



RÖWEKAMP

NOTAR | FACHANWÄLTE | RECHTSANWÄLTE



INFORMATIONEN ZUM
GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG



SIE HABEN SICH ENTSCLOSSEN, EIN GRUNDSTÜCK ODER HAUS ZU KAUFEN ODER ZU VERKAUFEN.

Das ist keine alltägliche Entscheidung. In der Regel geht es um einen erheblichen Wert und einen hohen Kaufpreis...

Deshalb sieht das Gesetz eine Vielzahl von Regelungen vor, die teilweise schwer verständlich sind. Weil es um hohe Werte und komplizierte Regeln geht, kann ein solcher Vertrag nur vor einem Notar geschlossen werden. Seine Aufgabe ist es, die Einzelheiten des Vertrages umfangreich zu erklären, die Interessen sowohl des Käufers als auch des Verkäufers auszugleichen und seine Neutralität bei der Beurkundung zu wahren. Der Notar ist unparteiisch und hat umfassend, objektiv und neutral über alle Rechtsfolgen des Vertrages aufzuklären.



THOMAS RÖWEKAMP

Notar und Rechtsanwalt
Fachanwalt für Versicherungsrecht,
Steuerrecht und Erbrecht

Seit vielen Jahren führen wir in unserer Kanzlei solche Beratungen und Beurkundungen durch. Dabei hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, Käufern und Verkäufern mit der Übersendung des Vertragsentwurfes, der aus einer Vielzahl juristischer Fachbegriffe besteht, auch eine erste Erläuterung zu geben. Hierfür haben wir diese Broschüre entwickelt, die die aus unserer langjährigen notariellen Tätigkeit häufigsten Fragen aufnimmt. Sollten Sie darüber hinaus weitere Fragen oder Nachfragen haben, rufen Sie uns bitte jederzeit gerne an oder vereinbaren Sie einen Ihnen passenden Besprechungstermin.



WIE WERDE ICH EIGENTÜMER EINES HAUSES?

Anders als bei alltäglichen Kaufverträgen wie bei Möbeln, Autos oder in Supermärkten kann der Grundsatz, dass Bezahlung und Übergabe gleichzeitig stattfinden, bei Grundstücken nicht ohne weiteres umgesetzt werden. Das Eigentum an einem Haus ist immer mit einem Grundstück verbunden und wird durch Eintragung im Grundbuch übertragen, das bei dem örtlichen Amtsgericht geführt wird.

Die Aufgabe des Notars besteht darin, diese Übertragung sicherzustellen...

Dazu wird im Kaufvertrag zunächst beschrieben, was Gegenstand des Kaufvertrages ist. Jedes Grundstück ist in einem Grundbuch vermerkt, damit eine Verwechslung ausgeschlossen ist. Der Notar sieht das Grundbuch vor der Beurkundung für die Vertragsparteien ein und erläutert dessen Inhalt.

WAS IST DAS GRUNDBUCH UND WELCHE BEDEUTUNG HABEN DORT EINTRAGUNGEN?

Das Grundbuch enthält neben Angaben zur Lage (Flur und Flurstücke) und Größe des Grundstücks sowie zum Eigentümer weitere Eintragungen über sogenannte Belastungen. Das können zum Beispiel Leitungs- und Überwegungsrechte sein, die die Nutzung des Grundstücks einschränken. Diese Eintragungen gelten immer gegen jeden Eigentümer und damit auch gegen den Käufer. Er muss deshalb genau überlegen, ob er diese Einschränkungen hinnehmen will.

Daneben enthält das Grundbuch auch Belastungen in Form von sogenannten Grundpfandrechten (Hypotheken und Grundschulden). Solche Eintragungen bedeuten, dass die Immobilie zur Sicherheit einer Forderung wie zum Beispiel des Kredites einer Bank dient. Die Bank ist dadurch für den Fall, dass ihr Kredit nicht ordnungsgemäß zurückgezahlt wird, in der Lage, das Grundstück zu verwerten. In der Regel will der Käufer diese Belastungen deshalb nicht übernehmen, weil er mit dem Kredit des Verkäufers nicht in Verbindung steht. Die Löschung dieser Belastungen im Grundbuch ist in der Regel dann auch die Aufgabe des Notars. Dazu beschaffen wir die sogenannte Löschungsbewilligung der Bank. Soll der Kredit ganz oder teilweise aus dem Kaufpreis zurückgezahlt werden, stellen wir durch eine Treuhandverwaltung mit der Bank sicher, dass einerseits die Löschung der Belastung im Interesse des Käufers erfolgt und andererseits die Bank ihr Geld bekommt.



WAS IST, WENN ICH FÜR DEN KAUFPREIS EINEN KREDIT BENÖTIGE?

Andererseits kann es auch sein, dass der Käufer seinerseits den zu zahlenden Kaufpreis durch einen Kredit finanziert. In diesem Fall möchte sich seine Bank auch mit einer Grundschuld oder Hypothek in dem Grundbuch absichern. Wir übernehmen als Notar auch diese Aufgabe und bewirken die Eintragung beim Grundbuchamt. Die Bank wird darauf bestehen, den Kredit erst auszuführen, wenn ihr Grundpfandrecht eingetragen ist. Der Verkäufer wird jedoch den Käufer nur dann im Grundbuch als neuen Eigentümer eintragen lassen,

wenn er sein Geld bekommen hat. Auch diesen Widerspruch löst der Notar. Der Verkäufer erteilt dem Käufer in dem Vertrag die Vollmacht, noch vor Umschreibung des Eigentums das Grundstück mit einer Grundschuld oder Hypothek zu belasten. Durch detaillierte Regelungen (Begrenzung der Höhe, Anweisung zur Auszahlung, etc.) stellen wir dabei sicher, dass diese Belastung nur zur Finanzierung des Kaufpreises erfolgen darf. Die Einhaltung dieser Regeln überwachen wir als Notar, damit der Verkäufer keine Nachteile erleidet.

WIE WIRD SICHERGESTELLT, DASS KEINE VERTRAGSPARTEI VORLEISTUNGEN ERBRINGT UND MIT DER GEGENLEISTUNG AUSFÄLLT?

Wir stellen beim Vollzug des Kaufvertrages sicher, dass der Verkäufer sein Geld bekommt und der Käufer wirksam Eigentümer wird. Dazu wird die Abwicklung des Kaufvertrages in mehrere Schritte unterteilt, die alle vom Notar nach der Beurkundung überwacht oder veranlasst werden:

STEP

1

Als erstes wird in der Regel eine sogenannte Eigentumsvormerkung bewilligt und eingetragen. Dadurch wird der Käufer als künftiger Eigentümer vorgemerkt. Das stellt sicher, dass der Verkäufer das Grundstück nicht mehrfach verkaufen kann. Er kann über das Grundstück nicht mehr anderweitig verfügen.

2

Im zweiten Schritt kümmern wir uns um die gesetzlich vorgeschriebenen Meldungen an Behörden und holen die notwendigen Genehmigungen ein. Dazu gehört auch, dass notwendige Genehmigungen zur Löschung von eingetragenen Belastungen von uns beschafft und an das Grundbuchamt zur Eintragung übermittelt werden.

3

Im dritten Schritt kümmern wir uns dann auf Ihren Wunsch hin darum, dass eine neue Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises eingetragen und damit der Kredit ausgezahlt wird.

4

Wenn all diese Voraussetzung vorliegen, stellen wir den Kaufpreis fällig, der dann von dem Käufer oder seiner Bank an den Verkäufer oder dessen Bank gezahlt wird.

5

Danach wird dann im letzten Schritt die Eigentumsänderung vom Verkäufer auf den Käufer von uns veranlasst.

Sollten außergewöhnliche Umstände vorliegen, wie zum Beispiel schwer zu beseitigende Belastungen im Grundbuch oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, können die wechselseitigen Interessen auch durch Hinterlegung des Kaufpreises oder eines Teils davon auf einem Konto des Notars, dem sogenannten Notaranderkonto, gewahrt werden. Entgegen früherer Praxis ist dies jedoch heute die Ausnahme und nur bei einem besonderen Sicherungsinteresse erforderlich.

WANN KANN DER KÄUFER DAS HAUS ODER GRUNDSTÜCK NUTZEN?

Neben der Eintragung im Grundbuch stellt sich oft die Frage, wann und wie das Haus übergeben wird. In der Regel sollte die Übergabe der Schlüssel erst erfolgen, wenn der Kaufvertrag abgewickelt ist. Manchmal soll jedoch schon früher mit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen werden. Hierzu bedarf es besonderer Vereinbarungen für den Fall, dass die Abwicklung des Kaufvertrages scheitert. Diese nehmen wir auf Ihren Wunsch gerne in den Kaufvertrag auf. Wir raten ohne solche Regelungen bei beiden Vertragsparteien dringend von einer frühzeitigen Übergabe ab. Auch die Zahlung des Kaufpreises sollte nicht erfolgen, wenn

der Notar die Fälligkeit noch nicht sichergestellt hat.

Mit der Übergabe des Grundstückes gehen alle Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Dazu gehören zum Beispiel die öffentlichen Abgaben wie Grundsteuer oder auch die Beiträge zur Gebäudeversicherung. Für sogenannte Erschließungskosten, die die Gemeinde für den Bau von Straßen oder das Verlegen von Leitungen von dem Eigentümer verlangen kann, sehen wir eine Stichtagsregelung vor. Alle Maßnahmen vor der Übergabe zahlt noch der Verkäufer, alle danach zahlt dann der Käufer.

WER HAFTET FÜR MÄNGEL?

Bei gebrauchten Immobilien wird im Regelfall ein Ausschluss der Mängelgewährleistung vereinbart (wie bei gebrauchten Kraftfahrzeugen häufig auch), da der Verkäufer für Mängel, die durch den üblichen Gebrauch einer Immobilie über Jahre hinweg entstanden sein könnten, nicht haften will. Über wesentliche Mängel, die der Verkäufer kennt, die jedoch bei Besichtigung von anderen nicht zu erkennen sind, hat der Verkäufer aber vor dem Vertragsschluss den Käufer aufzuklären. Verschweigt er sie »arglistig« (also vorsätzlich), gilt der Gewährleistungsausschluss nicht und der Käufer hat die Ansprüche aus Mängelgewährleistung wie Nachbesserung, Minderung oder Rückabwicklung nach den gesetzlichen Vorschriften.



WIE LÄUFT DIE BEURKUNDUNG BEIM NOTAR AB?

Bei der Beurkundung des Kaufvertrages ist der Notar verpflichtet, den vollständigen Vertragstext den Parteien vorzulesen. Auf diese Vorlesungspflicht kann von den Beteiligten nicht verzichtet werden. Ein Unterlassen des Verlesens des Vertragstextes würde zur Unwirksamkeit des Kaufvertrages führen.

Sinn und Zweck der Beurkundung und der Vorlesungspflicht ist auch, den Vertragsparteien noch einmal Gelegenheit zu geben, den Vertrag zu überdenken, Fragen zu stellen, sich Zusammenhänge erläutern zu lassen. Damit eröffnet der Termin zur Beurkundung des Vertrages zusätzlich die Möglichkeit, sich noch weiter zu informieren und beraten zu lassen. Stellen Sie diese Fragen bitte bei jeder Gelegenheit. Gerade weil der Vertrag sehr umfangreich und kompliziert ist, gibt es keine unnötigen oder überflüssigen Fragen.



WAS PASSIERT, WENN DER KAUFPREIS NICHT GEZAHLT WIRD?

Wenn der Käufer bei einem alltäglichen Kaufvertrag z. B. über ein Auto oder von Möbel nicht zahlt, bleibt dem Verkäufer in der Regel nur der Gang zu den Gerichten. Da solche Prozesse oft lange dauern und viel Geld kosten, vermeiden wir mit unserem notariellen Kaufvertrag diesen Weg. Regelmäßig unterwirft sich der Käufer daher in dem Kaufvertrag bereits der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Verkäufer kann

daher zum Beispiel den Gerichtsvollzieher beauftragen und auch Kontoguthaben und Arbeitseinkommen des Käufers pfänden. Als Notar stellen wir jedoch sicher, dass von diesen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn der Käufer trotz Fälligkeit nicht zahlt. Nur dann erteilen wir die sogenannte vollstreckbare Urkunde, die Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung ist.

HABEN SIE JETZT SCHON FRAGEN?

04 21. 95 90 - 0

Wenn Sie zu diesen Informationen noch Fragen haben oder Änderungen oder Ergänzungen mitteilen wollen, rufen Sie uns bitte an oder treffen Sie sich mit uns.





RÖWEKAMP

NOTAR | FACHANWÄLTE | RECHTSANWÄLTE

Schüsselkorb 26 / 27 · 28195 Bremen
T: 04 21. 95 90 - 0 · F: 04 21. 95 90 - 190
E-Mail: info@kanzlei-roewekamp.de
Internet: www.kanzlei-roewekamp.de

UNSERE KOOPERATIONSPARTNER

KANZLEI DR. SCHMEL, BREMERHAVEN

Grashoffstraße 7 / Konrad-Adenauer-Platz (KAP)
27570 Bremerhaven
T: 04 71. 952 00 - 0 · F: 04 71. 952 00 - 190
E-Mail: kanzlei@schmel.de
Internet: www.schmel.de

KANZLEI LENZ & GEBHARDT, BREMERHAVEN

Grashoffstraße 7 / Konrad-Adenauer-Platz (KAP)
27570 Bremerhaven
T: 04 71. 308 32 - 0 · F: 04 71. 308 32 - 290
E-Mail: info@die-kanzlei-bremerhaven.de
Internet: www.die-kanzlei-bremerhaven.de

W W W . K A N Z L E I - R O E W E K A M P . D E