

Der Grundstückskauf

Was ist eigentlich im notariellen Kaufvertrag geregelt?

Bei dem Kauf eines PKW's sucht man den Händler seiner Wahl auf, legt ihm (vereinfacht dargestellt) den Kaufpreis auf den Tisch und verlässt alsdann mit dem PKW, nunmehr als neuer Eigentümer desselben, das Geschäft.

Vor den Kauf eines Hauses hat der Gesetzgeber Vorschriften und den Notar gesetzt.

Zunächst einmal wird nicht (wie oft irrtümlich geglaubt) ein Haus gekauft, sondern ein Grundstück mit möglicherweise einem darauf stehenden Haus. Ob auf dem Grundstück ein Haus steht oder nicht, ist demgemäß in erster Linie für die Höhe des Kaufpreises von Bedeutung. Allerdings sei der Vollständigkeit halber (ebenfalls vereinfacht dargestellt) angemerkt, dass es grundsätzlich auch die Möglichkeit gibt, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Haus zu errichten und dieses dann auch isoliert (also ohne das Grundstück) zu belasten und zu veräußern. Diese Möglichkeit nennt man **Erbbaurecht**. Hierauf soll an dieser Stelle aber nicht weiter eingegangen werden.

Weil man ein Grundstück anders als einen PKW nicht einfach dem neuen, künftigen Eigentümer aushändigen kann, erfolgt der Eigentumsübergang durch eine entsprechende **Einigung** des Veräußerers mit dem Erwerber darüber, dass das Eigentum übergehen soll. Diese Einigung nennt das Gesetz "**Auflassung**" (§ 925 BGB).

Nun kann man sich (ebenfalls anders als bei einem PKW-Kauf) nicht einfach darüber einigen, dass das Eigentum wechseln soll, sondern diese Einigung muss vielmehr vor einem Notar bei gleichzeitiger Anwesenheit des Veräußerers und des Erwerbers erklärt werden. Allerdings müssen die Kaufvertragsparteien nicht persönlich erscheinen, sondern können sich auch vertreten lassen.

Bei einem PKW-Kauf geht das Eigentum am Objekt der Begierde durch einfache **Übergabe** an den Erwerber bei vorheriger entsprechender **Einigung** über. Dieser damit vollzogene Eigentumsübergang wird dann noch deklaratorisch bei dem Straßenverkehrsamt angezeigt und dort vermerkt.

Bei Grundstücken gibt es kein Straßenverkehrsamt, sondern ein **Grundbuchamt**. Dort werden alle Grundstücke einer Gemeinde verzeichnet. Und dort wird auch nicht nur wie bei dem Straßenverkehrsamt zur Kenntnis genommen, dass sich Veräußerer und Erwerber über einen Eigentumsübergang am Grundstück geeinigt haben, dort wird **vielmehr erst der Eigentumsübergang selbst vollzogen**, und zwar durch eine entsprechende Eintragung des neuen Eigentümers in dem betroffenen Grundbuch. Erst in der Sekunde der Eintragung wird der Erwerber neuer Eigentümer (und kann ab dann auch erst die Rechte eines Eigentümers wahrnehmen).

Bevor der Erwerber aber Eigentümer werden kann, muss er zunächst den Kaufpreis gezahlt haben. Regelmäßig wird er sich das erforderliche Geld bei einer Bank seiner Wahl besorgen. Die Bank wiederum wird das Darlehen nur gegen eine entsprechende Sicherheit gewähren. Bei einem PKW wird insoweit der KFZ-Brief der Bank ausgehändigt und bei dieser hinterlegt.

Dies ist natürlich bei einem Grundstück nicht möglich, weil es kein einem KFZ-Brief entsprechendes Papier gibt. Dies hat der Gesetzgeber gesehen und in § 1191 BGB die Möglichkeit geschaffen, ein Grundstück in der Weise zu belasten, *dass an denjenigen -wie es so schön im Gesetz heißt-, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt ist* (regelmäßig also die Bank), *eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist* (**Grundschuld**). Wird also das Darlehen, welches zur Finanzierung des Grundstückskaufs aufgenommen wurde, Not leidend, so kann sich die Bank durch Zwangsversteigerung des Grundstücks regelmäßig zumindest teilweise schadlos halten. Dieses Recht richtet sich dabei gegen den **jeweiligen** Grundstückseigentümer. Das wiederum bedeutet aber, dass das zu erwerbende Grundstück des Veräußerers erhalten muss, um der Bank als Sicherheit zu dienen, und zwar zu einem Zeitpunkt, in dem der Erwerber gerade noch nicht Eigentümer ist (denn dies wird er ja erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung mit der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch). Das ist aber letztlich unschädlich, weil der Veräußerer im Gegenzug dazu von der Bank auch den vollständigen Kaufpreis erhält. Die näheren diesbezüglichen Einzelheiten müssen von dem Notar im Kaufvertrag geregelt werden. Hierum brauchen sich die Vertragsparteien nicht zu kümmern.

Man erkennt aber aus dem vorstehend geschilderten Ablauf, dass der Erwerber mit der Zahlung des Kaufpreises in Vorleistung tritt, weil die Zahlung erfolgt sein muss, bevor er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden kann. Dies beinhaltet natürlich für den Erwerber für den Zeitraum zwischen Abschluss des Kaufvertrages und Eintragung im Grundbuch eine gewisse Unsicherheit. Weil der Eigentumswechsel erst mit Eintragung im Grundbuch erfolgt, besteht die theoretische und praktische Möglichkeit, dass der Veräußerer das Grundstück in der Zwischenzeit an einen anderen Kaufinteressenten bei einem anderen Notar veräußert, weil er zum Beispiel einen Käufer gefunden hat, der ihm einen höheren Kaufpreis zahlt. Dies ist grundsätzlich möglich, weil der Veräußerer nach wie vor als Eigentümer und damit Berechtigter des Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist.

Dies ist natürlich für den Erwerber ein missliches Ergebnis. Er selbst muss zum Beispiel die Kosten des Notars bezahlen, Bankspesen begleichen, Vorfälligkeitsentschädigungen leisten oder sonstige Kosten tragen, seine bisherige Wohnung kündigen, ohne die Sicherheit zu haben, dass er trotz all dieser Leistungen schließlich auch tatsächlich Eigentümer des Grundstücks werden wird.

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber in § 883 BGB das Rechtsinstitut der so genannten **Auflassungs-** oder auch **Erwerbsvormerkung** geschaffen. Diese bedeutet genau das, was die Worte sagen: im Grundbuch wird durch einen entsprechenden Vermerk **vorgemerkt**, dass demnächst das Eigentum an dem Grundstück auf den näher bezeichneten Erwerber übergehen wird.

Anders als der Eigentumswechsel selbst ist die Eintragung einer solchen Auflassungsvormerkung nicht an die vorherige Zahlung des Kaufpreises gebunden. Das Grundbuchamt wird vielmehr auf Antrag der Kaufvertragsparteien (regelmäßig vom Notar im Kaufvertrag konzipiert) die Vormerkung umgehend im Grundbuch eintragen. Mit der Eintragung der Auflassungsvormerkung ist der Erwerber alsdann vor ihn benachteiligenden Verfügungen über das Grundstück relativ gesichert. Die Vormerkung wirkt Rang wahrend. Alle Grundbucheintragungen, die zeitlich nach der Auflassungsvormerkung vorgenommen werden, sind dem Erwerber als künftigen Eigentümer gegenüber unwirksam. Daher machen auch die Banken die Auszahlung des Finanzierungsdarlehens regelmäßig von der vorherigen Eintragung einer solchen Auflassungsvormerkung abhängig.

Der Notar reicht den Kaufvertrag also zwecks baldiger Eintragung der Aufassungsvormerkung bei dem Grundbuchamt ein.

Ferner muss der Notar kraft Gesetzes die Tatsache des Kaufvertragsabschlusses dem zuständigen Finanzamt anzeigen, damit dieses vom Erwerber die Grunderwerbssteuer anfordern kann.

Erst wenn diese gezahlt worden ist, erteilt das Finanzamt dem Erwerber (zu Händen des Notars) eine so genannte **Unbedenklichkeitsbescheinigung**. Diese ist wiederum zwingend zur Vorlage bei dem Grundbuchamt erforderlich, weil die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber nur bei Vorliegen dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung vollzogen wird.

Allerdings sind bestimmte Erwerbsvorgänge (z. B. von Eltern auf Kinder, unter Ehegatten) von der Zahlung der Grunderwerbssteuer befreit. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist aber auch in diesen Fällen erforderlich und wird demgemäß ohne vorherige Zahlungsanforderung erteilt.

Weil den Gemeinden ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei allen Verkaufsfällen zusteht, muss der Notar schließlich auch dort die Tatsache des Kaufvertragsabschlusses anzeigen. Sofern die Gemeinde das Grundstück nicht gebrauchen oder nicht bezahlen kann oder will, erteilt sie ein so genanntes **Negativattest** des Inhalts, dass sie vorliegend von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht. Ansonsten tritt sie in den Vertrag ein, was im Ergebnis bedeutet, dass der Erwerber das Grundstück nicht bekommt.

Ist die Vormerkung im Grundbuch eingetragen und liegen auch die Übrigen vertraglich vorgesehenen Zahlungsveroraussetzungen vor, stellt der Notar gegenüber dem Erwerber die Zahlung des Kaufpreises fällig. Das bedeutet, nunmehr muss der Erwerber innerhalb einer im Kaufvertrag vereinbarten Frist (zum Beispiel: zwei Wochen) den Kaufpreis zahlen.

Sofern zu Lasten des Veräußerers noch alte Finanzierungs-Belastungen im Grundbuch eingetragen sind, müssen diese zuvor vom Kaufpreis abgelöst werden. All dies wird aber vom Notar veranlasst. Der Veräußerer braucht praktisch überhaupt nicht tätig zu werden, der Erwerber muss „nur“ für die Zahlung des Kaufpreises sorgen.

Die Zahlung der **Kosten** der Beurkundung und des Vollzuges des Kaufvertrages obliegen dem Erwerber. So weit noch vom Veräußerer veranlasste Voreintragungen im Grundbuch gelöscht werden müssen, werden die dadurch entstehenden Kosten natürlich vom Veräußerer übernommen.

Wenn dem Notar dann schließlich die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen wird **und** ihm die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts vorliegt, kann er bei dem Grundbuchamt die Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber beantragen. Mit Eintragung im Grundbuch ist dann (wie oben erwähnt) der Eigentumswechsel vollzogen. Das Grundbuchamt erstellt einen neuen Grundbuchauszug und händigt diesen dem Notar zur Weiterleitung an die Vertragsparteien aus. Der Kaufvertragvorgang ist damit abgeschlossen.