Glossar

Grundstückskaufverträge

Auflassung | nennt der Jurist die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück. Sie muss vor einem deutschen Notar erfolgen.

Baulasten | sind Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, zum Beispiel Zuwegungen oder Fluchtwege freizuhalten. Diese werden in Bayern wie private Belastungen im Grundbuch und in den anderen Bundesländern in sogenannte Baulastenverzeichnisse eingetragen, die von Gemeinden oder Bauaufsichtsbehörden geführt werden.

Besitz | ist die „tatsächliche Sachherrschaft". Um ungesicherte Vorleistungen zu vermeiden, ist beim Immobilienkauf der Besitzübergang auf den Käufer in der Regel an die vorherige Kaufpreiszahlung geknüpft.

Dienstbarkeit | gewährt dem Berechtigten bestimmte Nutzungsrechte an einem anderen Grundstück (Beispiel: Wegerecht) oder einen Anspruch auf Unterlassung gewisser Handlungen (Beispiel: Baubeschränkung).

Eigentum | ist die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person. Zusätzlich zur Auflassung setzt der Eigentumsübergang voraus, dass der Käufer anstelle des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Voraussetzung ist in der Regel, dass der Kaufpreis bezahlt wurde. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.

Erbbaurecht | ist das Recht, auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten oder zu nutzen. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt und kann veräußert und belastet werden. Es ist häufig auf 99 Jahre befristet. Über die gesamte Nutzungsdauer ist der vereinbarte Erbbauzins zu entrichten.

Erschließungskosten | entstehen, um den Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege oder an die Wasser- und Energieversorgung herzustellen oder zu modernisieren. Der Käufer sollte sich bei der Gemeinde vorab nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

Fälligkeitsmitteilung | Sobald der lastenfreie Eigentumserwerb durch den Käufer gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist.

Finanzierungsgrundpfandrecht | Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen auf, muss er der Bank regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen. Mithilfe einer sogenannten Finanzierungsvollmacht kann bereits das Kaufobjekt selbst als Belastungsgegenstand genutzt werden, obwohl es dem Käufer noch nicht gehört. Ein Kostenrisiko für den Verkäufer entsteht dadurch nicht.

Flurnummer | Jedes Flurstück – dies entspricht in der Regel einem Grundstück – hat eine exakte Flurnummer.

Fortführungsnachweis | enthält die an einem Flurstück durch Vermessung eingetretenen Veränderungen.

Gläubiger | ist, wer von einem anderen, dem Schuldner, etwas verlangen kann.

Grundbuch | ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In weiteren drei Abteilungen sind der Eigentümer und eventuelle Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Beispiel Wege- und Leitungsrechte oder Grundschulden. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

Grunderwerbsteuer | fällt – von Ausnahmen abgesehen – bei der Veräußerung von Grundstücken je nach Bundes-

land i. H. v. 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises an. Mitverkaufte bewegliche Sachen unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Grundschuld | ist ein Mittel zur Kreditsicherung, das im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall" findet die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld danach „stehen zu lassen", hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Häufig wiegen bereits geringe Zinsunterschiede die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

Der Notar - Ihr Experte bei Vertragsgestaltung & Vertragsentwicklung

Grundstück | ist ein im Grundbuch mit eigener Nummer verzeichneter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein Gebäude gehört rechtlich – von Ausnahmen wie dem Erbbaurecht abgesehen – zu dem Grundstück, auf dem es steht. Der Jurist spricht von einem wesentlichen Bestandteil. Ist vom Grundstück die Rede, ist rechtlich auch das aufstehende Gebäude erfasst.

Hypothek | ist ein nur noch selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherung. Anders als die Grundschuld „steht und fällt" sie mit der gesicherten Forderung.

Kataster | ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke. Es beschreibt deren geometrische Lage, Art der Nutzung, Größe sowie darauf befindliche bauliche Anlagen. Auf diesen Angaben beruhen die Grundstücksangaben im Grundbuch.

Kaufpreisfälligkeit | Der Käufer braucht den vereinbarten Kaufpreis regelmäßig erst zu bezahlen, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar alle Unterlagen vorliegen, um dem Käufer das Kaufobjekt frei von allen nicht übernommenen Belastungen, die noch im Grundbuch eingetragen sind, zu verschaffen. Sofern die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt der Notar dies dem Käufer mit (Fälligkeitsmitteilung). Der Käufer muss den Kaufpreis dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist an den Verkäufer bzw. die abzulösende Bank überweisen.

Kosten | Typisch ist die Vereinbarung, dass der Käufer die bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten trägt, wobei die Kosten der Lastenfreistellung regelmäßig der Verkäufer übernimmt. Unabhängig von dieser vertraglichen Regelung haften kraft Gesetzes sowohl Käufer als auch Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten. Im internationalen Vergleich ist das deutsche Grundbuch- und Notarsystem nicht nur besonders sicher, sondern auch besonders effektiv und kostengünstig.

Lasten | sind die mit einem Grundstück kraft Gesetzes verknüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grundsteuer, die Erschließungskosten und die Prämien der Sachversicherung.

Lastenfreistellung | Der Käufer möchte das Grundstück grundsätzlich frei von fremden Belastungen, insbesondere frei von Kreditsicherheiten des Verkäufers (Grundpfandrechte), erwerben. Die Beseitigung solcher Belastungen im Zuge einer Grundstücksübertragung bezeichnet man auch als Lastenfreistellung. Sichert beispielsweise eine eingetragene Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Verkäufers, kümmert sich der Notar darum, dass das Kreditinstitut die Löschungsunterlagen zur Verfügung stellt und die noch offene Verbindlichkeit des Verkäufers aus dem Kaufpreis beglichen wird.

Löschungsbewilligung | Ein im Grundbuch eingetragenes Recht kann in der Regel nur mit notariell beglaubigter Löschungsbewilligung des Rechtsinhabers gelöscht werden.

Messungsanerkennung | Nach erfolgter Vermessung einer zu veräußernden Teilfläche müssen Verkäufer und Käufer das Ergebnis beim Notar als vertragsgemäß anerkennen. Soweit kein Festpreis vereinbart ist, wird dabei auch der Kaufpreis an die im Vermessungsergebnis ermittelte Fläche angepasst.

Miteigentümer | sind gemeinsam Eigentümer des Grundstücks in der Weise, dass jeder einen ideellen – also: gedachten – Anteil daran hat. Sie können über ihren ideellen Bruchteil unabhängig von anderen Miteigentümern verfügen. Jeder Miteigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Möglich ist, das Recht, die Aufhebung zu verlangen, einzuschränken und die Benutzung des Grundstücks zu regeln.

Nebenvereinbarungen | außerhalb der Notarurkunde sind unwirksam und können darüber hinaus zur Ungültigkeit des gesamten Grundstückskaufvertrages führen.

Nießbrauch | nennt der Jurist das umfassende Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Nießbrauchsberechtigte kann das Grundstück dann selbst bewohnen, er kann es aber beispielsweise auch vermieten.

Notaranderkonten | sind besonders gesicherte und vom Notar treuhänderisch geführte Konten. Sie dürfen zur Abwicklung von Immobilientransaktionen nur eingerichtet werden, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht.

> Tipp: Sind Finanzierungsfragen geklärt, können notwendige Sicherheiten bei der Beurkundung des Kaufvertrags gleich mitbestellt werden.

Notare | sind Träger eines öffentlichen Amtes. Sie sind unparteiische, unabhängige und besonders sachkundige Rechtsberater. In dieser Funktion ermitteln sie die Interessen aller Beteiligten und wirken auf eine Einigung hin, bei der keiner benachteiligt wird. Dementsprechend entwerfen und beurkunden Notare vor allem Verträge, die besonders weitreichende persönliche oder wirtschaftliche Folgen für die Beteiligten mit sich bringen.

Nutzungen | sind alle mit dem Grundstück verbundenen Vorteile.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch grundsätzlich in der Reihenfolge des Antragseingangs eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt. Nachrangig eingetragene Belastungen erlöschen.

Reallasten | begründen die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen wie beispielsweise Rentenzahlungen zu entrichten.

Rechtsmängel | Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Ist das Grundstück vertragswidrig belastet, stehen dem Käufer Zurückbehaltungs- und Gewährleistungsrechte zu.

Rücktritt | von einem Grundstückskaufvertrag ist möglich, wenn dieser vertraglich vereinbart wurde oder ein gesetzlicher Rücktrittsgrund vorliegt, weil der Vertragspartner seine Pflichten aus dem Vertrag nicht erfüllt.

Sachmängel | liegen vor, wenn das Grundstück oder Bauwerk nicht die vereinbarte, von Käufer und Verkäufer vorausgesetzte oder für die gewöhnliche Verwendung geeignete Beschaffenheit hat. Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird bei „gebrauchten" Immobilien häufig ausgeschlossen. Bei Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke ist eine vertragliche Abweichung von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt zulässig.

Sicherungsvereinbarung | ist eine andere Bezeichnung für Zweckerklärung.

Teilflächen | können im Grundbuch erst umgeschrieben werden, wenn aus ihnen nach amtlicher Vermessung eigenständige Grundstücke geworden sind.

Unbedenklichkeitsbescheinigung | Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück auf den Käufer setzt i. d. R. die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese wird durch das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und direkt dem Notar übermittelt.

Verlesen der Urkunde | Das Verlesen der notariellen Niederschrift ist als höchst effiziente Methode der Qualitätssicherung zentraler Bestandteil des Beurkundungsverfahrens. Es vermittelt Kenntnis der gesamten Urkunde und bietet Gelegenheit zu Fragen, Aufklärung und Beratung. Das laute Vorlesen schafft im Gegensatz zum bloßen Durchlesen eine größere Distanz zum Inhalt der Niederschrift und ermöglicht dadurch, den Willen der Beteiligten und seine exakte Verkörperung in der Urkunde genau zu überprüfen.

Verzug | kann eintreten, wenn der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt wird.

Vollzug | Im Rahmen des Vollzugs kümmert sich der Notar um die weitere Abwicklung des Grundstückskaufvertrags: Er holt notwendige Zustimmungen ein, sorgt für die erforderlichen Grundbucheinträge und benachrichtigt – soweit erforderlich – andere Behörden. Deshalb ist regelmäßig eine entsprechende Vollzugsvollmacht in der Urkunde enthalten.

Vorkaufsrecht | Besteht ein Vorkaufsrecht, kann der Berechtigte das Grundstück anstelle des Käufers zu den gleichen Bedingungen vom Eigentümer erwerben. Kraft baugesetz-

licher Bestimmungen kann z. B. der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Dies prüft der Notar durch Anfrage bei der zuständigen Gemeinde im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit.

Vorlagesperre | Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat (und die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung, vorliegen).

Vormerkung | Mit der Vormerkung wird ein Grundstück gewissermaßen für den Käufer „reserviert". Ihre Eintragung im Grundbuch ist typische Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung. Die Sicherungswirkung der Vormerkung entsteht dadurch, dass alle nach ihr im Grundbuch eingetragenen Veränderungen (z. B. nachträgliche Eigentumswechsel oder Belastungen) dem Käufer gegenüber unwirksam sind.

Zubehör | sind bewegliche Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichem Zweck dienen (z. B. Maschinen auf einem Fabrikgelände, Baumaterial auf einem Baugrundstück). Im Zweifel wird angenommen, dass sich die Veräußerung des Grundstücks auch auf dessen Zubehör erstreckt.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Ein Anspruch kann ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. So ist beispielsweise die Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung üblich.

Zweckerklärung | Welche Forderungen eine Grundschuld sichern soll, wird in der Zweckerklärung geregelt. Bei mehreren Käufern kann es wichtig sein, sie dahingehend zu begrenzen, dass nur gemeinsame Schulden gesichert sind. Bei späteren Veränderungen (beispielsweise Trennung der Käufer oder Übertragung auf Kinder) kann Bedarf bestehen, die Zweckerklärung anzupassen.

Herausgeber: Bundesnotarkammer, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Stand: Januar 2020