

Grundstückskaufvertrag

Verträge über den Verkauf/Kauf von Eigentumswohnungen bedürfen der notariellen Beurkundung, mit der Folge, dass sich die Vertragsbeteiligten auf einen Notar einigen müssen. Der Notar berät die beiden Seiten unparteiisch. Die Zuziehung von Anwälten zur Durchsetzung eigener Verhandlungspositionen und deren juristisch korrekter Formulierung ist im Allgemeinen nicht erforderlich, da der Notar insoweit die Formulierung übernimmt. Allerdings muss er hierbei unparteiisch bleiben und darf nicht im Interesse des einen oder anderen Beteiligten einseitig beraten.

Der Notar am Ort des Grundbesitzes ist nicht zwingend auszuwählen; insoweit besteht nämlich die freie Notarwahl. Mit anderen Worten, egal ob der Grundbesitz auf Norderney oder in München liegt, können sich die Beteiligten auch auf jeden anderen Notar ihrer Wahl einigen. Dies macht auch bei der Abwicklung des Kaufvertrages keinen Unterschied.

Können sich die Beteiligten nicht auf einen Notar einigen, geht die Verkehrssitte davon aus, dass derjenige von ihnen, der die Notarkosten tragen soll, auch den Notar bestimmen kann.

Dem ausgewählten Notar sind alle erforderlichen Informationen (Gericht, Grundbuchblatt, Personalien der Beteiligten, Kaufpreis, Auszugsdatum, Räumung, Besitzübergang, Mängel der Sache, vom Verkäufer noch durchzuführende Arbeiten, Gewährleistungen etc.) mitzuteilen. Der Notar wird dann das Grundbuch zur Feststellung der Eigentümerangaben und zur Ermittlung aller Grundstücksbelastungen aktuell einsehen und ggf. bei den Beteiligten nachfragen, ob und welche Belastungen gelöscht, oder aber vom Käufer übernommen werden. Auf dieser Basis wird dann zunächst ein Entwurf des Vertrages erstellt und den Vertragsbeteiligten zur Kenntnisnahme übersandt. Ist der Käufer eine Privatperson, der Verkäufer jedoch gewerblich tätig, soll nach den entsprechenden Verbraucherschutzrechtlichen Bestimmungen zwischen der Entwurfserteilung und dem Beurkundungstermin mindestens eine Frist von zwei Wochen liegen, um den Käufer vor übereilten Schritten zu bewahren bzw. ihm ggf. auch die Zeit zur Einholung von Auskünften beim beurkundenden Notar oder den Rechtsrat eines Dritten einzuholen. Dritter kann auch ein zweiter Notar sein, der dem Klienten den Vertrag erläutert und ggf. Vorschläge für die Änderung/Anpassung des Vertrages geben kann. Verhandlungen über die Anpassungen kann der Notar allerdings nicht im Interesse eines Vertragsbeteiligten führen.

Der beurkundende Notar hat die Aufgabe, die Vereinbarung der Beteiligten eindeutig und rechtssicher zu beurkunden. Hierbei müssen auch im Beurkundungstermin noch Änderungen des Vertrages, auf die sich die Beteiligten erst im Termin geeinigt haben, aufgenommen und die Urkunde entsprechend angepasst werden. Die notarielle Urkunde erbringt insoweit den Beweis darüber, was zwischen den Vertragsparteien bei der

Beurkundung vereinbart wurde. Daher sollten die Beteiligten auch alle in diesem Zusammenhang zwischen ihnen abgesprochenen Themen, insbesondere auch über mitverkauftes bewegliches Vermögen (Einbauküche, Sauna etc.) dem Notar mitteilen, damit dies mit in die Kaufvertragsurkunde aufgenommen werden kann. Dies schließt auch etwa bekannte, und dem Käufer bereits mitgeteilte Mängel der Kaufsache ein.

Der Notar ist nicht wirtschaftlicher Berater der Beteiligten. Über die Angemessenheit des Kaufpreises kann er genauso wenig Auskunft geben, wie über den Zustand und die baurechtlichen Besonderheiten der Immobilie. Während bei Neubauten vom gewerblichen Verkäufer eine Gewährleistung über die Mangelfreiheit der Wohnung bzw. des Hauses nach den Bestimmungen des BGB (5 Jahre) übernommen wird, ist bei Bestandsimmobilien (ca. 2 Jahre und älter) ein kompletter Gewährleistungsausschluss wegen etwaiger Mängel der Sache üblich. Daher ist ein Käufer gut beraten, wenn er sich eingehend mit der Immobilie beschäftigt. Da ihm hierfür allerdings häufig die Sachkenntnis fehlt, sollte sich der Käufer von fachkundiger Seite (Architekten, Ingenieure) beraten lassen. Diesbezüglich kann der Verkäufer auch schriftliche Vollmachten zur Einsicht in alle Dokumente (Bauakten, Einsicht in die Wohnungseigentümerversammlungsprotokolle, Bebaubarkeit, Mietverträge, Kündigungsmöglichkeiten etc.) erteilen. Auch kann der Käufer bei der Gemeinde nachfragen, ob Erschließungskosten und Anliegerkosten für den Straßenzug der Immobilie von der Gemeinde abgerechnet sind. Dies kann in verschiedenen Städten bereits problemlos ggf. auch über Internet erfolgen. Zur Sicherheit kann gegen eine Verwaltungsgebühr auch eine verbindliche Auskunft der Gemeinde vor der Beurkundung über den Abrechnungstand eingeholt werden (Erschließungskosten-Bescheinigung).

Andererseits handelt ein Verkäufer arglistig, wenn er auf einen ihm bekannten Mangel der Kaufsache, von dem er annehmen muss, dass dieser für den Kaufentschluss des Käufers von Bedeutung ist, nicht hinweist. Diese Hinweispflicht besteht auch dann, wenn der Käufer nicht konkret danach gefragt hat. Aus diesem Grunde sollte ein Verkäufer sich auch vom Käufer bestätigen lassen, dass er auf solche verdeckten (nicht offensichtlichen Mängel) hingewiesen hat.

Im Übrigen ist der Notar jedoch verpflichtet, die Kaufvertragsurkunde und die Abwicklung des Vertrages so zu gestalten, dass rechtliche Risiken für die eine oder andere Partei so gut wie es geht, ausgeschlossen werden. So soll der Verkäufer den Besitz und das Eigentum an seiner Immobilie erst verlieren, wenn er die Gegenleistung (den Kaufpreis) erhalten hat und andererseits der Käufer erst dann den Kaufpreis zahlen müssen, wenn sein lastenfreier Erwerb der Immobilie grundbuchtechnisch und wirtschaftlich sichergestellt ist.

Erfahrungsgemäß ist dies erst einige Wochen nach der Beurkundung des Vertrages der Fall, weil der Notar insoweit zur Sicherung des Eigentumserwerbs für den Käufer die Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt beantragen, die Vorkaufsrechte der

Gemeinde ausschließen und alle zur Lastenfreistellung erforderlichen Löschungsunterlagen für die noch eingetragenen Hypotheken und Grundschulden der Gläubiger des Verkäufers einholen muss.

Falls der Käufer wiederum selbst den Kaufpreis durch Darlehn eines Kreditinstituts aufbringen muss, verlangt seine finanzierende Bank die Neueintragung einer Grundschuld auf der angekauften Immobilie, und stellt den Kredit erst nach Eintragung ihrer Sicherheit im Grundbuch zur Kaufpreiszahlung zur Verfügung. Hierzu ist ebenfalls die notarielle Beurkundung der Sicherheit/Grundschuldurkunde beim Notar erforderlich. Daher sollten nach Möglichkeit bereits vor dem Beurkundungstermin alle Beleihungsunterlagen mit dem finanzierenden Institut abgeklärt sein und dafür Sorge getragen werden, dass das Grundschuldbestellungsformular der finanzierenden Bank beim Notartermin vorliegt. Das erspart ihnen den sonst erforderlichen zweiten Notartermin und ggf. auch zusätzliche Kosten für eine sog. Rangbescheinigung.

Der Notar hat für alle seine Verträge und sonstigen notariellen Urkundstypen vorformulierte Standards entwickelt, da die Sicherungsmechanismen jeweils fallgruppenspezifisch, die allgemeinen zur sachgerechten und grundbuchlichen Abwicklung erforderlichen Erklärung der Vertragsbeteiligten enthalten. Hier nutzt jeder Notar seine eigenen Formulierungen, die er für ausgewogen und angemessen hält. Diese Formulare müssen immer wieder gemäß den sich ständig ändernden gesetzlichen Anforderungen und der obergerichtlichen Rechtsprechung angepasst werden. Die rechtlichen Unterschiede der einen oder anderen Formulierung verschiedener Notar sind allerdings von einem Laien kaum nachvollziehbar. Insoweit wird sich der Notar bei Bedarf auch gerne bereit erklären, in einem Vorgespräch seinen Entwurf den Beteiligten zu erläutern und auf die rechtlichen Auswirkungen hinzuweisen. Erfolgt dies nicht in einem gesonderten Termin, ist auch bei der Beurkundung selbst noch die Gelegenheit, den Notar insoweit konkret zu befragen.

Zur Erleichterung des Verständnisses des notariellen Kaufvertrages und zum Zwecke der Erläuterung werden ihnen nachfolgend der Aufbau eines Kaufvertrages und die darin enthaltenen juristischen Begriff erläutert:

Verkäufer

Derjenige der sein Eigentum an der Wohnung/Grundstück weggibt veräußert die Immobilie. Falls er als Gegenleistung einen Kaufpreis erhält, ist er der Verkäufer bzw. Veräußerer. Der Verkäufer muss im Grundbuch als Eigentümer verzeichnet sein. Dies prüft der Notar durch eine aktuelle Einsicht in das Grundbuch.

Käufer

Derjenige, der das Eigentum an der Immobilie entgeltlich erwirbt ist der Käufer bzw. Erwerber. Erwerben mehrere Personen gemeinsam die Immobilie muss in dem Kaufvertrag geklärt werden in welchem Verhältnis die Käufer erwerben. Bei Ehegatten im gesetzlichen Güterstand erwerben diese meistens zu je ½ Anteil in Bruchteilsgemeinschaft. Andere Quoten sind möglich.

Grundbuch

Im Grundbuch ist jedes Grundstück, welches von den Katasterämtern als Teil der Erdoberfläche erfasst ist und einem Eigentümer zugeordnet werden kann, verzeichnet. Die Grundbücher werden bei den örtlich zuständigen Amtsgerichten (Grundbuchämtern) geführt. Die Registrierung der Grundstücke erfolgt nicht mehr in Büchern; vielmehr sind die früheren Bücher bzw. Grundbuchblätter inzwischen elektronisch erfasst. Jedes Grundstück einer Stadt/Gemeinde ist historisch bedingt innerhalb einer Gemeinde einer Gemarkung zugeordnet und als weitere Untergliederung wird das Grundstück in Fluren und Flurstücks-Nr. bezeichnet.

Innerhalb der Gemarkung wird grundsätzlich jedes Grundstück einer bestimmten Grundbuchblatt (Blatt-Nr.) zugeordnet und ist dort entsprechend der katasteramtlichen Erfassung im sog. Bestandsverzeichnis mit seiner Flur und Flurstücksnummer aufgeführt. Die Katasterdaten und Grundbuchdaten werden insoweit ständig abgeglichen.

Im Falle von Wohnungseigentum, gibt es für jede abgeschlossene Wohnung bzw. sondereigentumsmäßig gebildeten Garage/Stellplatz ein eigenes Wohnungsgrundbuch mit einer eigenen Grundbuchblatt-Nr. Im Falle der Veräußerung von Eigentumswohnungen ist also darauf zu achten, dass auch die entsprechende Garage/Stellplatz dem Notar angegeben werden. Möglicherweise ist der Stellplatz jedoch nicht zum Sondereigentum erklärt worden, sondern wie z.B. bei oberirdischen Stellplätzen häufig der Fall in der der Eigentümergemeinschaft zu Grunde liegenden WEG-Teilungserklärung nur als Sondernutzungsrecht ausgestaltet. Dies ergibt sich nur aus der textlichen Fassung der beim WEG-Verwalter erhältlichen Teilungserklärung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Der Notar sieht im Grundbuch nur die konkrete Bezeichnung des Grundstückes (Gemarkung, Flur, Flurstücks Nr., Beschreibung der Nutzungsart und die Grundstücksgröße im qm). Er weiß aber nichts über den konkreten Zustand des Grundstückes, ob und wie es bebaut ist. Er kann auch nicht dem Grundbuch entnehmen, ob die Garage auf dem gleichen Grundstück steht, oder ob das Grundstück unmittelbar an eine Straße angrenzt und deshalb der Zugang bzw. die Zufahrt zum Grundstück bzw. zur Garage nur über ein anderes Grundstück erfolgen kann. Dann müssten entsprechende Wege- und Leitungsrechte zur Sicherheit des Eigentümers auf anderen Grundstücken, die

dem Verkäufer ggf. nicht selbst gehören, abgesichert sein. Dies kann nur dem entsprechenden Katasterplan, der von jedem Interessierten beim Kataster- und Vermessungsamt der Gemeinde (ggf. sogar über Internet online gegen Gebühr) abgerufen werden kann, entnommen werden. Jedem Käufer ist daher die Einholung eines Katasterplans dringend anzuraten, zumal auch eine etwa finanzierende Bank den Katasterplan zur Prüfung der Werthaltigkeit der Immobilie anfordern wird.

In Abt. I des Grundbuches ist angegeben, wer Eigentümer des Grundbesitzes ist. In Abt. II werden alle Lasten und Beschränkungen des Eigentums bzw. Eigentümers, die seine Eigentumsrechte beeinträchtigen vermerkt (z.B. Vormerkungen, Wege- und Leitungs- oder Wohnungsrechte Dritter), welche nicht in Abt. III einzutragen sind. In Abt. III werden schließlich die Geldverbindlichkeiten (Hypotheken, Grundschulden) eingetragen, welche dem Gläubiger ein Recht zur Zwangsversteigerung des Grundbesitzes auch gegen den Willen des Eigentümers einräumen.

Kaufpreiszahlung

Der Käufer soll erst dann den Kaufpreis zahlen, wenn der Notar ihm nach der Beurkundung die Fälligkeit des Kaufpreises mitteilt (Fälligkeitsmitteilung). Mit der Fälligkeitsmitteilung bestätigt der Notar dem Käufer verbindlich, dass der vertraglich vorgesehene (lastenfreie) Erwerb des Eigentums an dem Grundbesitz gesichert ist. Dazu prüft der Notar die nachstehend aufgeführten sog. Fälligkeitsvoraussetzungen.

Wirksamkeit des Vertrages

Es müssen alle zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlich Genehmigungen der Vertragsbeteiligten und Dritter (WEG-Verwalter/Behörden/Gerichte) vorliegen. War einer der Vertragsbeteiligten beim Beurkundungstermin nicht anwesend, muss dessen notariell beglaubigte Genehmigungserklärung noch nachträglich vom Notar eingeholt werden. Vielfach ist zur Wirksamkeit des Vertrages auch die Zustimmung des WEG-Verwalters gemäß den Bestimmungen in der WEG-Teilungserklärung notwendig. Bevor die notwendigen Genehmigungen nicht erteilt und dem Notar in grundbuchmäßiger Form vorliegen, ist der Vertrag nicht wirksam und nicht grundbuchlich durchführbar.

Vorkaufsrechte

Damit sichergestellt ist, dass der Käufer den Grundbesitz auch tatsächlich erhält ist weiterhin vom Notar zu klären, ob ein gesetzliches Vorkaufrecht in Betracht kommt. Hierzu zählen die Vorkaufsrechte der Gemeinde nach BauGB und nach dem Naturschutzgesetz. Die Gemeinde hat jedoch nur dann ein Vorkaufsrecht, wenn nach dem Planungstand der Gemeinde der Grundbesitz bzw. Teilflächen davon für öffentliche Zwecke vorgesehen ist. In aller Regel ist dies nicht der Fall. Die Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist ein absoluter Ausnahmefall.

Vormerkung

Im Kaufvertrag verpflichtete sich der Verkäufer dem Käufer das lastenfreie Eigentum an dem verkauften Grundbesitz/Eigentumswohnung zu verschaffen. Zur Sicherung des Käufers wird daher zunächst das Recht des Käufers auf Verschaffung des Eigentums grundbuchlich vorgemerkt, als Hinweis, dass das Eigentum demnächst auf den Vormerkungsberechtigten übergehen soll. Damit sind spätere Zweitverkäufe und weitere Belastungen des verkauften Grundbesitzes durch den Käufer oder dessen Gläubiger dem Vormerkungsberechtigten gegenüber nicht wirksam. Die Vormerkung schützt sogar dann, wenn der Verkäufer nach Abschluss des Kaufvertrages und vor der Eigentumsumschreibung des Grundbesitzes auf den Käufer insolvent werden sollte. Hierauf sollte also niemals verzichtet werden.

Löschungsunterlagen nicht übernommener Belastungen

In Abt. II und in Abt. III eingetragene Grundstücksbelastungen, mit denen der Käufer nichts zu tun haben will, können nicht allein auf Grund der Kaufvertragsbestimmungen im Grundbuch gelöscht werden. Insoweit hat der Notar entsprechende Bewilligungen der eingetragenen Gläubiger dieser Grundstücksbelastungen anzufordern. Diese haben zur Vorlage beim Grundbuchamt notariell beglaubigte, förmliche Bestätigungen zu erteilen, wenn sie mit der Löschung ihres Rechts im Grundbuch einverstanden sind. Im Falle Grundschulden und Hypotheken sind die Banken jedoch mit einer Löschung nur nach Rückzahlung der abgesicherten Darlehn des Verkäufers einverstanden. Hier übernimmt der Notar treuhänderisch die Aufgabe gegenüber der abzulösenden Bank, dies sicherzustellen. Sollte der Verkäufer die von der Gläubigerin geforderte Ablösesumme nicht bereits selbst gezahlt haben, teilt der Notar dem Käufer die geforderte Ablösesumme mit, sodass es der Käufer selbst in der Hand hat, in Anrechnung auf den von ihm zu zahlenden Kaufpreis an Stelle des Verkäufers die Zahlung vorzunehmen. Mit anderen Worten: der Käufer zahlt entsprechend der Aufforderung des Notars den ersten Teil des Kaufpreises unmittelbar an die abzulösende Bank und dann nur noch den verbliebenen Restbetrag auf das vom Notar mitgeteilte Privatkonto des Verkäufers. In komplizierteren Fällen kann dies auch ausnahmsweise über ein Notar-Anderkonto zentral durch den Notar erfolgen, bei dem der Käufer den gesamten Kaufpreis vertragsgemäß hinterlegt hat. Dies muss jedoch vorher mit dem Notar abgeklärt werden, zumal die Kaufvertragsabwicklung über Notar-Anderkonto nur bei Vorliegen eines besonderen rechtlichen Bedürfnisses erfolgen darf und Notarkosten beim Käufer verursacht.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wenn der Käufer trotz Fälligkeitsmitteilung des Notars nicht zahlt, müsste der Verkäufer normalerweise den Käufer wegen der Nichtzahlung, nicht vollständigen Zahlung bzw. verspäteten Kaufpreiszahlung verklagen. Dies kann längere Zeit in Anspruch nehmen und auch kostspielig werden, dass der Verkäufer über Anwalt und Gericht erst einen

Vollstreckungstitel erstreiten muss, obwohl der Fall in aller Regel eindeutig ist. Auf Grund der Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel entfällt das Gerichtsverfahren und der Notar kann dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung seines Kaufvertrages erteilen, mit dem der Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises zwangsweise vollstrecken kann. Macht der Verkäufer hiervon ohne Grund Gebrauch, kann der Käufer selbst hiergegen Vollstreckungsgegenklage erheben und der Verkäufer hat ihm jeden aus der ungerechtfertigten Vollstreckung entstandenen Schaden zu ersetzen.

Kaufpreisfinanzierung

Der Käufer benötigt in den meisten Fällen einen Kredit, um den Kaufpreis für die Immobilie aufbringen zu können. Die finanzierenden Banken sind bei einem entsprechend hohen Einkommen des Kreditnehmers (Bonität) des und Nachweis der von der Bank festgesetzten Eigenkapitalquote auch bereit den Kredit zu gewähren. Allerdings machen die Banken nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages die Auszahlung des Darlehens vom Vorliegen der weiteren Auszahlungsvoraussetzungen abhängig. Hierzu erhält der Kreditnehmer einen Vordruck der Bank über die noch vorzulegenden Unterlagen bzw. über den notwendigen Nachweis der sonstigen Auszahlungsvoraussetzungen.

Die wichtigste Voraussetzung ist in diesem Zusammenhang die Eintragung einer grundbuchlichen Sicherheit (Grundschild) in Abt. III des Grundbuches. Eine solche Sicherheit kann jedoch nur auf Grund einer notariellen Urkunde im Grundbuch eingetragen werden. Hierzu ist wieder die persönliche Anwesenheit der Kreditnehmer erforderlich, mit der Folge, dass der Käufer die gemäß dem Bankenformular zu bestellende Grundpfandrechte (Grundschildformular der Bank) in einem weiteren Notartermin zur Eintragung bewilligen muss.

Die finanzierende Bank bzw. der Käufer, dem die Unterlagen ausgehändigt wurden, hat also dem Notar die Beleihungsunterlagen vorzulegen, damit dieser rechtzeitig das Formular ausfüllen bzw. eine entsprechende Urkunde vorbereiten kann. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das bankeneigene Blanko-Formular nicht ausreichend ist und nicht ohne Änderungen und Zusätze von dem Notar verwendet werden kann. Die Formulare tragen in aller Regel nämlich nicht dem Umstand Rechnung, dass der Käufer zum Zeitpunkt der Bestellung der Grundschildesicherheit noch gar nicht selbst Eigentümer des zur Beleihung vorgesehenen Grundbesitzes ist. Weil der Käufer/Darlehensnehmer gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages vor seiner vollständigen Kaufpreiszahlung nicht Eigentümer wird, kann er auch nicht selbst eine Eintragung zu Lasten des noch nicht bezahlten Grundbesitzes vornehmen.

Die Eintragung ist aber Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens. Dieses Problem kann daher nur dadurch gelöst werden, dass der Verkäufer als derzeitiger Eigentümer des zu belastenden Grundbesitzes der Beleihung zustimmt und diese im eigenen Namen

vornimmt. Andererseits interessiert sich der Verkäufer jedoch nicht dafür, welche Formalitäten erfüllt werden müssen, damit der Käufer seine Verpflichtungen zur Zahlung des Kaufpreises an ihn erfüllen kann. Der Notar löst dieses Dilemma des Käufers durch die Aufnahme einer Beleihungsvollmacht des Verkäufers in den Kaufvertrag.

Finanzierungs- / Beleihungsvollmacht

Auf Grund einer Finanzierung/Beleihungsvollmacht bevollmächtigt der Verkäufer/Eigentümer den Käufer, an seiner Stelle alle grundbuchlich notwendigen Erklärungen zur Absicherung des dem Käufer gewährten Kredites durch Grundpfandrechte zu Lasten seines verkauften Grundbesitzes/Wohnungseigentums abzugeben. Damit können die vom Kreditgeber verlangten Eintragungen im Grundbuch des Verkäufers vorgenommen werden, ohne dass der Verkäufer insoweit selbst persönlich vor dem Notar alle Erklärungen abgibt. Aufgabe des Notars ist es hierbei, sicherzustellen, dass dem Verkäufer aus dieser Blankovollmacht zur Besicherung des Käuferdarlehns kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Solange bei der Verwendung der Vollmacht sichergestellt ist, dass der Kaufpreis gezahlt wird bzw. im Falle des Rücktritts des Verkäufers vom Kaufvertrag mangels Kaufpreiszahlung die Belastung wieder gelöscht wird, kann dem Käufer egal sein, ob und in welcher Höhe eine Beleihung des verkauften Grundbesitz vorgenommen wird. Insoweit ist das Formular des Kreditgebets so auszufüllen, dass den Käufer keine persönliche Haftung gegenüber der Bank trifft. Die Darlehnsgeberin darf weiterhin den Kredit auch nur zur Kaufpreiszahlung unmittelbar an den Verkäufer bzw. abzulösende Gläubiger auszahlen und muss im Falle des Rücktritts des Verkäufers vom Kaufvertrag diesem eine Löschungsbewilligung erteilen. Die Gläubigerin darf dies als einzige Auflage die Erteilung der Löschungsbewilligung nur davon abhängig machen, dass der Verkäufer den an ihn ausgezahlten Betrag zurückerstattet.

Wirtschaftlicher Übergang

Rechtlich gesehen gehen alle Rechte und Pflichten aus dem Eigentum erst mit dem Tage der Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer im Grundbuch auf den Käufer über. Dies veranlasst der Notar erst dann, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist (Umschreibungssperre). Bis dann das Grundbuchamt den neuen Eigentümer in Abt. I des Grundbuches eingetragen hat vergehen weitere Wochen. Demnach hat der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises seine Leistungspflicht voll erbracht, das Eigentum und alle daraus resultierenden Eigentümerrechte jedoch noch nicht erlangt. Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer verlegen die Vertragsbeteiligten wirtschaftliche den Übergang aller Rechte und Pflichten hinsichtlich des Grundbesitz (Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr der Verschlechterung = wirtschaftlicher Übergang) auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung. Der Käufer ist zwar noch nicht Eigentümer; ab dem Tag der Kaufpreiszahlung soll er aber intern alle Rechte und Pflichten vom Verkäufer erhalten bzw. übernehmen.

Daher geht das Recht den Grundbesitz in Besitz zu nehmen (Anspruch auf alle Schlüssel), die Nutzungen (das Recht das Grundstück zu beziehen oder zu vermieten), die Lasten (die Grundbesitzabgaben, Grundsteuern, Kanalgebühren, Müllabfuhr etc.) sowie die Verpflichtung zur Zahlungen des monatlichen Hausgeldes (Allgemeinkosten den WEG-Verwalter), sowie die Verkehrssicherungspflicht (Winterdienst bei Schnee und Eis) üblicherweise im Verhältnis der Vertragsbeteiligten mit dem Tag der Kaufpreiszahlung über. Die Beteiligten nehmen insoweit auch eine förmliche Abnahme bzw. Übergabe des Objektes vor. Hierüber wird in aller Regel intern auch von den Beteiligten ein Übergabeprotokoll errichtet, und Zählerstände abgelesen hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Kosten der Stadtwerke. Versicherungen des Kaufobjektes sollten allerdings bis zur tatsächlichen Eigentumsumschreibung bestehen. Der Käufer kann dann innerhalb von vier Wochen seit seiner Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer selbst von seinem gesetzlichen Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen.

Sachmängelhaftung

Da bei einer Bestandsimmobilie (gebrauchte Immobilie) immer wieder mal Reparaturen auftreten können, schließt der Verkäufer eine Gewährleistung für den fehlerfreien Zustand des Grundbesitzes zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Überganges (Übergabe an den Käufer) in aller Regel aus. Der Grundbesitz wird unter Ausschluss aller Gewährleistungsansprüche nach BGB in dem Zustand übertragen wie er vom Käufer besichtigt wurde und zum Zeitpunkt der Übergabe steht und liegt.

Der Verkäufer haftet allerdings immer für vorsätzliche und arglistige Täuschung des Käufers.

Der Verkäufer handelt nach der Rechtsprechung schon dann arglistig, wenn er auf einen ihm bekannten Mangel der Kaufsache, von dem er annehmen muss, dass dieser für den Kaufentschluss des Käufers von Bedeutung ist, nicht hinweist. Diese Hinweispflicht besteht auch dann, wenn der Käufer nicht konkret danach gefragt hat. Aus diesem Grunde sollte ein Verkäufer sich auch vom Käufer bestätigen lassen, dass er auf solche verdeckten (nicht offensichtlichen Mängel) hingewiesen hat. Z.B. ist ein ausgebauter, aber nicht bauordnungsrechtlich genehmigter Dachboden ebenfalls ein Mangel, den der Verkäufer mitzuteilen hat. Hierunter fallen weiterhin auch Kenntnisse von Feuchtigkeit in den Wohnräumen. Bei Kellerräumen ist dies baujahrbedingt problematisch und sollte einzeln im Vertrag angesprochen werden.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bau-Ordnungsbehörde (Bauamt) geführt. Hier werden Beschränkungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks eingetragen und sonstige Einschränkungen die sich aus der Art der Bebauung ergeben. Dies kann insbesondere in

der Verpflichtung zur Vergrößerung des Grenzabstandes oder zur Duldung von Zufahrten und Absicherung von Stellplätzen auf dem gekauften Grundbesitz zu Gunsten von Nachbarn begründen. Die Eintragung bewirkt entsprechende Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde. Eine Absicherung eigener Recht an fremden Grundstücken folgt hieraus jedoch nicht. Sollte die eigene Zufahrt nur durch Baulast auf dem Vordergrundstück gesichert sein, müsste zivilrechtlich zusätzlich eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Andererseits können Baulasten nicht ohne Zustimmung der Behörde gelöscht werden, da sie meist Voraussetzung für die Errichtung der betreffenden Gebäude auf dem Grundstück oder den benachbarten Gebäuden sind. Daher sollte man beim Erwerb eines Grundstücks, noch bebaut oder später ggf. noch anders baulich genutzt werden soll bei der Baugenehmigungsbehörde etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfragen.

Erschließungskosten

Die Gemeinde legt die Erstellungskosten für die Erschließung eines Baugebietes (z.B. Kosten der Anlegung der Erschließungsstraßen, Gehwege, Kanäle, Beleuchtung, Kinderspielplätze etc.) auf die davon begünstigten Anlieger durch Zustellung von Beitragsbescheiden um. Dies kann auch dann noch erfolgen, wenn entsprechende Umgestaltungen erst Jahrzehnte nach der Ersterschließung des Baugebietes z.B. wegen der Anlegung von Parkbuchten, Gehwegverbreiterungen etc. von der Gemeinde vorgenommenen werden. Die Gemeinde legt dabei die ihr insoweit entstandenen Kosten im Wesentlichen auf die davon begünstigten Anlieger entsprechend der Erschließungs-/Anliegerkostensatzung der Gemeinde um. U. U. erfolgt die Abrechnung auch erst Jahrzehnte später nach der Durchführung der wesentlichen Baumaßnahmen. Eine Verjährung tritt diesbezüglich nicht ein. Denn die Abrechnung kann konkret erst durchgeführt werden, wenn alle geplanten Maßnahmen vollständig fertig gestellt sind. Hier stellt sich die Frage, wer solche Beiträge zu zahlen hat, wenn solche Kosten erst später von der Gemeinde abgerechnet werden. Insoweit sollte vor der Beurkundung von den Vertragsbeteiligten geklärt werden, wer von ihnen im Falle, dass noch nicht alle Kosten abgerechnet sind, diese letztendlich zu tragen hat. Die Gemeinde kann die Beiträge grundsätzlich nur bei demjenigen Beteiligten abrechnen, der zum Zeitpunkt der Abrechnung/Zugang des Beitragsbescheides als Eigentümer im Grundbuch verzeichnet ist. Eine Sicherheit, dass alle Maßnahmen abgerechnet worden sind haben die Vertragsbeteiligten nur dann, wenn vorab von der Gemeinde bestätigt worden ist, dass alle bisherigen Maßnahmen vollständig abgerechnet worden sind. Diese Bescheinigung kann jeder Beteiligte vor der Beurkundung bei der zuständigen Gemeindebehörde beantragen.

Auflassung

Den Begriff Auflassung gibt es nur im Grundstücksrecht des BGB. Er bezeichnet die Einigkeit von Verkäufer und Käufer, dass das Eigentum an dem Grundbesitz vom

Verkäufer auf den Käufer übergehen soll. Diese Einigkeit muss dem Grundbuchamt durch Vorlage des Kaufvertrages mit dem Antrag auf Eintragung des Käufers als neuem Eigentümer nachgewiesen werden. Erst nachdem der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, ist dann rechtlich das juristische Eigentum auf den Käufer übergegangen und der Kaufvertrag abschließend durchgeführt.

Umschreibungssperre

Zur Sicherheit des Verkäufers und der Vermeidung von einseitigen Vorleistungen des Verkäufers wird im Vertrag vereinbart, dass das Eigentum an dem Grundbesitz nicht sofort nach der Beurkundung des Kaufvertrages im Grundbuch auf den Namen des Käufers umgeschrieben werden soll. Der Notar wird daher unwiderruflich angewiesen, zum Schutz des Verkäufers die Umschreibung erst dann beim Grundbuchamt zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des vollständigen Kaufpreises durch den Verkäufer bzw. die überweisende Bank bestätigt worden ist.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Jeder Grundstücksumsatz wird vom Staat besteuert. Für die Zahlung der Grunderwerbsteuer haften Verkäufer und Käufer dem Staat gegenüber gemeinsam. In aller Regel übernimmt jedoch der Käufer die Verpflichtung zur Zahlung der Steuer allein. Der Notar ist gesetzlich verpflichtet, jeden beurkundeten Vorgang bei dem grundsätzlich Grundsteuer entstehen könnte, den zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen in dem er eine Kopie des Kaufvertrages dem Finanzamt übersendet. Haben die Vertragsbeteiligten neben dem Grundstück selbst auch bewegliche Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, Einbaumöbel, Sauna, Gardinen etc.) mitverkauft, ist hierauf keine Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Behörden verlangen insoweit ggf. jedoch eine Liste mit Einzelaufstellung des mitverkauften Zubehörs nebst Preisnachweisen um die Angemessenheit des hierauf entfallenden Kaufpreisteils nachvollziehen zu können. Nach zwei bis vier Wochen fordert das Finanzamt den Käufer zu Zahlung der Steuer mit Frist von mehreren Wochen zur Zahlung auf. Erst nach erfolgter Zahlung der Steuer an die Finanzkasse, Mitteilung der Finanzkasse an die zuständige Grunderwerbsteuerstelle und Übersendung der Unbedenklichkeitsbescheinigung (Bestätigung der Zahlung der Grunderwerbsteuer) durch das Finanzamt an den Notar kann dieser dann die Umschreibung des Grundbesitzes auf den Namen des Käufers beim Grundbuchamt beantragen. Erst danach wird das Grundbuchamt den Grundbesitz in dem betreffenden Grundbuchblatt auf den Namen des Käufers als neuem Eigentümer umschreiben lassen.