

Wenn der Vertrag dort vorliegt und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind, (also möglicherweise schon bevor der Kaufpreis fällig ist) schickt das Finanzamt den Steuerbescheid direkt an die Eheleute Berger, denn im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass sie die Grunderwerbsteuer tragen. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer bestätigt das Finanzamt in der sogenannten Unbedenklichkeitsbescheinigung, die der Notar mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung (siehe oben Nr.1) beim Grundbuchamt einreichen muss.

6. KOSTEN

Mit welchen Kosten müssen die Beteiligten nun rechnen, nachdem so viele Stellen mit ihrem Vertrag befasst werden und der Notar so viele Formaltäten für sie erledigt?

Der Notar erhebt – neben der Gebühr für die Beurkundung des Vertrages – eine pauschale Vollzugsgebühr für die Einholung der behördlichen Genehmigungen und Bescheide (Nr. 2) sowie zusätzliche Gebühren für die Klärung sonstiger Vorkaufsrechte, die Anforderung von Löschungsbewilligungen (Nr. 3) usw. Für die Fälligkeitsteilung an den Käufer (Nr. 4) und für die vertraglich angeordnete Überwachung, dass die Eigentumsumschreibung erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen darf, erhält der Notar weitere Gebühren. Wird der Kaufpreis über Notaranderkonto gezahlt, so fällt dafür die sogenannte Hebegebühr an.

Bei Behörden entstehen Gebühren für die Erteilung der Genehmigungen und Bescheide (Nr. 2), die den Beteiligten regelmäßig direkt in Rechnung gestellt werden. Beim Grundbuchamt fallen schließlich Gebühren für die Eintragung der Eigentumsvormerkung (Nr. 1) und die Eigentumsumschreibung sowie für die Löschung eingetragener Belastungen an.

7. UMFASSENDE BETREUUNG DURCH DEN NOTAR

Herr und Frau Berger sowie Frau Schulz erkennen, dass die gesamte Abwicklung des Vertrages von ihrem Notar organisiert und überwacht wird, so dass sie sich um die Einzelheiten nicht zu kümmern brauchen. Über den Stand der Vertragsabwicklung können sie sich jederzeit bei ihrem Notar erkundigen. Mit der Nachricht über die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist für sie die Angelegenheit dann vollständig erledigt.

1

Vorsicht bei privatschriftlichem Abschluss von Bau- und Fertighauskaufverträgen im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen

2

Die Grundschuld – ein Grundpfandrecht

3

Die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages

4

Vereinsrecht

5

Der Pflichtteil

NOTARKAMMER SACHSEN

Königstraße 25
01097 Dresden

Telefon: 05 51/ 8 07 27 0

Telefax: 05 51/ 8 07 27 50

E-mail: Notarkammer@Notarkammer-Sachsen.de

Internet: <http://www.notarkammer-sachsen.de>

Notarkammer Sachsen



**Die Abwicklung
eines Grundstückskaufvertrages**

3



DIE ABWICKLUNG EINES GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES

Frau Schulz hat ihr Hausgrundstück an die Familie Berger verkauft und den Kaufvertrag beim Notar beurkunden lassen. Beide tragen sich nun, ob damit für sie alles erledigt ist oder ob noch weitere Formalitäten zu besorgen sind.

1. EINTRAGUNGEN IN DAS GRUNDBUCH

Überraschend ist für Herrn und Frau Berger zunächst die Mitteilung des Notars, dass sie mit Unterzeichnung des notariellen Vertrages noch nicht Eigentümer des Grundstücks geworden sind. Erforderlich ist hierfür vielmehr, dass sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Dies wird für sie von ihrem Notar in die Wege geleitet, jedoch kann der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt nicht sofort nach Beurkundung stellen, und zwar aus zwei Gründen:

Zum einen sind hierfür verschiedene behördliche Genehmigungen und Bescheide erforderlich. Zum anderen entspricht es nicht dem Interesse des Verkäufers, dass der Käufer als Eigentümer eingetragen wird, bevor er den Kaufpreis gezahlt hat. Aus diesem Grunde enthalten die notariellen Grundstückskaufverträge regelmäßig die Bestimmung, dass der Notar die Eigentumsumschreibung erst beantragen soll, wenn der Verkäufer die Zahlung des vollständigen Kaufpreises bestätigt hat oder der Käufer dem Notar diese Tatsache nachgewiesen hat.

Um den Käufer für den Zeitraum zwischen der Beurkundung des Vertrages und der Eigentumsumschreibung abzusichern, wird regelmäßig die Eintragung einer Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) für den Käufer vorgesehen. Ist diese Vormerkung im Grundbuch eingetragen, so wird das Grundstück damit für ihn gewissermaßen "reserviert": Anderweitige Verfügungen des Verkäufers, Vollstreckungsmaßnahmen von Gläubigern des Verkäufers oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Verkäufers können den Eigentumsverlust des Käufers nicht mehr vereiteln. Die Vormerkung hilft aber nur dann, wenn der Vertrag vollständig und richtig alle getroffenen Vereinbarungen wiedergibt, insbesondere der wirklich vereinbarte Kaufpreis angegeben ist.

Eine Mitteilung über die erfolgten Eintragungen übersendet das Grundbuchamt an die Beteiligten bzw. an den Notar.

2. BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND BESCHIEDE

Eine weitere Hilfestellung für die Vertragsparteien bietet der Notar dadurch, dass er prüft, welche behördlichen Genehmigungen und Bescheide für den Vertrag erforderlich sind. Gleichzeitig stellt er bei den zuständigen Behörden die erforderlichen Anträge.

Bei Erteilung der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) wird beispielsweise geprüft, ob für das Grundstück Rückübertragungsansprüche von Alteeigentümern angemeldet worden sind. Bei größeren landwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlich. Bei Verkauf von Eigentumswohnungen ist in der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer oftmals eine Genehmigung durch den Verwalter vorgesehen.

Ferner holt der Notar eine Bescheinigung der Gemeinde ein (Negativattest), in der sie bescheinigt, dass ihr ein Vorkaufsrecht nach dem BauGB oder anderen Gesetzen nicht zusteht oder dass ein solches Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird. Der Notar prüft auch, ob noch andere Vorkaufsrechte bestehen, z.B. das Vorkaufsrecht des Mieters bei vermieteten Eigentumswohnungen oder das Vorkaufsrecht nach dem Naturschutzgesetz.

3. FREISETZUNG VON EINGETRAGENEN GRUNDSTÜCKSBELASTUNGEN

Das Kaufgrundstück der Eheleute Berger ist noch mit Grundschulden der Frau Schulz belastet, die Herr und Frau Berger jedoch nicht übernehmen wollen. Auch hier kann der Notar helfen: Er fordert bei den eingetragenen Gläubigern die Bewilligungen für die Löschung dieser Rechte im Grundbuch an und lässt sich die Beträge der noch offenen Forderungen mitteilen. Diese Beträge werden vom Kaufpreis abgezogen und direkt an die Bank gezahlt. Dann kann der Notar die Löschungsbewilligungen beim Grundbuchamt einreichen und so dem Käufer den Erwerb eines unbelasteten Grundstücks ermöglichen.

4. KAUFPREISZAHLUNG

Angesichts der vielen Schritte, die bis zum Eigentumsverlust noch zu tun sind, fragt sich Frau Schulz nun, wann sie den Kaufpreis erhält. Sie möchte das Eigentum an dem Grundstück nicht verlieren, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Umgekehrt hat sie jedoch Verständnis dafür, dass Herr und Frau Berger den Kaufpreis erst zahlen wollen, wenn sie sichergehen können, das Grundstück tatsächlich zu erhalten. Diese gegensätzlichen Interessen miteinander in Einklang zu bringen, ist die entscheidende

Aufgabe des Notars bei der Gestaltung und Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages.

Um den vorgenannten Interessen Rechnung zu tragen, wird die Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer regelmäßig erst dann vorgesehen, wenn die unter Nr. 2 genannten Genehmigungen und Bescheide sowie die Löschungsbewilligungen der eingetragenen Gläubiger (siehe oben Nr. 3) vorliegen und die Eigentumsvormerkung für den Käufer eingetragen ist (siehe oben Nr. 1). Je nach den Umständen des Einzelfalles und dem Willen der Beteiligten können jedoch auch andere Fälligkeitsvoraussetzungen vereinbart werden. Der Notar prüft, ob diese Voraussetzungen vorliegen, und teilt dies dem Käufer mit der Bitte um Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer mit (Fälligkeitsermittlung). Wird die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über Notarbankkonto vereinbart, so nimmt der Notar zu diesem Zeitpunkt die Auszahlung des hinterlegten Betrages an den Verkäufer vor.

Welche der beiden Zahlungsmodalitäten (Direktzahlung oder Zahlung über Notarbankkonto) gewählt wird, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Die Abwicklung über Anderkonto kann sinnvoll sein, wenn Grundstücksbelastungen abzulösen sind (siehe oben Nr. 3) und der Käufer gleichzeitig über mehrere verschiedene Kreditinstitute den Kaufpreis finanziert, wenn der Käufer das Grundstück möglichst frühzeitig in Besitz nehmen will oder aus anderen Gründen. In diesem Fall muss der Käufer (bzw. seine finanzierende Bank) den Kaufpreis zu dem im Vertrag vorgesehenen Zeitpunkt auf das Notaranderkonto des Notars überweisen. Der Notar verwahrt die hinterlegten Gelder und zahlt sie bei Vorliegen der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen an den Verkäufer aus.

Häufig erteilen auch die den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute dem Notar Auflagen für die Verwendungs des hinterlegten Kaufpreises. Diese Auflagen hat der Notar zu prüfen und, wenn sie mit den Bestimmungen des Kaufvertrages inhaltlich vereinbar sind, zu beachten.

5. GRUNDERWERBSTEUER

Dass bei einem Grundstückskaufvertrag Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5% des Kaufpreises zu zahlen ist, ist den Eheleuten Berger bekannt. Sie möchten jedoch wissen, wann und wie die Zahlung zu leisten ist. Bei jedem Grundstückskaufvertrag ist der Notar gesetzlich verpflichtet, eine Kopie des Kaufvertrages der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes zu übersenden.