



## **Die Checkliste für den Grundstückskäufer**

### **Haus- oder Bauplatzkauf**

35 Rechtstipps und Hinweise für den Käufer

Stand: **Dezember 2013 / 2. Bearbeitung**

## ***Vorwort***

Bei dem Kauf eines Bauplatzes, eines älteren Hauses oder einer Eigentumswohnung ist vieles zu beachten. Die nachfolgende Checkliste will Ihnen dabei eine Orientierungshilfe bieten. Sie ersetzt nicht den Rat durch Fachleute, z.B. Architekt, Anwalt oder Notar. Die Broschüre ist mit Sorgfalt zusammengestellt. Im Hinblick auf die sich mitunter rasch ändernde Rechtslage kann der Autor die Haftung für den Inhalt nicht übernehmen.

Der Inhalt der Broschüre ist urheberrechtlich geschützt!

## ***Inhaltsverzeichnis***

|   |   |
|---|---|
| Vorwort.....  | 1 |
| Inhaltsverzeichnis .....  | 1 |
| 1.) Die Traumlage - Damit aus der Traumlage nicht ein Albtraum wird. –.....                               | 3 |
| 2.) Schauen Sie auch auf die Nachbargrundstücke! .....  | 3 |
| 3.) Frage nach der Kontaminierung mit Altlasten- Schädliche Verunreinigung von Boden und Gebäuden - ..... | 4 |
| 4.) Ist Ihr preiswerter Bauplatz überhaupt bebaubar?.....   | 4 |
| 5.) Wie darf ich überhaupt das Grundstück bebauen oder den Altbau erweitern? .....                        | 5 |
| 6.) Die Erschließungskosten.....  | 5 |
| 7.) Das Altbaugrundstück ist von der Straße aus nicht erreichbar .....                                    | 6 |
| 8.) Die Ver- und Entsorgungsleitungen.....  | 7 |
| 9.) Sind alle Um- und Anbauten auch genehmigt?.....   | 7 |
| 10.) Sie wollen den Mieter nicht mitkaufen!.....  | 7 |
| 11.) Sie wollen den oder die Mieter mitkaufen! .....  | 8 |
| 12.) Die Besichtigung des Hauses und Gewährleistungsansprüche .....                                       | 8 |
| 13.) Der Energieausweis .....   | 9 |

|   |    |
|---|----|
| 14.) Ist das Grundstück überhaupt seinen Preis wert? .....  | 11 |
| 15.) Die Baulast .....  | 11 |
| 17.) Grundstücksunterlagen .....  | 12 |
| 18.) Wie erfahre ich den aktuellen Grundbuchstand? .....  | 13 |
| 19.) Wie sieht ein Grundbuchauszug aus? .....   | 13 |
| 20.) Die Funktion des Grundbuchs! .....   | 14 |
| 21.) Hilfe, das Grundbuch ist belastet! .....   | 14 |
| 22.) Bestimmte Lasten müssen Sie übernehmen! .....  | 15 |
| 23.) Wie werde ich überhaupt Grundstückseigentümer? .....   | 16 |
| 24.) Das Vertragsobjekt .....   | 16 |
| 25.) Der Vertragsentwurf .....  | 17 |
| 26.) Die Vormerkung- Ihr Schutz- .....  | 17 |
| 27.) Kaufpreiszahlung .....   | 18 |
| 28.) Wie wird der Bankkredit abgesichert .....  | 19 |
| 29.) Die Kreditauszahlung durch die Bank- Was Sie wissen und worauf Sie achten sollten - .....          | 20 |
| 30.) Wann werden Sie Besitzer? .....  | 20 |
| 31.) Wann reicht eigentlich der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt ein? ..... | 21 |
| 32.) Die Grunderwerbsteuer .....  | 21 |
| 33.) Gebäudeversicherung .....  | 22 |
| 34.) Der Verkäufer will nicht zur Beurkundung kommen .....  | 22 |
| 35.) Wer trägt die Kosten? Und welche Kosten fallen an? .....   | 23 |
| Über den Autor .....  | 25 |

### **1.) Die Traumlage - Damit aus der Traumlage nicht ein Albtraum wird. –**

Lärmbelästigungen können herrühren von einer in der Nähe gelegenen Bahnlinie, ICE-Strecke, Autobahn oder Flugschneise. Die Lärmbelästigung muss nicht ununterbrochen wahrnehmbar sein, sondern nur bei einer bestimmten Windrichtung.

Schauen Sie nach, ob Sie mit Belästigungen durch einen nahe gelegenen Tennisplatz, Kindergarten, Schule oder sonstigen Sportanlagen (z.B. öffentliches Schwimmbad) zu rechnen haben.

Liegt das Grundstück, welches Sie erwerben wollen, in einem sogenannten Mischgebiet, müssen Sie auch mit üblichen Einwirkungen eines Gewerbebetriebes rechnen.

Falls Sie in ein idyllisches Bauerndorf einziehen wollen, erkundigen Sie sich, ob etwa dort ein Bauer eine Schweinemästerei betreibt, von der eine andauernde Geruchsbelästigung ausgeht.

Besichtigen Sie zu verschiedenen Zeiten und an verschiedenen Tagen das Grundstück und seine Umgebung.

### **2.) Schauen Sie auch auf die Nachbargrundstücke!**

- a) Bei der Besichtigung des Kaufobjekts sollten Sie auch einen Blick in die Nachbargrundstücke werfen. Stellen Sie z.B. fest, dass sich auf dem Nachbargrundstück in der Nähe Ihres zukünftigen Küchenfensters ein Schwimmteich befindet, den im Sommer ein Ehepaar mit drei Kindern benutzen wird, wissen Sie, dass es bei heißen Tagen nicht ganz ruhig auf dem Nachbargrundstück zugehen wird.
- b) Fragen Sie auch, wie es sich mit den Nachbarn lebt? Handelt es sich um unverträgliche Zeitgenossen, die ständig Streit suchen oder böswillig über Jahre hinweg die Nachtruhe stören, müsste der Verkäufer Sie auf diesen Umstand auch dann hinweisen, wenn Sie nicht danach fragen.
- c) Bei dem Kauf einer Eigentumswohnung, in der Sie selbst einziehen wollen, ist es wichtig zu wissen, mit wem man Tür an Tür lebt.

### **3.) Frage nach der Kontaminierung mit Altlasten- Schädliche Verunreinigung von Boden und Gebäuden -**

#### **a) Kauf eines Bauplatzes**

Fragen Sie beim Kauf eines Bauplatzes nach, wie Grund und Boden bisher genutzt worden ist.

Der Verkäufer ist verpflichtet, Sie über konkret vorhandene Kontaminierungen, z.B. über Erdölrückstände, zu informieren. Oft ist allerdings der Verkäufer selbst nicht über die frühere Nutzung informiert, weil er z.B. das Grundstück geerbt hat. In diesen Fällen wird er lediglich erklären, dass er entweder *überhaupt nichts darüber aussagen kann*, oder dass ihm *das Vorhandensein von Altlasten nicht bekannt sei*.

Besteht auf Ihrer Seite Altlastenverdacht, sollten Sie auf einer Bodenuntersuchung bestehen. Die Kosten hierfür dürften weit geringer sein, als etwa später entstehende Schadenersatzansprüche gegenüber dem Verkäufer, die gegebenenfalls dann wegen Vermögenslosigkeit des Verkäufers nicht durchzusetzen sind.

#### **b) Kauf eines Altbaus**

Auch im Gebäude selbst, z.B. im Mauerwerk oder auf dem Dach, können umweltgefährdende Stoffe vorhanden sein. Nehmen Sie zweckmäßigerweise bei der Besichtigung eines älteren Hauses einen erfahrenen Architekten mit, der wissen kann, wo gefährliche Materialien verbaut sein könnten.

Kaufen Sie ein früher landwirtschaftlich genutztes Anwesen, erkundigen Sie sich danach, ob mit umweltgefährdenden Stoffen gearbeitet wurde; wo z.B. in der Scheune oder auf dem Hof Ölwechsel der Traktoren durchgeführt wurden.

4

### **4.) Ist Ihr preiswerter Bauplatz überhaupt bebaubar?**

Sie erhalten nur dann eine Baugenehmigung, wenn die Erschließung gesichert ist.

Das Baugrundstück muss also einen Anschluss an die öffentliche Straße, die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung haben.

Liegt das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße, erhalten Sie nur dann die Baugenehmigung, wenn Ihr Zufahrtsrecht über das Nachbargrundstück entweder durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis oder Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist; darüber hinaus ist auch die Berechtigung, Ihre Ver- und Entsorgungsleitungen über das Nachbargrundstück zu verlegen, entsprechend rechtlich abzusichern.

Wenn auch die Baubehörden in vielen Fällen die Eintragung einer Baulast für ausreichend halten, sollten Sie darüber hinaus zivilrechtlich Ihre Berechtigung durch Eintragung im Grundbuch absichern lassen.

Das Zufahrtsrecht wird durch die Eintragung einer Dienstbarkeit (z.B. Geh- und Fahrrecht) abgesichert; hierbei ist die Wegefläche genau zu kennzeichnen. Weiterhin ist festzulegen, wer in welcher Höhe an den Kosten der Unterhaltung der Wegefläche beteiligt ist und wie die Verkehrssicherungspflicht geregelt ist. So muss der Zufahrtsweg ausreichend beleuchtet sein; Ihr Besuch muss ihn ohne Gefährdung benutzen können; er ist auch z.B. von Schnee und Eis freizuhalten.

#### **Leitungsrechte**

***Auch das Recht, über das Nachbargrundstück die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegen zu dürfen, ist durch die Eintragung einer Dienstbarkeit abzusichern. Ihnen ist nicht nur das Recht einzuräumen, an bestimmten Stellen des Grundstücks Ihre Leitungen zu verlegen, sondern diese auch dort zu unterhalten. Sollte eine Leitung defekt werden, muss auch den beauftragten Handwerkern gestattet sein, das fremde Grundstück zu betreten.***

### **5.) Wie darf ich überhaupt das Grundstück bebauen oder den Altbau erweitern?**

- a) Sie möchten das Kaufgrundstück mit Ihrem Traumhaus bebauen. Lassen Sie feststellen, welche Bebauung überhaupt nach dem geltenden Bebauungsplan möglich ist. Mitunter darf nur 1 ½-geschossig gebaut werden. Fehlt ein Bebauungsplan oder liegt das Grundstück außerhalb des Bebauungsplanes, lassen Sie sich zweckmäßigerweise von einem erfahrenen Architekten helfen, um sicher zu gehen, dass Sie Ihre Bebauungswünsche verwirklichen können. Bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben, sollte auch abgeklärt sein, ob Sie das von Ihnen geplante Haus auch so, wie Sie sich das vorstellen, auf das Grundstück stellen dürfen.
- b) Beabsichtigen Sie, den Altbau, den Sie kaufen wollen, noch auszubauen, um den für Ihre Familie erforderlichen Wohnraum zu schaffen, sollten Sie ebenfalls vor Unterschrift wissen, ob und in welchem Umfang baurechtlich Um- und Anbaumaßnahmen möglich sind.
- c) Wollen Sie beispielsweise einen vorhandenen Lagerraum als Werkstatt nutzen oder Wohnräume gewerblich nutzen, sollten Sie abklären, ob die geplante Nutzungsänderung baurechtlich zu genehmigen ist.

5

### **6.) Die Erschließungskosten**

- a) Die Frage, ob und in welcher Höhe noch in nächster Zukunft Erschließungskosten angefordert werden können, stellt sich dann, wenn:
  - (1) Sie beispielsweise ein erst vor kurzem erschlossenes Baugrundstück gekauft haben oder
  - (2) bei einem Altbaugrundstück z.B. neue Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen verlegt worden sind oder
  - (3) bei einem Eckgrundstück die eine Seite erst vor kurzem erschlossen worden ist und die durchgeführten Maßnahmen noch nicht vollständig abgerechnet worden sind.

#### **anwaltsbüro ] ROSA**

Jürgen Rosa Notar a.D. | Rechtsanwalt  
Frankfurterstraße 68 | 65520 Bad Camberg | T 06434 6069 | F 06434 5671

E-Mail: [mail@anwalt-rosa.com](mailto:mail@anwalt-rosa.com) | Internet: [www.anwalt-rosa.com](http://www.anwalt-rosa.com)

- b) Vorauszahlungen: Erklärt der Verkäufer, er habe sämtliche angeforderten Vorauszahlungen geleistet, geben Sie sich mit dieser Erklärung im Vertrag nicht zufrieden, sondern lassen Sie sich auch nachweisen, in welcher Höhe tatsächlich Zahlungen geleistet worden sind.
- c) Treffen die Kaufvertragsparteien keine besondere Vereinbarung, gilt § 436 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

**„Soweit nicht anders vereinbart, ist der Käufer eines Grundstücks verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tag des Vertragsabschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.“**

Diese Regelung wird von Fachleuten auch nicht als Ideallösung angesehen.

**d) Was Sie wissen sollten!**

Die Erschließungsbehörde hält sich wegen der noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge immer an den jeweiligen Eigentümer. Sie sind es also, der als neuer Eigentümer zunächst zur Kasse gebeten wird. Im Einzelfall haben Sie dann einen Ausgleichsanspruch gegen den Verkäufer. Sie haben das Nachsehen, wenn der Verkäufer nicht mehr auffindbar ist, weil er z.B. verstorben, ausgewandert oder aber überhaupt nicht mehr zahlungsfähig ist. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob es nicht zweckmäßiger ist, sich mit der Erschließungsbehörde in Verbindung zu setzen und in Erfahrung zu bringen, in welcher Höhe gegenwärtig mit Nachzahlungen zu rechnen ist.

Kann die Erschließungsbehörde mit einiger Sicherheit die Höhe der Kosten bestimmen, lasse sich auch folgendes vereinbaren:

**Sie bitten den Verkäufer, den Kaufpreis um die genannte Höhe zu verringern und übernehmen ausdrücklich die zukünftig anfallenden Kosten.**

## **7.) Das Altbaugrundstück ist von der Straße aus nicht erreichbar**

In alten Stadt- oder Dorfkerngebieten können Altbaugrundstücke oft nur über ein oder zwei Nachbargrundstücke erreicht werden.

Lassen Sie abklären, inwieweit in den Grundbuchblättern der betroffenen Nachbargrundstücke entsprechende Wegrechte für den jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks eingetragen sind.

Art und Umfang des Rechts lassen sich jedoch aus dem Wortlaut der Grundbucheintragung nicht entnehmen. Die Einzelheiten ergeben sich vielmehr aus der in den Grundakten befindlichen Eintragungsbewilligung. Der beurkundende Notar muss also auch Einsicht in die Eintragungsbewilligung nehmen. Für Sie ist vor allen Dingen wichtig zu wissen, wo der Weg, der Ihnen zur Verfügung steht, auf den Nachbargrundstücken verläuft.

Bei alten Eintragungen ist oft nicht geklärt, wer für die Unterhaltung der Wegefläche und für ihre Verkehrssicherungspflicht (z.B. Beleuchtung, Freihalten von Schnee und Eis) zuständig ist.

Klären Sie auch ab, über welche Grundstücke Ihre Ver- und Entsorgungsleitungen laufen und ob entsprechende Kanalleitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind.

### **8.) Die Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Kauf eines Baugrundstücks sollten Sie sich vergewissern, wo überhaupt die Anschlussstellen liegen, damit Sie die Anschlusskosten genau berechnen können.

Kaufen Sie ein bebautes Grundstück, sollten Sie sich vom Verkäufer sagen lassen, wo die Leitungen überhaupt verlaufen, damit Sie in der Lage sind, später evtl. erforderlich werdende Reparaturen ohne große Schwierigkeiten durchführen zu können.

Mitunter wird auch festgestellt, dass beispielsweise die Entsorgungsleitungen auf den letzten 10 m über das Nachbargrundstück laufen, weil die Grundstücke z.B. früher einmal einer Familie gehört haben. In diesem Falle ist abzuklären, ob für den jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstücks ein Kanalleitungsrecht im Grundbuch des Nachbargrundstücks eingetragen ist.

### **9.) Sind alle Um- und Anbauten auch genehmigt?**

Stellen Sie bei der Besichtigung fest, ob und welche Um- und Anbaumaßnahmen nachträglich durchgeführt wurden und ob diese genehmigungsbedürftig waren. Ein erfahrener Architekt wird Ihnen unschwer die entsprechenden Auskünfte geben können. Lassen Sie sich die erforderlichen Baugenehmigungen vorlegen; anderenfalls müssten diese nachgeholt werden. Sollte z.B. vor 20 Jahren eine Terrasse „schwarz“ errichtet worden sein, genießt diese keinen Bestandsschutz. Lassen Sie sich auch bestätigen, dass die Baubehörde keine sonstigen Nutzungsbeschränkungen angeordnet hat.

7

### **10.) Sie wollen den Mieter nicht mitkaufen!**

Verlassen Sie sich nicht auf die mündliche Zusage des Verkäufers, die Sache ginge schon in Ordnung; er hätte nämlich rechtzeitig dem Mieter gekündigt oder der Mieter habe selbst erklärt, er werde pünktlich ausziehen. **Beachten Sie bitte aber folgendes:**

#### **§ 566 BGB Kauf bricht nicht Miete**

**(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.**

**(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.**



### Was bedeutet das für Sie?

Sollte der Mieter im Zeitpunkt der Umschreibung des Eigentums auf Sie noch im gekauften Haus wohnen, sind Sie Kraft Gesetzes in ein Mietvertragsverhältnis mit dem Mieter hineingerutscht. Rechtlich ist es nun also Ihre Sache, sich gegebenenfalls vor Gericht mit dem Mieter rumzuschlagen. Sie sind dann auf der sicheren Seite, wenn Sie mit dem Verkäufer vereinbaren, dass Sie vor Auszug des Mieters nicht zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet sind. Lassen Sie darüber hinaus im Vertrag festschreiben, dass Sie auch berechtigt sind, vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Mieter nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgezogen ist. Manchem Kaufinteressenten ist es schon gelungen, sich mit Erfolg in die Verhandlung mit dem Mieter einzuschalten und diesen zum rechtzeitigen Auszug zu veranlassen. Die Kaufinteressenten versprechen oft in solchen Fällen den Mietern, die Umzugskosten in bestimmter Höhe zu übernehmen, wenn der Mieter rechtzeitig auszieht.

### **11.) Sie wollen den oder die Mieter mitkaufen!**

Sie wollen Ihr Geld anlegen und deshalb ein vermietetes Wohnhaus kaufen oder aber Sie wollen die zweite, im Haus gelegene Wohnung vermieten, um mit der Miete einen Teil des Kaufpreises zu finanzieren. Lassen Sie sich rechtzeitig die Mietverträge vorlegen, um insbesondere festzustellen, wie lange die Mieter schon dort wohnen und auf welche Dauer die Mietverträge laufen.

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs bricht der Kauf nicht die Miete (§ 566 BGB [vergleichen Sie Ziffer 10.]). Wird das Wohnhaus, in welchem die vermieteten Räume liegen, veräußert, so treten Sie als Käufer mit dem Eigentumserwerb an die Stelle des Vermieters und übernehmen sämtliche bestehenden Rechte und Pflichten. Sie sind also bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, dem Mieter die geleistete Kautions zurückzuzahlen. Der Verkäufer hat Ihnen somit die vereinnahmte Kautions zu übergeben. Klären Sie im Kaufvertrag ab, von welchem Zeitpunkt an Ihnen die Mieteinnahmen zustehen, z.B. ab Zahlung des Kaufpreises.

### **12.) Die Besichtigung des Hauses und Gewährleistungsansprüche**

- a) Die Besichtigung des auf dem Kaufgrundstück stehenden Wohnhauses kann gar nicht sorgfältig genug durchgeführt werden. Es ist ratsam, einen erfahrenen Architekten mitzunehmen. Sparen Sie nicht an seinem Honorar. Sie müssen, bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben, die Schwachstellen des Objekts kennen. Der Verkäufer will nämlich für Mängel, die nach Schlüsselübergabe von Ihnen festgestellt werden, nicht haften. Er will in der Regel den totalen Gewährleistungsausschluss. Nur wenn er arglistig oder vorsätzlich ihm bekannte Mängel Ihnen verschweigt, haftet er. Der entsprechende Nachweis ist im Prozess nur selten zu führen. Sie sollten also sorgfältig prüfen, mit welchen Renovierungs- und Erhaltungskosten Sie rechnen müssen.
- b) Wenn es auch das Ziel des Verkäufers ist, für später auftauchende Mängel nicht haften zu müssen, so bleibt es Ihrem Verhandlungsgeschick überlassen, den Verkäufer zu der Übernahme bestimmter Garantien zu veranlassen. Mitunter erklärt der Verkäufer sich auch bereit, noch auf seine Kosten bestimmte Arbeiten durchführen zu lassen. Für diese Fälle sollten Sie sich die Gewährleistungsansprüche, die dem Verkäufer gegen den beauftragten Handwerker zustehen, abtreten zu lassen. Sollte etwa ein Verwandter oder Bekannter die Arbeiten aus Gefälligkeit

durchführen, versuchen Sie, den Verkäufer bezüglich dieser Arbeiten zur Übernahme der gesetzlichen Gewährleistung zu veranlassen.

- c) Kaufen Sie von einem Unternehmer oder aber auch von einer Privatperson ein neu errichtetes Haus, so hält die Rechtsprechung den Gewährleistungsausschluss nur dann für wirksam, wenn die Freizeichnung mit dem Verkäufer unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert worden ist – von der Rechtsprechung wird auch ein zwei Jahre altes Haus noch als „neu“ angesehen. Im Einzelfall sollten Sie zur Besichtigung des Neubaus einen erfahrenen Architekten mitnehmen, der in der Lage ist, etwaige Schwachstellen des Gebäudes zu erkennen und das sich daraus für Sie ergebende Risiko abzuschätzen. Sollten Sie sich auf einen Gewährleistungsausschluss einlassen, lassen Sie sich dann die Gewährleistungsansprüche des Verkäufers gegenüber den am Bau beteiligten Handwerkern und Architekten abtreten.
- d) Stellen Sie bei der Besichtigung des Altbaus fest, dass in letzter Zeit größere Renovierungs- oder Reparaturarbeiten durchgeführt worden sind, veranlassen Sie dann den Verkäufer die ihm noch zustehenden Gewährleistungsansprüche gegenüber den Handwerkern abzutreten.
- e) Für Mängel, die zwischen Vertragsabschluss und Besitzübergabe auftreten, haftet nach Meinung des Bundesgerichtshofs in der Regel der Verkäufer.

### **13.) Der Energieausweis**

Lassen Sie sich auch einen Energieausweis für das Kaufobjekt vorlegen.

Die Energiesparverordnung kennt den Verbrauchs- und Bedarfsausweis. Der Energiebedarfsausweis leistet Ihnen im Gegensatz zum Verbrauchsausweis wichtige Informationen. Mit seinen Angaben können Sie nämlich berechnen, in welcher Höhe vernünftigerweise Investitionen vorzunehmen sind, um auf einen wirtschaftlich vertretbaren Energieverbrauch zu kommen.

Ab 01. Oktober 2008 sind für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen Energiebedarfsausweise ausgestellt, wenn der Bauantrag vor dem 01. November 1977 gestellt worden ist. Das Gesetz, das nicht sehr übersichtlich ist, kennt auch Ausnahmefälle. Vergleichen Sie insbesondere § 17 der Energiesparverordnung:

#### **§ 17 Grundsätze des Energieausweises**

**(1) Der Aussteller hat Energieausweise nach § 16 auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 sowie der §§ 18 und 19 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.**

**(2) Energieausweise dürfen in den Fällen des § 16 Abs. 1 nur auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden. In den Fällen des § 16 Abs. 2 sind ab dem 1. Oktober 2008 Energieausweise für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der**

**Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, auf der Grundlage des Energiebedarfs auszustellen. Satz 2 gilt nicht, wenn das Wohngebäude**

**1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) eingehalten hat oder**

**2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.**

**Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes nach Satz 3 können die Bestimmungen über die vereinfachte Datenerhebung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 und die Datenbereitstellung durch den Eigentümer nach Absatz 5 angewendet werden.**

**(3) Energieausweise werden für Gebäude ausgestellt. Sie sind für Teile von Gebäuden auszustellen, wenn die Gebäudeteile nach § 22 getrennt zu behandeln sind.**

**(4) Energieausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den Mustern in den Anlagen 6 bis 9 entsprechen und mindestens die dort für die jeweilige Ausweisart geforderten, nicht als freiwillig gekennzeichneten Angaben enthalten; sie sind vom Aussteller unter Angabe von Name, Anschrift und Berufsbezeichnung eigenhändig oder durch Nachbildung der Unterschrift zu unterschreiben. Zusätzliche Angaben können beigelegt werden.**

**(5) Der Eigentümer kann die zur Ausstellung des Energieausweises nach § 18 Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit den Anlagen 1, 2 und 3 Nummer 8 oder nach § 19 Absatz 1 Satz 1 und 3, Absatz 2 Satz 1 oder 3 und Absatz 3 Satz 1 erforderlichen Daten bereitstellen. Der Eigentümer muss dafür Sorge tragen, dass die von ihm nach Satz 1 bereitgestellten Daten richtig sind. Der Aussteller darf die vom Eigentümer bereitgestellten Daten seinen Berechnungen nicht zugrunde legen, soweit begründeter Anlass zu Zweifeln an deren Richtigkeit besteht. Soweit der Aussteller des Energieausweises die Daten selbst ermittelt hat, ist Satz 2 entsprechend anzuwenden.**

**(6) Energieausweise sind für eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Unabhängig davon verlieren Energieausweise ihre Gültigkeit, wenn nach § 16 Absatz 1 ein neuer Energieausweis erforderlich wird.**

Braucht der Verkäufer Ihnen nur den Verbrauchsausweis vorzulegen, ist es Ihre Sache, ob Sie gegebenenfalls die Kosten für die Erstellung eines Bedarfsausweises übernehmen oder aber vom Kauf Abstand nehmen.

Der Ausweis ist allerdings ein reines Informationspapier, für dessen Richtigkeit der Verkäufer nicht haftet.

Sie können z.B. dann, wenn Sie das Objekt vollkommen renovieren, auf die Vorlage im Vertrag verzichten.

### **14.) Ist das Grundstück überhaupt seinen Preis wert?**

In den meisten Fällen haben Sie kein Geld zu verschenken. Sie sollten deshalb auch prüfen, ob der verlangte Kaufpreis angemessen oder zu hoch ist.

Ist ein Makler für Sie tätig, wird er Ihnen u.U. auch ein Wertgutachten vorlegen oder aber Ihnen erläutern, wie sich der Kaufpreis zusammensetzt.

Der Kaufpreis wird bestimmt durch:

- a) **den Bodenwert:** Über den Wert von Grund und Boden unterrichtet der sogenannte „Bodenrichtwert“. Dieser wird von den Gutachterausschüssen ermittelt.
- b) **den Gebäudewert:** Dieser wird beeinflusst durch Konstruktion, der Raumaufteilung und insbesondere nach seinem gegenwärtigen Zustand. Ältere Fertighäuser sind z.B. weniger wert als gleichaltrige Massivhäuser. Der Wert eines Hauses dürfte gegenwärtig auch maßgeblich durch seinen Energieverbrauch beeinflusst werden [vergleichen Sie Ziffer 13.]). Lassen Sie sorgfältig von einem Fachmann auch die Höhe der von Ihnen aufzuwendenden Renovierungs-, Erhaltungs- und Energiesparmaßnahmen ermitteln [vergleichen Sie Ziffer 12 )].
- c) **Sollten Sie damit rechnen, in den nächsten zehn Jahren beruflich versetzt zu werden, beachten Sie für einen eventuellen Wiederverkauf folgendes:** Renovieren Sie sehr aufwendig und versetzen das Haus in ein wesentlich höheres Wohnniveau als die übrigen Nachbarhäuser, brauchen Sie sich nicht zu wundern, wenn ein späterer Käufer Ihnen nicht so viel bieten will, wie Sie für Erwerb und Instandhaltung bzw. Renovierung ausgegeben haben.

### **15.) Die Baulast**

- Nicht alle Bundesländer arbeiten mit der Baulast –

In beurkundeten Verträgen ist mitunter zu lesen, dass der Notar nicht Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen habe, weil er hierzu auch nicht verpflichtet gewesen sei. Mit einer solchen Feststellung dürfen Sie sich als Käufer nicht zufrieden geben.

Die Baulasten sind im Baulastenverzeichnis der zuständigen Baubehörde eingetragen. Sie stellen im Einzelfall eine echte Belastung dar. Wenn beispielsweise dem Nachbarn das Recht der Grenzbebauung eingeräumt wird, wird damit zugleich der Umfang der Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks eingeschränkt, sofern nicht der Nachbar ebenfalls die Grenzbebauung gestattet hat. Die Baulasten haben mitunter ähnlichen Inhalt wie die Dienstbarkeiten, zum Beispiel kann durch sie festgelegt werden dass Sie das Begehen und Befahren Ihres Grundstücks durch den begünstigten Nachbarn zu dulden haben. Durchgesetzt wird die Baulast von der zuständigen Baubehörde.

Veranlassen Sie den Verkäufer, genaue Angaben darüber zu machen, ob für die Eigentümer der Nachbargrundstücke Baulasten eingetragen sind und welchen Inhalt sie haben. Im Einzelfall ist Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen.

Die Baulast ist von Ihnen mit zu übernehmen, ohne dass dies im Grundbuch in Erscheinung tritt.

## 16.) Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde

Der Notar ist verpflichtet, Sie in der Urkunde auf ein etwa bestehendes gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde hinzuweisen. Der Gemeinde steht jedoch nur in bestimmten – wenigen - Fällen gemäß §§ 24 ff Baugesetzbuch (BauGB) ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Es besteht z.B. dann ein Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgelegt ist.

**- Die Gemeinde hat also nicht - wie allgemein angenommen – in jedem Falle ein Vorkaufsrecht.**

Der beurkundende Notar ist verpflichtet, den Kaufvertrag der zuständigen Gemeinde zur Überprüfung zu übersenden. Diese stellt in den Fällen, in denen ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht, dem Notar das sogenannte „Negativzeugnis“ zur Vorlage beim Grundbuchamt zur Verfügung. Sollte der Gemeinde jedoch ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustehen, trägt Sie das Grundbuchamt nur dann als neuen Eigentümer ein, wenn eine entsprechende Verzichtserklärung der Gemeinde vorgelegt wird.

## 17.) Grundstücksunterlagen

Versuchen Sie, möglichst früh auch Einblick in die Grundstücksunterlagen zu nehmen, die der Verkäufer besitzt. Wichtige Informationen können Sie z.B. entnehmen aus

- dem alten Kaufvertrag,
- den genehmigten Zeichnungen,
- vorliegenden Baubeschreibungen,
- den Baugenehmigungen,
- den Baulastunterlagen sowie
- Unterlagen über die Heizungsanlage.

Nehmen Sie auch Einblick in die Steuerunterlagen (Grundsteuer). Sie müssen auch wissen, bei welchem Versicherer, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen das Objekt versichert ist. Nicht unwichtig sind auch die jüngsten Rechnungen über Wasserverbrauch, Abwassermengen, Stromverbrauch, Gasbezug oder sonstiger Energieverbrauch. Vielleicht ist Verkäufer auch bereit, Ihnen seinen Rechnungsordner zur Einsicht zu überlassen. Aus den darin befindlichen Handwerkerrechnungen lässt sich ersehen, ob und in welchem Umfang Reparaturen oder sonstige Erhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Käufer haben schon anhand älterer Handwerkerrechnungen festgestellt, dass vor Jahren umweltgefährdende Stoffe (z.B. Asbest) verbaut worden waren.

## 18.) Wie erfahre ich den aktuellen Grundbuchstand?

Nach § 21 Beurkundungsgesetz (BeurkG) muss der Notar vor der Kaufvertragsbeurkundung das Grundbuch einsehen.

### **§ 21 Beurkundungsgesetz Grundbucheinsicht, Briefvorlage**

**(1) Bei Geschäften, die im Grundbuch eingetragene oder einzutragende Rechte zum Gegenstand haben, soll sich der Notar über den Grundbuchinhalt unterrichten. Sonst soll er nur beurkunden, wenn die Beteiligten trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf einer sofortigen Beurkundung bestehen; dies soll er in der Niederschrift vermerken.**

**(2) Bei der Abtretung oder Belastung eines Briefpfandrechts soll der Notar in der Niederschrift vermerken, ob der Brief vorgelegen hat.**

Er hat hierüber die Parteien zu unterrichten. In der Regel wird am Anfang der Kaufvertragsurkunde der Grundbuchstand wiedergegeben und zwar einschließlich der Vorbelastungen.

Sie erhalten also auch ohne Vorliegen eines Grundbuchauszuges Kenntnis von dem aktuellen Stand des Grundbuchs.

Zur Information Ihres Finanzierungssachbearbeiters können Sie also den vom Notar angefertigten Vertragsentwurf vorlegen.

In das Grundbuch darf nur Einsicht nehmen, wer ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Ihr Kaufinteresse allein reicht dafür nicht aus.

## 19.) Wie sieht ein Grundbuchauszug aus?

Der Grundbuchauszug gliedert sich in:

**Das Bestandsverzeichnis:** Das eingetragene Grundstück wird unverwechselbar gekennzeichnet, nämlich durch Angabe der Flurstücksbezeichnung. z.B.: Gemarkung Alsdorf Flur 6 Flurstück 112, Hauptstraße, Hof- und Gebäudefläche = 25,05 ar. Der Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes kann nicht vertraut werden; ebenso muss die angegebene Nutzungsart nicht aktuell sein.

**Abteilung I (Abt I):** Eigentümerverzeichnis Das Eigentümerverzeichnis kann durch Ableben des eingetragenen Eigentümers unrichtig werden.

**Abteilung II (Abt II):** Dort sind sämtliche Lasten, außer den Grundpfandrechten, eingetragen, z.B.: Grunddienstbarkeiten, wie Geh- und Fahrrechte, Kanalleitungsrechte aber auch Wohnungsrechte, Nießbrauch, Vormerkung und anderes.

**Abteilung III (Abt III):** Hier werden die Grundpfandrechte aufgeführt: Grundschulden, Hypotheken und Rentenlasten. Die Eintragungen lassen jedoch nicht erkennen, in welcher

Höhe die Grundpfandrechte noch tatsächlich valutieren. Es kann sein, dass es keine Schuld mehr gibt, die durch das Grundpfandrecht abzusichern ist. Lassen Sie sich gegebenenfalls den Inhalt des Grundbuchauszugs vom Notar erläutern; und zwar insbesondere auch auf Ihre zukünftige Eigentümerstellung.

## ***20.) Die Funktion des Grundbuchs!***

Das Grundbuch gibt verbindlich Auskunft über die Rechtsbeziehungen eines Grundstücks. Dies wird dadurch gewährleistet, dass Rechtsveränderungen nur durch Eintragung im Grundbuch eintreten. Sie werden somit erst mit Ihrer Eintragung im Grundbuch Eigentümer. Die Grundschild, die Sie für Ihre Bausparkasse bestellen, entsteht erst mit Eintragung im Grundbuch. Haben Sie Ihr Darlehen, welches durch eine Grundschild gesichert ist, zurückgezahlt, verliert die Grundschild nur mit Löschung im Grundbuch ihre Wirkung.

Sieht man einmal von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ab, werden rechtsändernde Eintragungen nur vorgenommen, wenn derjenige, dessen Recht betroffen wird, auch die Eintragung bewilligt. Ihr Verkäufer muss also bewilligen, dass das Eigentum auf Sie umgeschrieben wird. Soll die Grundschild, die Sie zur Kaufpreisfinanzierung Ihrer Sparkasse bestellt hatten, gelöscht werden, bedarf es der Löschungsbewilligung der Sparkasse. Will Ihnen der Nachbar das Überfahren seines Grundstücks gestatten, bedarf es zur Eintragung Ihrer Berechtigung in Form einer Dienstbarkeit ebenfalls dessen Eintragungsbewilligung.

Darüber hinaus trägt das Grundbuchamt nur dann ein, wenn entsprechende Anträge gestellt werden.

Aus den Eintragungen im Grundbuch kann z.B. der Umfang der eingetragenen Nutzungsrechte (Geh- und Fahrtrechte, Kanalleitungsrechte u.ä.) nicht festgestellt werden. Der Umfang ergibt sich vielmehr aus der jeweils zu Grunde liegenden Eintragungsbewilligung, die vom Grundbuchamt zu den sogenannten Grundakten genommen wird.

## ***21.) Hilfe, das Grundbuch ist belastet!***

a) **Allgemein:** Im Regelfall hat der Verkäufer - mit Hilfe des Notars - den Grundbesitz in Abt II und III des Grundbuchs lastenfrei zu stellen. Nur die Grundschilden, die unter Ihrer Mitwirkung für die Finanzierung des von Ihnen zu zahlenden Kaufpreises bestellt werden, sind zu übernehmen.

b) **Wie bekommt der Verkäufer die Belastungen aus dem Grundbuch?**

Abt. II: Der Verkäufer hat beispielsweise das Ableben des Wohnberechtigten nachzuweisen, um die Löschung eines Wohnungsrechts herbeizuführen oder die Löschungsbewilligung des Nießbrauchsberechtigten vorzulegen.

Nutzungsrechte, wie z.B. Kanalleitungsrechte, sind in der Regel von Ihnen zu übernehmen.

Auch ein Zwangsversteigerungsvermerk hindert den Verkauf nicht. Spielen nämlich die Gläubiger, die das Verfahren beantragt haben, mit, kann der Kaufvertrag über das belastete Grundstück ohne weiteres auch im Grundbuch durchgeführt werden.

Es muss dann aber auch gewährleistet sein, dass das Zwangsversteigerungsverfahren beendet wird, wenn Sie den Kaufpreis bezahlt haben.

Abt. III: Eingetragene Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) werden auf Antrag dann ebenfalls gelöscht, wenn die eingetragenen Gläubiger ebenfalls Löschungsbewilligung erteilen.

- c) **Löschungskosten:** Die Löschung verursacht Kosten. Die Unterschriften auf den Löschungsbewilligungen müssen öffentlich beglaubigt sein; das Grundbuchamt verlangt ebenfalls Bearbeitungskosten. Die anfallenden Kosten hat der Verkäufer zu tragen, da er Ihnen lastenfreies Eigentum schuldet. Ist er jedoch völlig überschuldet, bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als auch diese zu übernehmen.
- d) **Lastenübernahme:** Müssen Sie eine bestimmte Belastung übernehmen, z.B. ein Leitungsrecht, lassen Sie sich über den Umfang der Belastung und das sich daraus ergebende Risiko für Sie ausführlich vom Notar belehren.

## ***22.) Bestimmte Lasten müssen Sie übernehmen!***

Im Einzelfall kommen Sie nicht herum, Belastungen zu übernehmen.

- a) Baulasten, die auf dem Kaufgrundstück ruhen, sind zu übernehmen; das heißt, die sich daraus ergebenden Pflichten gehen auf Sie als den Rechtsnachfolger über. Ihr Gegenüber ist auch nicht der begünstigte Nachbarereigentümer, sondern das Bauamt.
- b) Müssen Sie eine im Grundbuch in Abt II eingetragene Belastung, wie z.B. ein Leitungs- oder Geh- und Fahrrecht übernehmen, lassen Sie sich eingehend über den Umfang der Belastung und das auf Sie zukommende Risiko vom Notar belehren.
- c) Aus der Eintragung im Grundbuch ist der Umfang der Belastung und die damit zusammenhängenden Verpflichtungen nicht erkennbar. Diese ergeben sich vielmehr aus der betreffenden Eintragungsbewilligung, die sich in den Grundakten befindet. Der Notar muss gegebenenfalls in diesem Falle auch Einsicht in die Grundakten nehmen und Sie entsprechend informieren.
- d) Eingetragene Grundschulden werden nur in Ausnahmefällen übernommen, z.B. wenn Sie bei derselben Bank wie Ihr Verkäufer den Kaufpreis finanzieren lassen. Lassen Sie sich in diesen Fällen ausführlich von dem Notar über etwaige Vor- und Nachteile belehren. Die Übernahme muss so gestaltet werden, dass Sie auf keinen Fall mit Ihrem Grundstück für irgendwelche Zahlungsverpflichtungen des Verkäufers einzustehen haben.



### 23.) *Wie werde ich überhaupt Grundstückseigentümer?*

- a) Sie müssen einen Kaufvertrag mit dem Verkäufer abschließen. Dieser hat sämtliche Abreden zwischen Ihnen und dem Verkäufer zu beinhalten und ist notariell zu beurkunden (§§ 433, 311 b Bürgerliches Gesetzbuch). Wenn Sie sich mit dem Verkäufer beispielsweise über den Abschluss des Kaufvertrages einig sind und dieser am Wohnzimmertisch handschriftlich einen Kaufvertrag abfasst, den Sie beide unterschreiben, so ist dieses Stück Papier letztlich nichts wert. Durch den wirksamen Abschluss des Kaufvertrages wird der Verkäufer verpflichtet, Ihnen an einem bestimmten Grundstück den Besitz und das Eigentum daran zu verschaffen, Sie dagegen werden verpflichtet, den Besitz zu übernehmen und den Kaufpreis in vereinbarter Weise zu zahlen. Der weitere Inhalt des Vertrages wird von dem Notar nach den Wünschen und dem Willen der Parteien – soweit dies gesetzlich zulässig ist – möglichst klar und eindeutig zu Papier gebracht.
- b) Beachten Sie! Mit Abschluss des Kaufvertrags werden Sie noch kein Grundstückseigentümer. Der Verkäufer muss Ihnen noch das Eigentum verschaffen. Dies geschieht durch den Vollzug der Auflassung. Dies ist nach § 925 BGB die Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber über den Übergang des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassung ist vor den dazu zuständigen Stellen zu vollziehen. Zuständig ist immer der Notar. Wenn es im Gesetz heißt, dass die Einigungserklärung bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien abzugeben ist, so bedeutet dies nicht, dass eine Vertretung nicht zulässig wäre. Weiterhin ist gemäß der gesetzlichen Vorschrift des § 925 BGB für den Eigentumserwerb noch die nachfolgende Eigentumsumschreibung im Grundbuch erforderlich.
- c) Wird Kaufvertrag und Auflassung in einer Urkunde zusammengefasst, fällt es den Vertragsparteien in der Regel überhaupt nicht auf, dass sie zwei Verträge beurkunden lassen.
- d) Die Rechte des Verkäufers können auch dadurch abgesichert werden, dass die Auflassung erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt.

### 24.) *Das Vertragsobjekt*

Legen Sie genau fest, was Sie kaufen oder mitkaufen wollen. Im Kaufvertrag ist das Vertragsobjekt genau zu beschreiben. Bei der Übereignung eines Grundstücks gehen Kraft Gesetzes die darauf stehenden Gebäude (die wesentlichen Bestandteile) mit über. Es reicht also zur grundbuchamtlichen Durchführung des Vertrages aus, lediglich Flur und Flurstück anzugeben. Der Klarheit halber sollte schon festgehalten werden, ob es sich um ein Ein- oder Dreifamilienhaus handelt.

- ***Die mitverkaufte Einbauküche: Soll die Einbauküche mitgekauft werden, ist dies im Vertrag festzuhalten. Falls Sie noch weitere bewegliche Sachen mit übernehmen wollen, sind diese ebenfalls detailliert im Vertrag anzugeben (z. B. Das noch im Öltank befindliche Heizöl). Sofern Sie für die mitgekauften beweglichen Sachen ein besonderes Entgelt zahlen, sollte dessen Höhe ebenfalls genau angegeben werden, weil dieses Entgelt nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt.***
- ***Die noch zu vermessende Teilfläche: Kaufen Sie eine noch zu vermessende Teilfläche, ist diese genauestens zu beschreiben; zu empfehlen ist, auf einem maßstabsgerechten Plan***

**die Teilfläche maßstabsgetreu einzuzeichnen. Dieser Plan muss dann auch Vertragsbestandteil werden. Es sollte im Vertrag weiterhin klargestellt werden, ob der vereinbarte Kaufpreis sich verändert, wenn nach Vermessung sich eine Mehr- oder Minderfläche ergibt.**

## **25.) Der Vertragsentwurf**

- a) Vor Beurkundung sollte Ihnen der Entwurf des Vertrages so rechtzeitig vorliegen, dass Sie ihn in aller Ruhe durchlesen können. Kaufen Sie allerdings von einem Unternehmer, muss Ihnen der Vertragsentwurf gemäß § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz mindestens zwei Wochen vor Beurkundung Ihnen vorliegen:

**(2a) Der Notar soll das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 gewährleistet ist. Bei Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, dass die rechtsgeschäftlichen Erklärungen des Verbrauchers von diesem persönlich oder durch eine Vertrauensperson vor dem Notar abgegeben werden und der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen; bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, soll dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts vom beurkundenden Notar oder einem Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, zur Verfügung gestellt werden. Dies soll im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung erfolgen. Wird diese Frist unterschritten, sollen die Gründe hierfür in der Niederschrift angegeben werden. Weitere Amtspflichten des Notars bleiben unberührt.**

Sollten Sie Zweifel haben, ob der Entwurf Ihren Interessen entspricht, haben Sie das Recht, mit dem Notar Kontakt aufzunehmen. Nach § 17 Beurkundungsgesetz soll er den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten auch über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren.

- b) Sie können auch während der Beurkundung dem Notar noch Fragen stellen. Andererseits ist es zu empfehlen, falls Sie mehrere Fragen haben, deren Beantwortung zeitaufwendig ist, den Notar rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin aufzusuchen. Haben Sie auch dann keine Hemmungen, den Notar zu befragen, wenn der für Sie tätige Makler dem Notar die Informationen für die Entwurfsanfertigung übermittelt hat.
- c) Im Einzelfall dürfte es für Sie billiger sein, den Vertrag vor Beurkundung von einem erfahrenen Rechtsanwalt oder Notar überprüfen zu lassen. Klären Sie jedoch vorher ab, in welcher Höhe hierfür ein Honorar anfällt.

## **26.) Die Vormerkung- Ihr Schutz-**

- a) Zwischen Beurkundung des Kaufvertrages und der Eintragung als neuer Eigentümer des gekauften Grundstücks kann sich viel Nachteiliges für Sie ereignen: Ein unseriöser Verkäufer könnte das Grundstück hintereinander an mehrere Personen verkaufen. Eigentümer würde dann derjenige, dessen Notar am schnellsten gearbeitet hätte. Hätten beispielsweise vier Leute dem

Verkäufer den Kaufpreis in Höhe von 200.000,00 € bar auf den Tisch gelegt, würden drei von ihnen ihr Geld mit Gewissheit nicht mehr wiedersehen, weil der betrügerische Verkäufer auf und davon wäre.

**b) Beispiele:**

***Sie vertrauen einem Bauunternehmer. Dieser hat ein großes Baugrundstück gekauft. Er verkauft Ihnen eine noch zu vermessende Teilfläche und lässt sich von Ihnen schon einen Teil des Kaufpreises auszahlen. Schafft er es nicht, den Kaufpreis für das Gesamtgrundstück aufzubringen und verbraucht Ihre Anzahlung für Vermessung und andere Verpflichtungen, so hat das für Sie die Konsequenz:***

***Sie werden nicht Eigentümer der Ihnen verkauften Teilfläche.***

***Wegen Zahlungsunfähigkeit kann der Verkäufer Ihnen das Geld nicht zurückzahlen. Auch wenn Sie es mit gutwilligen Verkäufern zu tun haben, kann Gefahr drohen.***

***Hat der Verkäufer beispielsweise seine Steuern nicht gezahlt, besteht die Gefahr, dass das Finanzamt noch eine Sicherungshypothek zu seinen Gunsten eintragen lässt. In diesem Fall werden Sie zwar Eigentümer, erhalten aber ein belastetes Grundstück. Der Verkäufer wird wegen seiner schlechten Wirtschaftslage nicht in der Lage sein, die Sicherungshypothek abzulösen.***

- c) **Ihre Absicherung:** Da Sie als Käufer in der Regel vorleistungspflichtig sind, also erst nach Kaufpreiszahlung Eigentümer werden sollen, müssen Sie vor rechtlichen Nachteilen, wie sie zuvor aufgeführt worden sind, geschützt werden. Ein entsprechender Schutz gewährt Ihnen das Gesetz durch die Vormerkung. Sie ist eine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs, die bewirkt, dass zeitlich nachfolgende Eintragungen, die Ihr späteres Eigentum beeinträchtigen, Ihnen gegenüber unwirksam sind. Wird also nach Eintragung Ihrer Vormerkung noch eine Sicherungshypothek eingetragen, ist der Gläubiger der Sicherungshypothek verpflichtet, in die Löschung seiner Hypothek einzuwilligen, wenn Sie Eigentümer werden. Einen nennenswerten Kaufpreis sollten Sie also ohne rangrichtige Eintragung der Vormerkung nicht zahlen. Kaufen Sie von Ihrem Nachbarn für 2.000,00 € einen Garten oder für 3.000,00 € einen Acker, dann werden Sie in der Regel ohne Risiko beim Notar den Kaufpreis auf den Tisch legen können. Sie benötigen auch dann keine Vormerkung, wenn Sie von Ihrer Großmutter oder Ihrem Bruder, deren Vermögensverhältnisse Sie kennen, oder von der Stadt, dem Landkreis oder von der Deutschen Bank Grundstücke kaufen.

## **27.) Kaufpreiszahlung**

- a) Keine Zahlung ohne Sicherheit (vgl. Ziffer 26 Vormerkung). Auch wenn der Verkäufer bei den Vertragsverhandlungen am Küchen- oder Wohnzimmerisch von Ihnen eine Anzahlung in bar verlangt, sollten Sie konsequent sein. Erst nach Eintragung der Vormerkung können Zahlungen geleistet werden, anderenfalls besteht die Gefahr, dass das Geld verloren ist.

- b) Zahlen Sie auch kein Schwarzgeld! Dieses ist nicht nur nach den steuerrechtlichen Vorschriften verboten, Sie laufen darüber hinaus auch Gefahr, bis zur Eigentumsumschreibung völlig rechtlos zu sein. Bei dem Vertrag, den Sie haben beurkunden lassen, handelt es sich nämlich nur um einen Scheinvertrag, und der wirklich gewollte Vertrag ist wegen Formmangels nichtig.
- c) Der Kaufpreis wird entweder auf ein Treuhandkonto – Anderkonto – des Notars eingezahlt oder aber unmittelbar an den Verkäufer bzw. an die Kreditinstitute, deren Grundpfandrechte abgelöst werden. In vielen Notarkammerbezirken ist die Zahlung über Anderkonto verpönt. Wird nicht über Anderkonto gezahlt –wie dies z.B. in Hessen üblich ist-, ist im Vertrag sicherzustellen, dass Sie erst dann Zahlung zu leisten haben, wenn keine Risiken mehr für Sie bestehen. In vielen Fällen ist vorgesehen, dass der Notar den Kaufpreis schriftlich fällig stellt, Ihnen also grünes Licht gibt, wenn gewährleistet ist, dass Sie vertragsgemäß Eigentümer werden, also insbesondere die Löschung der nicht übernommenen Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) gewährleistet ist. Ablösebeträge dürfen nur auf die Ihnen vom Notar angegebenen Konten gezahlt werden. In Zweifelsfällen sollten Sie Rücksprache bei dem Notar nehmen, der den Vertrag beurkundet hat.

## **28.) Wie wird der Bankkredit abgesichert?**

Ihre Bank, Sparkasse oder Bausparkasse gewährt Ihnen nur dann einen Kredit zur Kaufpreisfinanzierung, wenn diese eine Sicherheit in Form einer Grundschuld erhalten. Die Grundschuld wird auch als Grundpfandrecht bezeichnet. In Höhe ihres Nennbetrages und der im Grundbuch eingetragenen Zinsen darf sich der Kreditgeber im Falle der Zwangsversteigerung aus dem Grundstück befriedigen. Er erhält aus dem Versteigerungserlös Zahlungen in Höhe seiner gesicherten Forderungen. Die Auszahlung an die Grundpfandrechtsgläubiger erfolgt dabei entsprechend dem Rang ihrer Rechte. Wessen Grundpfandrecht beispielsweise an 3. oder 4. Rangstelle eingetragen ist, geht unter Umständen bei einer Zwangsversteigerung leer aus. Die Banken legen deshalb Wert auf Eintragung einer erstrangigen Grundschuld.

### **Beachten Sie folgendes:**

**Die Bank denkt auch an die Möglichkeit, dass Sie Ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können und dann auf Zahlung verklagt werden müssen, um eine Vollstreckung gegen Sie einleiten zu können. Für diesen Fall macht die Bank Gebrauch von der Möglichkeit, die § 800 ZPO eröffnet. Ein Gläubiger kann nämlich auch vollstrecken aus einer Urkunde, die vor einem deutschen Notar aufgenommen worden ist und in welcher sich der Schuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.**

**Die Formulare der Banken sehen folglich auch die Abgabe der sogenannten Vollstreckungsunterwerfungserklärung vor. Wobei die Bank Wert darauf legt, dass nicht nur das belastete Grundstück der Vollstreckung unterworfen, sondern Sie sich auch mit Ihrem übrigen pfändbaren Vermögen der Vollstreckung unterwerfen. Dies hat für Sie die Folge, dass die Bank also auch in die pfändungsfreien Beträge Ihres Lohns oder Gehalts vollstrecken könnte.**

*Da die Banken Wert darauf legen, dass ihre eigenen Formulare für die Bestellung der Grundschuld verwendet werden, sollten Sie dafür Sorge tragen, dass diese dem Notar schnellstens vorliegen und, wenn möglich, die Grundschuld sofort im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet wird.*

*In der Regel wird – mit Hilfe des Verkäufers – das Kaufgrundstück belastet. Sind Sie bereits Eigentümer eines anderen Grundstücks, kann auch dieses belastet werden, sofern der Beleihungswert entsprechend hoch ist.*

## **29.) Die Kreditauszahlung durch die Bank- Was Sie wissen und worauf Sie achten sollten -**

Die Bank, Sparkasse oder Versicherung zahlt aus, wenn:

- a) **der Kreditvertrag von Ihnen unterschrieben ist.** Nicht selten stellt der Kreditsachbearbeiter in dem Augenblick, in welchem er den Kredit auszahlen will fest, dass noch die Unterschrift des Kreditnehmers fehlt. Sie dürfen den Kreditvertrag aber erst verbindlich abschließen, wenn der Grundstückskaufvertrag beurkundet ist.
- b) **dem Kreditgeber nachgewiesen ist, dass Sie die Grundschuld, so wie sie von ihm gewünscht wird, bestellt haben, diese eingetragen ist.** Die Bank zahlt allerdings auch dann aus, wenn ihr eine sogenannte Notarbestätigung vorliegt, aus der hervorgeht, dass die Grundschuld rangrichtig – so wie von der Bank gewünscht – eingetragen wird. Für die Erteilung erhält der Notar eine Gebühr. Helfen Sie mit, dass die Grundschuld schnellstens beurkundet wird. In der Regel bestehen die Banken, Sparkassen und Versicherung darauf, dass die Grundschuld mit ihren eigenen Formularen bestellt wird. Dem Notar sollten also die Formulare rechtzeitig vorliegen. Kommt es zu einer Verspätung und wollen Sie keine Verzugszinsen zahlen, müssen Sie den Notar beauftragen, eine Notarbestätigung zu erteilen.
- c) **Im Bestellungsformular ist vorgesehen,** dass der Eigentümer das Grundstück wegen des Grundschuldbetrages, der Zinsen und Nebenleistungen auch der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Bank will also dann, wenn Sie Ihre Zahlungsverpflichtung nicht erfüllen, sofort vollstrecken können. Gemäß § 800 Zivilprozessordnung (ZPO) kann auch vollstreckt werden aus einer Urkunde, die vor einem deutschen Notar beurkundet worden ist und in der sich der Schuldner wegen eines bestimmten Geldbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Die Formulare sehen darüber hinaus noch vor, dass Sie als Darlehensnehmer auch Ihr übriges Vermögen der Zwangsvollstreckung unterwerfen.

20

## **30.) Wann werden Sie Besitzer?**

Während Sie Eigentümer erst nach Kaufpreiszahlung mit Eintragung im Grundbuch werden, geht in der Regel der Besitz auf Sie über, sobald der Kaufpreis gezahlt ist. Im Vertrag sind die Voraussetzungen des Besitzüberganges genau festzulegen. Mit dem Besitz erhalten Sie die tatsächliche Sachherrschaft über das Grundstück, zugleich geht damit die Berechtigung auf Sie über, das Grundstück zu nutzen, Reparaturarbeiten vorzunehmen, selbst einzuziehen oder Räume zu

vermieten. Die Konsequenz ist, dass Sie zugleich auch die Lastentragungspflicht übernehmen und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder Verschlechterung des Vertragsgegenstands.

Kaufen Sie ein voll- oder teilweise vermietetes Grundstück, sollte festgelegt werden, dass mit dem Besitzübergang auch die anfallenden Mieten Ihnen zustehen.

In den meisten Fällen hat der Käufer ein Interesse daran, möglichst frühzeitig die Schlüssel zu erhalten, um schon mit den notwendigen Reparaturarbeiten beginnen zu können. Finden Sie heraus, ob der Verkäufer in Ihrem Falle bereit ist, die Schlüssel Ihnen schon vor Zahlung zu überlassen. Ist der Verkäufer beispielsweise froh, dass er endlich einen Käufer gefunden hat, wird er sich Ihrem Wunsch nicht verschließen. Investieren Sie aber vor Kaufpreiszahlung nicht zuviel in das Kaufobjekt.

### ***31.) Wann reicht eigentlich der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt ein?***

- a) Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist in aller Regel die Zahlung des Kaufpreises. Diese ist dem Notar nachzuweisen. Im Normalfall teilt der Verkäufer schriftlich dem Notar den Eingang des Kaufpreises mit. Im Einzelfall erhält der Notar darüber hinaus auch entsprechende Nachricht der Bankinstitute, deren Grundschulden mit dem Kaufpreis abgelöst worden sind.
- b) Das Grundbuchamt verlangt das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts bezüglich der Grunderwerbsteuer und eine Erklärung der zuständigen Gemeinde über das Nichtbestehen oder Geltendmachen des etwa gesetzlich zustehenden Vorkaufsrechts.
- c) Im Einzelfall sind dem Grundbuchamt noch weitere Genehmigungen vorzulegen. Der Notar hat Sie im Vertrag darüber zu belehren, ob noch besondere behördliche Genehmigungen erforderlich sind, wie z.B. die der Umliegungs- oder der Sanierungsbehörde. Wird eine noch zu vermessende Teilfläche von Ihnen gekauft, so dass das Stammgrundstück geteilt werden muss, so ist nach einzelnen Ländergesetzen ebenfalls noch die behördliche Teilungsgenehmigung erforderlich.
- d) Eintragung: Wenn die Eintragungsvoraussetzungen erfüllt sind, verfügt der zuständige Rechtspfleger die Eintragung im Grundbuch. Diese kann er von der vorherigen Zahlung der entstehenden Eintragungskosten abhängig machen. Nach erfolgter Eintragung, mit der Sie Eigentümer geworden sind, erhalten Sie dann eine entsprechende Eintragungsnachricht, die sorgfältig zu überprüfen ist. Falls der Inhalt für Sie missverständlich ist, lassen Sie sich vom Notariat aufklären.

### ***32.) Die Grunderwerbsteuer***

Auf den Kauf eines Grundstücks wird Grunderwerbssteuer (in Hessen 5%) erhoben, die sich auf den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen berechnet (§ 9 (1) Ziffer 1 Grunderwerbsteuergesetz). Zu den sonstigen Leistungen, die mit einbezogen werden, gehören z.B. die Kosten der Vermessung und der Vermarkung.

Der Notar ist verpflichtet, eine Abschrift des Kaufvertrages sofort dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln. Dieses gibt Ihnen die Höhe der Steuer durch einen Steuerbescheid bekannt. Die Steuer wird in der Regel innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe fällig.

Keine Steuer fällt z.B. an beim Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind (§ 3 Ziffer 6 Grunderwerbsteuergesetz), also wenn Sie von Ihren Eltern kaufen. Den Abkömmlingen stehen Stiefkinder gleich; außerdem genießen auch die Ehegatten der Abkömmlinge Steuerfreiheit.

Haben Sie die Steuer bezahlt oder fällt keine an, erteilt das Finanzamt die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“.

Diese übersendet die Finanzbehörde dem zuständigen Notar. Ohne Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung dürfen Sie nicht als Eigentümer eingetragen werden.

### **33.) Gebäudeversicherung**

#### **a) Die Gebäudeversicherung:**

Informieren Sie unverzüglich den gegenwärtigen Versicherer über den Eigentumswechsel. Dieser braucht den Vertrag mit Ihnen nicht fortzusetzen; andererseits sind Sie durch das Gesetz berechtigt, innerhalb einer Frist von einem Monat seit Eigentumserwerb das Vertragsverhältnis zu kündigen. Ist die Anzeige unterblieben, kann der Versicherer nach § 97 Versicherungsvertragsgesetz unter den im Gesetz bestimmten Voraussetzungen von seiner Leistungspflicht frei werden. Der Versicherer braucht dann nicht zu zahlen, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat eintritt, nachdem die Veräußerungsanzeige hätte erfolgen müssen und der Versicherer den mit dem Verkäufer bestehenden Vertrag nicht mit dem Käufer fortgesetzt hätte. Führen Sie das Vertragsverhältnis weiter, sollten Sie abklären lassen, ob das Objekt ausreichend versichert ist.

#### **b) Haftpflichtversicherung:**

Weiterhin sollten Sie dafür sorgen, dass Sie als zukünftiger Grundstückseigentümer auch ausreichend haftpflichtversichert sind, insbesondere auch für Gefahren, die von einem Heizöltank ausgehen. Sie müssen damit rechnen, dass Dritte gegen Sie Ansprüche wegen Gefahren geltend machen, die von Ihrem Grundstück ausgegangen sind.

#### **Gefahrenbeispiel:**

***Jemand, der wegen Eisglätte auf Ihrem Grundstück verunglückt, verlangt Schadenersatz, weil Sie Ihrer Verkehrssicherungspflicht nicht nachgekommen seien.***

### **34.) Der Verkäufer will nicht zur Beurkundung kommen**

Was Sie wissen sollten, wenn Verkäuferseite nicht zur Beurkundung kommen kann:

- a) Legt der Vertreter eine öffentlich beglaubigte Vollmacht des Vertretenen vor, wird der Vertrag mit Unterzeichnung durch den Vertreter wirksam. Es ist Sache des amtierenden Notars zu überprüfen, ob die vorgelegte Vollmacht greift.
- b) Der Vertreter legt nur eine privatschriftliche Vollmacht vor. In diesem Fall kommt zwar der Kaufvertrag wirksam zu Stande, zur grundbuchamtlichen Durchführung ist jedoch öffentlich beglaubigte Vollmachtsbestätigung erforderlich.
- c) Handelt der Vertreter ohne Vollmacht - was nicht selten vorkommt – wird der Vertrag erst wirksam, wenn der Vertretene in öffentlich beglaubigter Form die Erklärungen des Vertreters genehmigt hat. Bis dahin ist der Vertrag schwebend unwirksam. Der Notar legt in der Regel im Vertrag fest, dass mit der Eintragung der Genehmigung bei ihm der Vertrag auch gegenüber den anderen wirksam wird.

In vielen Fällen will der Vertretene sich erst dann binden, wenn ihm bekannt ist, was tatsächlich beurkundet wurde.

→ **Achtung! Kosten**

**Die erforderliche öffentliche Beglaubigung ruft Kosten hervor. Falls Sie diese als Käufer nicht übernehmen wollen, lassen Sie in den Vertrag hineinschreiben, dass der Vertretene diese Kosten zu tragen hat. Oft erklärt z.B. der Bruder, der seine Schwester vertritt, es sei selbstverständlich, dass diese die Kosten übernimmt. Es kann aber passieren, dass diese später darauf aufmerksam gemacht wird, dass sämtliche, mit dem Vertragsabschluss in Verbindung stehende Kosten von Ihnen zu tragen seien, da Sie ausdrücklich im Vertrag die Kostenübernahme erklärt hätten.**

### **35.) Wer trägt die Kosten? Und welche Kosten fallen an?**

- a) Gemäß § 448 Abs. 2 BGB hat der Käufer eines Grundstücks die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrages und der Auflassung, der Eintragung ins Grundbuch und die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, zu tragen. Dies wird in der Regel auch so in die Verträge aufgenommen. Dass es schon Verkäufer gegeben hat, die aus welchen Gründen auch immer, bereit waren, die Hälfte der Notarkosten zu übernehmen, ist eine andere Sache. Die Kosten der Lastenfreistellung, gehen zu Lasten des Verkäufers (- soweit er leistungsfähig ist -).
- b) Notar und Grundbuchamt haben sich bei der Berechnung ihrer Gebühren streng an die gesetzlichen Gebührevorschriften zu halten. Rabattvereinbarungen zwischen Notar und Klient sind unwirksam.

Diese sind enthalten in dem Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (GNotKG).



Dieses Gesetz enthält die entsprechenden Gebührentatbestände. z.B. dass dem Notar für die Beurkundung des Kaufvertrags eine sogenannte 2,0 Gebühr zusteht, deren Höhe sich aus der zugrundeliegenden Gebührentabelle des GNotKG (Anlage 2 zu § 34 Absatz 3 GNotKG) ergibt.

Bei einem Kaufpreis von 20.000 € beträgt die Beurkundungsgebühr 214 €, bei 240.000 € berechnet der Notar 1.070 €. Im Einzelfall kommen noch Gebühren für die erforderlichen Nebentätigkeiten (Auslagen, Vollzugsgebühr etc.) des Notars hinzu. Ferner berechnet der Notar die gesetzliche Mehrwertsteuer.

## *Über den Autor*

Rechtsanwalt Jürgen Rosa, Notar a.D. hat sich auf verschiedene Rechtsgebiete spezialisiert und legt größten Wert auf Qualität und Seriosität.

Herr Rosa ist zugelassener Rechtsanwalt seit 1970.

Er war drei Semester Lehrbeauftragter der Fachhochschule Wiesbaden und 10 Jahre Dozent an der Wirtschaftsakademie Frankfurt/Main, Wiesbaden, Stuttgart und Nürnberg.

Als junger Anwalt arbeitete Herr Rosa als Fachredakteur für den Gabler Verlag.

1980 erlangte er die Zulassung als Notar, die er bis 2007 mit Sitz in Bad Camberg ausübte. Diese breit gefächerten Tätigkeiten sprechen für seine ausgeprägte Vielseitigkeit und Flexibilität, welche er auch als Rechtsanwalt und Jurist immer noch mit Erfolg an den Tag legt.

Er ist Mitglied im Deutschen Anwaltsverein (DAV) sowie in der Arbeitsgemeinschaft Erbrecht im Deutschen Anwaltsverein und verfügt über Spezialerfahrung auf dem Gebiet des Erbrechts, des Gesellschaftsrechts, des Immobilienrechts.

Besuchen Sie Jürgen Rosa auch auf XING oder auf seinem Blog zum Thema Erbrecht: [www.erb-recht-lexikon.eu](http://www.erb-recht-lexikon.eu).