

## Vertrags-Check Grundstückskaufvertrag

Aufgrund der Verpflichtung, Eigentum an dem Grundstück oder der zu erwerbenden Wohneinheit mit Miteigentumsanteil am Grundstück zu übertragen, ist der Vertrag vor einem Notar abzuschließen. Dieser bereitet den Vertrag vor und beurkundet ihn.

### 1. Die Vertragsparteien

Im Vertrag sind der Verkäufer und der Käufer zu benennen.

- Der Notar und die mit ihm verbundenen Rechtsanwälte dürfen mit der Angelegenheit zuvor nicht befasst gewesen sein. Der Notar soll unparteiisch den Vertrag beurkunden. Mit dem Vertrag bestätigen daher beide Parteien, dass dem so ist.

### 2. Kenntnis des Vertragsinhalts und seiner Bestandteile

Ein Grundstückskaufvertrag kann Anlagen enthalten, wie Verträge mit der Verwaltung, den Nachbarn et cetera.

- Zu prüfen sind daher nicht nur die Klauseln des Vertrags selbst, sondern auch die Bestandteile, die ebenfalls Vertragsinhalt werden.
- Achten Sie darauf, dass Sie den Vertrag rechtzeitig vor der Beurkundung (mindestens 14 Tage vorher) zur Prüfung erhalten, denn dies ist Ihr Recht als Verbraucher (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Eine Ausnahme gilt hier nur, wenn ein Verbraucher von einem anderen Verbraucher erwirbt. Sie sollen aber generell ausreichend Zeit haben, um den Vertrag mit seinen Regelungen und Bestandteilen zu prüfen.
- Der Notar hat dies zu berücksichtigen, weshalb solche Kaufverträge oft eine Klausel enthalten, dass der Käufer alle Vertragsunterlagen vor mehr als zwei Wochen erhalten hat.

### 3. Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand muss genau beschrieben sein.

- Achten Sie darauf, einen Grundbuchauszug vorab zu erhalten oder sicherzustellen, dass der vom Notar aktuell eingesehene Grundbuchstand im Vertrag wiedergegeben wird, zum Beispiel:

Abt. I: Wiedergabe von Grundstück und Eigentümer

Abt. II eingetragene Rechte zugunsten Dritter, zum Beispiel Wegerechte et cetera

Abt. III. Belastungen, eventuell Grundschulden der Bank des Verkäufers

Diese besichern die Darlehen, mit welchen der Verkäufer ursprünglich seinerseits gegebenenfalls das Grundstück finanziert hatte. Wird das Grundstück nun veräußert, fließt der Kaufpreis zumindest teilweise an diese Bank und im Grundbuch-

blatt des betroffenen Grundstücks werden die Belastungen in Abt. III gemäß dem Vertrag gelöscht.

Achten Sie darauf, dass der Grundstücksverkauf ohne Lasten in Abteilung II erfolgt, es sei denn, Sie sind mit solchen Lasten einverstanden (siehe 4).

Achten Sie darauf, dass hinsichtlich des Grundstücks versprochene Eigenschaften (zum Beispiel Ausweisung als Bauland) im Vertrag als ausdrücklich zugesichertes Beschaffenheitsmerkmal enthalten sind, damit Sie sich darauf berufen können und gegebenenfalls ein Recht zum Rücktritt haben, wenn diese Eigenschaften nicht vorliegen. Dies kann auch in Verbindung mit der Haftung des Verkäufers vereinbart werden (siehe 9).

#### 4. Regelung zum Verkauf

Der Vertrag muss eine Regelung enthalten, dass der Verkäufer an den Käufer den konkret bezeichneten Grundbesitz (Kaufgegenstand) mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und etwaigem Zubehör verkauft. Werden bewegliche Gegenstände mitverkauft, sind diese aufzuführen.

- Erwirbt man ein Grundstück, erwirbt man damit immer auch ein sich dort befindliches Gebäude oder wesentliche Bestandteile. Wesentliche Bestandteile sind gemäß § 94 BGB alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Weiterhin gibt es Zubehör und sonstige bewegliche Sachen (zum Beispiel Gartenmöbel in einem Schuppen). Wenn also weitere bewegliche Dinge mitverkauft werden sollen, muss dies im Vertrag aufgeführt sein.
- Beachten Sie, dass die Grunderwerbsteuer nicht auf bewegliche Sachen und nicht auf jedes Zubehör anfällt (siehe 5).

Der Vertrag muss enthalten, dass Sie als Käufer den Kaufgegenstand lastenfrei in den Abteilungen II und III übernehmen, sofern sie nicht bestimmte Lasten (zum Beispiel ein Wegerecht) übernehmen oder selbst an der Bestellung von Belastungen mitwirken (zum Beispiel zugunsten Ihrer Bank Grundschulden eintragen lassen).

Fehlt diese Regelung, würden Sie ansonsten Rechte Dritter in Abteilung II und alte Belastungen in Abteilung III übernehmen.

Die Verträge sehen dann auch vor, dass die Parteien die Löschung aller Belastungen beantragen, soweit durch Sie nicht übernommen oder selbst durch Sie bestellt wird.

#### 5. Kaufpreis

Der Kaufpreis wird in voller Summe benannt. Werden bewegliche Sachen mit übernommen, sollte der darauf entfallende Teil des Kaufpreises extra benannt werden. Dies hat in der Regel Einfluss auf den Anteil des Kaufpreises, für den Grunderwerbsteuer gezahlt werden muss, denn einige Gegenstände als Zubehör und sonstige bewegliche Sachen sind Grunderwerbsteuerfrei.

Der Vertrag regelt, wann der Kaufpreis fällig ist und ob ein Teil wegen der Ablöse von alten Darlehen an das Kreditinstitut des Verkäufers zu zahlen ist.