
Grundsätzlich folgt der Grundstückskauf den gleichen Regeln wie ein „normaler“ Kauf, etwa über einen Gebrauchtwagen oder über ein Kleidungsstück: Es wird ein „Verpflichtungsgeschäft“ (Kaufvertrag) abgeschlossen, aus dem der Verkäufer zur Übereignung des Gegenstandes verpflichtet wird und der Käufer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrages. Dieses Verpflichtungsgeschäft wird dann in einer zweiten Stufe vollzogen durch zwei „Erfüllungsgeschäfte“, in denen jeweils Eigentum verschafft wird am Kaufgegenstand („Auflassung“ bei Grundstücken) und an der Gegenleistung, also dem Geldbetrag.

Beim Grundstückskauf gibt es lediglich einige Besonderheiten, die zu der scheinbar komplizierten Fassung des Vertragswerkes und schwierigen Abwicklung des Vertrages führen.

Eine **erste Ausnahme** besteht darin, dass für den Grundstückskaufvertrag eine besondere Form, nämlich die notarielle Beurkundung, erforderlich ist. Die **Gründe**, aus denen der Gesetzgeber diese besondere Form für erforderlich hält, sind die folgenden:

- Schutz von Verkäufer und Käufer vor „Übereilung“ des Geschäfts,
- Besondere wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts für die Vertragspartner,
- Gewährleistung einer Beratungsmöglichkeit durch den Notar als unabhängige Institution.

Beim **Umfang** der Beurkundungspflicht ist zu beachten, dass sich diese erstreckt auf alle Regelungen, die für die Parteien im Rahmen des Grundstückskaufs wichtig sind. So unterliegt beispielsweise auch der gesonderte Kaufvertrag über Zubehör (z.B. Küchenmöbel) der Beurkundungspflicht.

Die **Folgen bei Verstoß** gegen die Beurkundungspflicht sind gravierend: Der abgeschlossene Kaufvertrag ist in allen Regelungen unwirksam, auch wenn nur eine Nebenabrede nicht mitbeurkundet wurde. Eine Heilung findet erst bei der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch statt. Bis dahin besteht ein „Schwebezustand“, in dem sich jede Partei auf die Unwirksamkeit des Vertrages berufen kann.

Eine **zweite Ausnahme** ergibt sich daraus, dass es sich beim Erwerb von Grundstücken um einen sog. „gestreckten Erwerb“ handelt, bei dem das Eigentum nicht schon mit Besitzverschaffung übertragen wird wie sonst bei beweglichen Sachen, sondern der Rechtserber erst voll-

endet wird mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch.

Dies bedeutet, dass beim Grundstückskauf die aus dem täglichen Leben bekannte „Zug-um-Zug-Abwicklung“ („Ware gegen Geld“) nicht möglich ist. Hier müssen also Sicherungen eingebaut werden wie folgt:

- Der Verkäufer ist davor zu sichern, dass er sein Eigentum nicht verliert, ohne für das Grundstück Geld zu erhalten. Diese Sicherung erfolgt z.B. dadurch, dass der Antrag auf Eigentumsumschreibung erst nach Zahlung des Kaufpreises gestellt werden darf.
- Der Käufer ist davor zu schützen, dass er sein Geld nicht verliert, ohne dass er das Eigentum am Grundstück erlangt. Diese Sicherung ist gewährleistet durch die sog. Auszahlungs- bzw. Zahlungsvoraussetzungen. So erhält der Verkäufer regelmäßig Geld erst dann, wenn eine Vormerkung als „Grundbuchsperrung“ im Grundbuch eingetragen oder gewährleistet ist.

Eine **dritte Ausnahme** von dem Grundsatz, dass der Grundstückskauf den Regeln eines ganz normalen Kaufs folgt, ist die hier eintretende Komplizierung durch beteiligte Gläubiger. Im Regelfall ist das verkaufte Grundstück nämlich noch belastet und wird der Käufer den Kaufpreis finanzieren und im Rahmen der Finanzierung das Grundstück neu belasten wollen. Dementsprechend wird die Abwicklung kompliziert durch „abzulösende Gläubiger“ und durch „finanzierende Gläubiger“, die neben Verkäufer und Käufer entsprechende Sicherungen benötigen.

Die abzulösende Gläubigerin benötigt die Sicherheit, dass die Altbelastung nicht gelöscht wird, bevor der ihr zustehende Kaufpreisteil nicht an sie gezahlt ist; die finanzierende Gläubigerin benötigt die Sicherheit, dass der Betrag erst dann dem Verkäufer zur Verfügung gestellt wird, wenn eine Grundschuld zur Sicherung im Grundbuch eingetragen oder gewährleistet ist.

Die zentrale Steuerung dieser wechselseitigen Sicherungsbedürfnisse (von Verkäufer, Käufer, abzulösendem Gläubiger und finanzierendem Gläubiger) übernimmt der Notar entweder in der Form, dass die Zahlung über ein Notaranderkonto abgewickelt wird oder in der Form, dass er sog. „Fälligkeitsmitteilungen“ macht.

In der Praxis erhält der Notar von der abzulösenden Bank eine Löschungsbewilligung, mit der unmittelbar die Löschung der alten Belastung im Grundbuch bewirkt werden kann. Die abzulösende Gläubigerin sichert sich dadurch, dass der Notar diese Löschungsbewilligung nur mit einer Treuhandaufgabe versehen erhält, die besagt,

dass er von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch machen darf, wenn die Zahlung des noch valutierenden Betrages nebst Zinsen gewährleistet ist.

Vom finanzierenden Gläubiger erhält der Notar das Geld ebenfalls mit einer Treuhandaufgabe.

Diese sieht vor, dass er den Betrag an die abzulösende Bank und den Restbetrag an den Verkäufer erst dann weiterleiten darf, wenn eine Grundschuld zu Gunsten der finanzierenden Gläubigerin im Grundbuch eingetragen bzw. gewährleistet ist.

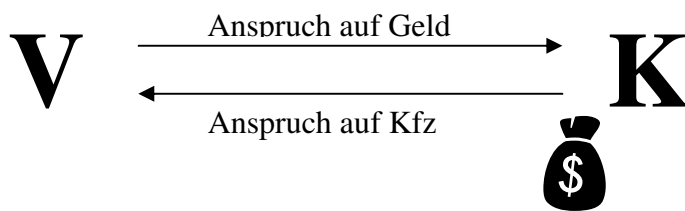
Nach dem Vorgesagten enthält jeder notarieller Grundstückkauf unabhängig vom beurkundenden Notar mindestens die folgenden Regelungen:

- Personen des Vertrages
- Beschreibung des Grundstücks („Grundbuchstand“),
- Kaufvertrag
 - Kaufgegenstand und Kaufpreis
 - Kauffälligkeit
 - Belastungsvollmacht
 - Kaufpreisauszahlung
 - Übergabe
 - Verrechnungstag
 - Gewährleistung
 - Kosten und Steuern
 - Belehrung
- Auflassung = Erfüllungsgeschäft zur Eigentumsübertragung
- Grundbuchanträge.

I. NORMALER KAUF

1. Grundkonzept

1. Stufe: „Verpflichtungsgeschäft“ = Kaufvertrag



2. Stufe: „Erfüllungsgeschäfte“ = Eigentumsverschaffungen



2. Rechtslage bei Abwicklungsmängeln

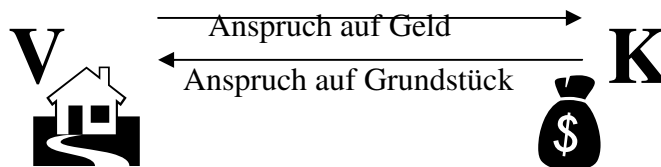
- ➔ **1. Fall:** Verkäufer erfüllt nicht
- ➔ **2. Fall:** Käufer erfüllt nicht
- ➔ **3. Fall:** Beide haben erfüllt, Kaufvertrag ist fehlerhaft bzw. rückabgewickelt
- ➔ **4. Fall:** Beide haben erfüllt, Kaufgegenstand ist mangelhaft

II. BESONDERHEITEN BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

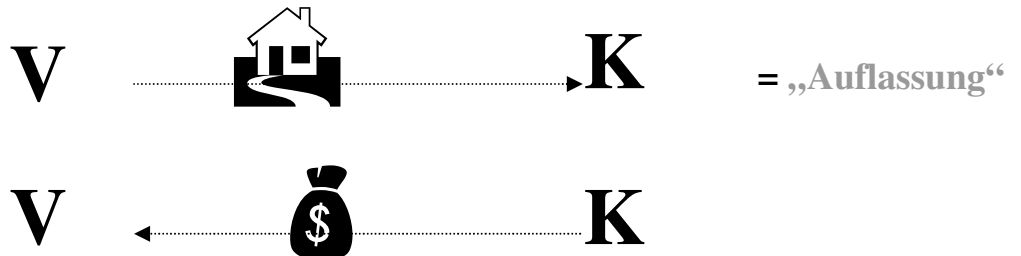
Grundsatz: Rechtslage wie bei normalem Kauf

1. Das Grundkonzept

1. Stufe: „Verpflichtungsgeschäft“ = Kaufvertrag



2. Stufe: „Erfüllungsgeschäfte“ = Eigentumsverschaffungen



2. Rechtslage bei Abwicklungsmängeln siehe oben I

- 1. Ausnahme:** \Rightarrow Besondere Form des Kaufvertrages erforderlich: Notarielle Beurkundung
- 2. Ausnahme:** \Rightarrow „Gestreckter Erwerb“: Eigentum bei K erst bei Eintragung im Grundbuch
- 3. Ausnahme:** \Rightarrow Komplizierung durch beteiligte Gläubiger

**1. Ausnahme:
BESONDERE FORM BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF: NOTARIELLE BEURKUNDUNG**

Grund

- Schutz vor „Übereilung“
- Besondere wirtschaftliche Bedeutung
- Beratungsmöglichkeit durch den Notar

Umfang

Alles, was für Parteien wesentlich

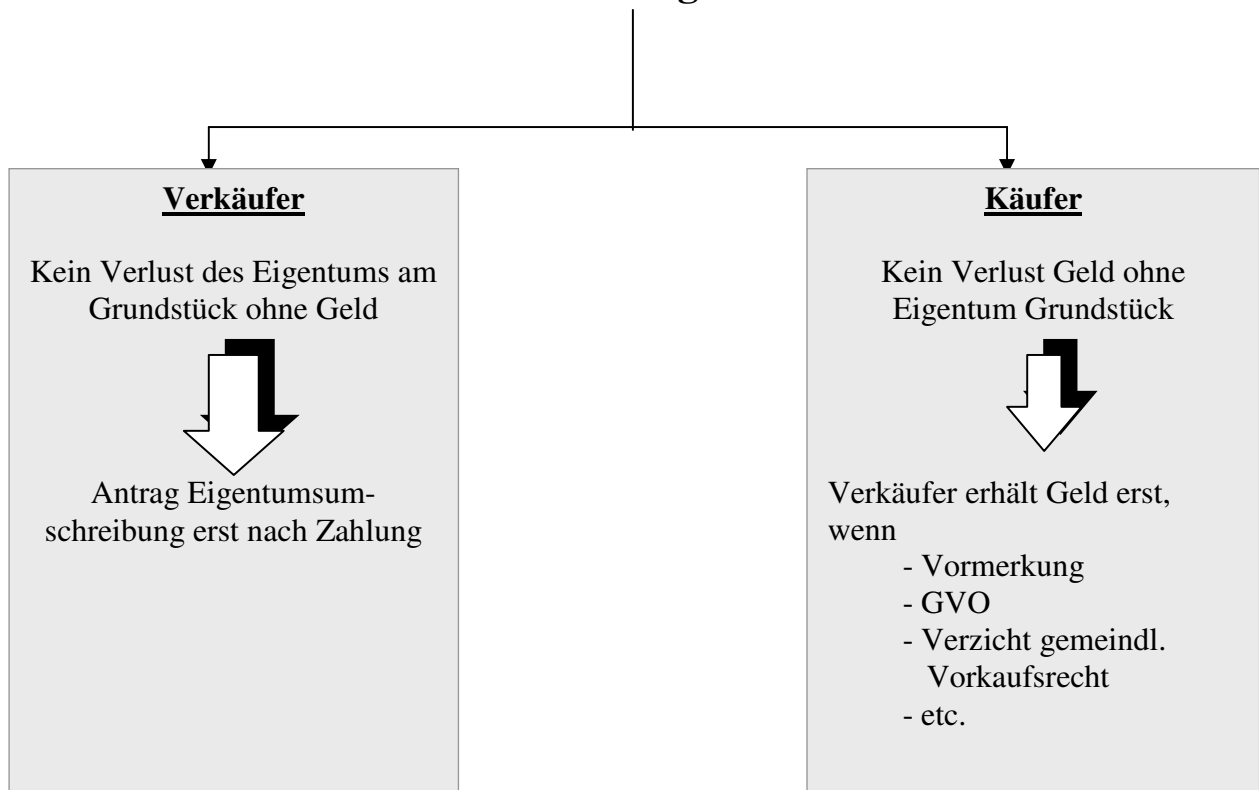
**FOLGEN BEI
VERSTOB**

Kaufvertrag ist unwirksam,
Heilung bei Umschreibung im Grundbuch

2. Ausnahme:
BESONDERHEIT BEI GRUNDSTÜCKSKAUF: GESTRECKTER ERWERB
d.h. Eigentum des K erst bei Eintragung im Grundbuch

Zug-um-Zug-Abwicklung („Grundstück gegen Geld“) nicht möglich

Sicherungen



GRUNDSTÜCKSKAUF

I. Form

Immer notariell

II. Inhalt

1. Personen = „Erschienene“
2. Beschreibung Grundstück = „Grundbuchstand“
3. Kaufvertrag
 - Kaufgegenstand und Kaufpreis
 - Kaufpreisfälligkeit
 - Belastungsvollmacht
 - Kaufpreisauszahlung
 - Übergabe
 - Verrechnungstag
 - Gewährleistung
 - Kosten und Steuern
 - Belehrungen
4. Auflassung = Erfüllungsgeschäft zur Eigentumsübertragung
5. Grundbuchanträge