

Grundstückskauf als auch die Bauleistung vom Notar beurkundet werden –, lässt sich später nur schwer nachverhandeln. Auch sollten Sie auf Nebenabreden verzichten, also auf die Herausrechnung von bestimmten Beträgen aus dem Vertrag, die eigentlich Bestandteil sind – und auf jeden Fall das „verdeckte Bauherrenmodell“ (Seite 65) vermeiden. Und: Jetzt ist auch der richtige Zeitpunkt, mit Ihrem Rechtsanwalt noch einmal alle möglichen Fallstricke und nachteilige Klauseln des Vertrags zu erörtern und den Versuch zu unternehmen, diese herauszuverhandeln. Darauf sollten Sie auf keinen Fall verzichten, denn vom Notar werden Sie hier keine Hilfe erhalten.



Vieles steht nicht im Kaufvertrag!

Zwar ist der Grundstückskauf ein formaler und sehr ausdifferenzierter Akt. Allerdings bietet der notarielle Vorgang keine Sicherheit vor diversen Risiken, die mit dem Grundstückskauf verbunden sind. Mit dem Besitzübergang treten Sie in der Regel bereits in alle Rechte und Pflichten des Verkäufers ein, obwohl Sie noch nicht als Eigentümer im Grundbuch stehen und damit auch noch nicht Eigentümer sind. Hier wäre es fatal, wenn sich Dinge zeigen würden, die Sie als Käufer vorab hätten wissen müssen. Denn: In der Regel wird die normale Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit des Grundstücks ausgeschlossen und er haftet nur eingeschränkt, zum Beispiel für arglistig verschwiegene Mängel. Fatal wäre es auch, wenn Sie für Ihr Bauvorhaben auf dem gekauften Grundstück keine Baugenehmigung erhalten würden. Deshalb sollten Sie über eine Bauvoranfrage (Seite 15) schon vor dem Vertragsabschluss klären, ob das Bauvorhaben prinzipiell möglich ist. Je konkreter dabei Ihre Pläne sind, desto genauer kann die Anfrage auch beantwortet werden – damit haben Sie dann eine hohe Verbindlichkeit und Sicherheit, dass auch die Baugenehmigung erteilt wird.

In manchen Fällen, meist bei privaten Verkäufern, gibt es die Möglichkeit zu einem **Vorgespräch** beim Notar. Nutzen Sie diese! Das Vorgespräch müssen Sie nicht extra bezahlen, sondern es ist in den Notargebühren enthalten. In diesem Vorgespräch wird der Notar zum Beispiel erfragen, ob eine Grundschuld für eine Bank eingetragen werden muss und ob eine einzelne Person oder zum Beispiel Ehepartner gemeinschaftlich als Käufer eingetragen werden sollen. Auch der Übergabezeitpunkt und Details zur Zahlung werden hier geklärt, ebenso wie die Frage, ob irgendwelches Zubehör miterworben wird; denn auch das muss zwingend Bestandteil des Vertrags sein und darf nicht außerhalb des Notarvertrags erworben werden. Der Notar wird im Idealfall auch schon einen aktuellen Grundbuchauszug einsehen, um sich über die aktuellen Eigentumsverhältnisse und Lasten des Grundstücks zu informieren. So könnte zum Beispiel ein Wegerecht bestehen (zu Lasten im Grundbuch siehe Seite 12 f.). Über den Preis sollten Sie hier nicht mehr verhandeln, aber es ist natürlich immer noch der richtige Rahmen, um Fragen rund um den Vertrag zu klären. Auf Grundlage dieses Vorgesprächs verfasst der Notar den Vertragsentwurf. Bauen Sie mit einem Bauträger, ist ein Vorgespräch eher unüblich. Ein Bauträger benutzt für alle zu errichtenden Grundstücke oder Wohnungen in einem Projekt den gleichen Vertrag, lässt also alles über einen Notar abwickeln und schickt den Entwurf dem Interessenten vorab zu, nachdem die Daten abgefragt sind.

Es gilt in jedem Fall: Spätestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin beim Notar muss ein Verbraucher, sofern sein Vertragspartner Unternehmer ist, den **Vertragsentwurf** erhalten. Bei einem Vertrag zwischen zwei Verbrauchern ist diese Frist nicht zwingend. Man sollte sie aber trotzdem einhalten, um eine angemessene Prüfung des Vertragsinhalts zu ermöglichen.

Sie haben nun noch Gelegenheit, Veränderungswünsche einzubringen. Und es ist der Zeitpunkt, zu dem Ihr Rechtsanwalt den Vertrag noch einmal genau unter die Lupe nehmen sollte. Sie sollten auch selbst alle Inhalte genau überprüfen, denn der Notar ist dazu nicht verpflichtet: Sind die Namen aller Vertragsparteien enthalten? Stimmt die Grundstücksnummer im Kaufvertrag mit der Flurstücksnummer der von Ihnen gewünschten Parzelle im Katasterplan überein? Vertrauen Sie dabei auf keinen Fall blind Ihrem Bauträger. Es kommt vor, dass Bauherren am Ende das „falsche“ Grundstück kaufen, vielleicht ein weniger attraktives. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt ...

Bestehen ohnehin schon im Vorfeld Zweifel über das Grundstück und dessen Bemessung, sollten Sie über die Beauftragung eines Vermessungsingenieurs nachdenken. Hat der Notar das Grundbuch eingesehen? Sofern er sich mit einer Klausel im Kaufvertrag davon befreit, sollten Sie diese streichen und auf seine Einsicht bestehen. Denn es muss auch im Kaufvertrag festgehalten sein, ob noch Lasten an dem Grundstück bestehen (Abteilung II

Grundbuch) oder Grundschulden (Abteilung III Grundbuch) und ob diese gelöscht beziehungsweise übertragen werden können.

In einem fairen Vertrag ist auch geregelt, dass der Verkäufer **Erschließungskosten** für alle Bescheide bezahlt, die es schon gibt, und Sie dann die zukünftigen.

Vermeiden Sie unbedingt **Nebenabreden** zum Kaufvertrag. Diese können den Kaufvertrag nichtig werden lassen. Manchmal ist es auch wichtig, dass Sie sich noch ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zusichern lassen, nämlich dann, wenn noch gar nicht klar ist, ob der Bauträger für sein Projekt überhaupt eine Baugenehmigung erhält.

Am **Beurkundungstermin** wird der Notar den Vertrag vollständig verlesen. Allein die Tatsache, dass Ihnen eine dritte, neutrale Person den Vertrag vorliest, unterstreicht noch einmal die große Bedeutung dieses Rechtsakts. Notare haben für die Beurkundung ein eigenes Siegel, mancher unterschreibt seine Beurkundung mit einem besonders teuren Füller in einem speziellen, mondänen Siegelzimmer. Dennoch: Viel Zeit beim Vorlesen lassen sich die meisten Notare nicht, sie lesen

Kosten beim Notar (in Euro)

Kaufpreis	Notargebühren ¹	Grundbuchgebühren ²	Gerundete Summe
150 000	1 620,78	856,00	2 477,00
200 000	2 006,34	1 058,50	3 065,00
250 000	2 427,60	1 262,50	3 690,00
300 000	2 903,60	1 512,50	4 416,00
350 000	3 141,60	1 637,50	4 779,00
400 000	3 558,10	1 837,50	5 396,00

1 Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags und die Beurkundung der in der Regel notwendigen Grundschuld bzw. Hypothek. 19 Prozent Mehrwertsteuer sind inklusive. Nicht enthalten ist eine Aufwandsentschädigung des Notars für seine Telefon- und Portokosten. Die Auslagen dafür belaufen sich meist auf 50 bis 150 Euro.

2 Gebühren für Eintragung der Grundschuld bzw. Hypothek (hier: in Höhe von 80 Prozent des Kaufpreises), für die Umschreibung auf den neuen Eigentümer und für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Eine Vormerkung ist als Absicherung des Käufers bis zu seiner Eintragung als Eigentümer dringend zu empfehlen. Gerundet.

Erläuterung zur Tabelle: Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein sogenanntes Notaranderkonto würde zusätzlich Geld kosten, ist aber selten notwendig; durch spezielle Vertragsgestaltungen können höhere Kosten entstehen.

Stand: 10. Januar 2018, Quelle: Stiftung Warentest