

Grundstückskaufvertrag

Die notarielle Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages zählt zu den häufigsten Vorgängen der notariellen Praxis.

Man unterscheidet nach dem Gegenstand des Kaufobjekts, den Verkauf eines unbebauten Grundstücks oder auch einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, den Verkauf eines selbst genutzten Wohnhauses, der vermieteten Immobilie mit den in dem Zusammenhang zu berücksichtigenden Besonderheiten des Übergangs der Mietverhältnisse auf den Erwerber sowie schließlich den Kauf einer einzelnen (Eigentums-)Wohnung.

Während man umgangssprachlich Häuser oder auch Wohnungen oder Gewerbeobjekte kauft, ist rechtlicher Gegenstand des Kaufvertrages immer das Grundstück bzw. im Falle des Kaufs einer Eigentumswohnung das im Wohnungsgrundbuchblatt verzeichnete Wohnungseigentum. Deshalb muss der Notar in erster Linie den Grundbuchinhalt feststellen und diesen dem Vertrag zugrunde legen. Denn rechtlich wird das Grundeigentum übertragen. Ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist, ob darauf ein Mehrfamilienhaus oder nur eine Garage errichtet ist, spielt für den rein zivilrechtlichen notariellen Übertragungsakt zunächst keine Rolle. Zivilrechtlich gilt, dass all die Gegenstände, mit dem Grund und Boden wesentlich verbunden sind, rechtlich zum Grundstückseigentum zählen. Mit anderen Worten ist das mit dem Grund und Boden fest verbundene Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und ist automatisch damit Eigentum des Grundstückseigentümers.

Besonderheiten können sich auch daraus ergeben, dass von einem vorhandenen Grundstück nur eine Teilfläche verkauft wird oder aber der Verkauf an mehrere Personen oder auch an Gesellschaften erfolgt. Insbesondere beim Kauf an oder den Verkauf durch eine GbR müssen vom Notar Regelungsinhalte bei der Gestaltung des Kaufvertrages beachtet werden.

Die Abwicklung des Kaufvertrages und insbesondere der Kaufpreiszahlung durch Einbeziehung eines Notaranderkontos hat sich überholt. Stattdessen erfolgt die Absicherung des Käufers durch Eintragung einer sog. Vormerkung. Diese Vormerkung sichert im Grundbuch den Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums und ermöglicht dem Notar, die Kaufpreiszahlung fällig zu stellen, ohne dass zuvor die Zahlung über ein Notaranderkonto erfolgt. Gleichzeitig wird der Verkäufer abgesichert für den Fall, dass der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt und der Verkauf rückabgewickelt wird. Für derartige Fälle wird bereits vorsorglich und vorab die Löschung der Vormerkung durch den Käufer bewilligt und der Vollzug unter Einbindung des Notars im Vorfeld geregelt.

In den meisten Grundstückskaufverträgen finden sich schließlich sog. Finanzierungsvollmachten. Diese helfen bzw. ermöglichen es überhaupt erst dem Käufer, den Kaufpreis durch Bankkredit zu finanzieren. Denn die Bank als Darlehensgeber verlangt regelmäßig eine Sicherheit in Form einer Grundschuld, bevor die Darlehenssumme ausgezahlt wird und damit der Kaufpreis gezahlt werden kann. Der Käufer ist in dem Zeitpunkt noch nicht in der Lage, die Grundschuld zur Eintragung zu bewilligen, da er rechtlich noch kein Eigentümer ist. Die Berechtigung zur Eintragung der Grundschuld im Grundbuch des Kaufobjekts ermöglicht der Verkäufer, indem er hierzu den Käufer bevollmächtigt. Zur Absicherung des Verkäufers wird auch hier der Notar eingebunden, dem die Aufgabe zukommt, die Eintragung der Grundschuld erst und nur zu veranlassen, wenn auf der Grundlage einer entsprechenden Treuhandaufgabe des Kreditgebers (Bank) gesichert ist, dass die Darlehensbeträge zur Kaufpreistilgung ausgezahlt werden.

In der notariellen Praxis kommt es regelmäßig vor, dass sich Beteiligte bei Vertragsabschluss vertreten lassen. Dies gilt gerade aufgrund der aktuellen Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie. Der Notar soll und darf allerdings nicht planmäßig bzw. geschäftsmäßig in Abwesenheit der eigentlichen Beteiligten beurkunden. Gleichwohl ist es selbstverständlich möglich, sich grundsätzlich bei Abschluss des Vertrages im Beurkundungstermin vertreten zu lassen, entweder aufgrund einer bereits erteilten Vollmacht oder aber vollmachtlos unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung des Vertragsschlusses. Darüber hinaus werden Grundstücksübertragungen oft auch auf der Grundlage von Betreuungsvollmachten bzw. im Rahmen einer gerichtlich angeordneten Betreuung durch den Betreuer erfolgen.