

MERKBLATT 3

Der Grundstückskaufvertrag

Was Sie wissen sollten...

Dieses Merkblatt soll einige wenige Zusammenhänge darstellen und erste Fragen beantworten. Bitte bedenken Sie, daß Fragen im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag im Einzelfall sehr komplex sein können. Auch die gesetzlichen Vorschriften und die Rechtsprechung sind differenziert und kompliziert. Ein derartiges Merkblatt kann daher eine solide rechtliche (notarielle) und steuerliche Beratung nicht ersetzen!

I.

Einführung

Sie tragen sich mit dem Gedanken, ein Grundstück (bebautes Grundstück) zu erwerben und haben vielleicht bereits den Entwurf eines Grundstückskaufvertrages vorliegen. Der Vertragsentwurf führt in rechtlich schwieriges Gelände. Wir möchten Ihnen mit diesem Merkblatt einige Zusammenhänge erläutern und Antworten auf bestimmte Fragen und Passagen des Vertrages geben.

II.

Das Juristendeutsch

Vorweg: Ab und zu werden wir gefragt, ob es nicht möglich ist, notarielle Urkunden einfacher, jedenfalls aber in einer einfacheren Sprache zu formulieren. Leider ist dies nur begrenzt möglich. Die juristische Sprache ist eine Art 'Kunstsprache'. Sie bedient sich der Begriffe, die Gesetz und Recht vorgeben. Damit ist dann aber auch der Inhalt der Begriffe entsprechend vorgegeben. Die Verwendung juristischer Begriffe führt deshalb zu einer hohen Präzision in der Ausgestaltung des Vertrages. Mit anderen Worten: Kommt es doch einmal zu einem Streitfall aus einem Vertrag heraus, dann muß verstanden werden, was mit einem Begriff, den man verwendet hat, gemeint war. Und abgesehen davon, daß über diesen Streit dann letztlich Juristen zu entscheiden haben, kann bereits bei Abschluß eines Vertrages präzise formuliert werden, welche Rechte und Pflichten die Parteien haben. Um ein (kleines) Beispiel zu nennen: Wird in einem Vertrag vereinbart, daß dieser der Zustimmung eines Dritten bedarf, dann kann diese Zustimmung bereits vor Beurkundung des Vertrages erteilt, sie kann aber auch nachträglich erklärt werden. Heißt es, daß der Vertrag der Genehmigung bedarf, dann wäre eine vorher erteilte Zustimmung (das wäre eine Einwilligung) unwirksam und nur die nachträgliche Zustimmung, nämlich die Genehmigung ist maßgeblich.

III.

Der Kaufgegenstand

Manchmal werden wir bei Beurkundung eines Vertrages über ein bebautes Grundstück gefragt, warum nur von Grundstück die Rede ist, das Gebäude aber keine Rolle spielt. Die Antwort ist einfach: Ein Gebäude gehört kraft Gesetzes immer demjenigen, der Eigentümer des Grund und Bodens ist. Von daher genügt es, wenn von Grundstückskaufvertrag die Rede ist. Die aufstehenden Baulichkeiten werden von dem Vertrag dann kraft Gesetzes umfaßt.

IV.

Die Gewährleistung

Die Regelung der Gewährleistungsansprüche ist eine heikle Angelegenheit. Beim Verkauf einer *gebrauchten* Immobilie wird die Vereinbarung regelmäßig dahin erfolgen, daß Gewährleistungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen sein sollen. Dies gilt nach dem Gesetz allerdings nicht uneingeschränkt: Der Verkäufer muß ihm bekannte, sogenannte versteckte Mängel, also Mängel, die auch ein Käufer, der sorgfältig und gründlich besichtigt, nicht erkennen kann, von sich aus offenbaren. Darüber hinaus steht der Verkäufer für Schäden ein, die dem Käufer entstehen, wenn er, der Verkäufer, grob fahrlässig gehandelt hat. Hat beispielsweise der Verkäufer die Holzdecken im Hause mit einem stark toxisch wirkenden Anstrich versehen und kommt es beim Käufer oder seinen Familienangehörigen nach Übernahme des Hauses zu gesundheitlichen Problemen, dann dürfte der Verkäufer trotz grundsätzlichem Haftungsausschluß von seiner Haftung nicht frei sein: er hat grob fahrlässig gehandelt.

V.

Der Kaufpreis

1.

Ob der Kaufpreis direkt an den Verkäufer bezahlt oder auf einem Notaranderkonto hinterlegt werden soll, ist eine schwierige Frage. Beide Alternativen haben Vor- und Nachteile. Die Direktabwicklung steht heute im Vordergrund.

a)

Wird nicht über Notaranderkonto abgewickelt (sogenannte Direktzahlung), dann beschränkt sich der Notar darauf, bei den abzulösenden Banken die Löschungsbewilligungen anzufordern mit den Treu-

handaufträgen, die er dann an den Käufer weiterleitet. Dieser muß sich dann mit den Banken und mit den Treuhandaufträgen im einzelnen auseinandersetzen, diese sorgfältigst erfüllen, centgenau die Ablösebeträge zahlen und (häufig) den Restbetrag auf ein Konto des Verkäufers.

b)

Die Nachteile des Notaranderkontos - diese Form der Abwicklung löst zusätzliche Gebühren, die sogenannte Verwahrungsgebühr, aus - nicht überschätzt werden, da dieser Form der Abwicklung Vorteile gegenüberstehen: Der Käufer muß sich insbesondere dann, wenn Grundpfandrechte auf Verkäuferseite abzulösen sind und/oder wenn er selbst (teilweise) finanziert, um die konkrete und im Einzelfall häufig schwierige Abwicklung nicht kümmern - alles ist Sache des Notars.

Die Abwicklung über ein Notaranderkonto ist aber auch dann von Vorteil, wenn eine schnelle Übergabe des Objektes zu einem Zeitpunkt gewollt ist, zu dem die Fälligkeitsvoraussetzungen noch gar nicht vorliegen, z.B. nicht alle Löschungsbewilligungen vorliegen oder die sicher zu erwartende Verzichtserklärung der Gemeinde auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht noch nicht eingegangen ist. Dann kann der Käufer seinen Kaufpreis auf Notaranderkonto hinterlegen (ausgezahlt wird natürlich noch nicht) und der Verkäufer kann die Schlüssel übergeben, weil er ja gesichert ist.

Zu den Kosten des Notaranderkontos (Verwahrungsgebühr) hier ein Beispiel:

Kaufpreis: € 350.000,00, es sind drei verschiedene Banken abzulösen (€ 100.000,00, € 100.000,00 und € 50.000,00) und der Rest in Höhe von € 100.000,000 geht an den Verkäufer. Der Kaufpreis wird also in vier Raten ausgezahlt. Dann fallen folgende Verwahrungsgebühren an:

Rate	Verwahrungsgebühr
€ 100.000,00	273,00 €
€ 100.000,00	273,00 €
€ 50.000,00	165,00 €
€ 100.000,00	<u>273,00 €</u>
insgesamt vorläufig	984,00 €

Der Käufer trägt jedoch nur die Verwahrungsgebühr aus dem gesamten Kaufpreis; es wird also so getan, als ob nur ein einziger Auszahlungsvorgang erforderlich gewesen wäre. Dies sind dann € 685,00. Die Differenz, die sogenannten Mehrkosten, sind vom Verkäufer zu zahlen, hier in Höhe von € 299,00.

VI.

Die Vorwegbelastung („Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung von Grundpfandrechten“)

Häufig ist eine Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung von Grundpfandrechten erforderlich. Was verbirgt sich hinter dieser juristisch ein wenig kompliziert anmutenden Klausel? Diese Klausel - auch *Vorwegbeleihung* genannt - ist dann erforderlich, wenn der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise finanziert. Die finanzierende Bank, Bausparkasse oder Lebensversicherung (also die Gläubigerin) wird dem Käufer das Geld nur gegen Sicherheiten zur Verfügung stellen. Die Gläubigerin verlangt regelmäßig die Eintragung eines Grundpfandrechtes, i.d.R. also einer Grundschild, auf dem Kaufobjekt. Diese Sicherheit kann der Käufer schlechterdings aber solange nicht geben, solange er nicht Eigentümer ist. Andererseits wird der Verkäufer sein Eigentum erst preisgeben wollen, wenn der Kaufpreis gezahlt, jedenfalls aber auf dem Notaranderkonto hinterlegt ist. Um aus diesem (strukturell angelegten) *circulus vitiosus* herauszukommen, erklärt der Verkäufer mit der Vorwegbeleihungsklausel sein Einverständnis damit, das Kaufobjekt sofort zu beleihen. Dies hört sich für den Verkäufer riskant an, kann er doch argumentieren, daß er mit der *Grundschild* (siehe hierzu das gesonderte Merkblatt 6), die der Käufer seiner Bank stellt, nichts zu tun hat. Er wird allerdings durch eigens aufgenommene Klauseln gesichert. Bei Abwicklung über ein Notaranderkonto existiert eine weitere Sicherheit dadurch, daß die Finanzierungsgrundschild in der Regel erst in dem Augenblick zum Grundbuchamt zur Eintragung eingereicht wird, in welchem der Kaufpreis vollständig auf dem Notaranderkonto hinterlegt worden ist.

Rechtstechnisch gestaltet man diese Gestattung einer Vorwegbeleihung dadurch aus, daß der Verkäufer entsprechende Verpflichtungen übernimmt und den Käufer bevollmächtigt, auch in seinem, also dem Namen des Verkäufers, die Grundpfandrechte zu bestellen.

Dies ist eine übliche, notwendige und letztlich sichere Form der Abwicklung.

Aus den Klauseln wird im übrigen deutlich, daß im Rahmen der Abwicklung des Vertrages das Interesse des Verkäufers an der Bezahlung des Kaufpreises stets im Vordergrund steht. Finanziert also die Bank bei Gelegenheit der Kaufpreisfinanzierung noch andere Investitionen des Käufers (z.B. die Anschaffung eines neuen Pkw), dann muß *zuerst* auf den Kaufpreis und darf *erst danach* auf die Forderung des Autohauses geleistet werden.

VII.

Gebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung

An zwei Stellen des Vertrages weist der Notar den Käufer darauf hin, daß es zweckmäßig sein könnte, eine (verbundene) Gebäudeversicherung abzuschließen, also das Objekt ausreichend gegen die Elementarrisiken Feuer, Leitungswasser und Sturm zu versichern bzw. eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, also eine Versicherung, die für Schäden aufkommt, die auf dem Grundstück eintreten (z.B. wegen nicht ordnungsgemäßen Abstreuens der Zuwegung im Winter). Eigentlich ist es selbstverständlich, daß derartige Versicherungen unterhalten werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) verpflichtet uns Notare aber, ausdrücklich derartige Hinweise ('Erinnerungstützen') zu geben. Insbesondere bei der Gebäudeversicherung kann ja nie ausgeschlossen werden, daß der Verkäufer nachlässig gehandelt und nicht für eine kontinuierlich ausreichende Gebäudeversicherung gesorgt oder die letzte Prämienrechnung nicht mehr beglichen hat. Aus diesem Grunde empfehlen wir jedem Käufer, vor Abschluß des Vertrages, jedenfalls aber unmittelbar danach (gegebenenfalls über den eingeschalteten Makler) sich den Nachweis des Bestehens der Gebäudeversicherung, die Versicherungssumme und bestätigen zu lassen, daß die letzte Prämie bezahlt worden ist. Bei der Haftpflichtversicherung ist dies anders: Sie muß der Käufer mit seiner Versicherung oder über seinen Versicherungsmakler abschließen.

Eine bestehende Feuerversicherung geht auf den Käufer über; sie haftet quasi an dem Objekt. Allerdings hat der Käufer das Recht, innerhalb eines Zeitraums von einem Monat nach Eigentumsumschreibung (also nach Umschreibung im Grundbuch, nicht nach Vertragsschluß beim Notar!) die Versicherung zu kündigen (Sonderkündigungsrecht). Dies ergibt sich aus § 96 Abs. 2 VVG. Ein derartiges Sonderkündigungsrecht auszuüben, kann z.B. dann sinnvoll sein, wenn die Eigentumsumschreibung im ersten Quartal eines Kalenderjahres erfolgt, der Verkäufer aber - wie häufig üblich - die Versicherungsprämie bereits für das gesamte Jahr gezahlt und der Käufer ein Interesse daran hat, wenigstens für neun oder zehn Monate eine günstigere Versicherung abzuschließen und damit Geld zu sparen.

VIII.

Auflassung, Vormerkung

Dies sind zwei zentrale Begriffe aus dem Grundstückskaufvertrag:

- a) Um Eigentümer einer Immobilie zu werden, bedarf es nicht nur des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages. Dieser begründet (nur) die wechselseitigen Rechte und Pflichten, also z.B. die Verpflichtung des Käufers, den Kaufpreis zu zahlen und die Verpflichtung des Verkäufers, dem Käufer

das Eigentum zu verschaffen. Um Eigentümer zu werden, müssen Verkäufer und Käufer darüber hinaus darüber einig sein, daß das Eigentum an einer Immobilie vom Verkäufer auf den Käufer übergeht (Auflassung gemäß § 925 BGB). Diese Einigung muß notariell protokolliert werden. Hierfür gibt es vielfältige Gründe, insbesondere den Schutz des Verkäufers, der sich gründlich überlegen soll, ob er sein Eigentum wirklich weggeben will. Um Kosten für eine gesondert zu protokollierende Auflassung zu sparen, wird die Auflassung regelmäßig sogleich im notariellen Kaufvertrag mitbeurkundet. Dies ist sachgerecht, da beide Parteien sich ja tatsächlich einig sind darüber, daß das Eigentum wechseln soll.

Anmerkung: Wird allerdings lediglich ein noch zu vermessendes Trennstück eines Grundstückes verkauft, dann kann die Auflassung nicht zugleich mitprotokolliert werden: Nach deutschem Sachenrecht ist in diesem Augenblick noch 'zu unklar', welches Stück Land wirklich den Eigentümer wechseln soll. Deshalb gilt hier: erst Vermessung, dann notariell zu protokollierende Auflassung.

- b) In einem Kaufvertrag begegnet Ihnen der Begriff der Vormerkung, auch Auflassungsvormerkung oder Eintragungsvormerkung genannt. Eine derartige Vormerkung stellt eine vorläufige Sicherung des Käufers dar. Nach deutschem Sachenrecht wird der Käufer einer Immobilie erst dann Eigentümer, wenn das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben worden ist. Sobald der Rechtspfleger beim Grundbuchamt Datum und Unterschrift geleistet hat, ist der Eigentumswechsel vollzogen. Zwischen dem Zeitpunkt des notariellen Vertragsschlusses und dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung können längere, ja sehr lange Zeiträume vergehen: Zum einen wird der Notar den Antrag auf Umschreibung des Eigentums erst dann beim Grundbuchamt einreichen, wenn der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto eingezahlt worden oder (bei Direktzahlung) bei dem Verkäufer eingegangen ist. Darüber hinaus hängt die Bearbeitung der Akte aber auch von der täglich wechselnden Geschäftslage beim Grundbuchamt ab. Hierauf hat naturgemäß niemand Einfluß, so daß es ohne weiteres sein kann, daß eine Akte Wochen, ja Monate unbearbeitet im Grundbuchamt liegenbleibt (Krankheit, Kur, Urlaub etc. pp.). Dann verzögert sich die Eigentumsumschreibung entsprechend. Nun ist der Käufer inzwischen aber schon in das Objekt eingezogen oder er hat mit Renovierungsarbeiten begonnen - und stets hat er seinen Kaufpreis bereits bezahlt. Wenn man jetzt bedenkt, daß Veränderungen in der Vermögenslage des Verkäufers (ein Dritter, z.B. das Finanzamt pfändet das Grundstück und läßt eine Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eintragen) zu Lasten des Käufers gehen müßten, wird deutlich, daß dies nicht sachgerecht wäre. Vor diesen Risiken schützt die Vormerkung: Mit einer Vormerkung, die regelmäßig unverzüglich nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Eintragung beantragt und dann auch ganz schnell eingetragen wird, merkt das Grundbuchamt den späteren Eigentumserwerb des Käufers schon einmal vor. Dies hat nach deutschem Sachenrecht den Effekt, daß zeitlich nach Eintragung der Vormerkung ins Grundbuch eingetragene Rechte (z.B.

die genannte Zwangssicherungshypothek des Finanzamtes) 'im Verhältnis zum Käufer', also dem Berechtigten aus der Vormerkung, unwirksam sind und auf Antrag wieder gelöscht werden müssen (und auch gelöscht werden). Dann hat also der Käufer einen entsprechenden Schutz. Er kann ohne Bedenken bezahlen, mit der Renovierung beginnen und einziehen, ohne stets mit bangem Blick den Postboten abwarten zu müssen, ob dieser ihm (endlich) die Nachricht von der gelungenen Eigentumsumschreibung bringt.

- c) In einigen wenigen Ausnahmefällen kann von einer derartigen Absicherung (die ausschließlich Vorteile, jedoch einen Nachteil hat: sie kostet Geld, nicht beim Notar, aber beim Grundbuchamt) abgesehen werden: bei Verträgen innerhalb der Familie oder auch bei Grundstückserwerb von der öffentlichen Hand. Im Zweifel sollte aber mit einer Auflassungsvormerkung gearbeitet werden. Letztlich ist dies auch eine psychologische Frage: neigt der Käufer dazu, schlaflose Nächte zu haben, wenn er nicht ganz und gar den sicheren Weg geht - dann ist klar, daß mit einer Auflassungsvormerkung gearbeitet wird. Ein Notar ist ohnehin verpflichtet, stets den sichersten Weg vorzuschlagen.

IX.

Zwei-Wochen-Frist

Immer dann, wenn eine Immobilie von einem Unternehmer an eine Privatperson (Verbraucher) veräußert wird, muss der Kaufvertragsentwurf zwingend mindestens zwei Wochen vor dem Tag der Beurkundung dem Käufer vorliegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, darf nicht beurkundet werden (von seltenen Ausnahmefällen, in denen die Beurkundung unabweisbar durchgeführt werden muss, abgesehen). Kommt es nach der Übersendung des ersten Vertragsentwurfes zu nicht nur unwesentlichen Änderungen und wird ein überarbeiteter Vertragsentwurf übersandt, so läuft die zwei-Wochen-Frist erneut. Diese zwei-Wochen-Frist kann nicht dadurch unterlaufen werden, daß die Parteien von Übersendung eines überarbeiteten, also geänderten Vertragsentwurfes absehen und die Änderungen erst in der notariellen Beurkundung bekannt geben und durch den Notar einarbeiten lassen. In diesem Falle würde der Notar nicht den Vertragsentwurf beurkunden, der dem Käufer übersandt war – und auch dann wird die zwei-Wochen-Frist nicht eingehalten. Die Beurkundung müsste abgebrochen und neu anberaumt werden.

Ganz wichtig: Die zwei-Wochen-Frist beginnt nur dann zu laufen, wenn der Vertragsentwurf (ggf. bei Überarbeitung: die Vertragsentwürfe) von dem Notar (!) übersandt worden sind. Verteilt also beispielsweise der Makler, wie dies noch weitverbreitete Praxis ist, die Vertragsentwürfe, so beginnt

die zwei-Wochen-Frist niemals zu laufen.

Diese Gesetzesänderung, die seit dem 1. Oktober 2013 in Kraft ist und die eine wesentliche Stärkung der Rechte des Verbrauchers vor übereiltem Kauf von Immobilien („Schrottimmobilien-Fälle“) soll, stellt eine wesentliche Erschwerung der Praxis dar.

X.

Die Durchführungsvollmacht auf die Mitarbeiterinnen des Notars

In jeder Urkunde über die Übertragung einer Immobilie finden Sie entsprechende Vollmachten auf den Notar selbst, in aller Regel aber auch seine Mitarbeiterinnen. Was hat es hiermit auf sich?

Im Zuge der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages können Sie nie ausschließen, daß plötzlich Hindernisse oder Hürden auftreten: Das Grundbuchamt moniert eine bestimmte Formulierung oder der Rang verschiedener Rechte muss neu geordnet oder verändert werden. Immer dann müssen diese Hürden oder Hindernisse überwunden werden. Ohne eine entsprechende Vollmacht müßte der Notar alle Vertragsbeteiligten wieder zu sich in seine Kanzlei bitten, um dann eine (regelmäßig kurze und manchmal nur aus wenigen Zeilen bestehende) Änderungsurkunde zu protokollieren. Dieses umständliche Verfahren kann dadurch vermieden werden, daß die Vertragsbeteiligten von vornherein den Mitarbeiterinnen des Notars sogenannte 'Durchführungsvollmachten' erteilen: In unseren Beispielsfällen würden die Mitarbeiterinnen dann kraft dieser Vollmachten die entsprechenden Änderungsurkunden errichten. Der Notar unterrichtet die Vertragsbeteiligten selbstverständlich durch Übersendung von Abschriften hierüber.

XI.

Schlußhinweise

Schließlich erfolgen in einer Urkunde Schlußhinweise, z.B. auf die Grunderwerbsteuer. Hierzu möchten wir auf das eigene Merkblatt 5-> Grunderwerbsteuer verweisen, an dieser Stelle aber bereits festhalten:

1.

In der Passage *Kaufpreis* finden Sie möglicherweise den Hinweis darauf, daß ein Teilbetrag des Kaufpreises auf *Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände* entfällt. Dies ist dann richtig und sinnvoll, wenn mit der Wohnung (hochwertige) Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände mitverkauft wer-

den, z.B. eine neuwertige Einbauküche, ein (dänischer) Kaminofen, eine Sauna etc. pp. Weist man den Teil des Gesamtkaufpreises, der auf diese Dinge entfällt, gesondert aus, dann eröffnet dies die Chance, hierauf die Grunderwerbsteuer zu sparen. Die Grunderwerbsteuer wird steuersystematisch nur auf die Gegenleistung (für den Kaufpreis), also den Erwerb von Grund und Boden und den Anteil am Gebäude, nicht aber auf Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände erhoben. Allerdings sollte man Vorsicht walten lassen: Die Grunderwerbsteuerfinanzämter verlangen Nachweise (Kaufbelege), um diesen Steuerabzug anzuerkennen.

2.

Nach der jüngsten und seit dem 14.12.2010 in Kraft stehenden Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes muß der Notar gegenüber dem Grunderwerbsteuerfinanzamt die steuerlichen bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummern aller Beteiligten (also sämtlicher Verkäufer und sämtlicher Käufer) bekanntgeben. Bitte denken Sie also daran, diese Nummern bei der Beurkundung parat zu halten.

Jeder Bürger besitzt eine steuerliche Identifikationsnummer, die ihn bis zum Tode begleitet. Bei Unternehmen handelt es sich um die sogenannte Wirtschaftsidentifikationsnummer.

Gerade diese Übersicht kann bei weitem nicht als erschöpfend gelten. Wir wollen hier nur die wesentlichen Grundzüge und Zusammenhänge darstellen. Wir freuen uns auf Ihre Rückfragen!

Dr. Purrucker & Partner
Rechtsanwälte und Notare