

Merkblatt Grundstückskaufvertrag

Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages soll das vorliegende Merkblatt dienen:

Vor der Beurkundung:

- Vor der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages sollte der Käufer den **Vertragsgegenstand genau besichtigen**. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder sogar eine Garantie übernommen.
- Der Käufer sollte sich über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.
- Ist der Vertragsgegenstand **verpachtet**, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Pachtvertrag ein („Kauf bricht nicht Pacht“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen in Betracht.
- Über **Baulasten** sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Vertrag künftige Eigentümer binden, können z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein.
- **Beabsichtigte Bebauungen** sollten durch den Käufer mit der örtlichen Baubehörde auf ihre **Genehmigungsfähigkeit** überprüft werden.
- Wird nur eine **Teilfläche** eines bestehenden Flurstücks verkauft, so ist der zu veräußernde Grundstücksteil genau zu beschreiben. Dies erfolgt regelmäßig durch die Angabe einer möglichst exakt zu treffenden Flächengröße und Einzeichnung in einem **Lageplan**. Der Lageplan ist der notariellen Urkunde als Anlage beizufügen. Es ist ratsam, hier einen Auszug aus dem amtlichen Katasterplan zu verwenden. Es genügt jedoch auch ein anderer, möglichst maßstabsgerechter Plan. Der Plan sollte vor der Beurkundung dem Notar übersandt werden.
- **Finanziert der Käufer** den Kaufpreis oder Teile davon **mit Hilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Kaufvertrages mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zu einer Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die **Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag beurkundet** werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld und zusätzlichen Schriftverkehr.
- Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.

- Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Hinsichtlich vorhandener Eintragungen im Grundbuch ist zu differenzieren:
 - Häufig handelt es sich um Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, so z.B. beim sogenannten Sanierungsvermerk: Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag (wie auch spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung wird der Notar nach der Beurkundung des Vertrages beantragen. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde in der Regel erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.
 - Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sogenannte Dienstbarkeiten. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte etc. Diese müssen in der Regel bestehen bleiben, es sei denn, der Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
 - Personenbezogene Rechte wie z.B. ein Nießbrauch sind in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Grundstücks wünscht. Die erforderlichen Löschungsunterlagen wird der Notar nach der Beurkundung bei den Berechtigten beantragen.
 - Hinsichtlich im Grundbuch eingetragener Grundpfandrechte (z.B. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeunterlagen der bisherigen Gläubiger wird der Notar nach der Beurkundung beantragen. Im Kaufvertrag wird der Notar die Abwicklungsmodalitäten regeln für den Fall, dass noch Restdarlehen vom Verkäufer geschuldet werden (z.B. Ablösung der Summe aus dem Kaufpreis durch unmittelbare Überweisung an den Gläubiger durch den Käufer).
- Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie grundsätzlich einen **Kaufvertragsentwurf** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.
- Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 0 381 24 28 80 vereinbaren. Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige „**Prüfungsfrist**“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- Gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass**; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- **Lagepläne**, soweit nicht das gesamte Grundstück, sondern nur Teilflächen veräußert werden;
- Falls der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist: **Erbschein** ausschließlich in Ausfertigung.

Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewußtsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluß an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde.

Nach vollständigem Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmittteilung.



Dr. Martin Bauer ·Notar
Neuer Markt 12 18055 Rostock

Dr. Martin Bauer

Notar

Telefon 0 38 1. 24 28 80
Telefax 0 38 1. 24 28 840
E-Mail rostock@notar-dr-bauer.de

FRAGEBOGEN ZUR VORBEREITUNG EINES KAUFVERTRAGES

VERKÄUFER 1:

Name: _____

Vorname: _____

(bitte geben Sie sämtliche Vornamen an,
wobei der Rufname hervorzuheben ist)

Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsort: _____

Staatsangehörigkeit: _____

Anschrift: _____

steuerliche Identifikations-Nr. _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Kontodaten _____

Angaben zum Familienstand:

- ledig
- verheiratet im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (es wurde kein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen)
 - ich verfüge mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft über mein gesamtes Vermögen; die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist erforderlich; die persönlichen Daten meines Ehegatten lauten: _____
 - ich verfüge mit dem beabsichtigen Rechtsgeschäft nicht über mein gesamtes Vermögen, die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist nicht erforderlich
- verheiratet im Güterstand der Gütertrennung (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen)
- verheiratet im Güterstand der Gütergemeinschaft (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen)
- geschieden seit _____
- verwitwet

VERKÄUFER 2:

Name: _____

Vorname: _____

(bitte geben Sie sämtliche Vornamen an,
wobei der Rufname hervorzuheben ist)

Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsort: _____

Staatsangehörigkeit: _____

Anschrift: _____

steuerliche Identifikations-Nr. _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Kontodaten _____

Angaben zum Familienstand:

 ledig verheiratet im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (es wurde kein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen) ich verfüge mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft über mein gesamtes Vermögen; die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist erforderlich; die persönlichen Daten meines Ehegatten lauten: _____
_____ ich verfüge mit dem beabsichtigen Rechtsgeschäft nicht über mein gesamtes Vermögen, die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist nicht erforderlich verheiratet im Güterstand der Gütertrennung (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen) verheiratet im Güterstand der Gütergemeinschaft (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen) geschieden seit _____ verwitwet

KÄUFER 1:

Name: _____

Vorname: _____

(bitte geben Sie sämtliche Vornamen an,
wobei der Rufname hervorzuheben ist)

Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsort: _____

Staatsangehörigkeit: _____

Anschrift: _____

steuerliche Identifikations-Nr. _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Angaben zum Familienstand:

 ledig verheiratet im Güterstand der Zugewinngemeinschaft (es wurde kein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen) ich verfüge mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft über mein gesamtes Vermögen; die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist erforderlich; die persönlichen Daten meines Ehegatten lauten: _____
_____ ich verfüge mit dem beabsichtigen Rechtsgeschäft nicht über mein gesamtes Vermögen, die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist nicht erforderlich verheiratet im Güterstand der Gütertrennung (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen) verheiratet im Güterstand der Gütergemeinschaft (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen) geschieden seit _____ verwitwet

KÄUFER 2:

Name: _____

Vorname: _____
 (bitte geben Sie sämtliche Vornamen an,
 wobei der Rufname hervorzuheben ist)

Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsort: _____

Staatsangehörigkeit: _____

Anschrift: _____

steuerliche Identifikations-Nr. _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Angaben zum Familienstand:

- ledig
- verheiratet im Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft (es wurde kein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen)
- ich verfüge mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft über mein gesamtes Vermögen; die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist erforderlich; die persönlichen Daten meines Ehegatten lauten: _____
- ich verfüge mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft nicht über mein gesamtes Vermögen, die Zustimmung meines Ehegatten gemäß § 1365 BGB ist nicht erforderlich
- verheiratet im Güterstand der Gütertrennung (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen)
- verheiratet im Güterstand der Gütergemeinschaft (es wurde ein Ehevertrag vor einem Notar geschlossen)
- geschieden seit _____
- verwitwet

VERTRAGSGEGENSTAND:

Amtsgericht: _____

Grundbuch von: _____

Blatt: _____

Anschrift: _____

Bebaut mit (z. B. Einfamilienhaus, DHH,
Schuppen, Garage, etc.): _____

Wird das gesamte Grundstück ver-
kauft oder eine Teilfläche daraus? _____

Wird der Vertragsgegenstand vom
Verkäufer bewohnt/genutzt? _____

Folgende bewegliche Gegenstände
werden mitverkauft (z.B. Möbel, Küche): _____

vermietet	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Mietername:		
Übernahme Mietverhältnis	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Datum		
Besteht eine Mietkaution	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Mietvertrag		

verpachtet	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Pächtername:		
Übernahme Pachtverhältnis	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Datum		
			Pachtvertrag		

KAUFPREIS

Betrag in EUR: _____

Zahlbar zum: _____

FINANZIERUNGSVOLLMACHT*(Benötigt der Käufer eine Finanzierungsvollmacht zur Umsetzung von Bauvorhaben o.ä.?)*Finanzierungsvollmacht Ja Nein

ÜBERGABETAG

Zu welchem Datum soll die Übergabe des Vertragsgegenstandes an den Käufer erfolgen?

SONSTIGES

Befindet sich auf dem Grundstück eine **Fotovoltaikanlage**? Ja Nein

Wenn ja,

Name des Betreibers: _____ finanzierende Bank: _____

Maximale Leistung: _____ Datum der Inbetriebnahme: _____

Art der Bauweise: _____ Ablauf der Herstellergarantie: _____

(In-Dach-Konstruktion oder Aufständerung)

Einspeisevertrag mit: _____

Wartungsvertrag mit: _____

Teilbetrag des Kaufpreises, der auf die Anlage entfällt: _____

ENTWURFSAUFTRAG

(nichtzutreffendes bitte streichen)

Hiermit beauftrage ich/beauftragen wir, _____,
den Notar Dr. Martin Bauer mit dem Amtssitz in der Hansestadt Rostock mit der Vorbereitung des Kaufvertrages gemäß den vorstehenden Angaben.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Vollmacht zur Vornahme einer Grundbucheinsicht

Ich/wir _____

bevollmächtigen als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts _____

Grundbuch von _____ Blatt-Nr.: _____

verzeichneten Grundbesitzes

Gemarkung: _____

Flur: _____

Flurstück/e: _____

den Notar Dr. Martin Bauer mit dem Amtssitz in der Hansestadt Rostock, zum Zwecke der Vorbereitung eines Rechtsgeschäfts, Einsicht in das Grundbuch und die dazugehörigen Grundakten zu nehmen.

Der Notar wird ermächtigt, die Grundbuchdaten an den Erwerber und gegebenenfalls dessen finanzierendes Kreditinstitut weiterzuleiten.

_____, den _____

Ort

Datum

Unterschrift