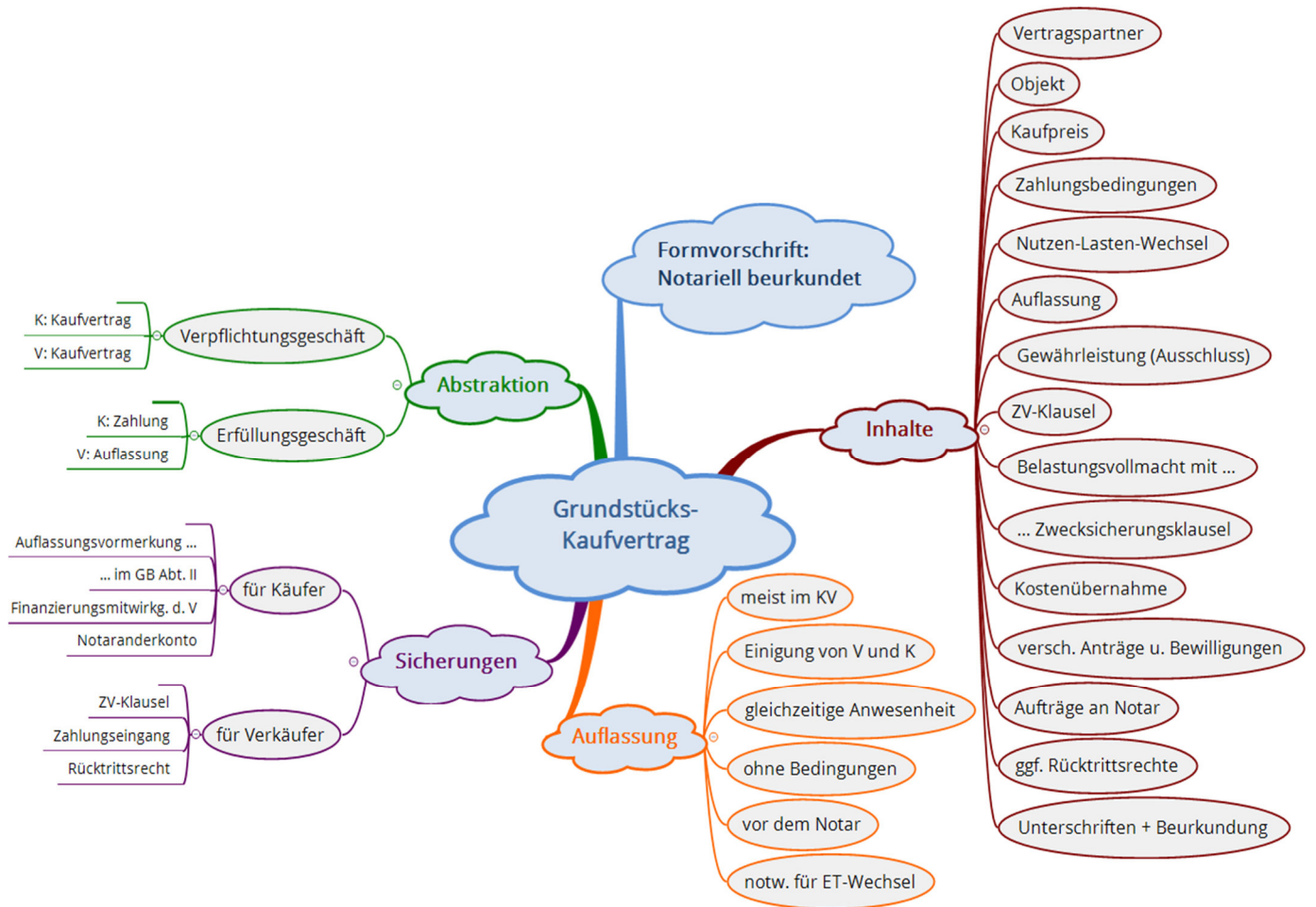


Grundstückserwerb durch Grundstückskaufvertrag

Überarbeitet: 08.10.2023, trotzdem keine Gewähr für Fehlerfreiheit und Vollständigkeit
Hinweise und Fehlermeldungen werden gern entgegengenommen



*Im Text wird nicht gegendert.
Es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende,
der Empfehlung des Deutschen Rechtschreibrats und
unserem Grundgesetz: „Alle Menschen sind gleich.“*

Inhalt:

1. Rahmenbedingungen eines Grundstücks-Kaufvertrages	3
2. Form des Grundstückskaufvertrages.....	4
3. Inhalt des Grundstückskaufvertrages	5
3.1. Beteiligte	5
3.2. Bezeichnung des Vertrages.....	5
3.3. Vertragsgegenstand = Kaufobjekt.....	5
3.4. Kaufpreis	6
3.5. Sicherstellung für Verkäufer	6
3.6. Sicherstellung für Käufer	7
3.7. Kaufpreisbelegung = Zahlungsmodalität	7
3.8. Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel	7
3.9. Rücktrittsrechte.....	8
3.10. Übergabe / Nutzen und Lasten	8
3.11. Zu übernehmende Belastungen	8
3.12. Gewährleistung	9
3.13. Kostenübernahme und Steuern.....	9
3.14. Kostenüberblick	9
3.15. Vertragskosten	9
3.16. Grunderwerbsteuer	10
3.17. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	10
3.18. Löschungskosten	11
3.19. Kosten der Nachgenehmigung.....	11
3.20. Zahlungspflicht – Erwerbsnebenkosten	11
3.20.1. Notar- und Grundbuchgebühren	11
3.20.2. Grunderwerbsteuer	11
3.21. Aufträge an den Notar - Unterlagen zur GB-umschreibung	12
3.22. Informationspflicht des Notars gegenüber Dritten.....	12
3.23. Belastungsvollmacht	13
3.24. Auflassungserklärung bzw. Auflassung.....	13
3.25. Belehrung durch den Notar	15
3.26. Salvatorische Klausel.....	16
3.27. Unterschriften	16
4. Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft.....	17
5. Zusammenfassung: Ablauf bis zum Eigentumswechsel	18
6. Andere Arten des Grundstückserwerbs	20
7. Fragen zum Skript „Grundstückskaufvertrag“	21

1. Rahmenbedingungen eines Grundstücks-Kaufvertrages

Der Grundstückskaufvertrag (GS-KV) ist wie jeder Kaufvertrag (s. §§ 433 ff BGB) ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, in dem sich der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Eigentum am Grundstück zu verschaffen und das Grundstück zu übergeben.

Der Käufer ist verpflichtet, als Gegenleistung den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und das Grundstück abzunehmen.

Der Grundstückskaufvertrag stellt sich somit als schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft dar. Er muss zur Rechtswirksamkeit notariell beurkundet werden.

Zum Eigentumsübergang bedarf es jedoch zusätzlich noch der Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung) und der Grundbucheintragung (dingliches oder sachenrechtliches Erfüllungsgeschäft)

§ 433

Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

2. Form des Grundstückskaufvertrages

Für den gesamten Grundstücksverkehr (Übertragung bzw. Erwerb eines Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechts) ist die notarielle Beurkundung gem. § 311b BGB erforderlich. Die Parteien können zwar den Kaufvertrag selbst entwerfen, beim Vertragsabschluss muss jedoch ein Notar anwesend sein. Der Kaufvertrag muss in Anwesenheit aller Beteiligten vom Notar verlesen werden (Belehrungs-, Beratungs-, Warn-, Sicherungsfunktion). Der Notar hat neben den Parteien den Kaufvertrag zu unterschreiben und zu beurkunden.

§ 311b BGB

Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

(1) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

Bedeutung der

- Warnfunktion:
Schutz der Vertragsparteien vor unbedachten/ unüberlegten Entscheidungen, soll Tragweite des Geschäfts vor Augen führen
- Beweisfunktion:
Für Zweifels- / Streitfälle sichere Beweisgrundlage in Form einer notariellen Urkunde
- Beratungsfunktion:
Rechtliche Beratung auf dem Gebiet Grundstücksrecht (ggf. Haftung des Notars, wenn nicht oder falsch beraten wurde)
- Gültigkeitsfunktion:
Sicherstellung der formellen Gültigkeit des Vertrages

3. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

3.1. Beteiligte

Käufer und

Verkäufer

In beiden Fällen als Allein-, Bruchteils- oder Gesamthandseigentümer, geteilte oder ungeteilte Erbengemeinschaft, Unternehmen, Behörde/Kommune o. a.

Notar

3.2. Bezeichnung des Vertrages

z. B.:

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

Grundstückskaufvertrag ohne Auflassung

Auflassungserklärung

Erbbaurechtsvertrag

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung

3.3. Vertragsgegenstand = Kaufobjekt

Kaufgegenstand ist das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht (z. B. Erbbaurecht, Wohnungseigentum), welches gegenüber dem Grundbuchamt übereinstimmend mit Angabe Grundbuchnummer oder genauer katastermäßiger Beschreibung bezeichnet wird

Begriff Grundstück:

Zum Grundstück gehören auf jeden Fall der Grund und Boden und wesentliche Bestandteile (Gebäude), also alle Dinge auf dem Grundstück, die mit ihm fest verbunden sind und an denen der Grundstückseigentümer das Eigentum besitzt, ebenso Zubehör, Inventar, Erzeugnisse, Rechte und Belastungen des Grundstücks, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart.

Bei sog. grundstücksgleichen Rechten (Wohnungseigentum, Erbbaurecht) ist die Rechtslage etwas anders.

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung bezieht sich der Kaufgegenstand auf einen ideellen Miteigentumsanteil (MEA) am Grundstück, verbunden mit der bestimmten Wohnung

Wird ein Erbbaurecht (EBR) verkauft, erwirbt der Käufer nicht den Grund und Boden, sondern das darauf lastende EBR. Gebäude und andere fest verbundene Sachen sind wesentliche Bestandteile des EBR, nicht des Grundstücks.

3.4. Kaufpreis

Höhe in Euro

Fälligkeit:

- Festlegung nach kalendermäßig bestimmbarem Zeitpunkt
- nach Vereinbarung lt. Kaufvertrag, die der Absicherung der Vertragspartner dienen soll
- wenn keine Vereinbarung, dann Kaufpreis sofort fällig (§ 271 Abs. 1 BGB)

Gefahr für Verkäufer:

Wenn die Immobilie vor Bezahlung auf den Käufer umgeschrieben wird und der Käufer in Vermögensverfall gerät, ist der Kaufpreisanspruch kaum bzw. nur sehr aufwendig (Zwangsversteigerung) durchsetzbar.

Gefahr für Käufer:

Wenn der Kaufpreis vor Sicherstellung des vertragsmäßigen Erwerbs gezahlt wurde, ist das Vermögen des Käufers in Gefahr, denn der Verkäufer kann das Grundstück zwischenzeitlich neu belastet oder nochmals veräußert haben.

Der Kaufvertrag könnte auch wegen des Ausbleibens erforderlicher Genehmigungen scheitern

Deshalb sollten Regelungen vereinbart werden, die beide Seiten sichern:

3.5. Sicherstellung für Verkäufer

- Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers
- Eintragung einer Sicherungshypothek oder Grundschuld
- Bankbürgschaft
- Bestätigter Zahlungseingang (ggf. über ein Notaranderkonto) - erst dann Umschreibung
- Aussetzung oder Vollzugaufschub der Auflassung; Das heißt, die Auflassung wird nicht sofort erklärt, jedoch besteht für beide Vertragspartner die Verpflichtung, dies unmittelbar nach Kaufpreiszahlung zu tun. Um nicht noch einmal zum Notar zu müssen, werden in der Regel Angestellte des Notars zur Auflassung bevollmächtigt
- Rücktrittsvorbehalt oder Rückauflassungsvormerkung
- Rückauflassungsvormerkung oder Löschungsbewilligung der Auflassungsvormerkung für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zu Stande kommt (sonst droht langwieriges Prozedere, um einen bewilligungsersetzenden Gerichtsbeschluss zu erwirken)

Somit sollte jede Auflassungserklärung zwei Mal einen Antrag und Bewilligung für eine Grundbuchänderung beinhalten: Erstens über die Eintragung der Auflassungsvormerkung und zweitens über die Löschung derselben für den Fall der Nichterfüllung des KV (und natürlich bei Grundbuchumschreibung auf den Erwerber).

3.6. Sicherstellung für Käufer

- Eintragung einer Auflassungsvormerkung (AV) an rangsicherer Stelle im Grundbuch – Damit kann der Verkäufer und Noch-Eigentümer ohne Zustimmung des Käufers nicht mehr über das Grundstück verfügen. Nachrangig eingetragene Belastungen sind unwirksam bzw. kann der Käufer löschen lassen, wenn sie den Eigentumsübergang verhindern oder erschweren würden.
(Man hört oder liest immer wieder, das Grundbuch wäre durch eine Auflassungsvormerkung „gesperrt“ – das stimmt nicht.)
Eine AV bietet aber keine Sicherheit, wenn behördliche Genehmigungen bei genehmigungspflichtigen Kaufverträgen versagt werden.
- Freistellung des Kaufobjektes durch den Verkäufer von Belastungen, die der Käufer nicht übernimmt
- Vorliegen + Wirksamkeit von erforderlichen Genehmigungen können zur Fälligkeitsvoraussetzung für Kaufpreis gemacht werden, z. B.:
 - Baurechtliche Genehmigung der Planungsstelle für eine beabsichtigte Grundstücksteilung und / oder Bebauung
 - Grundstück in einem Umlegungsgebiet – erfordert u. U. Genehmigung durch Umlegungsstelle
 - Grundstück im Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungsgebiet - erfordert u. U. Genehmigung durch die entsprechende Verwaltungsstelle
 - Bei unklaren Eigentumsverhältnisse ist möglicherweise eine GVO-Bescheinigung vom Landesamt für offene Vermögensfragen (LARoV) nötig
- Nachweis des Nichtbestehens oder der Nichtausübung gesetzlicher oder sonstiger Vorkaufsrechte
- Bei „berechtigtem Sicherheitsinteresse“: Zahlung auf Notaranderkonto, d. h. Notar = Treuhänder, der unwiderruflich angewiesen wird, den Kaufpreis an den Verkäufer erst dann auszuzahlen, wenn Käufer (durch die Auflassungsvormerkung) gesichert ist.
- Rücktrittsvorbehalt oder Rückauflassungsvormerkung

3.7. Kaufpreisbelegung = Zahlungsmodalität

- An- bzw. Teilzahlungen
- Zahlungstermin(e)
- Festlegung, dass bei abzulösenden Grundschulden die finanzierende Bank des Käufers dessen Darlehen direkt an die Gläubigerbank des Verkäufers auszahlt (Kaufpreisabtretung).
- ggf. bei „berechtigtem Sicherheitsinteresse“ Festlegung zur Sicherung des Kaufpreises auf Notaranderkonto, damit verbunden Auszahlungsbedingungen, Verzinsung, Kosten, Verzugszinsen

3.8. Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel

Mit allen den aus der Verkaufsurkunde geschuldeten Verpflichtungen unterwirft sich der Käufer für den Fall des Zahlungsverzugs der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein

gesamtes Vermögen ohne Nachweis der Fälligkeit (§ 794 ZPO). Der Verkäufer ist berechtigt, sich durch den Notar eine vollstreckbare Ausfertigung des Kaufvertrages erstellen zu lassen.

3.9. Rücktrittsrechte

Grundsätzlich gibt es kein Rücktrittsrecht vom GS-KV. Individuell kann es aber ausnahmsweise vereinbart werden, z. B. beim Kauf eines Grundstückes zum Zweck der Bebauung. Wenn die Bebaubarkeit ungeklärt ist, behält sich der Käufer den Rücktritt vor für den Fall, dass bis zu einem bestimmten Termin kein bestätigter Bauvorbescheid vorliegt.

Oder ein Rücktrittsrecht der Verkäufers für den Fall der möglicherweise zu erwartenden Ausübung eines bestehenden Vorkaufsrechts.

3.10. Übergabe / Nutzen und Lasten

Die Übergabe einer Sache führt zum Besitz. Allerdings ist die körperliche Übergabe einer Immobilie naturgemäß nicht möglich, deshalb wird im Kaufvertrag regelmäßig ein Nutzen- und Lastenwechsel vereinbart. Diese Festlegung sollte taggenau erfolgen und praktischerweise auf einen Monatsersten fallen. Damit wird die tatsächliche Sachherrschaft = Besitz (§ 854 BGB) übertragen.

Einschränkung: Wird eine vermietete Eigentumswohnung verkauft, kann es natürlich keinen Besitzübergang an den Käufer geben. Der Mieter ist und bleibt Besitzer.

Nutzen + Lasten gehen auf Käufer über, d. h. dem Käufer gebühren einerseits die Nutzung des Grundstücks, z. B. Miet- oder Pachteinnahmen (Fruchtziehung). Andererseits hat er alle Lasten aus der Immobilie zu tragen, z. B. Steuern, Abgaben, Kosten der Instandhaltung, Betriebskosten, Erschließungskosten. Die Vereinbarung des Lasten-Nutzen-Wechsels gilt aber nur im Innenverhältnis, Dritte werden sich immer an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer halten (Ämter, Verwalter, Dienstleister ...)

Mit dem N-L-W ist der Käufer aber noch nicht berechtigt, wesentliche Änderungen vorzunehmen (Vertragsänderung, Kündigung, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen u. ä.). Dies ist nur dem (im Grundbuch eingetragenen) Eigentümer möglich.

3.11. Zu übernehmende Belastungen

Regelung im Kaufvertrag, welche der im Grundbuch Abt. II und III eingetragenen Belastungen vom Käufer übernommen werden (ggf. Anrechnung auf den Kaufpreis) und welche Eintragungen zur Löschung kommen sollen. Fehlt diese Regelung, dann ist Verkäufer verpflichtet, das Grundstück lastenfrei zu übergeben (§ 434 BGB)

Der Verkäufer haftet nicht für Freiheit von öffentlichen Lasten des Grundstückes, z. B. Baulasten, Erschließungskosten, Ausgleichsbeträge (§ 436 BGB). Deshalb ist dem Käufer anzuraten, dass er sich im Vertrag vom Verkäufer versichern lässt, dass Rückstände an öffentlichen Lasten nicht bestehen und Erschließungskosten bezahlt sind.

3.12. Gewährleistung

"so wie es steht und liegt ..." / „gekauft wie gesehen“ o. ä.

Der Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sachmängel bei Bestandsgebäuden ist im Kaufvertrag möglich (Freizeichnungsklausel)

Die Sachmangelhaftung des Verkäufers (wenn nicht ausgeschlossen) bestünde z. B.:

- bei Hausschwamm, Wasserhaltung, Verseuchung oder Tragfestigkeit u. ä.
- bei zugesicherten Eigenschaften (Baureife, Erschließungskostenbeitragsfrei)

Ausschluss der Haftung in jedem Fall, wenn Käufer das Fehlen der zugesicherten Eigenschaften kannte oder die Beteiligten die Sachmängel beschränkt oder ausgeschlossen haben

Eindeutige Formulierungen sind für den Haftungsausschluss notwendig

Rechtsmängelhaftung des Verkäufers:

- Baurechtliche Bebaubarkeit, Richtigkeit des Grundbuches, Baulastenverzeichnis
- 30 Jahre für Freiheit des Kaufgrundes von Rechten Dritter, die gegen Käufer geltend gemacht werden können (Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte) und von ihm im Kaufvertrag nicht übernommen wurde (Verkäufer löscht nicht mehr bestehende Rechte Dritter im Grundbuch)
- Wenn der Käufer bestehende Grundpfandrechte nicht übernimmt, wird im Kaufvertrag immer Antrag und Bewilligung auf Löschung aufgenommen
- Wenn Mängel nicht beseitigt werden (können), hat Käufer das Recht auf Erfüllung des Kaufvertrages; Verweigerung der Kaufpreiszahlung; Schadenersatz; Vertragsrücktritt

3.13. Kostenübernahme und Steuern

muss im Vertrag eindeutig geklärt und festgehalten sein

3.14. Kostenüberblick

Nach § 448 (2) BGB trägt der Käufer die Notar- und Grundbuchkosten, die für den Eigentumsübergang und die Finanzierung nötig sind.

Müssen aus dem Grundbuch Einträge gelöscht werden, trägt die Kosten hierfür der Verkäufer (s. § 894 BGB)

Erschließungs- und andere Anliegerkosten trägt lt. § 436 BGB der Verkäufer, wenn mit dem Bau der (Erschließungs-)anlagen vor Beurkundung des Kaufvertrages begonnen wurde, sonst der Käufer.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand im Sinne des BauGB (§§ 127 ff BauGB) – also die erstmalige Herstellung von z. B. Straßen, Wegen, Plätzen – wird nach Fertigstellung dem aktuellen Eigentümer in Rechnung gestellt.

3.15. Vertragskosten

Die Vertragskosten trägt üblicherweise der Käufer. Diese Vertragskosten setzen sich im Regelfall zusammen aus folgenden Beträgen:

Gebühren des Notars (ca. 0,6 % bis 2 % des Kaufpreises),

Kosten des Grundbuchamts (ca. 0,3 % bis 1 % des Kaufpreises).

Die genaue Höhe der Kosten hängt von der konkreten Fallgestaltung und dem Verkehrswert ab.

Die Abwicklung eines Kaufvertrages ohne Notaranderkonto ist hinsichtlich der Notargebühren günstiger als die Abwicklung mit Notaranderkonto. Lt. Beurkundungsgesetz soll ein solches Notaranderkonto ohnehin nur bei „besonderem Sicherheitsinteresse“ individuell vereinbart werden. Oft ist die Einrichtung eines Notaranderkontos entbehrlich und macht den Grundstückskaufvertrag kostengünstiger.

Erfolgt im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises eine Kreditaufnahme durch den Käufer, ist damit eine Grundschuldbestellung für die kreditgebende Bank erforderlich. Dies löst weitere Gebühren beim Notar und beim Grundbuchamt aus für die Grundschuldbestellungsurkunde und die Eintragung im Grundbuch.

Sowohl die Kosten des Notars als auch die Kosten des Grundbuchamts sind gesetzlich festgelegt und nicht verhandelbar. Es gibt keine "günstigen" und "ungünstigen" Notare, da alle Notare an die Gerichts- und Notarkostenordnung gebunden sind.

3.16. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt lt. GEst-Gesetz 3,5 % vom „Gegenwert“ (i. d. R. Kaufpreis). Allerdings können die Bundesländer eigene Sätze festlegen. Unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages muss der Notar dem Finanzamt eine beglaubigte Kopie des beurkundeten Vertrages übersenden. Das zuständige Finanzamt erstellt daraufhin den Grunderwerbsteuerbescheid und übersendet diesen an den Notar oder den Käufer. Sobald der Käufer die Grunderwerbsteuer bezahlt hat, erhält der Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts. Erst mit dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung kann der Notar die Eigentumsumschreibung beantragen.

3.17. Bedeutung für die Vertragsgestaltung

Der Gesamtkaufpreis kann zum Zweck der Steuerersparnis aufgeteilt werden. So ist mitverkauftes "Zubehör" zum Grundstück grunderwerbsteuerfrei. Wird daher formuliert, vom Kaufpreis entfalle ein bestimmter Betrag auf Zubehör, unterliegt dieser Betrag nicht der Grunderwerbsteuer, so dass auf diesen Betrag die GEst gespart werden können.

Häufige Fälle von grunderwerbsteuerfreiem Zubehör sind:

- Küchenmöbel
- Gartengeräte
- Restheizöl im Tank

Ist im Kaufvertrag eine wirksame „Maklerklausel“ aufgenommen, nach der der Käufer an Stelle des Verkäufers an den Makler eine Provision in Höhe von ... zu zahlen hat, erhöht dies den „Gegenwert“ und damit die GEst.

3.18. Löschungskosten

Für alle zu löschenden Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs (z. B.: Altgläubiger in Abteilung III) trägt üblicherweise der Verkäufer die Kosten.

3.19. Kosten der Nachgenehmigung

Jede Partei trägt die Zusatzkosten, die durch eine erforderliche Genehmigung von Erklärungen erforderlich werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Verkäufer oder der Käufer bei der Beurkundung nicht anwesend sein kann, sondern sich vollmachtlos vertreten lässt und den Vertrag dann später vor einem anderen Notar an seinem Wohnort genehmigt wird. Hier entstehen Zusatzkosten.

3.20. Zahlungspflicht – Erwerbsnebenkosten

3.20.1. Notar- und Grundbuchgebühren

§ 448 BGB

...

(2) Der Käufer eines Grundstücks trägt die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, der Eintragung ins Grundbuch und der zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen.

Die Notarkosten trägt also der Käufer, ebenso Grundbuchgebühren für notwendige Eintragungen, z. B. Auflassungsvormerkung, Umschreibung in Abt I, Grundschuldbestellung. Der Verkäufer trägt etwaige Kosten für die Löschung von bestehenden Grundpfandrechten (z. B. Grundschuld aufgrund einer Kreditaufnahme des Verkäufers in der Vergangenheit).

3.20.2. Grunderwerbsteuer

§ 13 GrEStG Steuerschuldner (für die Grunderwerbsteuer)

Steuerschuldner sind

1. regelmäßig:

die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen;

...

Nach den gesetzlichen Regelungen haften Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer nebeneinander als Gesamtschuldner. Im Grundstückskaufvertrag ist aber üblicherweise vereinbart, dass ausschließlich der Käufer diese Kosten trägt. Zahlt der Käufer dann die GESt nicht, haftet gesamtschuldnerisch dem FA gegenüber (auch) der Verkäufer, kann dann aber nach Zahlung wiederum den Käufer in Regress nehmen.

Im Übrigen besteht für den Verkäufer bei der vereinbarten Zahlungspflicht des Käufers zur Grunderwerbsteuer im Regelfall kein Risiko, weil:

Der Käufer will möglichst bald als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Dazu ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts unbedingte Voraussetzung. Und die wird erst ausgestellt, nachdem die GESt gezahlt wurde. Die zeitnahe Zahlung der GESt liegt also im Interesse des Käufers.

3.21. Aufträge an den Notar - Unterlagen zur GB-umschreibung

Mind. zwei Unterlagen sind zwingende Voraussetzung für die GB-Umschreibung. In aller Regel wird der Notar beauftragt, alles Nötige zu veranlassen, um diese beiden Unterlagen schnellstmöglich vorlegen zu können:

- Beantragung des Negativzeugnisses der Gemeinde - damit erklärt die Baubehörde, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht ausgeübt wird oder nicht besteht (§ 24 ff BauGB)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - damit wird bestätigt, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde bzw. die Einbringlichkeit der Steuerforderung nicht gefährdet ist. Der Notar ist dem Finanzamt gegenüber verpflichtet, alle beurkundeten Grunderwerbsteuerverpflichtigen Vorgänge anzuzeigen. Der Notar übermittelt in diesem Fall dem FA eine beglaubigte Kopie des KV, das FA erstellt den Grunderwerbsteuerbescheid, sendet ihn an den Notar oder Zahlungspflichtigen zurück. Nach Zahlung der GEST stellt das FA die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die dann durch den Notar dem GB-amt vorgelegt werden kann.
- ggf. auch die GVO-Bescheinigung: Bestätigung des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfrage LARoV, dass keine Restitutionsansprüche gegenüber ehemaligen Eigentümern durch Enteignungen im Dritten Reich oder in der DDR bestehen
- ggf. weitere Genehmigungen (Vormundschaftsgericht, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Gläubiger, weitere Anspruchsberechtigte, ...)

Im Kaufvertrag werden noch andere Aufträge und Abläufe an den Notar übertragen, z.B.

- Notarbestätigung an die finanzierende Bank des Käufers
- oder ggf. Einrichtung, Führung und Abrechnung eines Notaranderkontos
- Veranlassung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§§ 883 BGB ff) zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Grundstücks durch Antrag und Bewilligung der Vertragsparteien
- Beantragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, nachdem alle benötigten Unterlagen vorliegen
- Löschung aller nicht-übernommenen Belastungen im Grundbuch
- Ausfertigung einer Grundschuldbestellungsurkunde im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme des Käufers
- Löschung der Auflassungsvormerkung nach GB-Umschreibung

3.22. Informationspflicht des Notars gegenüber Dritten

Der Notar ist verpflichtet, eine beglaubigte Kopie des GS-KV an verschiedene Institutionen zu übermitteln:

- GB-amt - Der KV enthält alle Anträge und Bewilligungen der Vertragspartner zu Änderungen, Löschungen und zur Umschreibung des Grundbuchs
- Finanzamt - zur Festsetzung der Grunderwerb- und Grundsteuer
- Gemeinde - mit dem Antrag auf die Negativbescheinigung

- Gutachterausschuss (Baubehörde) - Fortschreibung der Kaufpreissammlung
- Evtl. private (im GB gesicherte) Vorkaufsberechtigte
- Evtl. LARoV - Bestätigung, dass keine ungeklärten Eigentumsverhältnisse vorliegen
- Evtl. an den Mieter einer Eigentumswohnung, wenn das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters zu beachten ist (§ 577 BGB)

3.23. Belastungsvollmacht

Eine solche Belastungsvollmacht erteilt der Verkäufer dem Käufer.

Sie dient dem Käufer zur Sicherung seiner Finanzierung (z. B. Grundschuld), denn die Kreditinstitute zahlen die Kreditsumme erst dann aus, wenn sie als Gläubiger im Grundbuch gesichert sind. Der Käufer wird also bevollmächtigt, das Grundbuch des Verkäufers und Noch-Eigentümers mit einem Grundpfandrecht zu belasten.

Der Verkäufer wird dadurch abgesichert, dass der Käufer seine Ansprüche auf Auszahlung der Kreditsumme gegen das Kreditinstitut unwiderruflich an ihn abtritt. Dazu wird die Belastungsvollmacht mit einer Zwecksicherungsklausel verbunden – also der Bestimmung, dass die Belastung nur in bestimmter Höhe und zu dem vereinbarten Zweck erfolgen darf.

3.24. Auflassungserklärung bzw. Auflassung

Die Auflassung

- ist eine Erklärung vor dem Notar oder einer anderen zuständigen Stelle (Grundbuchamt, Gericht) bei gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten (auch per Vollmacht möglich)
- hat keine ausdrückliche Formvorschrift, begründet Ansprüche letztlich aber nur dann, wenn sie rechtswirksam vor dem Grundbuchamt erklärt oder von einem Notar beglaubigt oder beurkundet wurde (§ 873 (2) BGB, § 29 GBO)
- ist nicht unter einer aufschiebenden Bedingung möglich
- ist eine dinglich wirkende Einigung über den Übergang des Eigentums
- sie ist nicht nötig, wenn durch Zuschlag in Zwangsversteigerung erworben wird oder bei Erbfall
- wird meist in den Kaufvertrag aufgenommen und damit vom Notar beurkundet

Der Grundstückskaufvertrag ist damit durch den Verkäufer erfüllt, aber erst mit Eintragung im Grundbuch wird Käufer Eigentümer des Grundstückes (§ 873 BGB).

§ 873 BGB

Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

§ 925 BGB

Auflassung

(1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

§ 925a BGB

Urkunde über Grundgeschäft

Die Erklärung einer Auflassung soll nur entgegengenommen werden, wenn die nach § 311b Abs. 1 Satz 1 erforderliche Urkunde über den Vertrag vorgelegt oder gleichzeitig errichtet wird.

Eine solche Auflassung kann zum Schutz des Käufers in Form einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch Abt. II dinglich gesichert werden. Damit ist für Dritte der beabsichtigte Eigentumsübergang zu Gunsten eines bestimmten Berechtigten offensichtlich. Spätere, der Auflassungsvormerkung widersprechende Eintragungen können den Eigentumsübergang nicht verhindern (Löschungsanspruch des Berechtigten bzw. Unwirksamkeit).

§ 883 BGB**Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung**

(1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

(2) Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(3) Der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

§ 888 BGB**Anspruch des Vormerkungsberechtigten auf Zustimmung**

(1) Soweit der Erwerb eines eingetragenen Rechts oder eines Rechts an einem solchen Recht gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Vormerkung besteht, unwirksam ist, kann dieser von dem Erwerber die Zustimmung zu der Eintragung oder der Löschung verlangen, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist.

(2) Das Gleiche gilt, wenn der Anspruch durch ein Veräußerungsverbot gesichert ist.

Verkäufer und Käufer vereinbaren im Kaufvertrag, dass das Grundstück vom Verkäufer an den Käufer im Grundbuch aufgrund der Auflassung umgeschrieben werden soll, indem sie dies beantragen und bewilligen.

Mit Eintragung des neuen Eigentümers benachrichtigt das Grundbuchamt Verkäufer, Käufer und Notar sowie Diejenigen, die ein dingliches Recht am Grundstück haben

3.25. Belehrung durch den Notar

Der Notar lässt sich nach dem Verlesen des Vertragstextes bestätigen, dass die Vertragspartner den Text verstanden haben, er ihrem Willen entspricht und sie diesen GS-KV genau so abschließen wollen.

Im GS-KV sind bestimmte Hinweise und Bestätigungen mit aufgenommen, z. B.:

Gesamtschuldnerische Haftung (Verkäufer + Käufer) für Notar-, Gerichtskosten; Grunderwerbsteuer; öffentliche Gebühren

Dispositives Recht :

- der Käufer hat Kosten der Beurkundung + Grunderwerbsteuer + Gebühr der Eintragung zu zahlen (§ 448 (2) BGB)
- der Verkäufer trägt Kosten der Löschung etwaiger nicht übernommener Belastungen + anfallende Vermessungskosten
- Kostentragung kann vertraglich anders geregelt werden = Grundsatz der Vertragsfreiheit

3.26. Salvatorische Klausel

Heilung des fehlerhaften Textes aus dem Vertrag durch die entsprechende gesetzliche Regelung

3.27. Unterschriften

aller Beteiligten, Beurkundung durch den Notar

4. Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft

Jeder Kaufvertrag zerfällt abstrakt in das Verpflichtungs- und das Erfüllungsgeschäft.

Beim Ver-/Kauf von beweglichen Sachen (z. B. Auto, Handy, Schokoeis) wird ein beidseitiger Kaufvertrag geschlossen, der keiner gesetzlichen Formvorschrift unterliegt. Das ist das Verpflichtungsgeschäft.

Das Erfüllungsgeschäft kann Zug um Zug erfolgen oder zeitlich später liegen. Der Verkäufer erfüllt seinen Teil durch Eigentums- und Besitzverschaffung = Übergabe der Sache, der Käufer erfüllt durch Bezahlung und Abnahme.

Beim Grundstücks-Kaufvertrag ist das etwas anders:

Mit dem GS-KV, der der notariellen Beurkundung bedarf, ist das Verpflichtungsgeschäft zwischen Verkäufer und Käufer geschlossen.

Das Erfüllungsgeschäft kann hier nicht Zug um Zug (zeitgleich) abgewickelt werden.

Der Verkäufer erfüllt seinen Teil bereits durch die Auflassung! Die körperliche Übergabe des Grundstücks ist ihm weder sofort noch später möglich.

Der Käufer erfüllt seine Verpflichtung durch Zahlung des vereinbarten Kaufpreises.

Auf den konkreten Abnahme-/ Übergabetermin und damit Eigentumsübergang haben weder der Verkäufer noch der Käufer Einfluss – dies geschieht durch das Grundbuchamt, wenn der Käufer im Grundbuch (Abt. I) als neuer Eigentümer eingetragen und der bisherige Eigentümer gelöscht wird.

Der im GS-KV regelmäßig festgeschriebene Nutzen-Lasten-Wechsel ist nach Lage der Dinge eine sehr sinnvolle Vereinbarung, stellt aber weder Verpflichtungs- noch Verfügungsgeschäft dar.

Wie jeder Kaufvertrag zerfällt auch ein Grundstückskaufvertrag in ein		
Schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft	und	Sachenrechtliches (oder dingliches) Erfüllungsgeschäft
§ 433 BGB Grundpflichten des Verkäufers und Käufers		§ 873 BGB Erwerb durch Einigung und Eintragung
§ 311 b BGB Form der Verpflichtung zur Veräußerung oder zum Erwerb eines Grundstücks		§ 925 BGB Auflassung

5. Zusammenfassung: Ablauf bis zum Eigentumswechsel

Nachdem sich die Kaufvertragsparteien über die Vertragsinhalte verständigt haben, wird (mit Hilfe eines Notars) ein Kaufvertrag aufgesetzt und beiden Parteien als Entwurf zur Verfügung gestellt. Ist ein Verbraucher als Vertragspartner beteiligt, sollen jetzt mind. zwei Wochen bis zum Beurkundungstermin vergehen, damit ausreichend Zeit bleibt, sich mit dem Inhalt des Vertrages auseinanderzusetzen und ggf. Nachfragen zu klären. (§ 17 BeurkG).

Mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages wird in aller Regel auch die Auflassung erklärt.

Zur Sicherung des Käufers können die Beteiligten beantragen und bewilligen, dass zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs eingetragen werden soll. Der Notar wird beauftragt, diese Eintragung an rangsicherer Stelle zu veranlassen. Mit dieser Eintragung ist eine Belastung oder Veräußerung des Grundstücks insoweit nicht mehr möglich, wenn sie die (vorgemerkte) Eigentumsübertragung verhindern oder beeinträchtigen würde. Ein eventueller Käufer oder Gläubiger kann sich nicht mehr auf den „guten Glauben“ berufen, dass der eingetragene Eigentümer auch die volle Verfügung gehabt hätte. Sollte es tatsächlich eine solche „vormerkungswidrige Eintragung“ geben, kann der Berechtigte (Käufer) verlangen, dass diese Eintragung gelöscht wird bzw. sein Anspruch auf Eigentumsverschaffung trotzdem befriedigt wird.

Zu den Aufgaben des Notars gehört es ebenfalls, beglaubigte Kopien des beurkundeten Kaufvertrages zu übermitteln an:

- das zuständige Finanzamt
- die (Baubehörde der) Gemeinde
- den Gutachterausschuss der Gemeinde

Das Finanzamt berechnet die fällige Grunderwerbsteuer und verschickt einen Grunderwerbsteuerbescheid – entweder an den Notar, der ihn an den Käufer weiterreicht oder direkt an den Käufer. Nach Zahlung der fälligen Grunderwerbsteuer erteilt das Finanzamt die *Unbedenklichkeitsbescheinigung*, also die Bestätigung, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde bzw. keine Bedenken gegen die erfolgte Zahlung vorliegen. Ohne diese Unbedenklichkeitsbescheinigung wird das Grundbuchamt keine Umschreibung auf den Käufer vornehmen. Übrigens: Lt. GESTG haften Käufer und Verkäufer gesamtschuldnerisch für die GEST.

Nach dem Baugesetzbuch hat die Gemeinde, in der das entsprechende Grundstück liegt, in vielen Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Nach Übermittlung einer beglaubigten Kopie des beurkundeten Grundstückskaufvertrages hat die Gemeinde zwei Monate Zeit zu erklären, ob sie dieses Vorkaufsrecht ausüben wird bzw. ob überhaupt ein solches besteht. Wenn nicht, erteilt die Gemeinde ein sog. *Negativzeugnis*, welches ebenfalls zwingende Voraussetzung für eine Grundbuchumschreibung ist.

Möglicherweise bestehen auch andere Vorkaufsrechte:

- Unter bestimmten Umständen das gesetzliche Vorkaufsrecht eines Mieters bei Verkauf der von ihm gemieteten Eigentumswohnung

oder

- privatrechtliches und dinglich gesichertes (in Abt. II eingetragenes) Vorkaufsrecht

Auch in diesen Fällen hat der Notar dem Vorkaufsberechtigten den beurkundeten GS-KV als beglaubigte Kopie zuzustellen; der VK-Berechtigte hat zwei Monate Zeit zur Entscheidung.

Wird ein geltendes VK-Recht ausgeübt, tritt der Verkäufer vereinbarungsgemäß vom Kaufvertrag zurück und schließt das Geschäft mit dem VK-Berechtigten ab.

Vielleicht ist für Grundstücke im Ex-DDR-Gebiet ein weiteres Negativzeugnis lt. Grundstücksverkehrsordnung (GVO) vom Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (LARoV) beizubringen – auch LARoV- oder GVO-Bescheinigung genannt. Damit wird bestätigt, dass es keine ungeklärten Eigentumsverhältnisse durch Enteignungen aus der Zeit Nazi-Deutschlands (Juden) oder der DDR (Zwangskollektivierung) gibt.

Im Gutachterausschuss der Gemeinde sitzen Sachverständige, die eine Kaufpreissammlung aller Grundstücksverkäufe führen und daraus eine „Bodenrichtwertkarte“ erstellen, also eine Datensammlung, aus der die aktuellen Bodenpreise pro m² auf Basis der Verkaufsfälle der Vergangenheit dargestellt sind.

Sind die nötigen Unterlagen beim Notar eingegangen, der vereinbarte Kaufpreis gezahlt und alle weiteren Voraussetzungen gegeben, wird der Notar (mit Antrag und Bewilligung der Beteiligten) beim Grundbuchamt veranlassen, dass das Grundstück auf den neuen Eigentümer umgeschrieben wird und die Auflassungsvormerkung gelöscht. Ein eventuell vorhandenes Notaranderkonto wird geschlossen und abgerechnet. Damit wird der Notar auch seine (Schluss-)Rechnung stellen.

6. Andere Arten des Grundstückserwerbs

- anderes Rechtsgeschäft, z. B. Schenkung, Tausch
- Zuschlag in Zwangsversteigerung
- Erbfolge
- Ersitzung § 900 BGB
- Aufgebot § 927 BGB
- Aneignung § 928 BGB
- Ehevertrag
- Enteignung

7. Fragen zum Skript „Grundstückskaufvertrag“

1. In welcher gesetzlich vorgeschriebenen Form ist ein Grundstückskaufvertrag zu schließen?
2. Welche Gründe gibt es dafür?
3. Im Zusammenhang mit einem Immobilienkauf ist oft von der „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ und vom „Negativzeugnis“ die Rede, manchmal auch von einer „GVO- oder LARoV-Bescheinigung“. Worum handelt es sich dabei, warum sind diese Dokumente notwendig?
4. Welche Kosten fallen im Rahmen eines Grundstücks-KV an, wer trägt diese üblicherweise?

10. Der Verkäufer wohnt in München, der Käufer in Hamburg, die Immobilie liegt in Berlin. Kann der Verkäufer bei einem Münchener Notar die Auflassung erklären, zum Käufer nach Hamburg schicken, der dort vor einem Notar zustimmt und wieder zurücksendet?

11. Kann ein Grundstücks-Kaufvertrag auch unabhängig von der Auflassung geschlossen werden; kann die Auflassung vor oder nach Beurkundung des Kaufvertrages erklärt werden?

12. Käufer und Verkäufer treffen sich zum Notartermin, um die Auflassung zu erklären und den Kaufvertrag abzuschließen und beurkunden zu lassen. Der

Verkäufer will seinerseits die Auflassung nur gegen eine Anzahlung von 50.000,- erklären. Der Käufer ist grundsätzlich damit einverstanden, benötigt für die Überweisung aber einige Tage. Kann jetzt wie geplant der Kaufvertrag beurkundet und die Auflassung mit dem Zusatz „... sind sich einig, sofern 50.000,- auf dem ...Konto eingegangen sind ...“ erklärt werden?

13. Wie hängen Auflassung und Zeitpunkt des Eigentumsübergangs zusammen?

14. Bitte nehmen Sie Stellung zu der Aussage: „Nachdem eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch Abt. II eingetragen wurde, kann das Grundstück nicht mehr anderweitig verkauft werden.“ Richtig? Falsch? Warum? (s. dazu insbes. §§ 883, 888 BGB)

15. Wie kann die Mängelhaftung (Gewährleistung) beim GS-Kaufvertrag geregelt werden?

16. Was passiert mit bestehenden Gebäude-Versicherungen beim Eigentumswechsel?

17. Wie ist folgendes Problem lösbar: Im GB Abt. III lastet noch eine Grundschuld für einen Kredit des Verkäufers über 250.000 Euro. Der diesbezügliche Kredit ist erst mit 40.000 Euro getilgt. Der Käufer will zum Kauf selbst einen Kredit über 200.000 Euro aufnehmen, seine Bank besteht aber auf der ersten Rangstelle; die Bank des Verkäufers bewilligt die Löschung der Grundschuld aber grundsätzlich erst mit kompletter Tilgung des Kredits. Dies ist dem Verkäufer aber nicht möglich, solange der Käufer nicht gezahlt hat. Der kann das aber erst, wenn er einen Kredit erhält...

18. Ist es einer der beiden Vertragsparteien möglich, nach Auflassung und beurkundetem Kaufvertrag von diesem zurückzutreten?

19. Bitte erläutern Sie (mündlich) zusammenhängend den chronologischen Ablauf beim Grundstückskaufvertrag anhand folgender Stichpunkte:

- a. Kaufvertragsverhandlungen
- b. Beurkundung des KV mit (oder ohne?) Auflassung
- c. Auflassungsvormerkung
- d. Negativzeugnis, evtl. Genehmigung nach GVO, Löschungsbewilligungen für nicht übernommene Grundpfandrechte
- e. Unbedenklichkeitsbescheinigung
- f. Belastungsvollmacht, evtl. mit Zwecksicherungsklausel/ Kaufpreisabtretung
- g. Grundschuldbestellungsurkunde
- h. KP-Zahlung, evtl. Notaranderkonto
- i. Nutzen-Lasten-Wechsel
- j. Grundbuchumschreibung