



Merkblatt Grundstückskaufvertrag

Informationen zur Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages:

Vor der Beurkundung:

- Vor der Beurkundung des Kaufvertrages sollte der Käufer den **Vertragsgegenstand genau besichtigen** und eventuell eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen und 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.
- Besonders Augenmerk sollten Sie den Nachrüstpflichten und den Pflichten zur Erstellung eines Energieausweises widmen, die sich aus den **Energieeinsparverordnungen** ergeben.
- Der Käufer sollte sich über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“, Abwasserzweckverband) informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu späterer Zeit bei dem Eigentümer abgerechnet. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, aber noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.
- Frühzeitig sollten Verkäufer und Käufer besprechen, welche **weiteren Gegenstände** neben Grundstück und Gebäude mitveräußert werden. In Betracht kommen z.B. Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel oder Gartengegenstände. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils gesondert aufgeführt werden. Falls es sich um eine größere Anzahl von Gegenständen handelt, ist eine Liste zu empfehlen, die als Anlage zum Kaufvertrag 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 im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis oder der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, können zum Beispiel Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein.
- **Beabsichtigte Bebauungen** sollten durch den Käufer mit der örtlichen Baubehörde auf **Genehmigungsfähigkeit** überprüft werden.
- Wird nur eine **Teilfläche** eines bestehenden Flurstücks verkauft, 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, Geld und zusätzlichen Schriftverkehr.
- Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.
- Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Hinsichtlich vorhandener Eintragungen im Grundbuch ist zu differenzieren:

- Es gibt Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, zum Beispiel beim sogenannten Sanierungsvermerk: Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag (wie auch spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung wird der Notar nach der Beurkundung des Vertrages beantragen. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde in der Regel erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.
- Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sogenannte Dienstbarkeiten. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte etc. Diese müssen in der Regel bestehen bleiben, es sei denn, der Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
- Personenbezogene Rechte wie zum Beispiel ein Nießbrauch sind in aller Regel zu löschen, da der Käufer meist die ungehinderte Nutzung des Grundstücks wünscht. Die erforderlichen Löschungsunterlagen wird der Notar nach der Beurkundung bei den Berechtigten beantragen.
- Hinsichtlich im Grundbuch eingetragener Grundpfandrechte (z.B. Hypotheken und Grundschulden) wird regelmäßig die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeunterlagen der bisherigen Gläubiger wird der Notar nach der Beurkundung beantragen. Im Kaufvertrag wird der Notar die Abwicklungsmodalitäten regeln für den Fall, dass noch Restdarlehen vom Verkäufer geschuldet werden (zum Beispiel die Ablösung des Restdarlehens aus dem Kaufpreis durch unmittelbare Überweisung an den Gläubiger durch den Käufer).
- Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen **Kaufvertragsentwurf** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen offen bleiben, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen beziehungsweise im Rahmen der Beurkundung stellen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet und fallen somit nicht gesondert an.
- Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer +49 (3821) 88570 vereinbaren. Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige „**Prüfungsfrist**“ zwischen Übersendung des Entwurfs und der 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;
- **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 Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und dient dazu, dass der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewusstsein gelangen kann und der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Nach der Beurkundung:

Neben der 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 Eintragungsmittelung.