

Anwalts- und Notariatsbüro  
**PROYER • WAGNER & KOLLEGEN**

**Merkblatt**  
**„Grundstückskauf, Kaufpreisfinanzierung und Grundpfandrechte“**

Der Kauf einer Immobilie stellt für die meisten Käufer alle anderen Geschäfte in den Schatten. Erhebliche Beträge des ersparten Vermögens müssen investiert und zusätzlich vielfach hohe Darlehen aufgenommen werden.

Damit Käufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und um Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen.

Seine Tätigkeit ist insbesondere darauf gerichtet, den Käufer vor ungesicherten Vorleistungen zu schützen und ihm den rechtssicheren, lastenfreien Erwerb der Immobilie zu ermöglichen.

Ob der Kauf einer Immobilie auch ein „gutes“ Geschäft ist, muss hingegen der Käufer selbst beurteilen. Wie beim Autokauf sollte er das Objekt auf Herz und Nieren prüfen und seine Finanzierung sicherstellen.

Der Immobilienkauf ohne Reue ist folglich nur dann gewährleistet, wenn alle Beteiligten (vor allem Notar und Käufer) ihren Beitrag leisten.

## **I. Leistungen des Notars**

### 1. Vor der Beurkundung

Der Notar bespricht mit den Vertragsparteien ihre Zielvorstellungen und informiert sie dabei über die Regelungsmöglichkeiten.

Zugleich prüft der Notar das Grundbuch, um die Eigentümerdaten und etwaige Belastungen für den Verkäufer-Eigentümer festzustellen, die in der Gestaltung und Abwicklung des Grundstückskaufvertrages berücksichtigt werden müssen (in der Regel durch Löschung im Zuge der Abwicklung). Auf dieser Vorbesprechung aufbauend erstellt der Notar den Entwurf eines sachgerechten und ausgewogenen Kaufvertrages; er berät die Vertragsparteien unparteilich und klärt sie umfassend, objektiv und neutral über alle Rechtsfolgen des Kaufvertrages auf. Der Notar hat dabei besonders darauf zu achten, dass Käufer und Verkäufer keine ungesicherten Vorleistungen bei der Abwicklung des Grundstückskaufes erbringen.

Den Entwurf hat er so rechtzeitig an die Vertragsparteien zu übersenden, dass sie sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinandersetzen können und im Vorfeld weitere offene Fragen klären können (siehe dazu für den Käufer unter II.).

### 2. Während der Beurkundung

In der anschließenden Beurkundung hat der Notar den Vertrag zwingend den Vertragsbeteiligten vorzulesen; ein Verzicht hierauf ist nicht möglich und führt zur Unwirksamkeit des Vertrages.

Bei der Verlesung erläutert der Notar den rechtlichen Inhalt und berücksichtigt Änderungs- und Ergänzungswünsche der Parteien. Zugleich sorgt er dafür, dass das Ergebnis der Beurkundung ein wirksamer Vertrag ist.

Die Verlesung durch den Notar gibt so den Vertragsparteien und insbesondere dem Käufer die Gelegenheit, Fragen zu rechtlichen Unklarheiten zu stellen und sich den genauen (weiteren) Ablauf erläutern zu lassen. So stellt der Notar sicher, dass sich der Käufer bei Unterzeichnung der rechtlichen Tragweite und vor allem der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst ist.

### 3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung beantragt der Notar die Eintragung einer Vormerkung, die das Grundstück für den Käufer im Grundbuch -und damit für jedermann ersichtlich-, „reserviert“.

Weiter besorgt der Notar die Unterlagen, die für den rechtssicheren und lastenfremen Erwerb durch den Käufer erforderlich sind (Bescheinigung der Gemeinde über den Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, Löschungsunterlagen hinsichtlich eingetragener Grundpfandrechte für die Gläubiger des Verkäufers etc.).

Zugleich meldet er den Kaufvertrag dem Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-, woraufhin der Käufer den Grunderwerbsteuerbescheid zugesandt bekommt.

Wenn der Käufer ein Bankdarlehn zur Bezahlung des Kaufpreises benötigt (siehe hierzu unter III.), das durch Grundpfandrechte abgesichert werden muss, beurkundet der Notar deren Bestellung und beantragt ihre Eintragung im Grundbuch, die erforderlichen Unterlagen sollten bereits vor der Beurkundung an den Notar zur weiteren Vorbereitung übermittelt werden, damit die Bestellung unmittelbar nach der Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen kann. So können Verzögerungen in der Abwicklung vermieden werden.

Der Notar sorgt dafür, dass der Käufer erst dann den Kaufpreis zahlt, wenn dem Grundstückserwerb keine rechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen; erst hier-nach teilt er dem Käufer die Fälligkeit des Kaufpreises mit.

Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Bescheinigung über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer) vorliegt, beantragt der Notar die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Abschließend überprüft der Notar die Eintragungsmittelung des Grundbuchamtes. Dabei achtet er besonders darauf, dass zwischenzeitlich keine Eintragungen (etwa Belastungen des Verkäufers) erfolgt sind, denen der Käufer nicht zugestimmt hat und die seine Rechte beeinträchtigen.

## **II. Checkliste für den Käufer**

### 1. Vor der Beurkundung

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend mit dem Kaufgegenstand auseinandergesetzt haben. Dazu gehört etwa

- ▶ die Bebaubarkeit oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung (Vorlegen einer Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) einschließlich möglicher Beschränkungen durch Baulasten (Einsehen des Baulastenverzeichnisses, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden) zu prüfen;

- ▶ den Zustand der Gebäude zu begutachten, etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer;
- ▶ den Stand der Erschließung und deren Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer zu überprüfen (auch durch Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung);
- ▶ die in der Natur ersichtliche Grundstücksgrenze und -größe mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen;
- ▶ die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa Anbindung an öffentliche (Nah-)Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Beeinträchtigungen durch einen nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, einen Flughafen oder eine Mülldeponie);
- ▶ das Vorhandensein von Altlasten abzuklären (Einsehen des Altlastenregisters, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden);
- ▶ Vergleichspreise zu ermitteln (bei Objekten zur Kapitalanlage auch mit Blick auf zu erzielende Mieten);
- ▶ möglichst steuerliche Folgen zu klären (etwa Werbungskosten bei angestrebter Vermietung);

Der Käufer sollte auch vor der Beurkundung die Finanzierung des Immobilienerwerbs sicherstellen. Dazu wird er

- ▶ den Finanzierungsbedarf abstecken müssen (insbesondere Kaufpreis einschließlich Nebenleistungen - Grunderwerbsteuer, Gebühren für den Notar und Grundbuchamt- sowie ggfs. zusätzliche Mittel für Renovierungen);
- ▶ notwendige Darlehnsverträge abschließen und zugleich die von der Bank gewünschten Sicherheiten (insbesondere Grundschulden) absprechen.

Welcher Notar die Beurkundung vornehmen soll, können die Vertragsparteien frei wählen. Nach § 448 Abs. 2 BGB hat die Beurkundungskosten der Käufer zu tragen; dies wird ihm einen gewissen Vorrang bei der Bestimmung geben.

## 2. Während der Beurkundung

Während der Beurkundung wird dem Käufer vom Notar der Kaufvertrag vorgelesen und zugleich erläutert. Dies gibt dem Käufer Gelegenheit, Fragen über Unklarheiten zu stellen und sich den genauen Ablauf sowie seine Absichtung erläutern zu lassen. Mit der Unterschrift unter dem beurkundenden Vertrag wird dieser für Verkäufer und Käufer verbindlich. Der Käufer sollte die Unterschrift deshalb erst und nur dann leisten, wenn alle seine Fragen beantwortet wurden und er sich sicher ist, dass er diesen Grundstückskaufvertrag so abschließen möchte.

## 3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss der Käufer

- ▶ auf Aufforderung durch den Notar (aber auch nur hiernach) den Kaufpreis nach Maßgabe der so genannten Fälligkeitsmitteilung entrichten;
- ▶ sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die Grunderwerbsteuer begleichen, da vom Vorliegen der so genannten Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer im Grundbuch abhängig ist.

### III. Kaufpreisfinanzierung

Sie wollen eine Immobilie erwerben. Um den von Ihnen geschuldeten Kaufpreis für die Immobilie bezahlen zu können, wollen Sie einen Kredit bei einer Bank, Sparkasse oder Bausparkasse aufnehmen. Sie werden zu diesem Zweck mit dem Kreditinstitut einen Darlehnsvertrag abschließen, in dem vor allem die Höhe des Kredits, die Rückzahlungsverpflichtungen und die Höhe des Zinssatzes geregelt werden. Der Darlehnsvertrag ist nicht beurkundungspflichtig.

Das Kreditinstitut erwartet von Ihnen, dass Sie ihm für den Kredit eine Sicherheit zur Verfügung stellen. Als Sicherheit dient in der Regel das von Ihnen gekaufte Grundstück, das mit einer Grundschuld belastet wird. Die Grundschuld wird im Grundbuch eingetragen und gibt dem Kreditinstitut die Möglichkeit, das Grundstück durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu verwerten, wenn Sie das Darlehn nicht zurückzahlen. In der Regel zahlt das Kreditinstitut den Kredit erst aus, wenn die Grundschuld im Grundbuch eingetragen oder die Eintragung sichergestellt ist.

Für die Bestellung der Grundschuld verlangen die Kreditinstitute üblicherweise, dass die von ihnen entwickelten Grundschuldbestellungsformulare benutzt werden, um nicht jeweils im Einzelfall den Inhalt der Grundschuldbestellung im Detail überprüfen zu müssen. Bei Durchsicht des Grundschuldbformulars werden Sie feststellen, dass dort Grundschuldzinsen vorgesehen sind, die weit über den mit der Bank vereinbarten Zinssatz für das Darlehn hinausgehen (Grundschuldzinsen in Höhe von 15% bis 20% sind keine Seltenheit). Hierdurch müssen Sie sich aber nicht beunruhigen lassen. Grundschuldzinsen sind nicht die Zinsen, die für das Darlehn bezahlt werden müssen. Maßgeblich sind allein die im Darlehnsvertrag vereinbarten Zinsen. Grundschuldzinsen dienen aber der Sicherheit der Bank auch für die Fälle einer späteren, nach Ablauf der Festzinszeit zu vereinbarenden Zinshöhe und vor allem für den eventuellen Fall eines Verzuges Ihrerseits bei der Rückzahlung des Darlehns. Durch die Festlegung der hohen Grundschuldzinsen wird zudem eine Flexibilität der Grundschuld erreicht, weil sie später auch für andere Finanzierungszwecke eingesetzt werden kann.

Von wesentlicher Bedeutung ist neben dem Darlehnsvertrag noch die so genannte Zweckerklärung. Hierbei handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen Ihnen und dem Kreditinstitut über den Umfang der mit der Grundschuld zu sichernden Forderungen, die nicht dem Zwang der notariellen Beurkundung unterliegt. Da die Grundschuld nicht an eine bestimmte Form gebunden ist, bestimmt nur die Zweckerklärung, welche Forderungen der Bank gegen Sie mit der Grundschuld abgesichert werden. So kann es sein, dass nach der Zweckerklärung nicht nur der Kredit für den Kauf des Hauses bzw. Grundstücks gesichert wird, sondern das auch alle sonstigen Verbindlichkeiten, die Sie z. B. aus Überziehungskrediten gegenüber dem Kreditinstitut haben, in den Sicherungszweck der Grundschuld mit einbezogen werden. Sie sollten daher der Zweckerklärung besondere Aufmerksamkeit widmen und sich bei Unsicherheiten beraten lassen.

Um dem Kreditinstitut die Möglichkeit zu geben, aus der Grundschuld problemlos vollstrecken zu können, unterwerfen Sie sich der Zwangsvollstreckung. Dadurch wird ein Titel geschaffen, der wie ein Gerichtsurteil wirkt und ein langwieriges und teures Gerichtsverfahren vermeidet. Darüber hinaus verlangen die Kreditinstitute in der Regel zusätzlich, dass Sie ein abstraktes Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung abgeben. Dadurch erhält die Bank die Möglichkeit, ohne Gerichtsurteil im Wege der Zwangsvollstreckung auf Ihre Einkünfte oder Ihr übriges Vermögen zuzugreifen. Diese Regelung entspricht einer weit verbreiteten Praxis der Kreditinstitute, die u. a. auch dazu dient, bei kleineren Rückständen nicht sofort die Zwangsvollstreckung in Ihr Grundstück betreiben zu müssen.

Die Grundschuldbestellung bedarf der notariellen Beurkundung, es sei denn, ausnahmsweise würde das Kreditinstitut auf die soeben beschriebene Zwangsvollstreckungsunterwerfung verzichten. Für den Fall reicht notarielle Beglaubigung der Bestellung aus. Wenden Sie sich rechtzeitig an Ihren Notar, um die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kredit zu schaffen, damit Sie den Kaufpreis innerhalb des vereinbarten Zeitraumes bezahlen können.

Mit besten Empfehlungen

Walter Proyer, Notar

Norbert Proyer, Notar