

## aktuell



## Prüfsteine zum Grundstückskaufvertrag

Wer ein Grundstück kauft, braucht einen Notar. Nur er ist berechtigt, den Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer nach § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz (BeurkG) zu besiegeln. Welche wesentlichen Bestandteile im Kaufvertrag enthalten sein müssen, können Sie anhand der folgenden Prüfsteine erkennen.

### 1. Entwurf des Kaufvertrages ohne Zeitdruck prüfen

Der Kaufvertrag dokumentiert den Willen beider vertragschließender Seiten und gibt die zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen wieder. Der Notar verfasst den Vertragsentwurf, der den Parteien – wie im Beurkundungsgesetz festgeschrieben – mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin auszuhändigen ist. Gut beraten ist, wer den Kaufvertragsentwurf genau prüft, gegebenenfalls mit Hilfe eines unabhängigen Vertrauensanwalts des Bauherren-Schutzbundes. Denn der beurkundende Notar ist kein Interessenvertreter des Käufers, obwohl er in der Regel von ihm bezahlt wird. Ein Widerrufsrecht nach vollzogener Beurkundung, wie es für Verbraucher beispielsweise beim Abschluss von Darlehensverträgen für die Bau- und Immobilienfinanzierung besteht, gibt es hier nicht. Der Käufer hat das Recht, den beurkundenden Notar zu benennen.

### 2. Berechtigung zum Grundstücksverkauf und Vollmacht kontrollieren

Der Notarvertrag muss eindeutig enthalten, wer laut Grundbuch Eigentümer des Grundstücks ist. Lässt sich der eingetragene Eigentümer bei Verkaufsverhandlungen und Beurkundung vertreten, so muss die entsprechende Vollmacht in Schriftform der Urkunde beigefügt sein. Auch die Personalien von Verkäufer und Käufer sind auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen. Handelt es sich beim Erwerb um Miteigentumsanteile an einem Grundstück, ist besondere Vorsicht geboten. Hier entsteht dauerhaft oder zumindest zeitlich befristet die Mitgliedschaft in einer Eigentümergemeinschaft. Nur sachkundige anwaltliche Beratung kann die daraus resultierenden Risiken und Gefahren der Mithaftung auf ein Minimum reduzieren.

### 3. Klarheit über Grundbucheintragung verschaffen

Vor der Beurkundung ist sicherzustellen, dass der aktuelle Grundbuchsatz vorliegt. Der Käufer sollte ihn in seinem Besitz haben. In der Regel nimmt der Notar Einsicht ins Grundbuch und übernimmt die wichtigsten Grundbuchinhalte in den Notarvertrag. Zu den Mindestanforderungen gehören die Angaben über die Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße, die Nummer des betreffenden Grundbuchblattes, die Flur- und Flurstücksnummer, sowie die Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs.

### 4. Über baurechtlichen Zustand des Grundstücks informieren

Im Vertrag muss eindeutig enthalten sein, in welchem baurechtlichen Zustand sich das Grundstück befindet, ob es bebaut oder unbebaut ist. Bauland muss vom Verkäufer im Wege einer Beschaffenheitsbeschreibung zugesichert werden. Wer ganz sicher gehen will, ob ein geplantes Bauvorhaben für das betreffende Grundstück zulässig ist, richtet eine Bauvoranfrage an das zuständige Bauordnungsamt und schließt den Kaufvertrag erst dann ab, wenn ein positiver Bauvorbescheid vorliegt.

### 5. Ausgleich für Abweichung der Grundstücksgröße vereinbaren

Üblicherweise wird vom Verkäufer eine Haftung für die Grundstücksgröße ausgeschlossen. Auch die Angabe dazu im Grundbuch ist nicht verbindlich. Es sollte deshalb eine Vereinbarung getroffen werden, auf welcher Basis bei Abweichungen von der Grundstücksgröße ein finanzieller Ausgleich erfolgt. Wird ein noch nicht vermessenes Grundstück verkauft, schafft die dann ohnehin notwendige Teilungsvermessung dazu Klarheit. Auch wer das Grundstück zur künftigen Bebauung erwirbt, kommt um eine Vermessung nicht herum. Zur Bauantragstellung benötigt er den von einem Vermesser erstellten amtlichen Lageplan. Der Vertrag muss darüber Auskunft geben, ob es sich um ein Einzelgrundstück handelt, eine Realteilung oder ideelle Teilung.

lung/Teilung nach Wohneigentum erfolgt und wer die Kosten für die Vermessung bzw. für die Grundstücksteilung trägt.

## 6. Bodenbeschaffenheit untersuchen lassen

Um sich vor zusätzlichen Baukosten oder späteren Baumängeln zu schützen, sollte der Käufer vor Beurkundung des Vertrages ein Boden- oder Baugrundgutachten einholen. Dazu ist allerdings die Einwilligung des Verkäufers erforderlich. Vor Abschluss des späteren Bauwerkvertrages wird dieses Gutachten ohnehin benötigt. Bestehen Sie darauf, dass der Verkäufer im Vertrag versichert, dass ihm die Existenz von verdeckten Mängeln sowie kontaminierten Altlasten auf dem Grundstück nicht bekannt sind.

## 7. Lastenfremen Erwerb sichern

Ein Baugrundstück ist frei von im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Rechten Dritter zu veräußern.

Es gehört zu den Aufgaben des beurkundenden Notars, den lastenfremen Erwerb zu sichern. Er hat festzustellen, ob und welche Lasten im Grundbuch eingetragen sind und diese Eintragungen im Kaufvertrag zu dokumentieren. Dazu gehören die Grunddienstbarkeiten von Nachbarn (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte u. a.), Wohnrechte oder die Dienstbarkeiten von öffentlichen Versorgern. Sie müssen in aller Regel übernommen werden. Ebenfalls zu übernehmen sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis, das beim Bauamt geführt wird und welches der Notar nicht einsieht.

Neben dem früheren Eigentümer haftet der Erwerber für die rückständige Grundsteuer im Rahmen von § 11 GrStG.

Es ist daher jedenfalls zu gewährleisten, dass dem Käufer das Baugrundstück frei von öffentlichen Lasten wie Grundsteuer, Rückständen von Entgelte öffentlicher Versorger oder Erschließungskosten übergeben wird, damit der Käufer im Falle einer Inanspruchnahme beim Verkäufer Regress nehmen kann. Der notarielle Kaufvertrag darf dem Käufer nur solche Erschließungskosten aufbürden, die nach Übergabe des Grundstücks entstehen.

Außerdem ist zu ermitteln, ob und wie hoch das Grundstück mit Grundschulden oder Hypotheken belastet ist und wer die Gläubiger sind. Auch diese Angaben gehören in den Kaufvertrag. Eventuell von Gläubigern vorliegende Löschungsbewilligungen sollten dem Vertrag beigelegt sein. Die Freistellung von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten wie Befugnissen aus Nutzungsverträgen mit Dritten (Miet- oder Pachtverträge) ist in den Kaufvertrag aufzunehmen.

## 8. Kaufpreis am Bodenrichtwert messen

Die Höhe des Kaufpreises unterliegt der freien Verhandlung. Ein in der Praxis für die Preisverhandlung gern genutzter Maßstab ist der veröffentlichte Bodenrichtwert. Er wird vom regionalen Gutachterausschuss zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für bebaute und unbebaute Grundstücke einmal im Jahr ermittelt und kann dort erfragt werden. Ist ein Grundstück mit Grundpfandrechten belastet, so darf deren Verbindlichkeit (Valuta) nicht höher als der Kaufpreis sein, damit sie aus dem eingehenden Kaufgeld abgelöst werden können.

## 9. Zahlungsmodalitäten vereinbaren

Zu den Modalitäten gehört die Festlegung, zu welchem Termin und auf welches Konto die Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Üblich und sicher ist die Zahlung auf ein Notaranderkonto, was allerdings Zusatzkosten für den Käufer verursacht.

Die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer ist davon abhängig zu machen, dass eine Eigentumsverschaffungsvormerkung eingetragen ist, notwendige Genehmigungen und Erklärungen Dritter vorliegen und die Löschung nicht übernommener Grundbuchlasten sichergestellt ist.

Zur Finanzierung des Kaufpreises und gegebenenfalls der Baukosten gehört es zur guten Praxis, dass der Verkäufer dem Erwerber Vollmacht erteilt, bereits vor der Eigentumsbeschreibung das Grundbuch mit Grundpfandrechten in der notwendigen Höhe zu belasten. Diese Belastungsvollmacht kann nur der Eigentümer erteilen.

## 10. Rechte auf Eigentumsübertragung sichern

Mit der Beurkundung des Vertrages wird der Kauf besiegelt. Bis zur Eigentumsbeschreibung im Grundbuch ist es aber noch ein langer Weg. Der Notar muss erforderliche Genehmigungen einholen und die Vereinbarungen im Vertrag sind insgesamt zu vollziehen. Insbesondere muss auch die Zahlung des Kaufpreises erfolgt oder zumindest sichergestellt sein. Ganz am Ende dieses Prozesses steht die Eigentumsbeschreibung im Grundbuch. Der Kaufvertrag muss deshalb eine Regelung enthalten, dass zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums eine Eigentumsverschaffungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen wird.

## 11. Übergabe des Grundstücks an Käufer ist Terminalsache

Der Käufer darf auf den beurkundenden Notar und das Grundbuchamt vertrauen. Es gehört zu den Aufgaben des Notars, den Kaufvertrag so zu formulieren, dass bei Vertragstreue der Parteien und rechtmäßigem Handeln der Beteiligten der lastenfremen Übergabe des Baugrundstücks Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises keine Hindernisse im Wege stehen.

Ganz wichtig ist, dass im Vertrag ein konkreter Termin steht, an dem die Übergabe des Besitzes am Grundstück an den Käufer erfolgt. In der Regel wird dieser Termin auch mit der Fälligkeit des Kaufpreises verbunden.

## 12. Haftung des Verkäufers sichern

Für den Käufer ist es günstig, wenn der Verkäufer die Gewähr übernimmt, dass das Grundstück frei von Mängeln einschließlich Bodenverunreinigungen und Baulasten ist, die den Wert und die Nutzung des Grundstückes gegenüber dem vereinbarten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern. In der Regel werden jedoch im notariellen Vertrag zugunsten des Verkäufers die gesetzlichen Rechte des Käufers bei Grundstücksmängeln wie Nacherfüllung, Rücktritt, Kaufpreisminderung und Schadenersatz im Rahmen des gesetzlich Zulässigen ausgeschlossen. Dies ist üblich und auch unter verbraucherrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden. Der Käufer sollte die Grundstücksbeschaffenheit und den baulichen Bestand vor Vertragsschluss sorgfältig prüfen, beispielsweise indem er behördliche Auskünfte bzw. Bodenbeschaffenheitsgutachten einholt oder zur Prüfung der Qualität des baulichen Bestandes Fachleute hinzuzieht. Nachträgliche Beanstandungen sind nämlich bei einem zulässigen Ausschluss von Mängelrechten im notariellen Vertrag – außer bei einem arglistigen Verschweigen von Mängeln durch den Verkäufer – nicht mehr möglich. Zusätzlich kann im notariellen Vertrag zugunsten des Käufers bei einem konkreten Verdacht (z.B. auf Altlasten) ein zeitlich befristetes Rücktrittsrecht vereinbart werden, sofern sich der Verdacht bestätigt.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018