

Richter - Bahri & Kollegen

Notar & Rechtsanwälte

Kölnische Str. 69, D - 34117 Kassel

☎ 0561 / 72919-0 FAX 0561 / 72919-10

e-mail: info@kanzlei-riba.de

Kaufvertrag über Grundeigentum

Vorbemerkung

Der Kauf einer Immobilie (Grundeigentum) lässt sich in folgende Fälle aufteilen :

- Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz), z.B. zur Bebauung als Bauherr durch Beauftragung eines Dritten als Bauunternehmer;
- Kauf eines Grundstück samt aufstehendem, gebrauchten Gebäude, z.B. Einfamilienhaus oder einer einzelnen Wohnung (Eigentumswohnung);
- Kauf einer von Verkäufer neu zu errichtenden Bausubstanz (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag.

Wegen der grundlegenden Unterschiede zum Bauträgervertrag beziehen sich die folgenden Ausführungen ausschließlich auf beiden ersten Vertragstypen.

In jedem Fall ist der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ein rechtlich bedeutsames Geschäft. In der Praxis hat sich ein bestimmtes Verfahren des Vertragsvollzugs entwickelt. Nachfolgend ist der chronologischen Abfolge der einzelnen Schritte erläutert und ich gehe auf die meisten auftretenden rechtlichen Gesichtspunkte ein.

I. Entschluss zum Kauf von Grundeigentum

Ich empfehle jedem Käufer, das Objekt des Interesses zu besichtigen. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können. Ausnahmen sind nur dann gegeben, wenn der Verkäufer sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder Garantie übernommen hätte. Mögliche Mängel müssen mit dem Verkäufer besprochen werden und im Kaufvertrag aufgeführt werden.

Der Käufer sollte sich - insbesondere bei Bauplatzkäufen - über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst erheblich später – teilweise 10 Jahre später - mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet. Auch können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten genau ermittelt werden.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück, Gebäude und dessen wesentliche Bestandteile mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Auflageteppeiche, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, eine Markise, aber auch der Heizölvorrat in den Tanks. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag unter Angabe des jeweiligen Kaufpreises aufgeführt werden. Sofern es sich um eine größere Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände handelt, sollte eine Liste, als Anlage zur Notarurkunde genommen werden.

II. Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs

Die Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile durch juristisch einwandfreie Regelungen.

Die – wichtigen – wirtschaftlichen Gesichtspunkte, wie die Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners o.ä., überprüft der Notar nicht. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe von Darlehen, sollte er die Konditionen des Darlehensvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Darlehensgeber (Bank/Sparkasse/Versicherung)

besprechen. In diesem Fall kann der Darlehensgeber – unter Umständen - die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag erfolgen kann. Dies erspart dem Käufer Zeit und zusätzlichen Schriftverkehr.

- a) Der Notar informiert sich über den Grundbuchstand. Das Grundbuch informiert über etwa eingetragene Belastungen in Abteilung II und Abteilung III. Hier ist zu unterscheiden:

Abteilung II

- Es gibt ferner Eintragungen, die eine grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sog. „Grunddienstbarkeiten“ oder „beschränkt persönliche Dienstbarkeiten“. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren Abstandsfläche etc. Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben.
- Personenbezogene Rechte des Grundbuchs, z.B. Wohnungsrecht oder Rentenansprüche, sind in aller Regel zu löschen, da dem Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes zustehen soll. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Berechtigte nicht mehr lebt) oder durch notariell beglaubigte Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Unterlagen ist ebenfalls Sache des Notars.

Abteilung III

- Hinsichtlich der Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird normalerweise die Löschung notwendig sein. Der Darlehensgeber des Käufers wird darauf bestehen, dass das vom Käufer (z.B. in Ausnutzung der erwähnten Vorwegfinanzierungsvollmacht) zu bestellende Grundpfandrecht die günstigste Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungserklärungen der Gläubiger des Verkäufers beschafft der Notar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch häufig noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sind, obwohl keine Darlehen mehr bestehen. Es kann sinnvoll sein, Grundpfandrechte im Grundbuch „stehen zu lassen“ zum Zweck der Neuvaluierung, also als Sicherheit für künftig etwa noch aufzunehmende Darlehen. Die Abwicklung für den Fall, dass der Verkäufer noch Restdarlehen schuldet (Ablösung der Darlehenssumme aus dem Kaufpreis durch unmittelbare Überweisung durch den Käufer) wird unter Abschnitt IV. 3 dargestellt.

- b) Baulastenverzeichnis/Vermietung

Neben den Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches kommt das Vorliegen einer **Baulast** in Betracht. Diese Baulasten sind im sog. „**Baulastenverzeichnis**“, das i.d.R. bei der Kreisverwaltung (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) geführt wird, eingetragen. Eine Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen. Auch über solche Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen angestellt werden, wie überhaupt beabsichtigte Bauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten.

Ist das Grundeigentum vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Eine Kündigung durch den Käufer kommt nur nach Eigentumsumschreibung auf ihn und nur bei den gesetzlichen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf, in Betracht.

Der vereinbarte Kaufpreis und alle sonstigen, im Zusammenhang mit dem Vertrag getroffenen Abreden müssen im Kaufvertrag enthalten sein, da andernfalls der gesamte Vertrag unwirksam sein kann. Dies gilt auch für bereits geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis, die im Vertrag gesondert erwähnt werden müssen.

Die Berücksichtigung all dieser Punkte dient allen Vertragsteilen zur interessengerechten Abwicklung des Vertrags.

III. Beurkundung

Sollten sich Fragen zum Vertragsentwurf ergeben, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mir besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.

Sollten einem Verkäufer Löschungsunterlagen von Darlehensgebern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Vertragsabwicklung gelöscht werden sollen, muss er diese vor oder bei Beurkundung dem Notar übergeben. Sofern ein Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Darlehen finanziert, sollte er die rechtzeitige Übersendung der Grundschuldbestellungsunterlagen an den jeweiligen Notar veranlassen, so dass die Beurkundung der Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird der gesamte Kaufvertrag vom Notar vorgelesen. Dies ist gesetzliche Pflicht und soll dazu dienen, zum einen der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals bewusst zu machen, zum anderen dazu, dass die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals geprüft wird und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind.

IV. Vertragsgestaltung

Ein Grundstückskaufvertrag wird nach einem bestimmten Muster aufgebaut:

1. Urkundeneingang

Hier erfolgt die genaue Angabe der Personalien der Vertragsteile. Erforderlich sind hierbei Name, Vornamen, Geburtsdatum, aktuelle Wohnanschrift und u.U. der Güterstand.

Der nächste Absatz besteht aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Grundeigentums sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zur Abwicklung des Vertrages erforderlich und zweckdienlich sind.

Wiedergegeben wird an dieser Stelle der festgestellte Grundbuchinhalt. Bei der Grundakte gibt es keinen Katasterplan zur Überprüfung der Lage des Grundstücks. Dieser ist beim Amt für Bodenmanagement anzufordern.

Die im Grundbuch angegebene Lagebezeichnung kann durchaus von der von der Stadt/Gemeinde vergebenen Straßenbezeichnung abweichen.

2. Verkauf, Grundbucheklärungen

Im nächsten Abschnitt folgt dann die eigentliche schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die hierzu erforderlichen Grundbucheklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung). Die Eigentumsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer (z.B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten), das Grundeigentum mehrfach veräußert, dass es nachträglich mit Grundpfandrechten belastet wird oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z.B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Verkäufers). Sie ist unentbehrlich.

Die eigentliche „Auflassung“, d.h. Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel in dem Kaufvertrag erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen der Auflassung zu ersparen. Der Notar darf diese erst dann vorlegen, 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 erst dann, wenn er abgesichert ist, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

3. Kaufpreis

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert und alle Regelungen über die Fälligkeit und die Bezahlung des Kaufpreises. Dieser Abschnitt dient insbesondere der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche Kaufpreisfälligkeiten 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. Hinzu können in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, vollmachtlos Vertretene etc.).

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die zur Löschung erforderlichen Unterlagen (Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe

übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrags in Höhe eines zu beziffernden Betrags 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.

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank (Darlehensgeber) des Käufers – sofern dem Notar bekannt – erhalten einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

4. Vollstreckungsunterwerfung des Käufers

Der Käufer unterwirft sich im Kaufvertrag wegen der Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen. Dies ist eine übliche Absicherung der Verkäufers, der damit in die Lage versetzt wird, ohne Klage vor Gericht von einem säumigen Käufer den Kaufpreis zu fordern. Da der Notar die sog. vollstreckbare Ausfertigung erst erteilt, wenn die üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen von ihm festgestellt wurden, ist der Käufer gegen Missbrauch geschützt.

5. Besitzübergang mit Nutzungsmöglichkeit und Lastentragung

Dieser Punkt regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Grundeigentum auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt ist nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs – das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

Steuerlich maßgeblicher „Anschaffungszeitpunkt“ ist dieser Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Diese erfolgt erst mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises, da sonst der Verkäufer eine ungesicherte Vorleistung erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor der Kaufpreis bezahlt wurde). Ggf. ist bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch Stellung einer Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Käufers oder gar einer Bürgschaft, anzuraten.

Ferner werden hier auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als „voll erschlossen“ verkauft wurde – dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind – oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die sog. „Anschlusskosten“, d.h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung als der bereits vorab abgebotenen (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Im selben Abschnitt werden auch etwaige Vermietungen sowie etwaige Räumungen durch den Vermieter geregelt. Ein Mietverhältnis geht kraft Gesetzes auf den Käufer über, der jedoch durch Vollmacht – wirksam ab der Kaufpreiszahlung – berechtigt ist, Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben.

Die Räumung durch den Verkäufer ist eine zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

6. Sachmängel

Zu unterscheiden hierbei ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung.

Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt-“Gebäude regelmäßig keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Besonderheiten gelten nur beim Mitverkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher („Verbrauchsgüterkauf“) und bei sog. Serienveträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff. BGB („allgemeine Geschäftsbedingungen“) gelten.

7. Finanzierungsvollmacht

Um dem Käufer die Bezahlung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für den Darlehensgeber des Käufers einverstanden ist.

Der Verkäufer ist während der Finanzierungsphase noch Eigentümer des Grundeigentums, die Sicherheit an der Immobilie muss aber bereits durch den Käufer als künftigen Eigentümer in Anspruch genommen werden, um die Auszahlungsvoraussetzungen seines Darlehensgebers zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Verkäufer als Noch-Eigentümer mit und lässt hierbei die Grundschuld am Vertragsobjekt im Grundbuch eintragen und schafft so die Voraussetzung für den finanzierenden Darlehensgeber zur Auszahlung des Geldes. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein, die Darlehenssumme darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht in Anspruch genommene Darlehensmittel zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

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 gleichen Termin zu beurkunden, an dem der Kaufvertrag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird; sollte eine spätere Grundschuldbestellung erforderlich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch den Käufer.

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur „Vorfinanzierung“ des Kaufpreises durch den Käufer im Wege der Eintragung einer Grundschuld am gekauften Grundeigentum ist das übliche Verfahren und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken.

8. Schlusserklärungen

Die Urkunde wird mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den erforderlichen Belehrungsvermerken, sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten und Abschriften des Vertrags beendet.

An dieser Stelle werden auch etwaige Maklergebühren geregelt.

Die Kostenregelung sieht vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer vom Käufer zu tragen sind, während die Kosten der Löschung der eingetragenen Belastungen (siehe II. Abteilung II und Abteilung III) der Verkäufer zu übernehmen hat. Die Kosten der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen trägt dieser üblicherweise selbst. Allerdings haften für alle Kosten kraft Gesetzes beide Vertragsteile, eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung, alle vertraglichen Regelungen zu diesen Kosten regeln nur die Lastenverteilung im Innenverhältnis.

V. Vollzug

Neben der Beurkundungstätigkeit erledigt der Notar noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. Er hat die kraft Gesetzes erforderlichen Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die richtige Eintragungen im Grundbuch (Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung) Er holt alle Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste ein, die zur Abwicklung erforderlich sind, und veranlasst die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Er ist dafür verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

VI. Rechtsfolgen eines Kaufvertrages

Für jedes Grundeigentum ist Grundsteuer zu zahlen. Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d.h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Stadt/Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1.1. des Folgejahres durchgeführt wird. Zum anderen besteht eine Anzeigepflicht des Käufers, den Wechsel der Eigentumsverhältnisse bei dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen (innerhalb von drei Monaten nach Eigentumsumschreibung). Zum anderen gehen die Gebäudeversicherungen kraft Gesetzes auf den Käufer über. Der Versicherer hat ein einmonatiges Kündigungsrecht ebenso wie der Käufer. Der Verkauf ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach dem Verkauf eintritt.