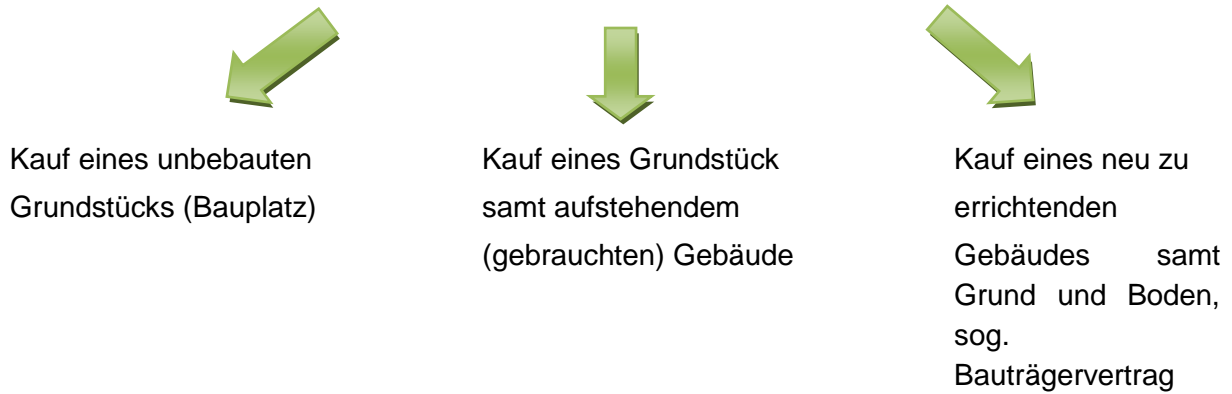
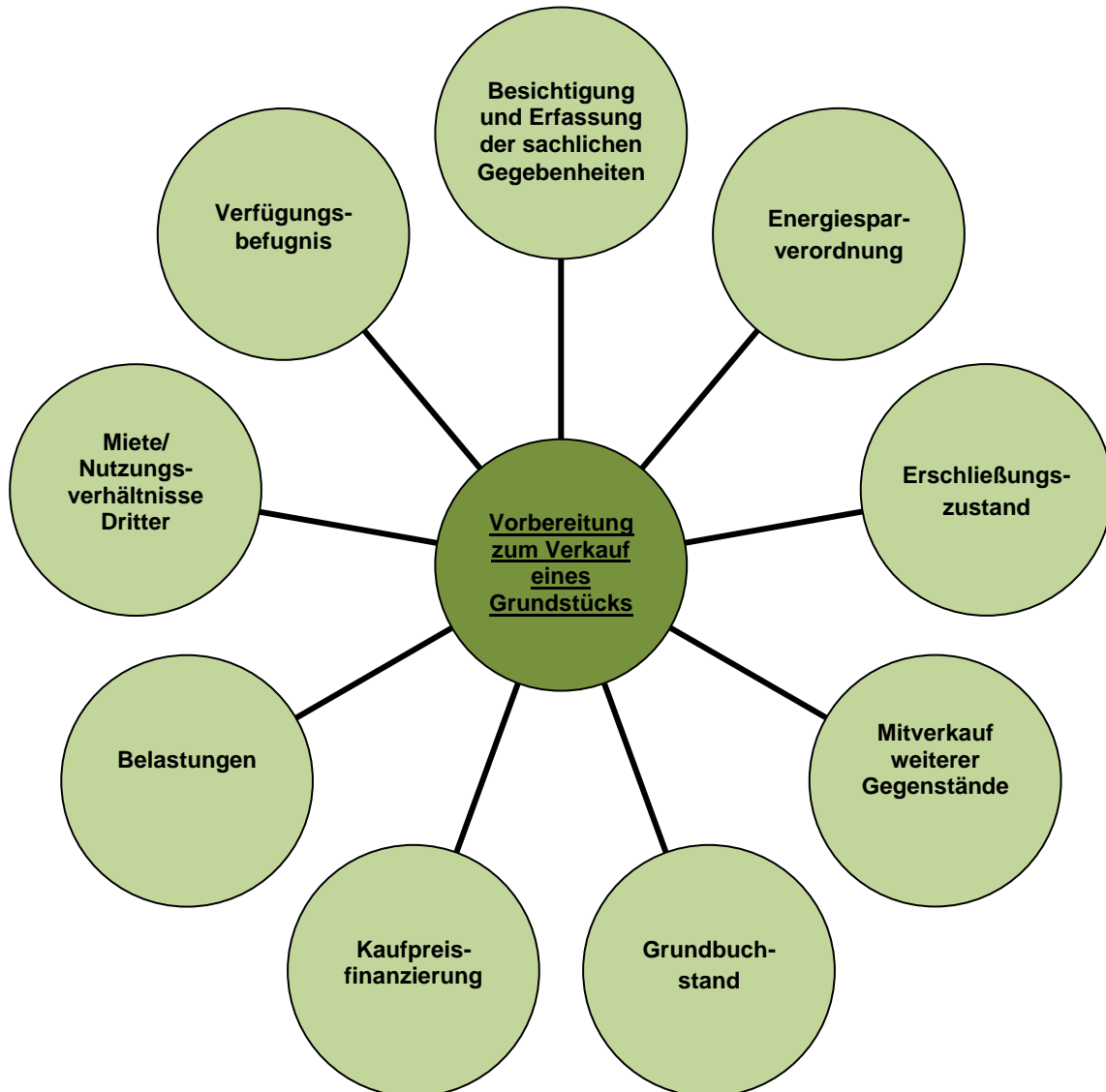
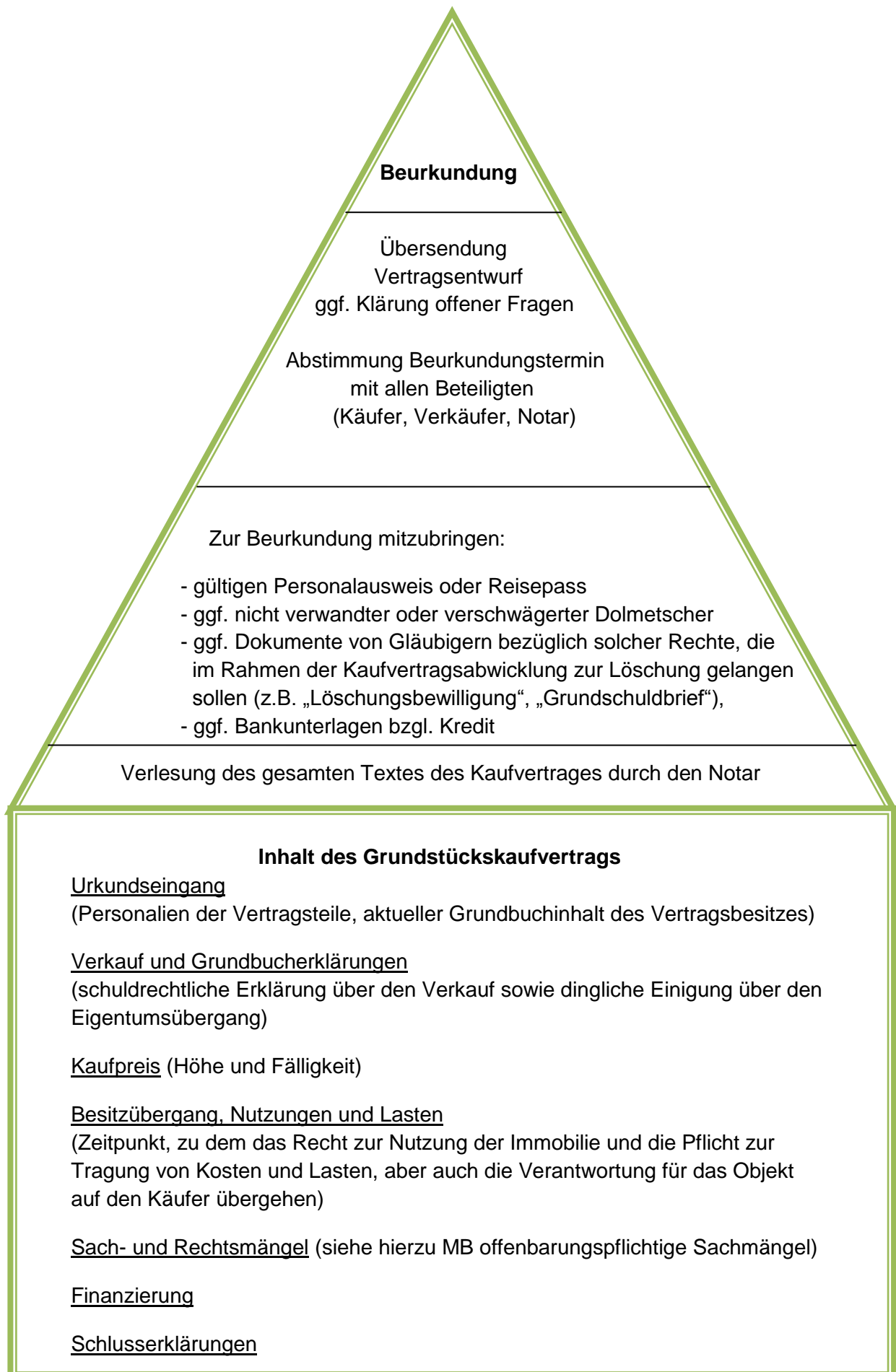


Der Grundstückskaufvertrag



Vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrags bei einem Notar sind verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten.





Vorbereitung

Besichtigung / Erfassung der sachlichen Gegebenheiten

Vor Vereinbarung eines Notartermins

- Erkundung der Infrastruktur in der Umgebung (die Anbindung an Nahverkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Beeinträchtigungen durch nahegelegene Lärm- oder Geruchsquellen etc)
- genaue Besichtigung des Vertragsobjekts selbst (ggf. bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen)
- Vereinbarungen mit dem Verkäufer hinsichtlich aufgedeckter Mängel im Kaufvertrag aufführen (siehe hierzu: Merkblatt – offenbarungspflichtige Sachmängel)

Energieeinsparverordnung (ENEV)

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstungs Pflichten widmen, die sich im Hinblick auf die Energieeinsparverordnungen 2002, 2007 und 2009 ergeben.

(siehe hierzu: Merkblatt – ENEV)

Erschließungszustand

- insbesondere bei Bauplatzkäufen Information über
 - o die Bebaubarkeit
 - o den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen

Mitverkauf weiterer Gegenstände

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer besprochen werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mitveräußert werden.

In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Auflageteppiche, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z. B. der Heizölvorrat in den Tanks.

Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils.

Grundbuchstand

Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den Grundbuchstand informieren.

Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die *rechtliche Absicherung* der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Die - oft ebenso wichtigen - *wirtschaftlichen Gesichtspunkte*, wie z.B. die Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch weder garantieren noch darf er von Berufs wegen sich in den Prozess der Willensbildung der Beteiligten einschalten. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Kaufpreisfinanzierung

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe von Fremdmitteln, sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an das Notariat übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann.

Belastungen

Das vom Notar eingesehene Grundbuch gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene Belastungen.

Miete/ Nutzungsverhältnisse Dritter

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z. B. Eigenbedarf, in Betracht.

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z. B. Vorkaufsrechten nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und dann verkauft wird); ferner nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke).

Verfügungsbefugnis

Weiterhin kommt es vor, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben oder rechtlich nicht handlungsfähig ist, so dass zusätzliche Vorkehrungen (Nachweis der Erbfolge durch Erbschein; Bestellung eines Betreuers, der zur Veräußerung der gerichtlichen Genehmigung bedarf etc.) erforderlich sind.