufvertrages ist sehr kompliziert.

Nachfolgend wollen wir Ihnen einige allgemeine Hinweise und Erläuterungen geben. Scheuen Sie sich aber nicht, in einem Beurkundungstermin Ihre Fragen zu stellen.

## **1. Die Vorbereitung des Grundstückskaufvertrages**

Stellen wir uns vor, Sie haben Ihr Traumgrundstück gefunden und sind sich mit dem Verkäufer über den Preis einig. Was ist dann zu tun?

Vor dem Kauf des Grundstücks sollten Sie die Finanzierung des Kaufpreises mit Ihrer Bank klären. Die Bank verlangt in der Regel eine Sicherheit, die sog. Grundschuld. Ihr Notariat kümmert sich um die Beurkundung und die Eintragung dieser Grundschuld im Grundbuch.

Der Notar kümmert sich um die rechtliche Abwicklung des gesamten Grundstückskaufvertrages, nicht aber um die wirtschaftlichen und baulichen Belange. Was müssen Sie daher selbst tun?

Bevor Sie einen Kaufvertrag unterzeichnen, sollten Sie folgende Fragen – evtl. auch unter Zuziehung eines Architekten – abklären:

- \* Wollen Sie bauen, muß die Frage geklärt werden, welche Bebauung zulässig ist.
- \* Wie wurde das Grundstück früher benutzt? (Altlastenproblematik)
- \* In welchem bautechnischen Zustand ist das Gebäude?
- \* Welche Renovierungsarbeiten sind notwendig?
- \* Welche Erschließungsmaßnahmen (Wasseranschluß, Straßenbau, Grünanlagen etc.) sind durchgeführt bzw. werden noch durchgeführt?
- \* Welche Kosten können hier noch entstehen?

Klären Sie diese Fragen beim Bau- oder zuständigen Liegenschaftsamt und ziehen Sie evtl. einen Architekten hinzu.

Der Notar kann Sie nicht in diesen technischen Fragen beraten, er kann Ihnen auch nicht sagen, ob der Kaufpreis angemessen ist. Das verbietet seine Unabhängigkeit und Neutralität, darüber hinaus kennt er in der Regel Ihr Objekt nicht persönlich. Um alles andere kümmert sich der Notar.

## **2. Die rechtliche Vorbereitung des Grundstückskaufvertrages – das Grundbuch**

Vor jeder Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages sieht der Notar oder dessen Mitarbeiter das Grundbuch beim Amtsgericht ein. Er stellt dabei fest, welche Belastungen im Grundbuch eingetragen sind, die vielleicht der Käufer übernehmen muss. Befinden sich auf dem Grundstück beispielsweise Kanalleitungsrechte, Wegerechte, Stromleitungen und sind diese durch

Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert, muß sie in der Regel der Käufer übernehmen.

Informieren Sie den Notar darüber, wie Sie die Finanzierung vornehmen wollen. Ihre Geldgeber verlangen in der Regel eine grundbuchliche Sicherheit. Wenn Sie rechtzeitig alle Unterlagen zusammenhaben, kann der Notar dafür sorgen, daß die Grundschuld rechtzeitig vor Fälligkeit des Kaufpreises in das Grundbuch eingetragen wird, damit das Geld pünktlich gezahlt werden kann.

### **3. Der Grundstückskaufvertrag**

Im Grundstückskaufvertrag sind eine Vielzahl von rechtlichen Fragen zu regeln, die im Interesse des Verkäufers und des Käufers geklärt werden müssen. Damit der Notar den Vertrag richtig gestaltet, müssen ihm die Parteien die genauen Umstände darlegen. Das gilt in besonderem Maße für Fragen der Gewährleistung für den Bauzustand, für Fragen der Bebauung und die Zahlung eventueller Erschließungskosten. Folgende Einzelfragen sind dabei u. a. zu klären:

\* Gewährleistung:

Gebrauchte Wohnungen und Häuser werden nach den Verkehrsgepflogenheiten und auch in rechtlich zulässiger Weise vom Verkäufer unter Ausschluß der Gewährleistung verkauft. Der Verkäufer übernimmt damit keinerlei Haftung für etwaige Mängel am Objekt, es sei denn, er hat den Käufer hierüber arglistig getäuscht. Natürlich kann auch eine andere Risikoverteilung im Notarvertrag vereinbart werden, etwa wenn der Verkäufer noch bestimmte Renovierungsarbeiten übernimmt. Dies muß dann im Kaufvertrag ausdrücklich geregelt werden.

\* Erschließungskosten:

Die Erschließung von Grundstücken ist grundsätzlich Aufgabe der zuständigen Gemeinde oder Stadt. Diese ist verpflichtet, Erschließungsanlagen, z. B. zur Ableitung von Wasser, zur Versorgung mit Elektrizität, Gas etc. herzustellen. Die dabei entstehenden Kosten werden von den Anlegern als sog. Erschließungsbeiträge verlangt. Erschließungsbeiträge sind auch Kosten für die Ausführung von Straßen, Wegen und Plätzen, Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Kläranlagen etc. Wird keine vertragliche Regelung getroffen, hat nach den Vorschriften des BGB der Käufer des Grundstücks die nach der Besitzübernahme fällig werdenden Anlieger- und Erschließungskosten zu tragen. Erschließungskosten können insbesondere bei Neubaugebieten relativ große Beträge erreichen. Um entsprechenden Ärger zu vermeiden, sollten Sie daher vor dem Grundstückskauf bei der Gemeinde abklären, ob das Grundstück erschlossen ist und welche Kosten ggf. auf Sie zukommen. Im Innenstadtgebiet entstehen in den meisten Fällen keine neuen Erschließungskosten mehr. Sie sollten daher mit dem Verkäufer klären, wer etwaige Erschließungskosten bezahlt.

\* Nutzungs- und Lastenübergang:

Im Kaufvertrag wird auch der Zeitpunkt festgeschrieben, ab dem der Käufer das Grundstück nutzen darf, zugleich aber auch die Lasten des Grundstücks auf ihn übergehen. Diese Fragen müssen Sie klären. Im Normalfall gehen Besitz, Nutzen und Lasten erst mit der Zahlung des vollständigen Kaufpreises über. Andere Regelungen sind möglich, müssen aber in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Soll der Besitz bereits vor der Kaufpreiszahlung übergehen, ist die Frage von etwaigen Nutzungsentgelten zu klären.

\* Käuferschutz:

Beim Immobilienkauf wechselt der Eigentümer erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Das kann oft viele Wochen nach der notariellen Beurkundung sein. Der Verkäufer könnte die Immobilie in dieser Zeit noch einmal verkaufen oder mit weiteren Hypotheken belasten und damit eine Zwangsversteigerung auslösen. Hat der Käufer ohne Sicherheiten den Kaufpreis gezahlt, muß er sehen, ob und wie er sein Geld zurückbekommt. Die Immobilie hat er auf jeden Fall verloren. Damit das nicht passieren kann, wird beim Notar eine Schutzregelung aufgenommen, die die Voraussetzungen formuliert, die erfüllt sein müssen, bevor der Kaufpreis bezahlt werden kann: z. B., daß für den Erwerber im Grundbuch eine sog. Auflassungsvormerkung eingetragen ist und die Lastenfreistellung sichergestellt ist. Der Notar überwacht die Erfüllung dieser Voraussetzungen und informiert den Käufer über den Zeitpunkt der gefahrlosen Kaufpreiszahlung.

\* Verkäuferschutz:

Auch der Immobilienverkäufer will sicher sein, daß er den vereinbarten Preis erhält. Der Notar nimmt deshalb die Eigentums Umschreibung erst dann vor, wenn der Verkäufer sein Geld erhalten hat.

\* Lastenfreistellung:

Häufig hat auch der Verkäufer die Immobilie bei Kreditinstituten finanziert, für die dann Hypotheken oder Grundschulden eingetragen sind. Der Verkäufer kann von seinen Gläubigern die Löschung des Grundpfandrechts verlangen, sobald der Kredit zurückbezahlt wird. Ist ein Teil der Darlehenssumme noch nicht bezahlt, wird ein Teil des Kaufpreises dazu verwendet, die Kreditgläubiger zu befriedigen. Der Käufer muß dann einen Teil des Kaufpreises nicht an den Verkäufer, sondern direkt an dessen

Kreditinstitut bezahlen, damit die Lastenfreistellung gesichert ist. Hierüber wird der Notar ihn informieren.

#### **4. Die Abwicklung des Vertrages**

Die Arbeit des Notars ist nach Beurkundung des Vertrages noch nicht zu Ende. Er muß den Vertrag nun abwickeln. Hierzu führt er einen umfangreichen Schriftwechsel mit dem Finanzamt, dem Grundbuchamt der örtlichen Stadt oder Gemeinde und den Banken des Verkäufers und des Käufers. Der Käufer darf den Kaufpreis erst dann zahlen, wenn der Notar ihn darauf hingewiesen hat, daß die rechtlichen Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises erfüllt sind (sog. Fälligkeitsmitteilung). Der Notar hat die Gemeinde auch über den Grundstücksverkauf zu unterrichten. Diese muß nämlich eine Erklärung abgeben, wonach sie kein Vorkaufsrecht an dem Grundstück geltend machen wird. Sodann benachrichtigt der Notar das Finanzamt, das einen Grunderwerbsteuerbescheid erläßt. Erst dann kann der Notar für den Käufer den Antrag stellen, als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen zu werden.

Durch diesen sog. Vollzug des Vertrages sichert der Notar sowohl den Verkäufer als auch den Käufer gegen unerwartete Risiken. Der Verkäufer kann sicher sein, daß er den Kaufpreis erhält, der Käufer wird bei dieser Abwicklung gesichert, daß er lastenfreies Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

#### **5. Notarieller Schutz beim Kaufvertrag**

Der Notar ist sachkundiger, unabhängiger und neutraler Berater beim Grundstückskaufvertrag. Die Richtschnur seiner Arbeit ist ausschließlich Recht und Gesetz. Anders als der Anwalt hat der Notar nicht die Interessen einer Partei im Auge. Er muß beide Seiten auf die rechtlichen Konsequenzen



des Kaufvertrages aufmerksam machen und diese gegen Risiken des Grundstückskaufvertrages schützen.

In anderen Ländern, muß dieses Schutzsystem beim Grundstückskaufvertrag, das die Beteiligten gegen Schäden in großer Höhe schützt, mit teuren Versicherungen erkaufte werden. Das ist in Deutschland aufgrund der Aufgaben des Notars und des Grundbuchamtes nicht notwendig.

Die Gebühren des Notars richten sich nach der Kostenordnung. Dort ist für jedes Geschäft ein bestimmter Gebührensatz vorgesehen. Die Gebühr richtet sich nach dem sog. Geschäftswert.

Beispiel:

Für einen Grundstückskaufvertrag wird ein Kaufpreis von 150.000,00 € und Bestellung einer Grundschuld über 100.000,00 € vereinbart. Abhängig von Art und Umfang des Kaufvertrages entstehen dabei in etwa folgende Kosten (ohne Mehrwertsteuer und Auslagen):

- \* Beurkundung des Kaufvertrages: 708,00 €
- \* Vollzug des Kaufvertrages: 177,00 €
- \* Grundschuldbestellung: 273,00 €