

Merkblatt Grundstückskaufvertrag

Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages soll das vorliegende Merkblatt dienen:

Vor der Beurkundung:

Vor der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages sollte der Käufer den Vertragsgegenstand genau besichtigen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder eine Garantie übernommen.

Der Käufer sollte sich über den Stand der Erschließung und ihre Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer besprochen werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück und Gebäude mitveräußert werden. In Betracht kommen z.B. Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel oder Gartengegenstände. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Sollte es sich um eine größere Anzahl von Gegenständen handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bitte reichen Sie die Liste möglichst vor der Beurkundung beim Notar ein.

Ist der Vertragsgegenstand vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Miet- bzw. Pachtvertrag ein („Kauf bricht nicht Miete/Pacht“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen in Betracht.

Über Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, können z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein. Beabsichtigte Bauungen sollten durch den Käufer mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden.

Wird nur eine Teilfläche eines bestehenden Flurstücks verkauft, so ist der zu veräußernde Grundstücksteil genau zu beschreiben. Dies erfolgt regelmäßig durch die Angabe einer möglichst exakt zu treffenden Flächengröße und Einzeichnung in einem Lageplan. Der Lageplan ist der notariellen Urkunde als Anlage beizufügen. Es ist ratsam, hier einen Auszug aus dem amtlichen Katasterplan zu verwenden. Es genügt jedoch auch ein anderer, möglichst maßstabsgerechter Plan. Der Plan sollte vor der Beurkundung dem Notar übersandt werden.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe von Fremdmitteln, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Kaufvertrages mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zu einer Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag beurkundet werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit und zusätzlichen Schriftverkehr.

Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen Vorbesprechungstermin, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie einen Kaufvertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.

Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.

Soweit noch kein Beurkundungstermin feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 04952-95090 vereinbaren.

Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige „Prüfungsfrist“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- Gültiger Personalausweis oder Reisepass; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- Steuerliche Identifikationsnummer
- Liste der Gegenstände, die neben Grundstück und Gebäude veräußert werden;
- Lagepläne, soweit nicht das gesamte Grundstück, sondern nur Teilflächen veräußert werden;

- Falls der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist: Erbschein **ausschließlich in Ausfertigung**.

Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und 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.

Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde. Nach Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmitteilung.

Jörg Meiners
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht



Im Gewerbegebiet 16
26842 Ostrhauderfehn
www.ra-meiners.de

04952 / 95 09 - 0
04952 / 95 09 - 95
info@ra-meiners.de