

Merkblatt und Erläuterungen zu Verträgen über den Verkauf eines Bauplatzes

(bestimmt für Verkäufer und Käufer sowie deren finanzierende Bank/en bzw. Versicherung/en)

von Notar Dr. Peter Schubert, Maximilianstr. 8, 80539 München
Fon +49 89 1787667-0 * Fax +49 89 1787667-25 * Mail info@notarschubert.de
Web: www.notarschubert.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachfolgenden Erläuterungen sollen Ihnen zunächst helfen, den beigefügten Entwurf der Notarurkunde bereits im Vorfeld zu verstehen. Ich lese Ihnen die Urkunde bei der Beurkundung nicht nur vor, sondern spreche diese auch mit Ihnen durch. Es ist ausdrücklich erwünscht, dass Sie Fragen stellen. Änderungen können auch während der Beurkundung - nach Abstimmung mit dem Vertragspartner - durchgeführt werden.

Die Erläuterungen behandeln auch Problemkreise, die nur mittelbar mit der Urkunde etwas zu tun haben, insbesondere die Finanzierung.

Da jeder Vertrag notwendigerweise individuell und auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmt ist, das Merkblatt jedoch verständlicherweise allgemein gehalten sein muss, werden Sie darin ggf. auch Ausführungen finden, die für Ihren Vertrag nicht gelten. Deshalb wurde beim Merkblatt auf Gliederungsziffern verzichtet.

Bitte lesen Sie dieses Merkblatt und den Vertragsentwurf aufmerksam durch. Notieren Sie sich etwaige Fragen als Randbemerkungen zum Entwurf. So stellen Sie sicher, dass ich als Notar auf alles, das Sie interessiert, auch eingehen kann, soweit eine Aufklärung darüber in meinen Aufgabenbereich fällt.

Wenn Sie bereits im Vorfeld Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den/die für Ihren Vertrag zuständige/n Sachbearbeiter/in. Diese/n können Sie dem Entwurfsanschreiben entnehmen.

Das Merkblatt enthält in Teil 1 Ausführungen zum Inhalt des Kaufvertrages (bestimmt für Verkäufer und Käufer), in Teil 2 zum Thema Finanzierung, in Teil 3 zu weiteren verbundenen Themen.

Teil 2 ist gegebenenfalls auch für die finanzierende Bank des Käufers von Interesse; dieser sollte daher ggf. Teil 2 auch seiner Bank als Information vorlegen.

Teil 1 - Inhalt des Kaufvertrages

Urkundeneingang

Im Urkundeneingang sind alle Vertragsparteien aufzuführen, ggf. auch deren Vertreter und die Rechtsgrundlage des Vertretungsverhältnisses (Vollmacht - diese muss notariell beglaubigt sein, gesetzliche Vertretung usw., bei Firmen auch mit Nachweis der Vertretungsberechtigung). Gleichzeitig ist darzulegen, wie sich der Notar Gewissheit von der Identität der Anwesenden verschafft hat (Ausweis mit Lichtbild; nicht mehr erforderlich, wenn der Notar die Beteiligten bereits kennt, z. B. von früheren Beurkundungen)

Haben einer der Käufer oder mehrere Käufer eine ausländische Staatsangehörigkeit oder haben die Käufer im Ausland geheiratet, sollte dies dem Notar sofort mitgeteilt werden, weil dann noch zu klären ist, ob überhaupt deutsches Recht gilt und zu Eigentum nach deutschem Recht Grundbesitz erworben werden kann. Ggf. kann vor der Beurkundung noch ein Ehevertrag mit Rechtswahl deutschen Ehegesetzes erforderlich werden.

Vorbemerkung, Grundbuchstand

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem die Grundstücke, deren Eigentümer und eingetragene Belastungen verzeichnet sind. Das verkaufte Grundstück ist hier mit den dazu gehörigen Angaben verzeichnet. In Abt. II eingetragene Dienstbarkeiten müssen in der Regel übernommen werden, wenn sie der Erschließung anderer Grundstücke dienen. Wohnungs- oder Nießbrauchsrechte werden dagegen (meistens) gelöscht, ebenso wie in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte, z. B. Grundschulden, des Verkäufers, sofern es sich um einen Weiterverkauf eines Bauplatzes handelt. Nimmt der Käufer ein Darlehen auf, wird er in der Regel selbst eine Grundschuld für die Bank bestellen und nicht diejenige des Verkäufers übernehmen. Soweit der Verkäufer noch Schulden bei seiner im Grundbuch abgesicherten Bank hat, fließt meist ein Teil des Kaufpreises direkt an die Bank zur Ablösung des Kredits und der Verkäufer erhält nur den Rest. Für den Käufer ändert sich der Kaufpreis nicht, er zahlt dann ggf. lediglich an unterschiedliche Personen (Gläubiger). S. auch unten, Kaufpreis.

Besonderheiten können sich ergeben, wenn ein Grundstück in einem Umlegungsgebiet verkauft wird, eine eingetretene Erbfolge noch nicht im Grundbuch vermerkt ist oder der Verkäufer erst noch Eigentümer wird.

Verkauf

Ehegatten erwerben (in der Regel) als Miteigentümer je zur Hälfte. Der Eigentumserwerb erfolgt endgültig erst mit Zahlung des Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer (3,5 % aus dem Kaufpreis) **und** der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch, also noch nicht mit der Unterschrift des Kaufvertrages. Dazu ist es auch erforderlich, dass dem Notar die vollständige Kaufpreiszahlung nachgewiesen wurde.

Besonderheiten ergeben sich, wenn *nur ein Teil des Grundstückes* verkauft werden soll. Hier ist eine Vermessung erforderlich, die am besten über den Notar erfolgen sollte. Details und Kosten hierzu können beim Vermessungsamt oder Notar erfragt werden.

Vormerkung (Auflassungs- oder Eigentumsübertragungsvormerkung)

Bis der Käufer Eigentümer wird, vergehen in der Regel zwei bis drei Monate. In der Zwischenzeit muss er vor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen und vertragswidrigen Zweitverkäufen durch den Verkäufer und einer Insolvenz des Verkäufers geschützt werden. Das stellt die so genannte Auflassungsvormerkung sicher, die im Grundbuch eingetragen wird. Mit der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer wird sie wieder gelöscht, da ihr Zweck dann entfallen ist.

Auflassung, Einigung

Hier wird der Verkäufer vor Eigentumsverlust geschützt, solange der Kaufpreis noch nicht bezahlt ist. Sollte der Käufer den Kaufpreis nach Fälligkeit nicht zahlen, kann der Verkäufer dem Käufer den Gerichtsvollzieher schicken und den Kaufpreis zwangsweise eintreiben; er kann aber auch nach Setzung einer angemessenen Frist vom Kaufvertrag zurücktreten oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung geltend machen; Verzugszinsen erhält der Verkäufer in jedem Fall.

Kaufpreis/Gegenleistungen

An dieser Stelle ist der Gesamtkaufpreis ausgewiesen. Bei Grundstücksvermessungen kann auch ein Quadratmeterpreis angegeben sein, wenn sich dieser bei einem abweichenden Vermessungsergebnis noch ändern kann. Es schließen sich Bestimmungen darüber an,

- welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit der Kaufpreis zu zahlen ist
- wann im übrigen der Kaufpreis zu zahlen ist
- an wen der Kaufpreis zu entrichten ist (ggf. an Banken des Verkäufers wegen abzulösender Kredite)
- ob der Kaufpreis in einer Summe oder in Raten zu zahlen ist
- ob der Kaufpreis in Geld beglichen, verrechnet oder anderweitig erbracht wird.

Üblicherweise wird der Notar die erforderlichen Erklärungen der Behörden und Banken einholen und, sobald alle von ihm zu prüfenden Voraussetzungen vorliegen, dem Verkäufer und Käufer entsprechende Mitteilung machen. Der Käufer kann erst dann sicher gehen, dass - rechtlich gesehen - nichts „passiert“, wenn ihm der Notar das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen sämtlich bestätigt hat. Erst dann sollte er zahlen. Sind Gläubiger des Verkäufers abzulösen, erhalten Verkäufer und Käufer eine detaillierte Aufstellung vom Notar, welche Zahlungen an wen zu leisten sind. Diese sollte der Käufer am besten seiner Finanzierungsbank vorlegen, die dann die Überweisungen tätigt. Der Verkäufer wird den Eingang des Kaufpreises bestätigen. Wenn dem Notar auch die Bestätigungen aller Gläubiger des Verkäufers vorliegen, dass diese den ihnen zustehenden Betrag erhalten haben und der Nachweis des Finanzamtes, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer bezahlt hat, veranlasst der Notar die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Hiervon benachrichtigt er die Vertragsparteien; der Käufer erhält als weiteren Service zusätzlich einen vollständigen Grundbuchauszug, falls gewünscht.

Besitz, Nutzen, Lasten etc.

Ab Besitzübergang = in der Regel mit vollständiger Kaufpreiszahlung - ist der Käufer für das Grundstück verantwortlich (Räum- und Streupflicht, Zahlung der Grundsteuer etc.). Wegen etwaiger Kosten, die bis zum Eigentumsübergang noch dem Verkäufer in Rechnung gestellt werden, kann dieser mit dem Käufer bezogen auf den Stichtag des Besitzüberganges abrechnen. Hausunterlagen (Pläne, sonstige Unterlagen) sind zu diesem Stichtag herauszugeben.

Bestehen noch Pachtverhältnisse über das Grundstück, sind diese aufzuführen und zu klären, bis wann der Pachtvertrag beendet wird.

Haftung für Sachmängel und Rechtsmängel

Grundsätzlich wird das Objekt verkauft, wie es liegt und steht, das heißt unter Ausschluss jeder Gewährleistung. Es ist daher Aufgabe des Käufers, das Objekt genau zu inspizieren. Der Verkäufer haftet nur, wenn er Mängel verschwiegen hat, die nur er, nicht aber der Käufer kennt. Anderes kann gelten, wenn der Verkäufer Unternehmer ist. Sollten später Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist grundsätzlich im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer der Käufer verantwortlich. Davon unberührt bleibt die

Haftung des Verkäufers nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz, weil er der ursprüngliche Eigentümer war.

Der Verkäufer haftet auch dafür, dass die nach dem Vertrag zu löschenden Grundpfandrechte und sonstige zu beseitigenden Rechte vollständig im Grundbuch gelöscht werden. Ist dies nicht möglich, kann der Käufer nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches auch vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz fordern. Bestimmte Rechte wie Dienstbarkeiten muss der Käufer aber möglicherweise übernehmen.

Vorkaufsrechte, Genehmigungen, Vollmachten

Bei jedem Grundstückskauf steht der Gemeinde ein öffentliches Vorkaufsrecht zu. Ebenso kann ein Vorkaufsrecht nach dem Naturschutzgesetz bestehen (es gibt noch weitere öffentliche Vorkaufsrechte). Diese Vorkaufsrechte haben bestimmte Voraussetzungen; stets muss ein öffentliches Interesse vorliegen. Beim Kauf gebrauchter Häuser wird das Vorkaufsrecht aber praktisch nie ausgeübt. Die Gemeindeerklärung, die Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit und den Grundbuchvollzug ist, holt der Notar ein, ebenso wie erforderliche Genehmigungen von Behörden und Beteiligten (falls nicht ausdrücklich etwa anderes gewünscht ist). Bis zur Erteilung aller Genehmigungen ist der Vertrag noch nicht wirksam.

Private Vorkaufsrechte Dritter (in der Praxis selten) bestehen nur, wenn diese im Grundbuch eingetragen sind.

Erschließung, Erschließungskosten

In der Regel sind Bauplätze noch nicht erschlossen und die Erschließungskosten noch nicht (endgültig) abgerechnet. Daher muss sich der Käufer auf jeden Fall bei der zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung hierüber informieren, schließlich können noch nicht bezahlte Beiträge leicht größere Summen erreichen. Der Umstand, ob diese Kosten bereits abgerechnet sind oder nicht, ist deshalb auch bei der Kaufpreisbemessung entscheidend. Meist findet sich hier eine Klausel, wonach in der Vergangenheit zugestellte Bescheide vom Verkäufer, künftig zugestellte Bescheide vom Käufer zu zahlen sind.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Zahlt der Käufer nicht (rechtzeitig), muss ihn der Verkäufer nicht verklagen, damit er sein Geld erhält, sondern der Verkäufer kann auf Grund der notariellen Urkunde bereits Vollstreckungsmaßnahmen betreiben wie z. B. Gehaltspfändungen, Pfändung von Sparbüchern und Einrichtungsgegenständen, PKW etc. Umgekehrt kann der Käufer, wenn der Verkäufer nicht rechtzeitig räumt, ggf. die Räumung erzwingen.

Kosten und Abschriften

Die Notarkosten sind fest vorgegeben, ergeben sich aus der Kostenordnung und sind vom Wert des Kaufgegenstandes abhängig und dem Umfang der notariellen Tätigkeit. Teilen Sie bitte mit, wenn Sie mehrere Kopien benötigen. Wird kein Makler eingeschaltet, darf der Käufer, der die Kosten trägt, mit ca. knapp 5 % Nebenkosten aus dem Kaufpreis rechnen (3, 5 % Grunderwerbsteuer zuzüglich Notar- und Grundbuchkosten; eine umfangreiche Fremdfinanzierung erhöht die Kosten; Besonderheiten ergeben sich beim Kauf eines Erbbaurechtes). Sind Rechte des Verkäufers zu löschen, hat er die dafür anfallenden Kosten (Grundbuch, Notar, Bank) zu tragen.

Hinweise

Die Hinweise sind weitgehend aus sich heraus verständlich. Käuferehegatten können

Miteigentümerregelungen treffen: Gegenseitige Vorkaufsrechte am ½-Anteil; Ausschluss einer Teilungsversteigerung, z. B. bei einer etwaigen Scheidung; Benutzungsregelungen. Dies wird regelmäßig nicht gewünscht sein.

Steuerliche Beratung

Wünschen die Beteiligten eine solche, wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Grundbucheinträge

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Vollzug der Urkunde stehenden Tätigkeiten erledigen wir für Sie. Für jede Grundbucheintragung werden Sie von der zuständigen Landesjustizkasse eine Kostenrechnung erhalten.

Selbst kümmern müssen Sie sich um die Finanzierung des Kaufpreises.

Vollmacht zur Finanzierung

Muss der Käufer den Kaufpreis teilweise fremd finanzieren, räumt ihm der Verkäufer die Möglichkeit ein, eine Kreditsicherheit *schon vor Umschreibung des Eigentums* auf den Käufer im Grundbuch einzutragen. Dies ist für den Verkäufer ungefährlich, weil die Bank das Darlehen nur an den Verkäufer zur Bezahlung des Kaufpreises ausreichen darf. Ohne diese Finanzierungsvollmacht würden viele Immobilienkäufe nicht funktionieren.

Sonstiges

Maklerprovision: Ist eine solche in der Urkunde aufgenommen, erkennt der jeweils als Schuldner der Provision bezeichnete an, dass der Vertrag von einem Makler vermittelt wurde. Besonderheiten können sich noch ergeben, wenn Rücktrittsrechte vereinbart wurden. Hat der Verkäufer Zweifel an der Zahlungsbereitschaft des Käufers, kann er eine Finanzierungsbestätigung der Bank fordern, von der auch die Eintragung der Vormerkung abhängig gemacht werden kann. Auch weiter gehende Sicherheiten für den Fall des Scheiterns des Vertrages können vereinbart werden.

Schlussbemerkung

Wenn Sie in Ihrem Vertrag Klauseln finden, die hier nicht erläutert sind und die Sie nicht verstehen, sollten Sie diese in ihrem Entwurf anstreichen, damit Ihre Fragen bei der Beurkundung beantwortet werden können. Sie können sich auch jederzeit an den/die für Sie zuständige/n Sachbearbeiter/in wenden.

Soweit Passagen im Vertrag mit „[???:]“ gekennzeichnet sind, handelt es sich entweder um persönliche Daten, die noch mitzuteilen sind, oder um zwischen den Vertragsparteien noch zu klärende Punkte. Kleinere Änderungen können noch unmittelbar vor der Beurkundung durchgeführt werden, größere bitte ich nach Rücksprache mit dem anderen Vertragsteil auf jeden Fall rechtzeitig bekannt zu geben, damit wir uns darauf einstellen können und es beim Beurkundungsverfahren nicht zu (vermeidbaren) Verzögerungen kommt.

Teil 2 - Finanzierung

Diese Ausführungen richten sich an den Käufer.

1. Allgemeines

Die wenigsten können sich ein Grundstück (incl. Hausbau) leisten, ohne einen Kredit aufnehmen zu müssen. Diesen gewähren die meisten Banken und Versicherungen jedoch nur, wenn eine entsprechende Sicherheit bereit gestellt wird in Form einer Grundschuld. Diese wird am Grundstück eingetragen und sichert die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung der laufenden Darlehenszinsen. Scheitert diese, z. B. weil Sie sich mit den laufenden Raten in Verzug befinden, wird die Bank das Grundstück versteigern lassen und sich aus dem Versteigerungserlös befriedigen.

Anmerkung: Das auf dem Grundstück errichtete Gebäude gehört zum Grundstück und dient der Bank zusammen mit diesem als Sicherheit. Es kann auch nicht losgelöst vom Grundstück verkauft werden.

2. Einschaltung des Notars

Da die Grundschuld beim Notar bestellt werden muss, empfiehlt es sich, uns die Unterlagen für die Grundschuldbestellung/en, die Sie vom Gläubiger bereits erhalten haben oder noch erhalten werden, gleich zuzuleiten. Beachten Sie bitte, dass jede Bank hier einen anderen Vordruck verwendet. Wichtig ist in diesem Zusammenhang

- die Höhe der Grundschuld (Betrag)
- der Zinssatz der Grundschuld
- ob ein Grundschuldbrief ausgestellt werden soll oder nicht
- wer persönlicher Schuldner sein soll.

3. Konkreter Ablauf

Nachdem Sie die Finanzierung des Objektes sichergestellt haben, macht uns die Bank Mitteilung über den Inhalt des Grundpfandrechtes (am besten schriftlich). Wir bereiten die Urkunde vor; sie wird im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet. Anschließend lege ich diese Urkunde zusammen mit dem Antrag auf Eintragung der Vormerkung zu Ihren Gunsten dem Grundbuchamt vor. Meist erfolgt schon innerhalb weniger Tage die Eintragung im Grundbuch, die bei vielen Banken Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens ist. Die Weiterleitung der Urkunde an die Bank und den erforderlichen Vollzug nimmt der Notar vor. Lediglich den Darlehensvertrag und die Zweck(bestimmungs-)erklärung/Sicherungsabrede müssen Sie selbst an die Bank zurück leiten.

Viele Banken verlangen Rangbescheinigungen für eine Eintragung. Diese kann der Notar sinnvollerweise nur abgeben, wenn der Grundschuldbesteller bereits Eigentümer ist (was beim Käufer nicht der Fall ist). **Eine Rangbescheinigung wird daher nicht erteilt.** Sie erscheint zudem entbehrlich, wenn die Eintragung innerhalb weniger Tage erfolgt.

4. Inhalt der Grundschuldurkunde

In den allermeisten Grundschuldurkunden finden sich folgende Bestimmungen: Zahlt der Käufer seinen Kredit nicht mehr zurück, kann ihn die Bank kündigen und entweder den Grundbesitz versteigern oder sonstiges Vermögen der Käufer verwerten, jeweils ohne dass die Bank vorher ein Gericht anrufen muss. Der Käufer haftet dabei für die noch offene Kreditsumme, die aufgelaufenen Zinsen und Nebenkosten (Auslagen, Anwaltskosten der Bank, Schätzkosten etc.). Hintergrund des hohen Zinssatzes (der den vereinbarten Darlehenszins übersteigt) ist der Umstand, dass die Grundschuld lediglich als *Sicherheit* dient und diese Funktion auch noch für solche (Anschluss-) Darlehen ausüben soll, die ggf. einen höheren Zinssatz aufweisen. Auch bei einer Versteigerung darf die Bank stets nur behalten, was ihr nach Darlehensvertrag und Gesetz zusteht.

Teil 3 - Sonstiges

1. Erben und Vererben

Sie erwerben erstmals Grundbesitz bzw. bauen ein Haus, verschulden sich und schaffen im Laufe der Zeit erhebliche Vermögenswerte. Sie kümmern sich um die Zukunft Ihrer Familie. Aber haben Sie für Ihre Familie auch für den Ernstfall vorgesorgt? Was passiert, wenn einem Beteiligten etwas zustößt? Die wenigsten Bundesbürger treffen Vorsorge für Ihren Todesfall und diejenigen, die ein Testament ohne Hilfe des Notars errichten, gehen ein hohes Risiko der Fehlgestaltung ein.

Wussten Sie zum Beispiel, dass nach dem Gesetz ein kinderloser Ehegatte zu $\frac{1}{4}$ von seinen Eltern beerbt wird (der überlebende Ehegatte erhält $\frac{3}{4}$) und diese sogar einen Pflichtteil haben? Oder dass ein Kind oder mehrere Kinder neben dem Ehegatten nach dem Gesetz die Hälfte erben (die Erbquote kann sich bei Vereinbarung eines abweichenden Güterstandes zu notarieller Urkunde ändern)?

Wenn nicht - lassen Sie sich vom Notar beraten. Denken Sie daran: Testamente sind wie Gasleitungen - diese verlegen Sie in der Regel auch nicht selbst; schlimm wird es, wenn Sie „in die Luft fliegen“.

Nur ein Notartestament bietet Ihnen folgende Vorteile

- kompetente Beratung
- Umsetzung der eigenen Vorstellungen in der rechtlich richtigen Weise
- kostengünstige Erstellung; die Kosten für die Erteilung eines Erbscheines entfallen; keine Anwaltsgebühren; Rechtsstreit lässt sich vermeiden;
Kostenbeispiel: Ein Ehegattentestament kostet bei einem Vermögen von 25.000,-- EUR ca. 198,-- EUR; von 50.000,-- EUR ca. 314,-- EUR;
- der Notar haftet, wenn er einen Fehler macht.

Wünschen Sie weitere Informationen, können Sie diese gerne bei mir anfordern.

2. Ehevertragliche Regelungen

In manchen Fällen (z. B. ungleiche Vermögensverteilung zwischen den Ehegatten, unternehmerische Betätigung eines Ehegatten) kann auch ein Ehevertrag eine zu empfehlende Regelung sein. Dieser muss notariell beurkundet sein.

Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Webseite www.notarschubert.de unter Infos, FAQ und Links.