



Kanzlei Schröder · Fährstraße 4 · D - 46446 Emmerich am Rhein

■ ■ **Wolfgang Schröder**  
Rechtsanwalt und Notar  
Vereidigter Buchprüfer  
und Fachanwalt für Verkehrsrecht

■ ■ **Dr. jur. Volker Steves**  
Rechtsanwalt  
Master of Comparative Law (Singapore)

Tel.: +49 - 2822 - 2079

Fax: +49 - 2822 - 2163

E-Mail: [schroeder@adac-vertragsanwalt.info](mailto:schroeder@adac-vertragsanwalt.info)

[www.schroeder-emmerich.de](http://www.schroeder-emmerich.de)

## Informationen zum Haus- und Grundstückskauf

Ein Informationsservice ihrer Kanzlei Schröder

Der Kauf eines Hauses bzw. eines Grundstücks ist für viele Menschen die größte und wichtigste Investition in ihrem Leben. Um vor bösen Überraschungen geschützt zu sein, ist eine sorgfältige Vorbereitung unerlässlich.

Im deutschen Recht wird zwischen dem Abschluss eines Kaufvertrags und der Eigentumsübertragung strikt getrennt. Mit der Unterschrift unter einen Kaufvertrag verpflichten sich die Parteien nur dazu, das Eigentum an dem Haus bzw. Geld dem anderen zu übertragen. Neuer Eigentümer des Hauses ist der Käufer erst, wenn er im Grundbuch als solcher eingetragen ist.

Hinzu kommt, dass in aller Regel nach Banken an dem Kauf beteiligt sind. Beispielsweise gewährt die Bank des Käufers ein Darlehen, wenn ihr eine Hypothek auf das gekaufte Grundstück eingeräumt wird. Dazu muss jedoch dem Käufer das Haus erst einmal gehören. Solange er aber den Kaufpreis nicht bezahlt, überschreibt der Verkäufer nicht das Eigentum. Sollte - es häufig der Fall ist, der Verkäufer wiederum das Grundstück belastet haben, gestaltet sich der Verkauf noch schwieriger. Ob ein Kaufvertrag, der alle berechtigten Interessen berücksichtigt, vorliegt, ist für den Laien kaum noch zu überblicken.

### Der Notar

Den Kaufvertrag über ein Haus müssen Sie von einem Notar beurkunden lassen, damit er gültig ist. Private Zusatzvereinbarungen sind unwirksam. Dieses Vorgehen kann nicht nur zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Vertragsabwicklung führen (beide Verträge sind nämlich rechtlich unwirksam), sondern ist schlichtweg eine Straftat.

Ihr Notar beurkundet nicht nur, sondern hat auch die Aufgabe, beiden Parteien den Inhalt des Vertrags zu erläutern. Er ist zur Neutralität verpflichtet. Er muss Ihnen den Vertragsinhalt erklären, darf Ihnen jedoch keine Ratschläge oder Tipps geben, wie Sie sich durch andere Vertragsregelungen gegenüber ihrem Vertragspartner einseitige Vorteile verschaffen.

Neben der Beurkundung übernimmt der Notar vor allem auch die Vertragsabwicklung. Dabei dient er den beteiligten Parteien als Treuhänder.

## **Die Vertragsabwicklung**

In der Praxis werden der Kauf und die Eigentumsübertragung des Grundstücks in folgenden Schritten abgewickelt:

1. Die Parteien schließen beim Notar einen Kaufvertrag ab.
2. Der Notar beantragt die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch und holt alle erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen für eine Eigentumsübertragung ein. Dazu gehört beispielsweise die Vorkaufrechtsverzichtsbescheinigung der Gemeinde über das gesetzliche Vorkaufsrecht. Auch fragt er bei Banken, die Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen haben, an, unter welchen Voraussetzungen sie die Löschung der Grundpfandrechte zustimmen. Ist die Vormerkung eingetragen, liegen alle Genehmigungen und Bescheinigungen vor und können die Grundpfandrechte durch Zahlungen von Kaufpreisteilen an die Bank gelöscht werden, gibt er dem Käufer grünes Licht, den Kaufpreis zu bezahlen.
3. Der Käufer überweist dem Verkäufer, bzw. den abzulösenden Banken das Geld.
4. Wenn der Verkäufer den Eingang des Kaufpreises bestätigt und die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt (das heißt, die Grunderwerbsteuer wurde bezahlt), beantragt der Notar beim Grundbuchamt, den Käufer als neuen Eigentümer einzutragen.

Die Kaufverträge beinhalten die unten aufgeführten Punkte. Jedoch können auf Grund der besonderen Umstände abweichende Regelungen erforderlich sein.

Doch die wenigsten Käufer haben schon einmal ein solches Vertragswerk gesehen, bevor der eigene Vertrag zur Unterschrift bereit liegt.

Die Entwürfe können durchaus mehrfach geändert werden, bevor sie unterschrieben werden. Wer Überraschungen vermeiden will, sollte sich deshalb schon im Vorgeld des Wohnungskaufs in Sachen Kaufvertrag möglichst umfangreiche Kenntnisse verschaffen. Zumindest sollte Klarheit darüber bestehen, was hinter den wichtigsten Vertragsbestandteilen steckt.

## **Grundbuchstand**

Im Kaufvertrag sind als Erstes Käufer und Verkäufer angegeben. Bei juristischen Personen (z. B. GmbH, AG, Verein) muss zusätzlich die vertretungsberechtigte Person genannt sein. Danach gibt der Kaufvertrag den aktuellen Grundbuchstand zum Kaufobjekt an. Selbst wenn Sie ein Haus kaufen, ist stets von einem Flurstück die Rede. Juristisch betrachtet kaufen Sie stets nur ein Grundstück. Das Gesetz stuft ein Gebäude nur als einen (wesentlichen) Bestandteil eines Grundstücks ein.

Von Bedeutung sind vor allem die Abteilungen II und III des Grundbuchs. Angaben in der Abteilung II besagen, dass beispielsweise Wegerechte, Wohnrechte oder ein Nießbrauch von anderen Personen am Grundstück bestehen. In Abteilung III vermerkt das Grundbuchamt die Grundpfandrechte einer Bank wie Grundschulden oder eine Hypothek. Ein Grundpfandrecht ermöglicht einer Bank, das Grundstück versteigern zu lassen, wenn der Eigentümer seinen aufgenommenen Kredit nicht (mehr) bezahlt. Ob eine Belastung eine Hypothek oder eine Grundschuld eingetragen ist, ist für den Käufer von geringer Bedeutung. Wegen der einfacheren Handhabung verwenden die meisten Banken die Grundschuld.

## **Fälligkeit des Kaufpreises**

Eine große Bedeutung hat der Vertragsabschnitt mit den Zahlungsmodalitäten. Grundsätzlich wird der Kaufpreis fällig, wenn der Käufer hinreichend gesichert ist und seiner Eintragung als Eigentümer (mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung) nichts mehr im Wege steht. Folgende Voraussetzungen müssen für den Notar vorliegen:

### **Auflassungsvormerkung**

Aus der Sicht des Käufers muss gewährleistet sein, dass seine Zahlung mit einer so genannten Vormerkung im Grundbuchamt abgesichert ist. Die Auflassungsvormerkung ist sein wichtigstes Sicherungsinstrument. Sobald die Vormerkung erst einmal in das Grundbuch eingetragen ist, kann der Verkäufer nicht mehr frei über das Grundstück verfügen. Damit ist der Käufer in der Zeit zwischen Kaufvertrag und der Eintragung in das Grundbuch nicht nur gegen einen weiteren Verkauf abgesichert, sondern auch gegen eine Insolvenz des Verkäufers. Der Notar veranlasst die Eintragung der Vormerkung beim Grundbuchamt. Damit der Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch vorgemerkt werden kann, muss der Verkäufer im notariellen Vertrag der Eintragung dieser Vormerkung zustimmen.

### **Lastenfreistellung**

Der Begriff Belastungen bezieht sich in einem Kaufvertrag insbesondere auf die im Grundbuch eingetragenen Grundsicherungen (Hypothek oder Grundschuld). Keine Belastungen sind andere Kosten wie Grundsteuern oder Erschließungskosten. Anhand des eingangs erwähnten Grundbuchauszuges kann man erkennen, ob Belastungen eingetragen sind. Als Käufer haben Sie ein Interesse daran, ein unbelastetes Grundstück zu kaufen. Dazu benötigen Sie die Mitwirkung der Bank des Verkäufers. Diese muss beispielsweise der Löschung zustimmen und unter Umständen einen Grundschuldbrief dem Notar übergeben. Die Bank willigt allerdings nur dann ein, wenn sie weiß, dass das Darlehen zurückbezahlt wird. Der Käufer zahlt deshalb bei Fälligkeit einen Teil des Betrags direkt an die Bank.

### **Finanzierungszusage**

Der Verkäufer kann sich über die Leistungsfähigkeit des Käufers Klarheit verschaffen, indem er sich eine Finanzierungszusage vorlegen lässt, sofern eine Bank auf der Seite des Käufers beteiligt ist.

### **Vorkaufsrecht**

In den meisten Fällen steht den Gemeinden beim Verkauf eines Grundstücks ein Vorkaufsrecht zu. Sofern die Gemeinden von diesem Recht Gebrauch machen, kann der Verkäufer nicht mehr dem Käufer das Eigentum verschaffen. Das Grundbuchamt trägt einen neuen Eigentümer nur ein, wenn die Gemeinde bestätigt hat, dass sie ein Vorkaufsrecht nicht ausübt. Deswegen muss der Notar, bevor der Kaufpreis fällig wird, dies abklären. Die Gemeinden verzichten in der Regel schriftlich auf ihr Recht oder stellen ein so genanntes Negativzeugnis aus. Damit wird bestätigt, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht.

### **Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung stellt das Finanzamt aus, wenn die Grunderwerbssteuer bezahlt wurde. Auch diese Bescheinigung muss vorliegen, damit das Grundbuchamt aktiv wird. Der Notar übernimmt insoweit den Schriftwechsel mit dem Finanzamt.

### **Auflassung**

Wie bereits erwähnt, verpflichtet der Kaufvertrag nur die Parteien. Für die eigentliche Eigentumsübertragung reicht dem Grundbuchamt diese vertragliche Verpflichtung nicht aus. Vielmehr bedarf es einer gesonderten Vereinbarung, die besagt, dass das Eigentum tatsächlich übertragen wird. Die Juristen bezeichnen diese Einigung als Auflassung. In der Regel beantragt der Notar den Eigentümerwechsel beim Grundbuchamt. Um zu verhindern, dass der Verkäufer frühzeitig sein Eigentum verliert, enthält die Auflassung noch eine Sicherungsklausel. Der Notar darf erst dann von seiner Vollmacht Gebrauch machen, wenn der Verkäufer den Zahlungseingang bestätigt hat.

## **Weitere Vertragsregelungen**

### **Sofortige Zwangsvollstreckung**

In der Praxis ist es üblich, dass der Käufer sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Damit hat der Verkäufer die Möglichkeit, ohne den Umweg eines langen Prozesses einen Gerichtsvollzieher zu beauftragen, den Kaufpreis zu pfänden. Was alles der Gerichtsvollzieher pfänden darf, richtet sich nach den Vertragsvereinbarungen. Bei einer persönlichen Haftung hat dieser auch Zugriff auf das Privatvermögen.

### **Besitzübergang**

Umgangssprachlich werden die Begriffe „Besitz“ und „Eigentum“ gleichgesetzt. Juristisch betrachtet sind dies zwei unterschiedliche Sachverhalte. Der Besitzer hat die tatsächliche Möglichkeit, über eine Sache zu verfügen. Dem Eigentümer gehört dagegen der Gegenstand. Häufigster Fall, bei dem Besitzer und Eigentümer nicht identisch sind, ist die vermietete Wohnung. Der Mieter hat den Schlüssel und besitzt die Wohnung. Dem Vermieter gehört die Wohnung, er darf sie aber nicht ohne Erlaubnis des Mieters betreten. Da bis zum juristischen Eigentumserwerb einige Zeit vergehen kann, regeln die Kaufverträge in einem eigenen Punkt den Besitzübergang. Beahlt der Käufer den Kaufpreis, erhält er die Verantwortung. Er muss beispielsweise die anfallenden Abgaben bezahlen und im Winter den Gehweg räumen.

### **Mängelhaftung**

In diesem Vertragsabschnitt regeln die Parteien, in welchem Zustand und mit welchen Belastungen das Haus verkauft wird. In der Regel übernimmt der Verkäufer keine Haftung für den Zustand bei bereits benutzten Immobilien und schließt die Sachmängel aus. Formuliert ist ein solcher Ausschluss beispielsweise mit „wie besichtigt“ oder „Vertragsgegenstand, wie er heute liegt und steht“. Sollte sich später herausstellen, dass Sie zum Beispiel das Dach neu decken lassen müssen, können Sie nicht den Verkäufer dafür verantwortlich machen. Umso wichtiger ist es, dass Sie sich einen genauen Überblick über den Zustand der Immobilie verschaffen. Dabei sollten Sie sich unbedingt auch über mögliche Altlasten (z. B. Ölablagerungen auf dem Grundstück) informieren. Falls im Lauf der Zeit Altlasten entdeckt werden sollten, kann dies nicht nur wegen der möglichen Gesundheitsgefahren erhebliche Konsequenzen für den aktuellen Eigentümer haben. Unter Umständen kann der neue Eigentümer das Haus nicht nutzen und muss den Boden auf eigene Kosten sanieren lassen. Dies ist nicht selten teurer als der eigentliche Grundstückskauf. Neben den Sachmängeln gibt es noch die Rechtsmängel. Damit sind Rechte von Dritten gemeint wie beispielsweise Leitungs- und Wegerechte oder Grunddienstbarkeiten, die das Grundstück belasten können. Für diese Mängel übernimmt der Verkäufer die Verantwortung bzw. vereinbart einen Ausschluss für bestimmte Rechte, sofern diese nicht ohnehin im Grundbuch verzeichnet sind und als Belastungen auf den Käufer übergehen.

### **Wohnflächenberechnung**

Die üblichste und bekannteste Berechnungsgrundlage enthielten bisher die §§ 42 - 44 der Zweiten Berechnungsverordnung. Diese wurde mit Wirkung vom 01.01.2004 durch die Wohnflächenverordnung ersetzt. Als weitere Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche kommt eine Berechnung nach DIN 283 oder nach DIN 277 in Betracht. Die DIN 277 eignet sich nicht für Wohnbauten - bei Verwendung der DIN 283 ist nach der Literatur klarzustellen, daß sie vereinbart werden soll, obwohl sie als DIN ersatzlos gestrichen wurde. Die wesentlichen Unterschiede der verschiedenen Berechnungsmöglichkeiten bestehen in Folgendem: Grundsätzlich lehnt sich die neue Wohnflächenverordnung weitgehend an die bisherigen §§ 42 - 44 der Zweiten Berechnungsverordnung an.

Anders als früher ist jedoch die Fläche nunmehr nach lichten Maßen zu berechnen; ein Wahlrecht zur Berechnung nach Rohbaumaßen mit pauschalem Putzabzug besteht nicht mehr. Die Wohnflächenverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung unterscheiden sich von der DIN 272 bzw. DIN 283 vor allem hinsichtlich der Anrechnung von Dachschrägen und Nebenflächen sowie Balkonen und der Terrassen. Nach Ziffer 2.2.3. DIN 283 sind die Grundflächen von Loggien, Balkonen und gedeckten Freisitzen zu  $\frac{1}{4}$  anzurechnen, während § 4 Wohnflächenverordnung zwar grundsätzlich ebenfalls die Anrechnung zu  $\frac{1}{4}$  vorschreibt, aber auch eine Anrechnung zur Hälfte ermöglicht. Räume und Raumteile über 2 Meter lichter Höhe sind vollständig, solche

zwischen 1 und 2 Meter lichter Höhe zur Hälfte auf die Grundfläche anzurechnen. Nicht zuletzt im Hinblick auf das Transparenzgebot wird empfohlen bei Angaben zur Wohnfläche im Bauträgervertrag auch zu präzisieren, mit welchem Anteil Balkone und Terrassen sowie sonstige Freiflächen angesetzt wurden. Welche der vorstehenden Möglichkeiten bei einer Berechnung der Wohnfläche im Bauträgervertrag zu empfehlen ist, kann nicht abschließend gewürdigt werden. Entscheidend ist dabei zunächst, daß es sich bei der Angabe der Wohnfläche um eine Beschaffenheitsangabe handelt. In der Vereinbarung der Beschaffenheitsmerkmale sind die Beteiligten jedoch frei. Sie können den jeweiligen Standard festlegen. Deshalb sind Sie auch frei nach einer der vorstehenden Berechnungsgrundlagen die Wohnfläche zu berechnen.

### **Bevollmächtigung**

Damit der Notar den Vertrag abwickeln kann, also beispielsweise die erforderlichen Erklärungen bei den Banken einfordern darf oder beim Grundbuchamt Anträge stellen kann, muss er von beiden Parteien bevollmächtigt sein.

### **Kosten und Abschriften**

Beim Kauf fallen neben dem Kaufpreis weitere Kosten an, die Sie unbedingt bei Ihrer Finanzierung einplanen

### **Notargebühren**

Für die Abwicklung des Kaufes stehen dem Notar Gebühren zu, deren Höhe sich nach der für Notare und Gerichte geltenden Kostenordnung richten. Für den Kaufvertrag, die Auflassung und eine Grundschuldbestellung müssen Sie bis zu ein Prozent des Kaufpreises rechnen. Diese Kosten übernimmt in der Regel der Käufer. Eine abweichende Klausel ist möglich.

### **Grunderwerbssteuer**

Beim Kauf eines Grundstücks hält der Staat seine Hand in Form einer - überwiegend geforderten - 5-prozentigen Grunderwerbssteuer auf. Üblich ist, dass der Käufer die Grunderwerbssteuer bezahlt. Falls Sie zum Grundstück noch Inventar wie eine Einbauküche erwerben, wird diese im Kaufvertrag gesondert aufgeführt und nicht zur Berechnung der Grunderwerbssteuer herangezogen.

### **Grundbucheintragungen**

Für die anfallenden Grundbuchänderungen wie die Eintragung einer Grundschuld, einer Auflassungsvormerkung, des neuen Eigentümers usw. müssen Sie zirka 0,5 Prozent der Kaufsumme einplanen. Der genaue Betrag richtet sich ebenfalls nach der Kostenordnung und ist abhängig vom Kaufpreis.

### **Erschließungskosten**

Ein erheblicher Kostenposten, der auf den Käufer zukommen kann, sind die Erschließungskosten. Damit sind Gebühren gemeint, die beim Verlegen von öffentlichen Kanälen und Straße vom Eigentümer zu bezahlen sind. Bevor Sie ein Haus kaufen, sollten Sie sich schon allein aus Finanzierungsgründen Klarheit verschaffen, ob die Gemeinde solche Baumaßnahmen vor Ihrem Grundstück plant. Im Kaufvertrag sollte eine Regelung getroffen werden, wie die Erschließungskosten getragen werden.

So sollte der Verkäufer - nicht der Käufer - diese Beiträge zahlen müssen, wenn Erschließungs- oder Straßenausbaumaßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt wurden und bereits abgerechnet sind. In jedem Falle sollte der Verkäufer zur genauen Information über diese Sachverhalte im Kaufvertrag verpflichtet werden. Der Haken: Wenn in der Vergangenheit Erschließungsmaßnahmen oder Straßenausbaumaßnahmen durchgeführt und abgerechnet worden sind, der Verkäufer aber noch nicht gezahlt hat, ist der Käufer als neu eingetragener Grundstückseigentümer dafür pflichtig, auch wenn ein

Heranziehungsbescheid bisher noch nicht an ihn ergangen ist. Die Gemeinde würde dies durch einen nachfolgenden neuen Heranziehungsbescheid schnell korrigieren können, mit dem Ergebnis, dass Haus und Wohnung „unter dem Strich“ viel teurer werden können, als dies vorab kalkuliert werden konnte.

### **Lastenfreistellungskosten**

Für das Löschen der Belastungen aus dem Grundbuch berechnet das Grundbuchamt Gebühren. In aller Regel trägt diese Kosten der Verkäufer.

### **Abschriften**

Von dem Vertrag erhalten nicht nur die beiden Vertragsparteien eine Abschrift. Kopien gehen beispielsweise auch an das Finanzamt und den Gutachterausschuss. Der Gutachterausschuss ist eine öffentliche Einrichtung und hat die Aufgabe, den durchschnittlichen Wert der Immobilie in einer Gemeinde zu ermitteln.

### **Finanzierungsvollmacht**

Nur in den seltensten Fällen kann der Käufer den Kaufpreis von seinem Ersparten bezahlen. In der Praxis ist es üblich, dass der Käufer ein Darlehen aufnimmt. Die Bank will dieses Darlehen allerdings mit einer Grundschuld oder Hypothek absichern. Eine Eintragung dieser Sicherung ist aber nur dann möglich, wenn der Käufer Eigentümer des Grundstücks ist. Jedoch ist bei Kaufpreiszahlung der Käufer im Grundbuch zwar vorgemerkt, aber noch nicht Eigentümer. Folgende Gestaltungsmöglichkeiten haben sich bewährt:

1.

Der Verkäufer erklärt sich damit einverstanden, das Grundstück mit einer Grundschuld des Käufers zu belasten. Er stimmt zu, dass der Käufer seine Grundsicherung bereits vor Eigentumsübertragung in das Grundbuch eintragen darf. Damit der Verkäufer bei einem geplatzten Kaufvertrag nicht auf dieser Grundschuld sitzen bleibt, wird eine vertragliche Absicherung eingebaut. Danach kann die Bank nur dann die Sicherheit verwerten, sofern der Kaufpreis mit dem Darlehen bezahlt wird. Diese Einschränkung für die Bank gilt nur so lange, bis das Grundstück auf den Käufer überschrieben oder der vollständige Kaufpreis gezahlt wurde.

2.

Der Käufer übernimmt die bereits eingetragene Grundschuld. Dies kann eine kostengünstigere Variante sein. Der Käufer spart sich die üblicherweise von ihm zu bezahlenden Gebühren, um die bestehende Grundsicherung zu löschen und die neue seiner Bank eintragen zu lassen. Ob die Übernahme der Grundschuld für den Käufer von Vorteil ist, hängt aber wesentlich von den Vertragsbedingungen der eingetragenen Sicherung ab.