

# Hauskauf und Finanzierung

Von Notar Dr. Peter Veit  
Heidelberg



Dr. Peter Veit  
Alte Glockengießerei 9  
- "Der Turm" -  
69115 Heidelberg

[www.notar-veit.de](http://www.notar-veit.de)  
Tel. 06221/72 95 03- 0

**Notar  
Dr. Peter Veit**

**H a u s k a u f  
u n d F i n a n z i e r u n g**

[www.notar-veit.de](http://www.notar-veit.de)

69115 Heidelberg · Alte Glockengießerei 9 · "Der Turm"

**Hinweis:**

Diese Broschüre wurde sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung kann ich jedoch nur für Auskünfte übernehmen, die Ihnen von mir individuell erteilt werden. Für die in dieser kostenlosen Broschüre enthaltenen Informationen muß ich jegliche Haftung ausschließen.

Die Broschüre ersetzt in keinem Fall die rechtliche und steuerliche Beratung im Einzelfall.

Für ein individuelles Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

© 2004- 2010 Notar Dr. Peter Veit, Heidelberg

6. Auflage 2010

Stand: April 2010

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Autors.

## **Inhaltsübersicht**

### **Teil 1: Allgemeine Fragen**

- I. Formbedürftigkeit der Vereinbarungen  
Beurkundungsverfahren**
  
- II. Beteiligte**

### **Teil 2: Der Kaufvertrag über ein Hausgrundstück**

- I. Kaufgegenstand**
  
- II. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit**
  
- III. Eigentumswechsel**
  
- IV. Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr**
  
- V. Erschließung**
  
- VI. Haftung für Sach- und Rechtsmängel**
  
- VII. Kosten und Steuern**

### **Teil 3: Finanzierung - Hypothek und Grundschuld**

### **Teil 4: Sonderformen des Immobilienkaufs**

**I. Wohnungskauf**

**II. Erbbaurechtskauf**

**III. Kauf vom Bauträger**

### **Teil 5: Weiterführende Informationen**

## Teil 1: Allgemeine Fragen

### I. Formbedürftigkeit der Vereinbarungen, Beurkundungsverfahren

Jegliche Kaufverträge über Grundbesitz bedürfen der **notariellen Beurkundung**. Das gilt unabhängig davon, ob es sich um bebaute oder unbebaute Grundstücke handelt, und auch für Eigentumswohnungen, Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte. Wird die notarielle Form nicht eingehalten, ist der geschlossene Vertrag seinem gesamten Inhalt nach nichtig.

#### *Warum Grundstückskaufverträge beurkundet werden müssen*

Was will der Gesetzgeber durch das Formerfordernis erreichen? Grundstücksgeschäfte sind typischerweise von wirtschaftlich besonders großer Bedeutung für die Beteiligten. Durch die notarielle Beurkundung soll zunächst einmal sichergestellt werden, daß alle wichtigen Umstände des **Sachverhalts im notwendigen Umfang aufgeklärt** und erfaßt werden und den Parteien fachkompetenter **rechtlicher Rat** zuteil wird. Wie wir sogleich sehen werden, gilt es bei Abfassung eines Grundstückskaufvertrages zahlreiche Umstände zu bedenken, denen ein Nichtjurist zunächst einmal keine Bedeutung beimißt. Mit dem Notar steht den Beteiligten ein besonders hochqualifizierter Jurist zur Verfügung, der *beide* Vertragsparteien neutral und unabhängig berät. Der beurkundete notarielle Vertrag stellt eine **öffentliche Urkunde** dar, d.h. es wird gesetzlich vermutet, daß sie alle Vereinbarungen der Beteiligten vollständig und richtig wiedergibt. Wer etwas anderes behauptet, trägt dafür die volle Beweislast. So sollen Unklarheiten und Streit möglichst vermieden werden. Schließlich will der Gesetzgeber die Beteiligten durch die Beurkundung vor **Übereilung** schützen und verhindern, daß jemand unbedacht seine Unterschrift

unter einen Vertrag mit einschneidenden Folgen setzt. Die notarielle Beurkundung hat schließlich eine wichtige **verbraucherschützende Funktion**. Aufgabe des Notars ist es nämlich nicht nur, die Beteiligten soweit erforderlich rechtlich zu beraten. Vielmehr ist er gehalten, erkennbar ungewandten oder unerfahrenen Beteiligten Schutz zu gewähren und sicherzustellen, daß sie nicht von ihrem Vertragspartner "über den Tisch gezogen" werden. Freilich kann der Notar insoweit immer nur Defizite an rechtlichem Wissen ausgleichen, die Beurteilung wirtschaftlicher Faktoren - wie der Angemessenheit des Kaufpreises, des Zustandes des Kaufobjekts usw. - muß er den Beteiligten überlassen.

### ***Wie die Beurkundung abläuft***

Das **Verfahren** zur Beurkundung eines Kaufvertrages sollte in der Regel mit einer persönlichen **Vorbesprechung** in Anwesenheit aller Beteiligten im Notariat beginnen. Wer die damit verbundenen geringen Mühen und den Zeitaufwand scheut, darf sich nicht wundern, wenn ein bestimmter Gesichtspunkt zu seinem Nachteil zunächst einmal nicht die gebotene Beachtung findet. Das gleiche gilt naturgemäß für denjenigen, der seine Kaufsache auf die Schnelle telefonisch anmelden möchte.

Nach diesem Vorgespräch wird der Notar zunächst einige weitere **Sachverhaltsermittlungen** vornehmen, insbesondere regelmäßig das Grundbuch einsehen. Es enthält wichtige Informationen über das Grundstück, die Eigentumsverhältnisse und die Belastungen - mit den Details werden wir uns später beschäftigen. Sodann wird der Notar den Beteiligten bei entsprechendem Wunsch einen **Entwurf** des Kaufvertrages übersenden. Das gibt allen Beteiligten die Gelegenheit, sich in Ruhe noch einmal auf die eigentliche Beurkundung vorzubereiten, offen gebliebene Fragen zu formulieren und etwa noch ausstehende Erkundigungen einzuziehen oder

Verhandlungen z.B. mit der finanzierenden Bank zu Ende zu führen. Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer auf der einen Seite und einem Verbraucher auf der anderen Seite darf die Beurkundung grundsätzlich erst erfolgen, wenn der Entwurf dem Verbraucher 14 Tage lang vorgelegen hat. Bei "normalen" Grundstückskaufverträgen besteht keine derartige starre Frist. Wer es jedoch so eilig hat, daß er auf einen Entwurf ganz verzichten möchte, setzt sich ohne Not selbst möglichen Nachteilen aus.

In der eigentlichen **Beurkundungsverhandlung** geht der Notar den gesamten Vertrag nochmals mit den Beteiligten durch und liest ihn auch komplett vor. Um besser folgen zu können, sollten Sie Ihren Entwurf zum Termin mitbringen. Letzte noch offene Vertragsbedingungen müssen geklärt und alle Fragen der Beteiligten beantwortet werden. Der Notar wird dabei die zentralen Vertragsbestimmungen nochmals in eigenen Worten in eine dem Laien vielleicht besser verständliche "Umgangssprache" übersetzen. Natürlich sind auch in diesem Beurkundungstermin noch inhaltliche Änderungen möglich; freilich sollte nicht mehr das gesamte Vertragswerk neu aufgerollt, sondern nur noch am Detail gefeilt werden. Die Beurkundungsverhandlung schließt mit der Unterschrift aller Beteiligten und des Notars unter der vollständigen Urkunde.

An die Beurkundung schließt sich die **weitere Bearbeitung** im Notariatsbüro an, von der die Beteiligten selbst normalerweise wenig mitbekommen. Sie ist aber für den Notar sehr umfangreich und muß genauestens geplant und überwacht werden. Der Notar wird Anträge ans Grundbuchamt und andere Behörden stellen, bei der Gemeinde eine Erklärung über das Bestehen und die Ausübung eines etwaigen gesetzlichen Vorkaufsrechts einholen, Banken anschreiben, das Finanzamt informieren und dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte eine Vertragsabschrift zustellen. Je nach den Besonderheiten des Einzelfalls kann noch eine ganze Reihe weiterer Tätigkeiten hinzutreten. Einige Wochen nach der Beurkundung

des Kaufvertrages wird er normalerweise dem Käufer mitteilen können, daß sein lastenfreier Erwerb rechtlich abgesichert ist, und ihn zur Zahlung des Kaufpreises auffordern. Sodann läßt sich der Notar vom Verkäufer den Erhalt der Kaufsumme bestätigen. Erst dann geht der Vertrag ein zweites Mal zum Grundbuchamt, damit die endgültige Eigentumsumschreibung auf den Käufer durchgeführt wird. Bis der Notar schließlich die Beteiligten über den endgültigen Vollzug im Grundbuch informiert, vergehen typischerweise mehrere Monate ab der eigentlichen Beurkundung.

### ***Formmängel führen zur Nichtigkeit aller Vereinbarungen***

Sind die Vereinbarungen der Beteiligten in der Urkunde **unrichtig niedergelegt**, ist der gesamte Kaufvertrag unwirksam und die Urkunde **nichtig**. Das klassische Lehrbuchbeispiel wäre der Fall, daß der Kaufpreis zur Ersparnis von Steuern und Gebühren von den Beteiligten übereinstimmend zu niedrig angegeben und dementsprechend falsch beurkundet wird. Ein Vertrag über den beurkundeten Kaufpreis ist nicht zustande gekommen, da keiner der Beteiligten einen Vertrag zu diesem Preis wirklich wollte. Es besteht aber auch kein wirksamer Kaufvertrag zum gewollten, in derartigen Fällen mitunter privatschriftlich außerhalb der Notarurkunde fixierten Kaufpreis, denn insoweit hat ja keine Beurkundung stattgefunden. Die Folgen können für die Beteiligten katastrophal sein. Jeder Teil kann sich von einem solchen Vertrag jederzeit lossagen. Ist bereits Geld geflossen und der Empfänger zur Rückzahlung außerstande, so steht sein Vertragspartner schutzlos im Regen. Hinzu kommt, daß die Beteiligten sich in derartigen Fällen meist auch noch strafbar machen. Erfährt der Notar von derartigen Nebenabreden, wird er die Beurkundung verweigern und den Vollzug eines etwa schon beurkundeten Vertrages beim Grundbuchamt einstellen.

Schädlich ist aber nicht nur eine falsche, sondern auch eine unvollständige Beurkundung. Mitunter bestehen Zweifel daran, wie weit der **Umfang der Beurkundungspflicht** im einzelnen reicht. Nach einer Formel der Rechtsprechung sind alle Vereinbarungen beurkundungspflichtig, mit denen nach den Vorstellungen auch nur *eines* Beteiligten der Vertrag **"steht und fällt"**. Verkauft eine Baufirma ein Grundstück an einen Bauinteressenten und wird lediglich der Grundstückskaufvertrag beurkundet, während die Beteiligten einen separaten Bauvertrag über die Errichtung eines schlüsselfertigen Gebäudes abschließen, und hätte das Bauunternehmen das Grundstück ohne das Zustandekommen des Bauvertrages nicht an diesen Käufer abgegeben, so sind regelmäßig beide Verträge unwirksam. Denn es hätten beide Geschäfte - Kauf- *und* Werkvertrag - der Beurkundung bedurft. Dem Käufer mag ein solches Vorgehen zur "Grunderwerbsteuerersparnis" vom Verkäufer schmackhaft gemacht werden. Betrachtet man die Sache bei Licht, dürfte jedoch regelmäßig nicht nur ein Steuervergehen vorliegen, das zu einer Bestrafung der Beteiligten führen kann. Meist wird auch der privatschriftliche Werkvertrag die Einhaltung all jener Standards vermissen lassen, die zum Schutz des Erwerbers in notariellen Bauträgerverträgen seit langem zum "guten Ton" gehören oder gar gesetzlich vorgeschrieben sind. Bei einer Insolvenz der Baufirma oder beim Steckenbleiben des Baus ist der Käufer der Geprellte.

Nicht selten übersehen wird die Formbedürftigkeit bei der Bestellung von **Ankaufs- oder Vorkaufsrechten**, wie sie etwa im Rahmen von Miet- oder Pachtverträgen gelegentlich vorgesehen ist. Die mangelnde Beurkundung führt in diesem Falle nicht nur zur Nichtigkeit des gewollten Vorkaufsrechts, sondern regelmäßig zur Unwirksamkeit auch des gesamten Mietvertrags. Bei einem langjährigen Vertrag über eine Gewerbeimmobilie und einem entsprechenden Investitionsvolumen kann das ein sehr unschönes Erwachen zur Folge haben.

## II. Beteiligte

### ***Wichtige Vorfrage: Die güterrechtlichen Verhältnisse der Parteien***

Zu den vielen grundlegenden Vorfragen eines Kaufvertrages, die ein Laie zunächst einmal gar nicht erkennt, gehört die Klärung der familien- bzw. güterrechtlichen Verhältnisse der Beteiligten.

Wer ohne notariellen Ehevertrag verheiratet ist, lebt regelmäßig in dem auch als "**Zugewinnngemeinschaft**" bezeichneten **gesetzlichen Güterstand**.

Der Begriff ist vom Gesetz ziemlich unglücklich gewählt, suggeriert er doch, das beiderseitige Vermögen der Eheleute werde durch die Eheschließung automatisch gemeinschaftlich. In Wahrheit handelt es sich aber um einen Güterstand der Gütertrennung, allerdings versehen mit einem Vermögensausgleich bei seiner Beendigung.

Auch im gesetzlichen Güterstand behält daher jeder Ehegatte nach der Eheschließung sein bis dahin vorhandenes Vermögen. Ein Hinzuerwerb während der Ehezeit wird ebenfalls nicht automatisch gemeinschaftlich. Es kommt vielmehr in jedem einzelnen Fall darauf an, wer an diesem Erwerb beteiligt ist. Ein vom Mann allein gekauftes Auto gehört ihm allein, das auf den Namen der Frau allein angelegte Sparguthaben ihr allein. Kaufen die Eheleute zu hälftigem Miteigentum ein Grundstück, gehört es beiden zu gleichen Teilen; das aber nicht, weil sie in Zugewinnngemeinschaft verheiratet sind, sondern weil sie sich beim Kauf zum gemeinschaftlichen Erwerb entschlossen haben.

Im Scheidungsfall wird ermittelt, mit welchem Anfangsvermögen jeder Ehepartner in die Ehe gegangen ist. Dem wird das im Zeitpunkt der

Scheidung vorhandene Endvermögen gegenübergestellt. Indem er vom Endvermögen das Anfangsvermögen abzieht, ermittelt der Richter - für jeden Ehegatten gesondert - dessen Zugewinn in der Ehezeit. Der Partner mit dem höheren Zugewinn muß dem anderen sodann eine Herauszahlung in Geld leisten. Das ist der "**Zugewinnausgleich**", der dem Güterstand den Namen gegeben hat. Herausuzahlen ist immer die halbe Zugewinn-differenz. Damit profitieren im Scheidungsfall beide Partner gleichermaßen von dem in der Ehezeit erzielten Vermögenszuwachs.

Stehen im gesetzlichen Güterstand Verheiratete bei einem Grundstücks-kauf auf **Erwerberseite**, ergeben sich daher keine besonderen Schwierig-keiten. Die Eheleute entscheiden selbst, ob einer allein kauft oder beide gemeinsam kaufen und zu welchen Anteilen.

Im gesetzlichen Güterstand bedarf ein Ehegatte der Einwilligung des an-deren, wenn er über sein Vermögen im Ganzen verfügen möchte. Diese Vorschrift soll verhindern, daß mögliche Zugewinnausgleichsansprüche durch Weggabe von Vermögenswerten vereitelt werden. Die Rechtspre-chung hält die Bestimmung schon dann für anwendbar, wenn über einen Einzelgegenstand verfügt wird, der das **wesentliche Vermögen** des Ehe-partners ausmacht. Dies kann beim Verkauf einer wertvollen Immobilie natürlich leicht der Fall sein. Daran hat der Notar zu denken, wenn der **Verkäufer** zwar alleiniger grundbuchmäßiger Eigentümer ist, aber im ge-setzlichen Güterstand lebt.

Haben Eheleute durch notariellen Ehevertrag **Gütertrennung** vereinbart, findet bei Beendigung ihrer Ehe keinerlei Zugewinnausgleich stattfindet. Für den Grundstückskauf besteht auf Erwerberseite dieselbe (unproble-matische) Rechtslage wie bei gesetzlichem Güterstand, auf Verkäuferseite ist sie sogar einfacher, weil der Alleineigentümer bei Gütertrennung nie-mals die Zustimmung seines Ehepartners benötigt.

Haben Eheleute jedoch (umgekehrt) ehevertraglich **Gütergemeinschaft** vereinbart, so fällt grundsätzlich ihr gesamtes Vermögen in einen gemeinsamen "Topf" des ehelichen **Gesamtguts**.

Zwar ist die Vereinbarung von Gütergemeinschaft heute recht unüblich geworden. Der Hauptnachteil dieses Güterstands besteht darin, daß er - anders als der gesetzliche Güterstand - zu einer gemeinsamen Schuldenhaftung beider Eheleute führt. In der Vergangenheit erfreute sich die Gütergemeinschaft jedoch einiger Beliebtheit, gerade im landwirtschaftlichen Bereich; sie ist daher in der Praxis nicht ganz selten anzutreffen.

Verkauft ein in Gütergemeinschaft lebender, im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragener Berechtigter ein in Wirklichkeit zum ehelichen Gesamtgut gehörendes Grundstück, so bedarf es trotz der unzutreffenden Grundbucheintragung der Mitwirkung des Ehepartners. Möchte ein in Gütergemeinschaft Verheirateter ein Grundstück zu Alleineigentum erwerben, muß vor dem Grundstückskaufvertrag ein Ehevertrag beurkundet werden, in dem der Ehegatte zu diesem Alleinerwerb sein Einverständnis gibt. Anderenfalls fällt das Grundstück automatisch ins eheliche Gesamtgut mit allen daran anknüpfenden zivilrechtlichen Folgen - etwa im Scheidungs- oder Todesfall - sowie allen steuerrechtlichen Konsequenzen.

Mehr Probleme als der deutsche Güterstand der Gütergemeinschaft bereiten in der Praxis die zahlreichen Fälle mit **Auslandsberührung**, z.B. aufgrund ausländischer Staatsangehörigkeit von Beteiligten. Nach den Bestimmungen des internationalen und ausländischen Privatrechts kann es ohne weiteres sein, daß für sie auch aus deutscher Sicht ein ausländischer Güterstand gilt, der vielleicht einer deutschen **Gütergemeinschaft** ähnelt oder auf eine **"Errungenschaftsgemeinschaft"** hinausläuft; bei dieser verschmilzt mit der Heirat zwar nicht das voreheliche Vermögen der Part

ner, wohl aber kann jeglicher Erwerb während der Ehezeit grundsätzlich nur gemeinschaftlich erfolgen. In solchen Fällen kann es erforderlich oder zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten zumindest zweckmäßig sein, vorab in einem Ehevertrag die nötigen güterrechtlichen Vereinbarungen zu treffen.

Bei **Spätaussiedlern und Vertriebenen** ist ebenfalls nicht selbstverständlich, daß sie im gesetzlichen Güterstand des deutschen Rechts leben. Vielmehr kann aus deutscher Sicht, wenn sie noch im Ausland geheiratet haben, durchaus der Güterstand dieses alten Rechts maßgeblich sein. Hier wird der Notar im einzelnen prüfen, wann und wo die Beteiligten geheiratet haben und wann sie nach Deutschland eingereist sind, und in geeigneten Fällen wiederum einen Ehevertrag als flankierende Maßnahme empfehlen.

### ***Das richtige Erwerbsverhältnis bei mehreren Käufern***

Mehrere Käufer werden, sofern sie nicht aufgrund eines bestehenden Ehevertrags in Gütergemeinschaft oder aufgrund eines ausländischen Güterstandes in Güter- oder Errungenschaftsgemeinschaft erwerben, regelmäßig zu **Miteigentum nach Bruchteilen** erwerben. Die Anteile können gleich groß, aber auch beliebig unterschiedlich groß gewählt werden, entsprechend den Wünschen der Käufer. Mitunter soll eine Immobilie auch in **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** erworben werden. Dann ist zusätzlich ein passender Gesellschaftsvertrag zu schließen. Bei Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts unterliegt die Immobilie einer gesamthänderischen Bindung. Das bedeutet, daß kein Mitberechtigter über seinen Anteil an der Immobilie frei verfügen kann. Veräußerungen oder Belastungen bedürfen vielmehr der Mitwirkung aller Gesellschafter. Auch über seine

Gesellschaftsbeteiligung als solche kann jeder nur mit Zustimmung aller anderen verfügen.

### ***Vertretung nicht persönlich anwesender Beteiligter***

Gelegentlich kann ein Beteiligter wegen terminlicher Probleme oder unzumutbar langer Anreisewege an der Beurkundung nicht selbst teilnehmen. Dann muß er sich durch jemanden **vertreten** lassen. Hierbei kommen zwei Gestaltungsmöglichkeiten in Betracht:

Wer verhindert ist, kann jemandem vorweg eine **Vollmacht** zu seiner Vertretung erteilen. Zur Erleichterung des anschließenden Grundbuchvollzugs sollte dies freilich gleich in notarieller Form erfolgen. Denn Eintragungen ins Grundbuch können nur aufgrund öffentlicher Urkunden erfolgen, und auch Vollmachtsurkunden werden an diesem Maßstab gemessen. Um sicherzustellen, daß die berechtigten Interessen des Vertretenen im Beurkundungstermin auch effektiv wahrgenommen werden, muß die Vollmacht auf eine Vertrauensperson lauten wie etwa einen nahen Angehörigen oder den eigenen Rechtsanwalt.

Mitunter wird die Urkunde auch von einem Vertreter unterzeichnet, der seine Vertretungsmacht bei Beurkundung noch nicht formgerecht nachweisen kann, sich aber verpflichtet, eine Vollmachtsbestätigung in notarieller Form nachzureichen. Dann übernimmt der Unterzeichnende dem Vertragspartner gegenüber die Haftung dafür, daß er ordnungsgemäß bevollmächtigt ist. Würde seine Behauptung sich als unzutreffend herausstellen, müßte er dem anderen Vertragspartner persönlich den entstehenden Schaden ersetzen.

In der Praxis liegt meist im Beurkundungstermin noch keine notarielle Vollmacht vor, und der Unterzeichnende möchte auch keine persönliche Haftung dafür übernehmen, daß der Vertretene seine Unterschrift später erteilt. Dann wird die Urkunde **vorbehaltlich nachträglicher Genehmigung** des nicht selbst anwesenden Beteiligten unterzeichnet. Der Vertrag ist zunächst schwebend unwirksam. Erst mit Nachreichung der Genehmigung kommt ein wirksamer Vertrag zustande. Genehmigt der nicht erschienene Beteiligte wider Erwarten nicht, kann der Vertragspartner sich nicht an den Vertreter halten und muß seine vergeblichen Kosten selbst tragen.

### ***Es gibt auch Fälle gesetzlicher Vertretung***

Nicht selten werden Kaufverträge unter Beteiligung **gesetzlicher Vertreter** beurkundet. Ein Minderjähriger wird normalerweise durch seine Eltern gesetzlich vertreten. Zum Schutz der Interessen der Minderjährigen muß aber ggfls. zusätzlich ein Ergänzungspfleger bestellt und der Vertrag familiengerichtlich genehmigt werden. Steht ein (meist betagter oder kranker) Beteiligter unter Betreuung, so wird er regelmäßig durch seinen Betreuer gesetzlich vertreten. Auch hier kann der Vertrag aber erst mit zusätzlicher betreuungsgerichtlicher Genehmigung wirksam werden.

**Gesellschaften** werden durch ihre vertretungsberechtigten Gesellschafter oder Geschäftsführer bzw. Vorstände im Rechtsverkehr vertreten. Der Notar wird sich in solchen Fällen regelmäßig durch rechtzeitige Einsicht des Handelsregisters von der Vertretungsbefugnis der betreffenden Personen überzeugen.

## Teil 2: Der Kaufvertrag über ein Hausgrundstück

### I. Kaufgegenstand

#### *Welche Informationen das Grundbuch bereithält*

Ein zum Verkauf stehendes Grundstück wird heute nahezu ausnahmslos im **Grundbuch** verzeichnet sein. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das über viele wesentliche private Rechtsverhältnisse des Grundstücks Auskunft gibt. Für den Käufer stellt es eine ganz wesentliche Erkenntnisquelle da. Von daher wird es der Notar regelmäßig übernehmen, rechtzeitig vor der Beurkundung das Grundbuch einzusehen und den Inhalt des Grundbuchs im Kaufvertrag zu dokumentieren.

Das Grundbuch besteht aus **fünf Teilen**: dem Deckblatt, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I, II und III.

Auf dem *Deckblatt* finden sich die Gemarkung und eine Grundbuchblattnummer, die das Grundbuch dieses Grundstücks eindeutig bezeichnen. Weitere Eintragungen sind eher selten, können jedoch gleichwohl wichtige Hinweise geben, etwa daß die in dem Grundbuchblatt bezeichneten landwirtschaftlichen Grundstücke in die Höferolle eingetragen sind.

Im *Bestandsverzeichnis* sind die in dem Grundbuchblatt vorgetragene Grundstücke nach Flurstücksnummer, Lage, Nutzungsart und Größe im einzelnen näher beschrieben. Ein Grundbuchblatt kann nur ein einziges Grundstück verzeichnen, umfangreiche Grundbuchblätter enthalten möglicherweise mehrere tausend Grundstücke. Wichtig zu wissen ist, daß der Beschrieb des Grundstücks im Grundbuch ausschließlich in Worten erfolgt. Eine Lageskizze findet sich im Grundbuch nicht, so daß ihm die genaue

Lage und der Zuschnitt eines Grundstücks nicht entnommen werden können. Das Grundbuch gibt so z.B. keine Auskunft darüber, ob das Grundstück über einen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Straße verfügt. Um dies beurteilen zu können, muß das Flurstück in einem Katasterplan betrachtet werden.

Die *erste Abteilung* des Grundbuchs gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse. In der *dritten Abteilung* des Grundbuchs werden die "bankmäßigen" Belastungen wie Hypotheken und Grundschulden gebucht. Alle weiteren im Grundbuch eintragungsfähigen Belastungen finden sich in *Abteilung II*. Dabei kann es sich z.B. um Geh- und Fahrrechte oder Leitungsrechte für einen Nachbarn oder die Gemeinde handeln. Aber auch Nutzungsrechte, wie sie im Rahmen von Übergabeverträgen häufig für den Übergeber eingetragen werden - wie ein Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht - finden in der zweiten Abteilung ihren Platz.

### ***Der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs wird geschützt***

Eintragungen ins Grundbuch können nur aufgrund öffentlicher Urkunden erfolgen, wie sie insbesondere die Urkunden der Notare darstellen. Durch diese Beschränkung soll sichergestellt werden, daß sich ins Grundbuch möglichst keine Fehler einschleichen. Im Hinblick auf den dadurch gewährleisteten außerordentlich hohen Standard hat der Gesetzgeber das Grundbuch mit "**öffentlichem Glauben**" ausgestattet. Ist im Grundbuch für jemanden ein Recht eingetragen, so wird gesetzlich vermutet, daß ihm dieses Recht auch wirklich zusteht. Umgekehrt wird vermutet, daß ein im Grundbuch eingetragenes, dann aber gelöscht Recht nicht mehr besteht. Erwirbt jemand durch Rechtsgeschäft ein Recht an einem Grundstück, so gilt zu seinen Gunsten der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es

sei denn, daß die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt oder im Grundbuch selbst ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung vermerkt war.

Was dem Laien zunächst als Banalität erscheinen mag, ist in Wirklichkeit ein unschätzbare Vorteil des Grundbuchwesens, um den wir in vielen anderen Ländern beneidet werden. Wer beispielsweise in Frankreich ein Grundstück kauft, muß sich zum Nachweis des Eigentums seines Verkäufers auf die Richtigkeit von dessen Angaben verlassen. Auch der Notar kann sie nur begrenzt nachprüfen. So wird der französische Notar sich zwar vom Verkäufer die Urkunden über alle Eigentumswechsel der letzten dreißig Jahre vorlegen lassen. Geben diese Urkunden aber gleichwohl ein unzutreffendes Bild und stellt sich später heraus, daß der Verkäufer in Wahrheit doch nicht der Eigentümer war, so hat der Käufer das Eigentum nicht wirksam erworben. Er kann sich nur an seinen Verkäufer halten und z.B. versuchen, den Kaufpreis von dort wiederzuerlangen. Sollte der Verkäufer zur Rückzahlung nicht in der Lage sein, steht der Käufer im Regen. Ganz anders ist die Rechtslage in Deutschland: War der Verkäufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und die Unrichtigkeit dieser Eintragung dem Käufer nicht positiv bekannt, so hat er das Grundstück wirksam zu Eigentum erworben. Damit trägt das Grundbuchwesen entscheidend zur Sicherheit und Leichtigkeit des Rechtsverkehrs mit Grundstücken bei.

Probleme entstehen mitunter, wenn sich anlässlich eines Kaufvertrages herausstellt, daß ein Grundbuch nicht auf dem neuesten Stand ist. Ist beispielsweise der Eigentümer eines Grundstücks verstorben und möchten die Erben das Grundstück nun verkaufen, so stellt der Notar nicht selten fest, daß im Grundbuch noch der Verstorbene als Eigentümer eingetragen ist. In derartigen Fällen ist es zweckmäßig, zunächst einmal das Grundbuch auf die Erbengemeinschaft zu berichtigen, wobei der Notar behilflich sein wird. Denn nach dem **Voreintragungsgrundsatz** des Grundbuch

verfahrens kann eine Verfügung grundsätzlich nur durch den eingetragenen Berechtigten erfolgen. Soweit in Erbfällen aus Kostengründen einmal auf die Grundbuchberichtigung im Vorfeld des Verkaufs verzichtet wird, erhöht dies zwangsläufig die mit dem Kaufvertrag verbundenen Unsicherheiten für den Käufer.

### ***Mögliche Probleme, die das Grundbuch nicht löst***

Das Grundbuch gibt Auskunft über viele wesentliche Rechtsverhältnisse des Grundstücks, aber niemals ein vollständiges Bild über alle maßgeblichen Umstände. So enthält es beispielsweise keine Informationen über die öffentlich- rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks wie z.B. seine Bebaubarkeit nach den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften. Insoweit ist der Käufer aufgerufen, sich rechtzeitig vor der Beurkundung selbst zu erkundigen, indem er beispielsweise mit der Baubehörde Kontakt aufnimmt.

Öffentlich- rechtliche Beschränkungen zu Lasten des verkauften Grundstücks können sich auch aus einer Eintragung im "**Baulastenverzeichnis**" ergeben. Das ist ein besonderes Register, welches von der Baubehörde geführt wird, und in dem Verpflichtungen öffentlich- rechtlicher Art des Eigentümers zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen verzeichnet werden. Baulasten können äußerst vielgestaltig sein; ein Beispiel von vielen wäre etwa die Verpflichtung des Eigentümers eines Vorderliegergrundstücks, dem Hinterlieger einen Zugang zu dessen Grundstück zu gewähren. Sie entstehen aufgrund einer dem Bauamt gegenüber abgegebenen Verpflichtungserklärung des Eigentümers und gehen beim Verkauf auf den Käufer als neuen Eigentümer ohne weiteres über. Für den Notar sind derartige Beschränkungen aus dem Grundbuch nicht erkennbar. Die Verpflichtungen aus der Baulast sind für den Käufer aber auch dann verbindlich, wenn sie ihm nicht bekannt waren und vom Verkäufer nicht of

fengelegt wurden. Von daher kann es sich für den Käufer empfehlen, vor der Beurkundung das Baulastenverzeichnis einzusehen.

Noch auf ein weiteres Problem im Zusammenhang mit Baulasten sei hingewiesen: Eine eingetragene Baulast begründet eine Verpflichtung öffentlich-rechtlicher Art. Damit ist aber noch keine Aussage über den privaten Rechtsgrund getroffen. Muß der Vorderlieger den Zutritt unentgeltlich gewähren? Wer trägt notwendige Instandhaltungskosten des Weges, wer hat ihn zu reinigen und von Schnee und Eis freizuhalten? Diese Fragen sind in einer zusätzlichen privatrechtlichen Vereinbarung der Beteiligten zu klären. Diese sollte, damit sie auch gegen Rechtsnachfolger gilt, im Wege einer Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs vermerkt werden. Anderenfalls besteht trotz Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis die latente Gefahr, daß es irgendwann zu Meinungsverschiedenheiten der beteiligten Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger kommt mit ungewissem Ausgang. In der Praxis ist immer wieder zu beobachten, daß Baulasten ohne die erforderlichen korrespondierenden privatrechtlichen Vereinbarungen bestellt werden.

### ***Leider kein rein theoretischer Fall: Der vergessene Privatweg***

Mitunter werden **wirtschaftlich zusammengehörende Grundstücke in verschiedenen Grundblättern** geführt, etwa bei Privatwegen, die den Zugang zu mehreren Hinterliegergrundstücken sicherstellen. Jeder Eigentümer eines Hinterliegergrundstücks ist in einem selbständigen Grundbuchblatt als Eigentümer seines Hausgrundstücks verzeichnet; daneben gibt es ein separates Grundbuchblatt, auf dem der Privatweg gebucht ist. Gibt es beispielsweise fünf Hinterliegergrundstücke, sind im Grundbuch des Privatweges die fünf Hinterlieger als Miteigentümer zu je einem Fünftel eingetragen. Nennen die Beteiligten dem Notar nur die Plannummer

des zu verkaufenden Hauptgrundstücks und vergessen sie, den Privatweg zu erwähnen, kann der Notar dies bei Grundbucheinsicht regelmäßig nicht erkennen. Es wird dann ein Kaufvertrag über das Hausgrundstück beurkundet und die Mitübertragung des Weganteils vergessen; der Käufer erwirbt ein Grundstück, zu dem er gar keine Zugangsberechtigung besitzt. Fällt der Fehler erst Jahre später auf, kann er möglicherweise nur schwer oder z.B. bei zwischenzeitlicher Insolvenz des Verkäufers überhaupt nicht mehr behoben werden.

### ***Bestandteile und Zubehör***

Beim Kauf eines Hausgrundstücks steht für die Beteiligten wirtschaftlich gesehen normalerweise das **Gebäude** und nicht das Grundstück als solches - der **Grund und Boden** - im Vordergrund. Der Jurist denkt gleichwohl umgekehrt: Der Kaufvertrag wird über das Grundstück geschlossen. Mit dem Grundstück gehen dessen wesentliche **Bestandteile** und im Zweifel auch das Zubehör automatisch auf den Käufer über. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes wiederum gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen wie z.B. Heizung, sanitäre Anlagen, Fenster, Türen usw. Etwas anderes kann selbst für das Gebäude freilich dann gelten, wenn es - z.B. aufgrund eines Mietvertrages - von vornherein zu einem vorübergehenden Zweck errichtet wurde.

**Zubehör** sind bewegliche Sachen, die - ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein - deren wirtschaftlichem Zweck zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Zubehör eines gewerblichen Anwesens sind etwa die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und Gerätschaften, bei einem landwirtschaft

lichen Hof auch die Landmaschinen und das Vieh. Im einzelnen sind viele Grenzfälle denkbar, in denen sich hinterher darüber streiten läßt, ob ein Gegenstand mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist oder nicht. Aufgabe der notariellen Urkunde ist es, derartige Unklarheiten möglichst zu vermeiden. Entsprechende Besonderheiten der verkauften Immobilie sollten Sie daher dem Notar unbedingt mitteilen. Typische Punkte bei einem privaten Wohnhaus wären etwa fest eingebaute Möbel wie Einbauküchen, Wandschränke oder Badmöbel. Auch bei Satellitenempfangsanlagen, Markisen, einer Alarmanlage, einer Sauna, Gartenmöbeln und -geräten, einer Kellerbar und ähnlichem sollte klargestellt werden, ob diese Gegenstände mitverkauft sind oder nicht. Der Inhalt eines vollen Heizöltanks stellt bei heutigen Energiepreisen einen kleinen Schatz dar; im Kaufvertrag sollte festgelegt werden, ob über das Öl gesondert abgerechnet wird oder ob der Ölvorrat als Grundstückszubehör mitverkauft ist.

Für die mitverkauften Bestandteile und das Zubehör kann ein Teil des Kaufpreises gesondert ausgewiesen werden. Der Vorteil für den Käufer liegt darin, daß für diesen Kaufpreisteil keine Grunderwerbsteuer anfällt. Der Käufer sollte freilich im Auge behalten, daß der Ausweis einer größeren Summe für Bestandteile und Zubehör zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung führen kann. Dem Verkäufer umgekehrt ist zu raten, dem gesonderten Kaufpreisausweis nur zuzustimmen, wenn der Teilbetrag auch dem ungefähren Zeitwert der beweglichen Gegenstände entspricht. Anderenfalls müßte er damit rechnen, vom Käufer später wegen Mangelhaftigkeit dieser Gegenstände in Anspruch genommen zu werden. Wer als Verkäufer dem Ausweis einer zwanzig Jahre alten Einbauküche, die eigentlich für den Sperrmüll reif wäre, mit € 10.000,-- zustimmt, darf sich nicht wundern, wenn ihm der Käufer später vorhält, die Küche sei keine € 10.000,--, sondern überhaupt nichts mehr wert gewesen und deswegen den Kaufpreis erfolgreich um € 10.000,-- mindert.

In geeigneten Fällen kann es sich empfehlen, eine detaillierte Inventarliste zu erstellen, die der Notar der Urkunde als Anlage beifügt. So wird insbesondere beim Verkauf gewerblicher Immobilien nicht selten verfahren.

## II. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

Im **Normalfall** wird der Kaufpreis **in einer Summe** gezahlt, sobald gewisse zum Schutz des Käufers unerläßliche Voraussetzungen erfüllt sind.

### *Ratenzahlungen sind problematisch*

Mitunter wird die Zahlung des Kaufpreises in mehreren **Raten** gewünscht. Handelt es sich um wenige Raten, die innerhalb eines eng umrissenen Zeitraums von einigen Monaten fällig werden, ergeben sich daraus keine besonderen Schwierigkeiten. Sicherungsprobleme bestehen jedoch dann, wenn der Zeitraum der Ratenzahlungen lang ist. Würde man zum Schutz des Verkäufers die Eigentumsumschreibung solange aussetzen, bis auch die letzte Rate bezahlt ist, würden die berechtigten Interessen des Käufers möglicherweise verletzt. Außerdem bliebe der Verkäufer weiter als Eigentümer in der Haftpflicht für das Anwesen; alle grundstücksbezogenen Steuern und öffentlichen Lasten würden weiterhin bei ihm angefordert. Bei sofortiger Eigentumsumschreibung würde der Verkäufer umgekehrt sein Eigentum vor Erhalt des vollständigen Kaufpreises verlieren, was ihm ebenfalls nicht angesonnen werden kann. Als Ausweg bliebe die Eintragung einer Sicherheit wegen des Kaufpreises für den Verkäufer im Grundbuch durch entsprechende Hypothek oder Grundschuld. Bleiben die Ratenzahlungen aus, muß der Verkäufer dann aber sein "eigenes" Grundstück mühsam zur Versteigerung bringen mit entsprechendem Aufwand an Zeit, Mühe und Kosten. Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß von Ratenzahlungsvereinbarungen über einen längeren Zeitraum besser ganz Abstand genommen werden sollte. Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht aus eigenen Mitteln aufbringen kann, sollte eine Bankfinanzierung in Anspruch genommen werden.

### ***Für "Zocker": Kauf auf Rentenbasis***

Seltener noch als eine Ratenzahlung wird ein **Kauf auf Rentenbasis** gewünscht. Der Käufer verspricht hier dem Verkäufer keine feste Summe, sondern Zahlung eines bestimmten, jeweils monatlich fälligen Betrages auf die Lebenszeit des Verkäufers. Es handelt sich damit um einen ausgesprochen spekulativen Vertrag: Stirbt der Verkäufer kurz nach der Unterzeichnung, hat der Käufer ein gutes Geschäft gemacht und das Objekt billig erworben. Erweist der Verkäufer sich als besonders zäh und langlebig, kann der Kaufpreis weit über den Wert des Objekts hinaus steigen. Der Abschluß eines solchen Geschäfts sollte von beiden Seiten besonders sorgfältig überdacht werden.

### ***Die Übernahme eines Darlehens macht keinen Sinn***

Häufig sind zum Verkauf stehende Grundstücke nicht lastenfrei, sondern es bestehen noch Darlehen des Verkäufers bei einer Bank, die durch entsprechende Grundschuldeintragung in Abteilung III des Grundbuchs gesichert sind. Mitunter kommt in solchen Fällen der Vorschlag, der Käufer solle das **Darlehen des Verkäufers übernehmen**. Dies mag für den Käufer vor allem dann interessant sein, wenn der Verkäufer einen niedrigeren Darlehenszins zahlt, als derzeit marktüblich ist. Eine solche Schuldübernahme kann durch Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart werden. Der Bank gegenüber wird der Verkäufer aus seinen Darlehensverbindlichkeiten jedoch nur frei, wenn die Bank dem Schuldnerwechsel zustimmt. Sind die Darlehenszinsen in der Zwischenzeit gestiegen, wird die Bank die Zustimmung logischerweise nicht ohne eine entsprechende Zinsanpassung erteilen. Würde auf die Zustimmung der Bank verzichtet und der Vertrag nur im Innenverhältnis der Kaufvertragsparteien geschlossen, bliebe der Verkäufer bis zur vollständigen Rückzahlung des

Darlehens in der Mithaft, was ihm schlechterdings nicht angesonnen werden kann. Hält man sich dies vor Augen, ist sofort erkennbar, daß eine Schuldübernahme in der Praxis kaum funktioniert.

Eher denkbar ist der Abschluß eines neuen Darlehensvertrages des Käufers - ohne Übernahme des Darlehens des Verkäufers - bei gleichzeitiger Ablösung der Restverbindlichkeiten des Verkäufers aus dem Kaufpreis, aber unter **Übernahme der im Grundbuch bereits eingetragenen Grundschuld**. Damit können die Kosten der Löschung der alten Grundschuld sowie die Grundbuchkosten der Bestellung einer neuen Grundschuld durch den Käufer gespart werden. Auch dieses Modell ist jedoch nur sinnvoll, wenn der Käufer über dieselbe Bank finanziert, bei der auch der Verkäufer finanziert hatte, und zudem der eingetragene Grundschuldbetrag ziemlich genau zum jetzigen Finanzierungsvolumen paßt. Müßte die Grundschuld noch zusätzlich von der Bank des Verkäufers an eine neue Bank des Käufers abgetreten werden, würden die Kosten der Abtretung samt Umschreibung im Grundbuch und Umschreibung der Vollstreckungsklausel zur Grundschuldurkunde den möglichen Kostenvorteil praktisch zunichte machen.

### ***Die Absicherung des Käufers vor der Kaufpreiszahlung***

Das **zentrale Problem** bei der sachgerechten Kaufvertragsgestaltung ist die **gegenseitige Absicherung der Parteien gegen ungesicherte Vorleistungen**: Der Käufer ist dem Verkäufer gegenüber davor zu schützen, daß er den Kaufpreis zahlt, bevor sichergestellt ist, daß er auch das lastenfreie Eigentum am Kaufgegenstand erwirbt. Umgekehrt ist der Verkäufer dem Käufer gegenüber davor zu schützen, daß er sein Eigentum verliert, ohne den Kaufpreis vollständig erhalten zu haben.

Der **Schutz des Käufers** wird in der Praxis dadurch sichergestellt, daß der **Kaufpreis erst fällig wird, wenn eine Anzahl von Voraussetzungen geschaffen ist, die seinen lastenfreien Erwerb rechtlich absichern**. Diese Voraussetzungen werden üblicherweise vom Notar herbeigeführt und überwacht. Hinzu können im Einzelfall noch weitere Voraussetzungen treten, die der Käufer selbst zu prüfen hat.

### ***Die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit***

**Vom Notar zu überwachende** Grundvoraussetzungen sind regelmäßig

- die Eintragung einer Erwerbsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch,
- die Vorlage aller zur Löschung nicht übernommener Belastungen im Grundbuch erforderlichen Unterlagen beim Notar sowie
- die Vorlage einer Bestätigung der Stadt oder Gemeinde beim Notar, daß ihr kein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht oder sie es jedenfalls nicht ausübt.

Die Eintragung einer **Erwerbsvormerkung** des Käufers in Abteilung II des Grundbuchs führt noch nicht zu einem Eigentumsübergang vom Verkäufer auf den Käufer, schützt den Käufer aber davor, daß in der Abwicklungsphase des Vertrages Belastungen ins Grundbuch eingetragen werden, die bei Grundbucheinsicht durch den Notar noch nicht bestanden haben, und die der Käufer am Ende gegen sich gelten lassen muß. Würde z.B. ein Gläubiger des Verkäufers nach Eintragung der Erwerbsvormerkung des Käufers in das Grundbuch die Eintragung einer Zwangshypothek zu seinen Gunsten erwirken, steht dem Käufer aufgrund der Vormerkung ein Anspruch gegen diesen Gläubiger zu, die Zwangshypothek wieder zu löschen.

Hinsichtlich aller Belastungen im Grundbuch, die vom Käufer nicht übernommen werden, holt der Notar die erforderlichen **Löschungsunterlagen** ein. Das kann für ein Wohnungsrecht eines zwischenzeitlich verstorbenen Berechtigten dessen Sterbeurkunde sein, typischerweise wird es sich aber um vom Verkäufer herrührende Bankgrundschulden handeln. Der Notar schreibt die Bank an und läßt sich die Löschungsbewilligungen und Grundpfandbriefe aushändigen. Sind die Verbindlichkeiten des Verkäufers bei der Bank bereits vollständig zurückgezahlt, erhält der Notar diese Unterlagen auflagenfrei. Besteht dagegen noch ein Darlehen des Verkäufers, ist dieses aus dem Kaufpreis abzulösen; die Bank teilt dem Notar genau mit, welcher Geldbetrag zur Ablösung benötigt wird und auf welches Konto er gezahlt werden muß. Diese Auflagen gibt der Notar dem Käufer einfach weiter.

Nach dem Baugesetzbuch kann der Stadt bzw. Gemeinde ein **gesetzliches Vorkaufsrecht** zustehen. Es besteht freilich nicht an allen Grundstücken im Gemeindegebiet, sondern nur eingeschränkt. Selbst wenn ein Vorkaufsrecht besteht, wird es in der Praxis meist nicht ausgeübt. Trotzdem klärt der Notar zum Schutz des Käufers auch diesen Punkt regelmäßig vor der Zahlung ab.

### ***Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen***

Hinzutreten können **weitere Fälligkeitsvoraussetzungen** wie das Vorliegen von Genehmigungen privater, behördlicher oder gerichtlicher Art. War ein Beteiligter im Beurkundungstermin nicht persönlich anwesend, so muß u.U. seine Genehmigung oder Vollmachtsbestätigung in öffentlich beglaubigter Form beim Notar vorliegen. Beim Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke kann ab einer bestimmten Größe eine Genehmigungspflicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bestehen. Auch der Verkauf von

Grundstücken in Umlegungs- oder Sanierungsgebieten unterliegt besonderen Zustimmungserfordernissen. Verkauft ein Betreuer, so kann der Vertrag erst wirksam werden, wenn das Vormundschaftsgericht ihn genehmigt hat. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen sieht die für das Objekt geltende Gemeinschaftsordnung mitunter vor, daß der Verkauf nur mit Zustimmung des Verwalters der Wohnanlage oder der übrigen Wohnungseigentümer zulässig ist. Dadurch soll verhindert werden, daß finanziell unzuverlässige Erwerber in die Eigentümergemeinschaft gelangen und hinterher ihren Anteil an den gemeinsamen Hausunkosten nicht aufbringen können. Dann muß der Notar ebenfalls besonders tätig werden.

Weitere Fälligkeitsvoraussetzung kann auch das Vorliegen der Verzichtserklärung eines privat Vorkaufsberechtigten sein. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen in neu aufgeteilten Mehrfamilienhäusern kann schließlich dem Wohnungsmieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustehen, der Verzicht des Mieters auf das Vorkaufsrecht wird dann regelmäßig ebenfalls zur vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzung gemacht.

Ist der Verkäufer zwar als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen, lebt er aber im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft und verfügt er mit dem Kaufobjekt über sein wesentliches Vermögen, so bedarf der Kaufvertrag der Zustimmung des Ehepartners. Das Vorliegen dieser Zustimmung mag ebenfalls Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit sein.

Erwirbt der Käufer das Objekt zu eigenen Wohnzwecken, legt er meist Wert darauf, den Kaufpreis erst nach Räumung des Anwesens durch den Verkäufer oder dessen Mieter bezahlen zu müssen. Die **Räumung** durch den Verkäufer bzw. der **Auszug eines Mieters** können dann zur weiteren, **vom Käufer aber selbst zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzung** gemacht werden. Der Notar kann nur die Prüfung solcher Umstände übernehmen, die er auch aktenmäßig nachvollziehen kann.

### ***Zahlungsfrist nach Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen***

Sind alle vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen gegeben, schreibt der Notar den Käufer an und teilt ihm das mit. Meist wird vereinbart, daß der Käufer den Kaufpreis sodann innerhalb von zwei Wochen so zu bezahlen hat, wie der Notar es ihm im einzelnen aufgibt, und etwa vom Käufer selbst zu überwachende weitere Fälligkeitsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind.

Natürlich kann im Kaufvertrag auch ein Termin vorgesehen werden, vor dem der Käufer in keinem Fall zu zahlen braucht. Das wird häufig gewünscht, wenn der Käufer den Kaufpreis aus fest angelegten Geldern bezahlen möchte, über die er vorher nicht ohne Zinsschaden verfügen kann.

### ***Kaufpreishinterlegung beim Notar ist meist nicht sachgerecht***

In früheren Jahren wurde ein beträchtlicher Teil der Grundstückskaufpreise beim Notar **hinterlegt**. Ein Sicherheitsgewinn für den Käufer ist damit entgegen erstem Anschein aber in aller Regel nicht verbunden. Aufgabe des Notars ist es, unter anderem die Lastenfreistellung des Kaufobjekts von nicht übernommenen Grundschulden des Verkäufers sicherzustellen. Dazu holt er die Löschungsunterlagen der Gläubiger unter Treuhandauflagen ein. In der Fälligkeitsmitteilung schreibt er dem Käufer exakt, welche Teilbeträge auf welche Konten gezahlt werden müssen, damit die Löschungsunterlagen zum Grundbuchamt eingereicht werden dürfen. Der Käufer braucht lediglich den Kaufpreis entsprechend dieser Fälligkeitsanzeige des Notars aufzuteilen, damit sein Schutz in gleicher Weise wie bei einer Hinterlegung des Kaufpreises gewährleistet ist. Berücksichtigt man, daß die Hinterlegung mit beträchtlichen zusätzlichen Notarkosten und einem Zeit- und damit Zinsverlust verbunden ist, wird verständlich, daß von

dieser Möglichkeit der Kaufpreisabwicklung heute kaum noch Gebrauch gemacht wird.

### ***Mögliche Probleme des Verkäufers mit seiner Bank***

Fordert der Notar bei der abzulösenden Bank des Verkäufers die Löschungsunterlagen an, kommt es zwischen der Bank und dem Verkäufer mitunter zu unerfreulichen Meinungsverschiedenheiten. Hypothekenkredite werden in aller Regel für einen längeren Zeitraum, zwischen fünf und neuerdings bis zu dreißig Jahren, festgeschrieben. Wünscht der Eigentümer nun anlässlich des Verkaufs der Immobilie, das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist zurückzuzahlen, wird dies von den Kreditinstituten oft von der Zahlung einer beträchtlichen **Vorfälligkeitsentschädigung** abhängig gemacht. Verhältnismäßig klar ist die Rechtslage, wenn der Kreditvertrag von vornherein die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung vorsieht und die Modalitäten regelt. Dies ist jedoch meist nicht der Fall. Für diese Fälle hat der Bundesgerichtshof im Jahre 1997 entschieden:

- Der Kreditnehmer hat einen Anspruch auf Einwilligung in eine vorzeitige Darlehensrückzahlung, wenn seine berechtigten Interessen dies gebieten. Das ist etwa bei einem Verkauf aus persönlichen Gründen oder zur Wahrnehmung einer günstigen Verkaufsgelegenheit anzunehmen.
- Das Kreditinstitut hat dann einen Anspruch auf Ersatz seines finanziellen Nachteils. In dessen Berechnung ist es jedoch nicht frei, sondern an gewisse vom BGH dargelegte und nachprüfbar Methoden gebunden. In einer späteren Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die Berechnungsmodalitäten nochmals präzisiert und zugunsten der Kreditnehmer modifiziert.

Anlässlich der Schuldrechtsreform zum 01.01.2002 hat der Gesetzgeber diese Rechtsprechung aufgegriffen und - mit weiteren Modifikationen - in Gesetzesform gegossen. § 490 Abs. 2 BGB gibt dem Darlehensnehmer unter den vom BGH entwickelten Voraussetzungen nunmehr anstatt eines Anspruchs auf vertragliche Aufhebung des Darlehens ein einseitiges außerordentliches Kündigungsrecht.

Wenn Sie Verkäufer sind und Ihnen der von Ihrer Bank als Vorfälligkeitsentschädigung verlangte Betrag als überhöht erscheint, sollten Sie sich mit seiner Zahlung unter dem *Vorbehalt der Nachprüfung* und gegebenenfalls Rückforderung einverstanden erklären. Nachrechnen können Sie den Betrag selbst allerdings kaum; dazu ist das Berechnungsverfahren einfach zu kompliziert. Bei den Verbraucherzentralen besteht die Möglichkeit, die Berechnung der Bank unter Vorlage des Kreditvertrags gegen eine verhältnismäßig geringe Gebühr prüfen zu lassen. Als Kunde einer privaten Geschäftsbank oder Bausparkasse können Sie Ihre Ansprüche gegebenenfalls außergerichtlich im Ombudsmannverfahren durchsetzen. Die entsprechenden Hinweise finden Sie im Internet auf meiner Seite [www.notar-veit.de](http://www.notar-veit.de) unter "Links", einschließlich eines kostenlosen Berechnungsprogramms der "Stiftung Warentest".

### ***Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers***

Zur besseren Absicherung des Verkäufers unterwirft der Käufer sich in der Urkunde wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises regelmäßig der **Zwangsvollstreckung**. Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit vertragswidrig nicht, kann der Verkäufer sich eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilen lassen und versuchen, den Betrag zwangsweise beizutreiben. Das spart ihm die Kosten eines umständlichen Klageverfahrens und den damit verbundenen Zeitverlust.

### ***Keine besonderen Regelungen für den Verzugsfall nötig***

Hin und wieder wünscht der Verkäufer ausdrückliche Regelungen im Kaufvertrag für den Fall, daß der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht begleichen sollte. So wird der Notar nicht selten gebeten, in den Vertrag hineinzuschreiben, daß dem Verkäufer für diesen Fall ein "Rücktrittsrecht" zustehen soll. Mitunter soll vereinbart werden, daß der Kaufpreis ab Fälligkeit mit einem bestimmten Prozentsatz pauschal zu verzinsen ist.

Bevor man an solche Regelungen denkt, sollte man sich die vom Gesetz bereits zur Verfügung gestellten Regelungen im Verzugsfall ansehen. Gerät der Käufer mit dem Kaufpreis in Verzug, hat er den Kaufpreis nach § 288 BGB mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen; bei Verträgen, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Zinssatz sogar acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz wird von der Europäischen Zentralbank festgesetzt und ändert sich normalerweise zweimal jährlich; Sie finden ihn etwa auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank unter:

[www.bundesbank.de/presse/presse\\_zinssaetze.php](http://www.bundesbank.de/presse/presse_zinssaetze.php).

Neben der ohnehin gegebenen Rücktrittsmöglichkeit gibt das Gesetz dem Verkäufer im Verzugsfall unter bestimmten Voraussetzungen auch einen Schadenersatzanspruch, der weit über die erwähnten Verzugszinsen hinausgehen kann.

Die klügste Regelung im Kaufvertrag ist im Hinblick auf all diese Bestimmungen normalerweise die einfachste und kürzeste: Es wird lediglich bestimmt, daß der Käufer ohne weiteres in Verzug gerät, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars auf dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben ist. Alles andere regelt das Gesetz.

### ***Wie der Verkäufer bei der Finanzierung des Kaufpreises hilft***

Den hohen Kaufpreis für ein Hausgrundstück muß der Käufer regelmäßig über ein Bankdarlehen **finanzieren**. Ein solches Darlehen wird er nur erhalten, wenn er der Bank ausreichende Sicherheiten einräumen kann. Die wichtigste Sicherheit stellt eine Hypothek oder Grundschuld da, die am Kaufgrundstück selbst eingetragen wird. Bestellen kann diese Sicherheit nach dem erwähnten "Voreintragungsgrundsatz" aber nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Dies ist zunächst noch der Verkäufer. Damit das Eigentum umgeschrieben wird, muß zum Schutz des Verkäufers zunächst einmal der Kaufpreis gezahlt sein. Die Bank zahlt das Darlehen aber erst aus, wenn die Hypothek oder Grundschuld im Grundbuch vollzogen ist. Damit beißt sich "die Katze in den Schwanz": Der Käufer muß und würde gern zahlen, kann es aber nicht, da er die Grundschuld erst nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch bestellen kann. Ohne Zahlung kann er andererseits nicht Eigentümer werden.

Um das Dilemma zu lösen, verpflichtet sich im Kaufvertrag der Verkäufer, schon vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch an der Eintragung von Hypotheken oder Grundschulden für Finanzierungszwecke des Käufers **mitzuwirken**. Die Bank wird zum Schutz des Verkäufers freilich angewiesen, das Darlehen zunächst nur an diesen auszuführen, bis der Kaufpreis vollständig beglichen ist. Der Käufer tritt flankierend seinen Anspruch gegen die Bank auf Auszahlung des Darlehens bis zur Kaufpreishöhe an den Verkäufer ab. Schließlich wird die sog. Sicherungszweckerklärung der Grundschuld dahin eingeschränkt, daß die Bank die Grundschuld bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur insoweit verwenden darf, als aus dem Darlehensbetrag Zahlungen auf den Kaufpreis vorgenommen wurden. Sollte es vertragswidrig nicht zur Kaufpreiszahlung kommen, muß die Bank die Sicherheit wieder freigeben und die Löschung ihrer Grundschuld bewilligen. Dem Verkäufer bleibt bei einer solchen Gestaltung das Rest

risiko, auf den Kosten der Grundschuldbestellung und ihrer anschließenden Löschung "sitzenzubleiben"; nachdem die Höhe eines solchen Schadens überschaubar ist und das Risiko sich höchst selten realisiert, wird es gemeinhin als zumutbar angesehen.

Zur praktischen Erleichterung wird in den Kaufvertrag meist eine **Belastungsvollmacht** aufgenommen: Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, alle vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf dessen Namen erforderlichen Erklärungen zur Grundschuldbestellung in Vertretung des Verkäufers abzugeben. Dann muß der Verkäufer sich wegen der Grundschuldbestellung nicht ein zweites Mal zum Notar bemühen, sondern der Käufer kann die erforderlichen Erklärungen aufgrund der Finanzierungsvollmacht selbst abgeben.

### III. Eigentumswechsel

Der Nichtjurist verwendet die Begriffe "Eigentum" und "Besitz" weitgehend gleichbedeutend. Für den Juristen verbergen sich dahinter freilich zwei ganz unterschiedliche Dinge: "Eigentum" ist die *rechtliche* Sachherrschaft; Eigentümer eines Grundstücks ist, wer als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Unter dem bloßen "Besitz" versteht der Jurist dagegen die *tatsächliche* Sachherrschaft. Sie steht demjenigen zu, der den effektiven Zugriff auf die Sache hat. So ist bei einem vermieteten Hausgrundstück nicht etwa der Eigentümer, sondern der darin wohnende Mieter der unmittelbare Besitzer.

Unserem Grundbuchsystem entsprechend erfolgt der Eigentumswechsel nicht durch den Kaufvertragsabschluß oder gar die nach Zahlung des Kaufpreises erfolgende Übergabe der Schlüssel und die damit verbundene Besitzverschaffung. Vielmehr vollzieht sich der Eigentumswechsel erst mit der **Eigentumsumschreibung** aufgrund des Kaufvertrages **im Grundbuch** auf den Käufer.

Kommen wir zurück auf das bereits im letzten Abschnitt geschilderte grundsätzliche Anliegen, beide Parteien gegeneinander abzusichern und Vorleistungen einer Seite möglichst zu vermeiden. Zum **Schutz des Verkäufers** muß der Notar **sicherstellen, daß das Eigentum erst endgültig im Grundbuch umgeschrieben wird, wenn der Verkäufer auch den Kaufpreis erhalten hat**. Hierzu kommen verschiedene Wege in Betracht, die jedoch teils mit vermeidbaren Unannehmlichkeiten für die Beteiligten (nochmaliger Notartermin) oder Zusatzkosten für den Käufer verbunden sind und daher eigentlich nicht mehr besprochen werden dürften.

Sicher, einfach zu handhaben und frei von Zusatzkosten ist folgendes von mir bevorzugtes Verfahren:

Die Kaufurkunde enthält eine bewußte "Lücke": Die zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch erforderliche **Bewilligung** des Verkäufers hinsichtlich des Eigentumsübergangs wird nicht mitbeurkundet. Der Verkäufer erteilt mir in der Kaufurkunde aber Vollmacht, diese Bewilligung in seinem Namen später nachzuholen. Sobald ich mich von der Kaufpreiszahlung überzeugt habe, mache ich von der Vollmacht Gebrauch und erkläre namens des Verkäufers die notwendige Bewilligung; sodann wird die Urkunde dem Grundbuchamt zum endgültigen Vollzug vorgelegt. Der Zahlungsnachweis kann dabei entweder durch eine Bestätigung des Verkäufers oder der Bank des Käufers geführt werden.

#### IV. Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr

Der erwähnten Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz folgend muß die Kaufurkunde in einem gesonderten Abschnitt regeln, zu welchem Zeitpunkt der Besitz am Kaufobjekt, dessen Nutzungen, die Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundbesitzes sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung vom Verkäufer auf den Käufer übergehen. Davon hängt es dann ab, wann der Käufer die Schlüssel und den Zutritt zum Objekt erhält und wann er mit seinen Renovierungen beginnen oder einziehen kann. Wirtschaftlich ist letztlich für die Beteiligten dieser Zeitpunkt weitaus bedeutsamer als derjenige des formalen Eigentumswechsels im Grundbuch. Das Steuerrecht spricht zutreffend davon, daß mit Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr das "**wirtschaftliche Eigentum**" wechselt.

##### *Der Besitzübergang*

Die Kaufvertragsurkunde könnte vorsehen, daß der **Besitz** am Kaufobjekt sofort auf den Käufer übergeht oder gar festhalten, daß der Besitz dem Käufer bereits übertragen wurde. Häufiger wird jedoch auf den Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit oder - zum Schutz des Verkäufers korrekter - der **Kaufpreiszahlung** abgestellt. Erhält der Käufer aufgrund einer solchen Regelung die Schlüssel und den Zutritt zum Kaufobjekt Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung, sind die beiderseitigen Risiken am besten ausbalanciert. Insbesondere läuft der Verkäufer nicht Gefahr, bei Zahlungsunfähigkeit des Käufers mit Veränderungen oder Umbauten des Kaufobjekts konfrontiert zu werden, mit denen er nichts anfangen kann oder die den Wert des Kaufobjekts gar objektiv schmälern. Alternativ wird freilich auch nicht selten ein **fixes Datum** als Zeitpunkt des Besitzübergangs festgelegt, unabhängig von der Kaufpreisfälligkeit. Der Vorteil für beide Seiten liegt na

turgemäß in einer größeren Klarheit, sie können ihre Dispositionen genau auf diesen Termin ausrichten. Besonders beim Verkauf leerstehender Häuser mag ein beiderseitiges Interesse an einem raschen Besitzwechsel bestehen: Dem Käufer kommt diese Lösung entgegen, weil er schleunigst mit Renovierungen beginnen möchte; der Verkäufer hat den Vorteil, bald die Sorgfaltspflicht und die mit dem Anwesen verbundenen Kosten und Steuern "loszuwerden".

So wie der Käufer sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der Zwangsvollstreckung unterwerfen kann, besteht neuerdings auch die Möglichkeit einer umgekehrten **Vollstreckungsunterwerfung**: Nämlich des Verkäufers dem Käufer gegenüber wegen seiner **Verpflichtung zur Räumung und Besitzübergabe**. Ein perfekt ausgewogener Vertrag sollte eine Vollstreckungsunterwerfung *beider* Seiten wegen ihrer Verpflichtungen in Betracht ziehen.

### ***Nutzungsübergang und Eintritt in bestehende Mietverträge***

Mit dem Besitz gehen regelmäßig auch die **Nutzungen** auf den Käufer über. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten bedeutet dies, daß der Käufer im Innenverhältnis zum Verkäufer mit Besitzübergang zugleich in das bestehende **Miet- oder Pachtverhältnis** eintritt. Ab diesem Zeitpunkt muß der Verkäufer dem Käufer also die Miete weiterleiten. Im Verhältnis zum Mieter oder Pächter erfolgt der Vertragseintritt nach dem Gesetz freilich erst mit Eigentumsumschreibung. Das hat weitreichende Folgen für den Fall, daß der Käufer das Anwesen zu eigenen Wohnzwecken erwirbt und den Mietvertrag **kündigen** möchte. Der Kauf bricht das bestehende Mietverhältnis nicht. Der Vermieter hat kein Kündigungsrecht, insbesondere fehlt es ihm mangels Eigenbedarfs an einem Kündigungsgrund. Vielmehr muß der Käufer dem Mieter kündigen. Bei Wohnraum

mietverträgen muß er nicht nur die bestehenden - unter Umständen recht langen - Kündigungsfristen einhalten. Nachdem der Eintritt in den Mietvertrag dem Mieter gegenüber erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt und der Mieter sich anderweitige Vereinbarungen im Kaufvertrag nicht entgegenhalten lassen muß, kann der Käufer seine Eigenbedarfskündigung wohl erst nach vollständiger Vertragsabwicklung aussprechen. Diese dauert selbst bei günstigem Verlauf in aller Regel einige Monate, gerechnet ab dem Beurkundungstermin beim Notar.

Im Rahmen bestehender Mietverträge haben Mieter nicht selten Kautionen gestellt. Diese sind mit Nutzungsübergang vom Verkäufer auf den Käufer zu übertragen. Endet das Mietverhältnis irgendwann, hat der Käufer dem Mieter die Kautions zurückzugewähren. Dem Mieter steht jedoch das Recht zu, sich nach seiner Wahl auch an den Verkäufer zu halten. Dies wird der Mieter regelmäßig natürlich vor allem dann tun, wenn die Kautions beim Käufer nicht zu erlangen ist. Möchte der Verkäufer sich vor einer solchen Nachhaftung schützen, sollte er versuchen, anlässlich des Kaufvertrages die Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Kautions auf den Käufer zu erlangen. Ein Rechtsanspruch steht dem Verkäufer gegen den Mieter insoweit allerdings nicht zu.

### ***Öffentliche Lasten und Abgaben***

Regelmäßig wird vereinbart, daß mit dem Besitz auch die **Grundsteuer** und alle weiteren wiederkehrenden **öffentlichen Lasten und Abgaben** (z.B. Abwasser- und Entwässerungsbeiträge) auf den Käufer übergehen. Zu beachten ist, daß derartige Steuern und Beiträge als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen. Sollte also beispielsweise der Verkäufer diese Kosten längere Zeit nicht mehr beglichen haben, kann die Stadt oder Gemeinde sich wegen dieser **Rückstände** zwar nicht an das persönliche

Vermögen des Käufers halten. Sie kann jedoch in das Kaufgrundstück vollstrecken und den Käufer damit vor die unangenehme Alternative stellen, entweder zur Abwendung dieser Vollstreckungsmaßnahmen die Rückstände freiwillig zu begleichen oder der Vollstreckung in das neu gekaufte Grundstück tatenlos zuzusehen und dabei sein Eigentum möglicherweise gleich wieder zu verlieren. Vor einer Inanspruchnahme für derartige Rückstände schützt nur eine rechtzeitige Erkundigung des Käufers bei den entsprechenden Stellen, die wiederum wegen des Datenschutzes der Zustimmung des Verkäufers bedarf. Bestehen jedoch Anhaltspunkte dafür, daß Rückstände bestehen könnten, sollte der Käufer im eigenen Interesse auf rechtzeitige Nachforschungen nicht verzichten. Zu denken wäre an einen Notverkauf, wenn der Käufer die finanziell angespannte Situation des Verkäufers kennt, erst recht natürlich bei bestehenden Zwangshypotheken oder einem Verkauf zur Abwendung einer bereits laufenden Zwangsversteigerung.

### ***Der Übergang der "Gefahr"***

Die wenigsten können sich etwas unter dem Übergang der "**Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung**" vorstellen. Gemeint ist das Risiko der Zerstörung oder Beschädigung der Kaufsache durch Umstände, die weder vom Verkäufer noch vom Käufer zu vertreten sind, also aus beider Sicht "zufällig" eintreten. Nachdem keine gesetzliche Verpflichtung des Verkäufers mehr besteht, ein Hausanwesen gegen Brand zu versichern, könnte darunter vielleicht der Fall eines Blitzeinschlages und dadurch ausgelösten Brandschadens des Kaufobjekts fallen. Diese Gefahr wird vom Käufer normalerweise mit dem Besitz übernommen.

### ***Versicherungen müssen umgeschrieben werden***

Grundstücksbezogene **Schadenversicherungen** wie z.B. die Brandversicherung gehen nach dem Gesetz automatisch auf den Käufer über. Der Käufer kann diesem Übergang widersprechen und den Versicherungsvertrag innerhalb eines Monats nach dem Erwerb bzw. Kenntniserlangung von der Versicherung kündigen. Die Frist beginnt aber nicht erst mit einer offiziellen Mitteilung durch die Versicherungsgesellschaft zu laufen, sondern gegebenenfalls schon mit der entsprechenden Information durch den Verkäufer. Wer die Versicherung wechseln möchte, muß also schnell reagieren. Bei aller Freude am Sparen sollte er aber vor allem dafür sorgen, daß keine Versicherungslücke für einen Zwischenzeitraum entsteht. Wer nur eine neue eigene Versicherung abschließt, die Kündigung der alten Versicherung des Verkäufers aber vergißt, bezahlt hinterher doppelt. Schließlich ist zu beachten, daß die Versicherung vorausbezahlte Beiträge im Fall einer Kündigung des Käufers nicht zurückerstattet.

## V. Erschließung

Unter den Begriff der "Erschließung" fällt nicht nur die Herstellung der **verkehrsmäßigen Anlagen** durch die Stadt bzw. Gemeinde - wie Straßenbau, Herstellung des Gehweges, Schaffung von Parkplätzen und einer Straßenbeleuchtung -, sondern auch die Sicherstellung der gesamten **sonstigen Ver- und Entsorgung**, also etwa die Herstellung von Wasserversorgungsleitungen, Abwasserkanälen usw. Nach der gesetzlichen Regelung hat der Verkäufer die Kosten derartiger Erschließungsmaßnahmen zu tragen, wenn die Erschließungsmaßnahmen am Beurkundungstag bautechnisch bereits begonnen sind. Anderenfalls gehen diese Kosten zu Lasten des Käufers. Erschließungsmaßnahmen sind heute außerordentlich kostenaufwändig. So können bei Neuerschließung eines Baugebiets auf einen durchschnittlichen Bauplatz ohne weiteres mehrere zehntausend Euro an Erschließungskosten entfallen.

Die auf den bautechnischen Beginn der Erschließung abstellende gesetzliche Regelung befriedigt nicht. Das zeigt sich schon daran, daß es in einem größeren Erschließungsgebiet für die Beteiligten gar nicht erkennbar werden muß, wenn in einiger Distanz zum Kaufgrundstück erste Arbeiten stattfinden.

In den meisten Kaufverträgen wird deshalb eine andere Lösung gesucht und auf den Zugang der entsprechenden **Beitragsbescheide** abgestellt. Der Verkäufer trägt die Kosten aller Maßnahmen, für die Bescheide bis zum Tag der Beurkundung zugegangen sind. Alle übrigen Kosten sind dagegen vom Käufer zu übernehmen. Der große Vorteil dieser Lösung besteht darin, daß sie zu klaren Ergebnissen führt und kaum streitanfällig ist. Freilich sollte der Käufer sich bei Verwendung einer solchen Klausel vom Erschließungszustand des Kaufobjekts überzeugen und in Zweifelsfällen vor Vertragsschluß bei der Stadt oder Gemeinde nachgefragt haben.

Umgekehrt kann sich natürlich der Verkäufer auch zur Übernahme von Erschließungskosten verpflichten, für die bei Beurkundung noch keine Bescheide vorliegen, selbst wenn die Erschließungsmaßnahmen bautechnisch noch nicht begonnen wurden. Problematisch an derartigen Klauseln ist stets die genaue Abgrenzung der Maßnahmen, für deren Kosten der Verkäufer noch einzustehen hat, von möglichen anderen Maßnahmen. Es ist dabei auch zu beachten, daß die Gemeinde regelmäßig nur einen einheitlichen Betrag anfordert und diesen nicht weiter in der Weise aufschlüsselt, wie die Kaufvertragsparteien sich das vorgestellt haben. Schließlich entstehen Sicherungsprobleme für den Käufer, der bereits einige Wochen nach der Beurkundung des Kaufvertrages den Kaufpreis einschließlich vom Verkäufer übernommener Erschließungskosten bezahlt: Sind die Baumaßnahmen abgeschlossen und die Bescheide ergangen, kann sich herausstellen, daß der Verkäufer seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nachkommt. Die Gemeinde wird die Kosten dann unnachgiebig beim Käufer einfordern und muß sich die vertragliche Regelung nicht entgegenhalten lassen. Die damit verbundenen Probleme sind im einzelnen oft kaum befriedigend lösbar.

Eine besondere Rolle im Zusammenhang mit Erschließungsklauseln spielen die sog. "Hausanschlußkosten". Auch wenn der Verkäufer die Ausbaubeiträge für den städtischen Kanal vertraglich übernimmt, kommen im Zuge des Bauvorhabens des Käufers die Anschlußkosten für die Herstellung der Verbindung zwischen dem neuerrichteten Gebäude und der Anschlußstelle an den Kanal in der Straße oder auch im Grundstück hinzu. Derartige Hausanschlußkosten sollen meist zu Lasten des Käufers gehen, was in der Urkunde besonders erwähnt werden kann.

## VI. Haftung für Sach- und Rechtsmängel

### *Allgemeine Neuerungen durch die Schuldrechtsreform*

Die Bestimmungen über die Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel des Grundbesitzes wurden durch die zum 01.01.2002 in Kraft getretene "**Schuldrechtsreform**" vollständig neu gefaßt.

Abweichend von der früheren Doktrin räumt das Gesetz dem Käufer nunmehr gegen den Verkäufer einen Anspruch auf rechts- und sachmängelfreie Leistung ein. Folgerichtig spricht das Gesetz bei Mängeln nun auch nicht mehr von einer "Gewährleistung", und die früher geltenden umfangreichen Sonderregelungen des Kaufvertragsrechts hierüber sind weitgehend entfallen. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes bei "Leistungsstörungen" durch Nicht- oder Schlechterfüllung. Während bislang die Abgrenzung zwischen Rechts- und Sachmängeln wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen eine wichtige Rolle spielte und sich hierzu eine kaum noch nachvollziehbare Kasuistik in der Rechtsprechung entwickelt hatte, hat die Reform die Rechtsfolgen beider Mängelarten weitgehend angeglichen. Auch feinsinnige Abgrenzungen zwischen Schlechtlieferungen, Minderlieferungen und Lieferung eines "aliud" - also von etwas ganz anderem als der eigentlich nach dem Vertrag geschuldeten Sache - sind mit der Reform glücklicherweise entfallen. Neu eingeführt hat das Gesetz einen "Nacherfüllungsanspruch" bei Mängeln. Schließlich bringt es eine besondere Regelung für den Fall, daß der Verkäufer eine Garantie für eine besondere Beschaffenheit der Kaufsache abgibt. Minderung des Kaufpreises und Rücktritt vom Kaufvertrag können neuerdings neben und nicht wie bisher statt Schadenersatz vom Käufer geltend gemacht werden. Schließlich wurden die Verjährungsbestimmungen bei Mängeln neu gefaßt. Bei Mitverkauf beweglicher Sachen sind die bislang

üblichen Haftungsausschlüsse insbesondere beim Verkauf durch einen Unternehmer an einen Verbraucher nicht mehr zulässig.

***Im einzelnen: Die Voraussetzungen eines Anspruchs wegen Mängeln***

Betrachten wir die neuen Bestimmungen im einzelnen: **Voraussetzung** eines Anspruchs gegen den Verkäufer ist zunächst das Vorliegen eines **Rechts- oder Sachmangels**.

Ein **Rechtsmangel** liegt etwa vor, wenn es dem Verkäufer nicht gelingt, bestehende und vom Käufer nicht übernommene Belastungen im Grundbuch zu beseitigen. Der Verkäufer muß dem Käufer das Kaufobjekt aber auch frei von nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechten Dritter verschaffen. Ist das verkaufte Anwesen also vermietet oder verpachtet, hat der Verkäufer dafür zu sorgen, daß dieses Miet- oder Pachtverhältnis aufgehoben wird. Anders ist es nur, wenn der Verkäufer auf das bestehende Mietverhältnis hinweist und der Käufer in den Mietvertrag eintritt. Ein weiteres Beispiel für einen Rechtsmangel wäre eine vom Käufer nicht übernommene Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Ein **Sachmangel** liegt demgegenüber vor, wenn die Kaufsache bei Gefahrübergang nicht die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit besitzt. Soweit der Vertrag selbst keine Beschaffenheitsvereinbarung enthält, muß die Sache sich hilfsweise für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignen. Läßt sich aus dem Vertrag auch nicht entnehmen, zu welchem Verwendungszweck der Käufer das Objekt erwirbt, muß die Kaufsache sich für die gewöhnliche Verwendung eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die

der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Nur wenn es an diesen Voraussetzungen fehlt, kann von einem Sachmangel gesprochen werden.

Für die Kaufvertragsgestaltung ergibt sich daraus, daß es möglich und sinnvoll ist, im Kaufvertrag eine konkrete **Beschaffenheitsvereinbarung** zu treffen. So sollte der Verkäufer etwa darauf achten, daß Schäden des verkauften Anwesens, über die er den Käufer informiert hat, auch in diesem Zusammenhang im Kaufvertrag erwähnt werden. Sie gehören damit zur vereinbarten Beschaffenheit des Objekts; erwirbt der Käufer das Objekt bewußt mit einem schadhafte Dach, kann darin schon begrifflich kein Sachmangel mehr liegen und der Verkäufer muß für das schadhafte Dach unabhängig von einer etwaigen Haftungsausschlußklausel schon deshalb nicht einstehen. Im Extremfall kann das soweit gehen, daß das Objekt bewußt "zum Abbruch" verkauft und dies im Kaufvertrag festgehalten wird.

Wird eine verlassene, heruntergekommene Villa zu Wohnzwecken verkauft, ist sie mangelhaft; das gleiche Objekt mag aber beim Verkauf an eine Filmgesellschaft, die eine schaurige Kulisse für einen Horrorstreifen sucht, gerade die geschuldete Leistung darstellen und damit absolut mangelfrei sein. Im Gegenteil: Würde der Verkäufer das Anwesen hier noch für teures Geld instandsetzen lassen, wäre es für den Verwendungszweck der Filmgesellschaft nicht mehr brauchbar, und gerade durch die wohlmeinende Reparatur mangelhaft geworden!

### ***Die Rechte des Käufers bei Mängeln***

Besteht ein Rechts- oder Sachmangel, so kommen verschiedene **Rechte des Käufers** in Betracht. Zunächst wäre der neu geschaffene **Nacherfüllungsanspruch** zu erwähnen, der sich insbesondere auf eine fachge

rechte Reparatur richtet. Weiter kommen ein **Rücktritt** vom Kaufvertrag, die **Minderung** des Kaufpreises abhängig vom Ausmaß des Mangels oder gar ein Anspruch gegen den Verkäufer auf **Schadenersatz** in Betracht. Der weitere gesetzliche Anspruch auf den **Ersatz vergeblicher Aufwendungen** dürfte neben dem Schadenersatzanspruch normalerweise kaum eine eigenständige Bedeutung erlangen. Die Ansprüche auf Schadenersatz und Aufwendungsersatz setzen stets ein Verschulden des Verkäufers voraus, also ein vorsätzliches oder zumindest fahrlässiges Verhalten. Bei den übrigen genannten Ansprüchen ist dies nicht (mehr) der Fall.

Eine besonders strenge Haftung trifft den Verkäufer, wenn er eine **Garantie** für die Beschaffenheit der Kaufsache oder ihre Haltbarkeit abgibt. In einem solchen Fall stehen dem Käufer die Rechte aus der Garantie zu den in der Garantieerklärung und gegebenenfalls der einschlägigen Werbung des Verkäufers abgegebenen Bedingungen zu. Die Haftung ist verschuldensunabhängig. Dem Verkäufer ist jede Berufung auf einen anderweitigen vertraglichen Haftungsausschluß oder eine vereinbarte Verkürzung der gesetzlichen Verjährung untersagt.

Die Mängelansprüche des Käufers **verjähren** grundsätzlich in zwei Jahren, von der Übergabe des Kaufobjekts an gerechnet, bei Bauwerken aber erst in fünf Jahren. Abweichend vom bisherigen Recht fallen unter die verlängerte Gewährleistung von Bauwerken nicht nur Neu-, sondern auch Altbauten.

Gerade beim Verkauf gebrauchter Häuser oder Eigentumswohnungen oder unbebauter Grundstücke sind gegenüber diesen gesetzlichen Bestimmungen weitgehende **Haftungsausschlüsse** möglich und durchaus üblich. Grenzen bestehen allerdings, wenn es sich bei diesen Klauseln um allgemeine Geschäftsbedingungen des Verkäufers handelt. Dies wird insbeson

dere beim Verkauf von Immobilien durch einen Unternehmer an einen Verbraucher gesetzlich vermutet. Aber auch in anderen Fällen können allgemeine Geschäftsbedingungen vorliegen, wenn ein Verkäufer mehrere Grundstücke innerhalb eines überschaubaren Zeitraums veräußert und stets die gleichen Haftungsausschlüsse mit seinen Käufern vereinbart.

### ***Meist auch rechtlich problematisch: Altlastenfälle***

Schwierige Sonderprobleme ergeben sich in **Altlastenfällen**. Vertraglich bestehen verschiedene Lösungsmöglichkeiten: Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer können das Altlastenrisiko allein übernehmen. Differenzierte Klauseln sehen innerhalb bestimmter Fristen Rücktrittsmöglichkeiten vor, wenn tatsächlich zunächst unbekannte, aber vermutete Altlasten festgestellt werden sollten. Schließlich sind auch Klauseln denkbar, die das finanzielle Risiko bei Altlastenfeststellung zwischen den Vertragsparteien verteilen.

Grundsätzlich muß dazu geraten werden, einen Kaufvertrag über ein altlastenverdächtiges Grundstück erst nach eingehender Untersuchung durch einen Fachmann abzuschließen und nichts zu überstürzen. Dadurch lassen sich die möglichen Risiken von vornherein auf ein verhältnismäßig überschaubares Maß verringern. Sinnvoll ist es auch, das Bodenschutzkataster einzusehen. Dies ist ein behördliches Verzeichnis altlastenverdächtiger Grundstücke, welches allerdings erst im Aufbau begriffen ist. Eine fehlende Eintragung im Bodenschutzkataster läßt daher keinesfalls den Schluß zu, das Grundstück sei altlastenfrei.

Stellt sich Sanierungsbedarf heraus, verschlingen die erforderlichen Maßnahmen oftmals beträchtliche Summen, die die finanzielle Leistungsfähigkeit eines durchschnittlichen Bürgers bei weitem übersteigen. Für diese

Sanierungskosten haftet nicht nur der Verursacher der Altlast, sondern auch der Eigentümer des Grundstücks. Der Verkäufer wird aus seiner Eigentümerhaftung durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer nicht frei. Selbst wenn der Käufer also die Sanierungskosten vertraglich übernimmt, kann der Verkäufer weiterhin von den zuständigen Behörden für die Kosten haftbar gemacht werden. Die entstehenden Sicherungsprobleme liegen auf der Hand und lassen sich oftmals kaum lösen.

## VII. Kosten und Steuern

Normalerweise enthält der Grundstückskaufvertrag eine Regelung über die **Kostenverteilung**. In der Regel übernimmt der Käufer die Notar- und Grundbuchkosten der Urkunde, ausgenommen die mit der Freistellung von nicht übernommenen Belastungen verbundenen Kosten. Diese hat der Verkäufer zu tragen, nachdem der Käufer diese Belastungen ja nicht zu vertreten hat.

Die **Notarkosten** setzen sich aus einer Hauptgebühr für die eigentliche Beurkundung des Kaufvertrags und Nebengebühren für weitere fördernde und unterstützende Tätigkeiten des Notars zusammen. Hier wären beispielsweise die Anzeige der Kaufpreisfälligkeit nach Prüfung der vereinbarten Voraussetzungen, die Überwachung der Eigentumsumschreibung dahingehend, daß sie erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, und die Anfrage bei der Stadt oder Gemeinde über deren mögliches gesetzliches Vorkaufsrecht zu nennen. Zu den Gebühren kommen noch Auslagen und die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu.

Die Höhe der Gebühren hängt vom Geschäftswert ab, der meist dem Kaufpreis entspricht. Die folgende Tabelle gibt Ihnen einen Überblick über die eigentliche Beurkundungsgebühr (ohne Nebentätigkeiten) bei einigen ausgewählten Geschäftswerten:

Wert	Beurkundungsgebühr
€ 10.000,--	108,--
€ 50.000,--	264,--
€ 100.000,--	414,--
€ 200.000,--	714,--
€ 500.000,--	1.614,--

Die Notarkosten sind grundsätzlich **bundeseinheitlich überall gleich hoch**. Insbesondere macht es keinen Unterschied, ob die Beurkundung von einem **Amtsnotar** oder einem **freiberuflichen Notar** vorgenommen wird.

Die **Kosten beim Grundbuchamt** sind insgesamt niedriger, nachdem das Grundbuchamt ja nur die in der Urkunde vorgegebenen Anträge nachvollzieht. Auch fällt beim Grundbuchamt keine Umsatzsteuer an.

Weiter enthält der Kaufvertrag normalerweise eine Regelung, wonach der Käufer die anfallende **Grunderwerbsteuer** übernimmt. Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer beträgt meist 3,5 %, in einzelnen Bundesländern (nicht in Baden- Württemberg) auch schon mehr. Es besteht für geringwertige Grundstücke eine Freigrenze von € 2.500,--. Bei Geschäften im Familienkreis kann es sein, daß mit Rücksicht auf das besondere Näheverhältnis der Beteiligten keine Grunderwerbsteuer erhoben wird. So sind beispielsweise Übertragungen zwischen Ehegatten oder zwischen Eltern und Kindern Grunderwerbsteuerfrei. Freilich liegt in derartigen Fällen mitunter eine Schenkung vor, die dann Schenkungsteuer auslösen kann.

Nach einer Faustformel muß beim Grundstücksverkauf mit rund 5- 6 % des Kaufpreises für Notarkosten, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer gerechnet werden. Bitte beachten Sie aber, daß dies nur für Objekte im mittleren Wertbereich zutrifft und Besonderheiten im Einzelfall zu spürbar abweichenden Kosten führen können. Ich bin gern bereit, Ihnen schon vor Beurkundung Auskunft über die zu erwartenden Notarkosten Ihres individuellen Vertrages zu geben.

Ein letzter Hinweis soll der früher sogenannten "**Spekulationsteuer**" gelten. Wer ein Grundstück anschafft und innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren wieder veräußert, kann wegen seines "Gewinnes" einkommensteuerpflichtig werden. Bis vor kurzem betrug die Spekulationsfrist nur zwei Jahre, so daß eine Steuer nur in verhältnismäßig wenigen Fällen entstand. Mit der drastischen Verlängerung auf zehn Jahre hat sich die Bedeutung dieser Steuerbestimmung wesentlich erhöht.

Zu beachten ist, daß der Erwerb nicht unbedingt durch Kauf erfolgt sein muß. Selbst ein Vorgang, der zivilrechtlich mit keinerlei Eigentumswechsel im Grundbuch verbunden ist - wie die Entnahme aus einem Betriebsvermögen -, kann steuerlich eine Anschaffung darstellen. So kann es sogar beim Verkauf von Immobilien, die über Jahrzehnte unverändert im Eigentum des Verkäufers standen, zu einer Spekulationsteuer kommen.

Besonders hart trifft die Neuregelung "Schwarzbauer", die ja kaum Belege über die Herstellungskosten des Gebäudes vorlegen können und daher praktisch den gesamten Gebäudewert beim Verkauf versteuern müssen. Zur Kasse gebeten werden aber auch - was sicher weniger einleuchtet - all diejenigen, die selbst kräftig mit angepackt und wesentliche Leistungen in Eigenarbeit erbracht haben. Denn den Wert ihrer Eigenarbeit können sie nicht als Anschaffungskosten geltend machen und müssen ihn daher wie Einkommen im Jahr des Verkaufs versteuern.

In allen Zweifelsfällen empfiehlt es sich, vor Vertragsschluß steuerlichen Rat beim Finanzamt oder einem steuerlichen Berater einzuholen.

### **Teil 3: Finanzierung - Hypothek und Grundschuld**

Eine Immobilie kann in den seltensten Fällen bar finanziert werden, in der Regel muß der Käufer einen Kredit aufnehmen. Meist wird daher im Gefolge des Kaufvertrags eine Grundschuld zur Absicherung des Darlehens bestellt.

Hypotheken und Grundschulden sind **Pfandrechte** an einer Immobilie, die zur Sicherung der Geldforderung eines bestimmten Gläubigers dienen. Wird die Forderung nicht beglichen, kann der Gläubiger die Immobilie versteigern lassen und auf den Erlös zugreifen. Da Immobilien sehr wertbeständig sind, messen Banken den Grundpfandrechten besonderen Wert zu.

#### ***Der Rang im Grundbuch***

Sind im Grundbuch mehrere Rechte eingetragen und reicht der Versteigerungserlös nicht aus, um alle Gläubiger zu befriedigen, wird der Erlös nicht etwa gleichmäßig auf alle verteilt. Hier kommt es vielmehr auf den **Rang** der Rechte im Grundbuch an: Zunächst erhält der Gläubiger des erstrangigen Rechts sein Geld, dann erst kommt der Gläubiger des zweitrangigen Rechts zum Zug usw. Mitunter macht daher eine Bank die Vergabe eines Kredits davon abhängig, daß ein im Grundbuch eingetragener Berechtigter - z.B. der Inhaber eines Wohnungsrechts - im Rang hinter das neu zu bestellende Grundpfandrecht zurücktritt. Das ist für den zurücktretenden Berechtigten natürlich nicht ohne Risiko; im schlimmsten Fall kann er bei einer Versteigerung der Immobilie sein Recht entschädigungslos verlieren.

### ***Der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld***

Bei Grundpfandrechten denkt man meist sofort an die **Hypothek**. Tatsächlich sind Hypotheken heute in der Praxis jedoch von den **Grundschulden** verdrängt worden. Der Unterschied ist folgender: Die Hypothek ist eng mit der Geldforderung verknüpft, zu deren Sicherung sie einmal bestellt wurde; die Grundschuld dagegen ist ein von dieser "abstraktes", unabhängiges Sicherungsmittel. Das ermöglicht es, die Grundschuld nach Rückzahlung der ursprünglich gesicherten Forderung erneut zu verwenden, um eine ganz andere Forderung zu sichern. Statt des ursprünglichen Kredits für das Haus können Sie auf dieselbe Grundschuld beispielsweise ein zweites Darlehen zum Kauf eines Autos aufnehmen.

### ***Die Sicherungszweckerklärung***

Wegen dieser Unabhängigkeit der Grundschuld muß durch eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Pfandobjekts und dem Gläubiger festgelegt werden, welche Forderung - oder welcher Kreis von Forderungen - überhaupt durch die Grundschuld gesichert wird. Diese "**Zweckerklärung**" wird regelmäßig außerhalb der notariellen Urkunde auf einem Vordruck der Bank erteilt. Die Bank ist naturgemäß daran interessiert, den Kreis der gesicherten Forderungen möglichst weit zu fassen. Sie legt Ihnen daher meist eine Zweckerklärung vor, wonach nicht nur das *konkrete Darlehen*, sondern *alle Forderungen* gesichert werden, die der Bank jetzt oder auch künftig *aus der Geschäftsverbindung* zustehen. Eine solche weite Zweckbestimmung ist vor allem dann problematisch, wenn mehrere Personen beteiligt sind. Wird die Grundschuld beispielsweise anlässlich eines Geschäftskredits des Ehemanns am Grundstück der Ehefrau bestellt, so kann die Bank das Anwesen der Ehefrau selbst dann versteigern lassen, wenn der Geschäftskredit voll zurückgezahlt wurde, der Ehemann

dann aber sein Girokonto überzieht und *diese* Schuld nicht mehr begleichen kann.

### ***Das persönliche Schuldversprechen***

Über die eigentliche Grundschuld hinaus lassen sich Banken üblicherweise vom Darlehensnehmer in der Grundschuldbestellungsurkunde ein abstraktes **Schuldversprechen oder Schuldanerkenntnis** erteilen. Da der Sicherungsgeber sich regelmäßig der **Zwangsvollstreckung** aus der notariellen Urkunde unterwerfen muß, kann die Bank dann nach Zustellung der Urkunde ohne weiteres gerichtliches Verfahren nicht nur den verpfändeten Grundbesitz verwerten, sondern auch weiteren Grundbesitz des Darlehensnehmers pfänden, Lohnpfändungen durchführen lassen und dergleichen.

### ***Keine Angst vor den Grundschuldzinsen!***

Nicht nur das gesicherte Darlehen, sondern auch die Grundschuld selbst ist verzinslich. Der **Grundschuldzins** liegt üblicherweise bei etwa 15- 19 Prozent jährlich. Deswegen müssen Sie jedoch nicht erschrecken: Wenn das gesicherte Darlehen wie vereinbart zurückgezahlt wird, gilt selbstverständlich ausschließlich der im Darlehensvertrag mit der Bank vereinbarte Zinssatz. Der Grundschuldzins bestimmt nur, bis zu welcher Obergrenze Sie der Bank für den Zwangsvollstreckungsfall eine Sicherheit gewähren. Er wird u.a. deswegen höher als der Darlehenszins angesetzt, weil der Darlehenszins sich während der - typischerweise langen - Laufzeit des Kredits beträchtlich erhöhen kann. Auch für diesen Fall benötigt die Bank noch eine ausreichende Sicherheit.

### ***Buch- und Briefgrundschulden***

Grundschulden gibt es in zwei Spielarten, nämlich als Buch- und als Briefgrundschulden. Die **Buchgrundschuld** entsteht aufgrund der Einigung über ihre Bestellung schon mit ihrer Eintragung im Grundbuch. Die **Briefgrundschuld** entsteht dagegen erst, wenn das Grundbuchamt über die Grundschuld zusätzlich einen "Grundschuldbrief" erstellt hat und dieser dem Gläubiger ausgehändigt wurde. Der Brief ermöglicht es der Bank, die Grundschuld außerhalb des Grundbuchs - und ohne daß Sie es überhaupt erfahren - weiter abzutreten. Das wird sie ggfls. tun, um selbst Kredit aufzunehmen, für den auch sie eine Sicherheit stellen muß. Meist wünschen die Banken die Bestellung einer Buchgrundschuld, was für Sie den Vorteil etwas geringerer Gebühren beim Grundbuchamt hat.

### ***Und was tun nach Kreditrückzahlung?***

Was geschieht mit der Grundschuld, wenn Sie alle gesicherten Forderungen beglichen haben? Zunächst einmal gilt: An der Grundbucheintragung ändert sich überhaupt nichts. Sie können aber zum Notar gehen und die **Löschung** veranlassen. Genauso können Sie die Grundschuld aber auch noch eine gewisse Zeit im Grundbuch stehen lassen. Das hat den Vorteil, daß sie die Grundschuld neu verwenden können, um ein weiteres Darlehen bei derselben Bank abzusichern. Sollten Sie freilich beabsichtigen, die Immobilie demnächst zu verkaufen, kann die Löschung im Vorfeld des Verkaufs dessen Abwicklung beschleunigen. Wenn die Geschäftsverbindung zur eingetragenen Bank nicht mehr besteht, dürfte sich ebenfalls die Löschung empfehlen.

***ACHTUNG!!!***

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn Sie von der Bank nach Rückzahlung des Darlehens den **Grundschuldbrief** erhalten: Sie sollten das entweder zum Anlaß nehmen, zum Notar zu gehen und die Löschung zu beantragen. Oder Sie müssen zur Vermeidung möglicher Schäden dafür Sorge tragen, daß der Brief jederzeit auffindbar bleibt und ihn **sorgfältig wie Bargeld** verwahren, am besten in einem Schließfach.

## Teil 4: Sonderformen des Immobilienkaufs

### I. Wohnungskauf

Beim Kauf einer Eigentumswohnung sind einige zusätzliche Punkte zu beachten. Welche Wohnräume, Keller oder Fahrzeugabstellplätze überhaupt zu der Wohnung gehören, ergibt sich aus der **Teilungserklärung**. Die mit dieser Teilungserklärung meist in einer Urkunde verbundene **Gemeinschaftsordnung** regelt das Verhältnis der Miteigentümer zueinander. Sie enthält z.B. Bestimmungen darüber, wie die gemeinsamen Hauskosten auf die Miteigentümer umgelegt werden, wer in der Eigentümerversammlung welches Stimmrecht hat usw. Diese Grundlagenurkunde muß dem Käufer bekannt sein und sollte ihm schon vor dem Termin rechtzeitig ausgehändigt werden. Bitte beachten Sie, daß sie dem den jetzigen Verkauf beurkundenden Notar in den meisten Fällen nicht vorliegt!

Aus der Gemeinschaftsordnung ergibt sich auch, ob es zum Verkauf der **Zustimmung** Dritter bedarf, etwa anderer Wohnungseigentümer oder des Verwalters. Gerade bei älteren Anlagen ist oft die Zustimmung des Verwalters vorgeschrieben. Dadurch wollte man insbesondere verhindern, daß Eigentümer in die Gemeinschaft hineingelangen, die ihren Anteil an den gemeinsamen Hausunkosten nicht erbringen können. Da der Verwalter diese Umstände letztlich aber kaum beurteilen kann und seine Zustimmung auch nur aus wichtigem Grund verweigern darf, haben die Veräußerungsbeschränkungen nicht gehalten, was man sich einmal von ihnen versprochen hatte. Es überwiegt ihr Nachteil, nämlich daß sie zu einer beträchtlichen Erschwernis in der Kaufvertragsabwicklung führen können.

Mit dem Besitzübergang tritt der Käufer üblicherweise in alle Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung ein. Eine etwa vorhandene **In**

**standhaltungsrücklage** geht kraft Gesetzes auf den Käufer über. Sofern die Eigentümer ein monatliches **Hausgeld** zahlen, ist der Käufer über dessen Höhe zu informieren. Über mögliche Rückstände sollte sich der Käufer vorab erkundigen, da er für diese je nach den Regelungen in der Gemeinschaftsordnung möglicherweise haften muß.

Da für den Käufer neben der Gemeinschaftsordnung auch bestandskräftige Beschlüsse der Wohnungseigentümer verbindlich sind, muß ihm der Verkäufer bedeutsame Beschlüsse mitteilen. Der Käufer sollte beim Verwalter rechtzeitig die Protokollsammlung der Eigentümerversammlungen einsehen und sich über etwaige Besonderheiten erkundigen.

Überhaupt ist es für den Käufer ratsam, rechtzeitig vor dem Vertragsschluß ein Gespräch mit dem **Verwalter** der Anlage zu suchen.

## II. Erbbaurechtskauf

Mitunter werden Gebäude im Erbbaurecht errichtet. Dadurch spart sich der Bauherr die Kosten für den Kauf des Bauplatzes. Er schließt mit dem Eigentümer des Grundstücks einen notariellen Erbbauvertrag, wonach der Eigentümer ihm die Errichtung eines bestimmten Gebäudes gestattet. Das Gebäude wird dann **wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts** und damit praktisch Eigentum des Erbbauberechtigten. Mit Ablauf einer vereinbarten Zeit endet jedoch das Erbbaurecht und das Gebäude fällt an den Grundstückseigentümer. Während der Laufzeit des Erbbaurechts muß der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer einen laufenden **Erbbauzins** als Gegenleistung für die Einräumung des Erbbaurechts zahlen.

Wird ein solches Erbbaurecht verkauft, muß der Käufer den zugrundeliegenden Erbbauvertrag kennen, da er ja in diesen mit allen Rechten und Pflichten eintritt. Häufig werden anläßlich des Verkaufs auch die Konditionen des Erbbauvertrags geändert, z.B. die Laufzeit des Erbbaurechts verlängert oder der Erbbauzins erhöht. Der anstehende Kaufvertrag sollte deshalb auch immer mit dem **Grundstückseigentümer** vorab besprochen werden.

### III. Kauf vom Bauträger

Besonderheiten gelten schließlich auch beim Kauf eines Neubaus oder einer Neubauwohnung vom Bauträger. Sofern das Bauvorhaben bei Vertragsschluß nicht bereits vollständig abgeschlossen ist, muß nach den Bestimmungen der **Makler- und Bauträgereverordnung** zum Schutz des Käufers eine **Zahlung des Kaufpreises in Raten entsprechend dem Baufortschritt** vereinbart werden. Dadurch sollen die Risiken des Käufers im Fall der Insolvenz des Verkäufers oder des Steckenbleibens des Bauvorhabens begrenzt werden. Die Verordnung sieht folgende Raten vor:

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- 28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
- 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- je 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen,
- 7 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
- 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- 2,1 % für den Estrich,
- 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Seit 1.1.2009 muß der Verkäufer dem Käufer zusätzlich bei der ersten Abschlagszahlung eine **Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerks ohne wesentliche Mängel** in Höhe von 5 % seines Vergütungsanspruchs leisten. Dies kann zum einen durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines inländischen Kreditinstituts oder Kreditversicherers erfolgen. Nach Wahl des Verkäufers kommt aber auch

die Einräumung eines Kaufpreiseinbehalts in dieser Höhe bis zur rechtzeitigen Fertigstellung ohne wesentliche Mängel in Betracht.

Weiter ist beim Bauträgervertrag zu beachten, daß eine Unterwerfung des Käufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nach neuerer Rechtsprechung unzulässig ist.

Wie das Gebäude im einzelnen zu errichten und auszustatten ist, ergibt sich aus der **Baubeschreibung** und den **Bauplänen**, die mitbeurkundet werden oder durch Bezugnahme auf eine weitere notarielle Urkunde zum Bestandteil des Kaufvertrages gemacht werden. Für den Käufer ist es wesentlich, die Übereinstimmung dieser verbindlichen Leistungsbeschreibung mit den mit dem Bauträger mündlich getroffenen Vereinbarungen zu prüfen. Sondervereinbarungen sind im Kaufvertrag im einzelnen festzuhalten. Schließlich sollte auch darauf geachtet werden, daß die Baubeschreibung detailliert genug abgefaßt ist.

Der Verkäufer muß für die **ordnungsgemäße Bauausführung** die Haftung nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts übernehmen. Die Ansprüche des Käufers bei Mängeln des Bauwerks verjähren grundsätzlich in 5 Jahren, von der Abnahme an gerechnet.

Deutliche Haftungsbeschränkungen sind demgegenüber bei Mängeln des Grundstücks als solchen (also des Grund und Bodens) möglich und üblich.

## **Teil 5: Weiterführende Informationen**

Im Internet:

z.B. auf meiner Internetseite [www.notar-veit.de](http://www.notar-veit.de)

dort unter "Links" auch nützliche Verweise auf weitere Internetseiten

Bücher:

Nützliche und gut verständliche Ratschläge geben die Bände aus der *Reihe "Beck- Rechtsberater"* des dtv- Verlags. Zum Immobilienkauf wäre insbesondere zu nennen:

*Bub/Schmid*: Grundstücke, Erwerb - Besitz - Belastung - Verkauf - Steuern, 8. Aufl. 2007, € 14,50

Ferner gibt es Bände zu Einzelthemen wie etwa:

*Seuß*, Die Eigentumswohnung, Finanzierung - Erwerb - Nutzung - Verwaltung, 12. Aufl. 2008, € 17,90