

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 Finanzierungsgläubigern in Abt. III des Grundbuches sowie die Vorlage des Vorkaufsverzichts der zuständigen 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, so nennen wir dieses, „Zug-um-Zug gegen Kaufpreiszahlung“. Geht der Kaufpreis ein, wird der Besitz übergeben. An diesem Tage gehen alle öffentlichen und privaten Lasten am Objekt über, die dann ggf. quotal zwischen den Urkundsbeteiligten, also zwischen Verkäufer und 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 Kaufpreises.

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

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

7. Wie wird die Gewährleistung geregelt, was ist, wenn an dem Kaufgegenstand Mängel auftreten?

Grundsätzlich erfolgt die Veräußerung und damit der Verkauf von Grundstücken / Wohnungen unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, also, wenn man so will, wie ein gebrauchtes Auto unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Das Risiko trägt der Käufer. Er muss sich vorher über den Bauzustand des von ihm ausgewählten Vertragobjektes informieren.

8. Steht der Notar für Rückfragen zur Verfügung?

Der Notar hat eine so genannte „Betreuungspflicht“. Er hat eine objektive Funktion zwischen den Vertragsparteien, er 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 gewünscht wird, muss separat ein Anwalt einer anderen Kanzlei eingeschaltet werden.

Rechtsanwälte Nahme & Reinicke Partnerschaftsgesellschaft mbB
Rechtsanwälte Fachanwälte Notare
Leisewitzstr. 41/ 43, D-30175 Hannover
Telefon: 0511-28377-0
Fax: 0511-28377-77
Sitz: Hannover, Amtsgericht Hannover, PR 200565