

## Fragen zu Grundstückskaufverträgen

### **1. Muss ein Grundstückskaufvertrag beurkundet werden.**

Grundstückskaufverträge müssen beurkundet werden. Vollmachten für Grundstückskaufverträge bedürfen ebenfalls der notariellen Form.

### **2. Wie schnell kann der Kaufpreis gezahlt werden?**

Der Kaufpreis kann erst nach Eintritt der so genannten „Fälligkeitsvoraussetzungen“ gezahlt werden. Zum Einen ist die Vereinbarung eines Datums notwendig. Das Datum kann aber nur dann der Maßstab sein, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen, nämlich die Eintragung einer so genannten „Auflassungsvormerkung“ im Grundbuch zugunsten der Käufer, die vollständige Regelung der Ablösung der Rechte von Finanzierungsgläubigerin in Abt. III des Grundbuchs sowie die Vorlage des Vorkaufsverzichts der zuständige Gemeinde. Die zuständige Gemeinde hat regelmäßig ein Vorkaufsrecht, dieses Vorkaufsrecht kann sie unter bestimmten Voraussetzungen ausüben, auch teilweise, eine solche Vorkaufsrechtsausübung steht dann der Abwicklung des Vertrages entgegen.

### **3. Wann erfolgt die Besitzübergabe?**

Die Besitzübergabe erfolgt entweder nach einem festgelegten Datum unabhängig von weiteren Voraussetzungen oder erst dann, wenn die Kaufpreiszahlung erfolgt ist. Mit dem Tag der Besitzübergabe gehen alle öffentlichen und privaten Lasten am Objekt über, die dann ggf. quotal zwischen den Urkundsbeteiligten, als zwischen Verkäufer oder Käufer, abzurechnen sind.

### **4. Wie gehe ich vor, wenn das Grundstück finanziert wird?**

Soweit eine Bank oder Versicherung Kreditmittel zur Verfügung stellt, ist in dem Kaufvertrag eine so genannte „Finanzierungsvollmacht“ enthalten. Im Rahmen dieser Finanzierungsvollmacht besteht die Möglichkeit, in dem vorgegebenen Umfang Grundschulden auf dem Grundstück einzutragen, diese Grundschulden dienen der Finanzierung und damit der Leistung des Kaufpreises. Grundschulden sind eine Absicherung eines vom Käufer abgeschlossenen Finanzierungs-/ Darlehensvertrages.

Der Notar erhält für die separate Grundschuldbestellung eine weitere Gebühr (Vgl. KV Nr. 21200 GNotKG) in Höhe eines gesetzlich bestimmten Wertes.

### **5. Wie hoch sind die Kosten der Beurkundung?**

Der Notar erhält nach den gesetzlichen Bestimmungen Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages und, wenn das Grundstück umgeschrieben wird, mit dem finalen Abschluss des Kaufvertrages nochmals Gebühren. Die Höhe dieser Gebühren richtet sich nach dem Wert des Kaufgegenstandes, also des beurkundeten Kaufvertrages.

### **6. Wenn ein Mietshaus veräußert wird, was ist mit den Mietverträgen?**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen gehen Mietverträge über. In einem solchen Fall gibt es ausführliche Regelungen zum Inhalt des Kaufvertrages, ggf. gesonderte Garantieerklärungen des Verkäufers zu dem Bestand der Mietverträge.

### **7. Wie wird die Gewährleistung geregelt?**

Grundstücks erfolgt die Veräußerung und damit der Verkauf von Grundstücken/ Wohnungen unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Das Risiko trägt der Käufer. Er muss sich vorher

über den Bauzustand des von ihm ausgewählten Vertragsobjektes informieren. Nur dann, wenn Mängel arglistig verschwiegen wurden, besteht diese Grundsatz nicht.

#### **8. Steht die Notarin für Rückfragen zur Verfügung?**

Die Notarin hat eine so genannte „Betreuungspflicht“. Sie hat eine objektive Funktion zwischen den Vertragsparteien. Sie darf nicht die Interessen einer Vertragspartei gesondert berücksichtigen, sondern muss ausgewogen unter Berücksichtigung aller Interessen und Risiken den Vertrag formulieren. Eine einseitige, quasi anwaltliche Beratung ist ausgeschlossen. Wenn eine solche notwendig wird oder gewünscht ist, muss separat ein Rechtsanwalt einer anderen Kanzlei eingeschaltet werden.