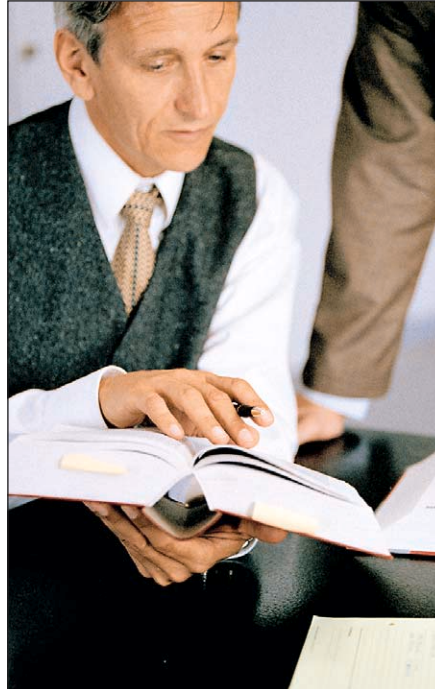


Checkliste Grundstückskauf – von Altlast bis Zustand

Jeder Vertrag, der auf den Erwerb oder die Veräußerung eines Grundstückes gerichtet ist, bedarf nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Beurkundung durch den Notar. Je früher Sie den Notar in die Vorbereitung des Vertrages einbeziehen, desto mehr können Sie von dessen fachlicher und unabhängiger Beratung profitieren. Die Beratung kostet Sie keinen Cent extra, denn Sie ist in der für die Beurkundung fällig werdenden Gebühr bereits enthalten. Gleiches gilt für die Formulierung des Vertrages.

Trotzdem gilt es, im Zusammenhang mit dem ersten Besprechungstermin beim Notar wichtige Überlegungen anzustellen, die in den vom Notar zu fertigenden Vertragsentwurf einfließen. Der Notar ist auf Ihre Mitwirkung angewiesen. Als Faustformel können Sie sich merken, dass der Notar die Verantwortung für die rechtlichen Details trägt. Sie sollten den Notar deshalb über die tatsächlichen Gegebenheiten so genau wie möglich informieren. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die folgenden Angaben:

- die **Grundbuchstelle** erhalten Sie vom Eigentümer - einen aktuellen Grundbuchauszug, der erste Auskunft über das Vertragsgrundstück gibt, holt der Notar ein, soweit der Eigentümer einverstanden ist;
- **Grundstücksbelastungen**, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, wie z.B. Baulasten (im öffentlichen Interesse bestehende Beschränkungen für das Grundstück) oder Altlasten (Bodenverunreinigungen) finden Sie im Baulastenverzeichnis oder Altlastenregister; diese Register werden bei den Landratsämtern bzw. kreisfreien Städten geführt;
- der **Erschließungszustand** (Anbindung an das Straßennetz und die öffentlichen Versorgungsleitungen) des Grundstücks und der Stand der Abrechnung sollte bei der Gemeinde oder dem zuständigen Zweckverband abgefragt werden;
- **Angaben zur Bebaubarkeit** des Grundstückes erhalten Sie bei der zuständigen Baubehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt);
- über den **Zustand des Vertragsobjekts** verschaffen Sie sich durch eine frühzeitige Besichtigung - ggf. unter Hinzuziehung



eines sachverständigen Beraters - einen Überblick - festgestellte Mängel sollten Sie dokumentieren;

- **bewegliche Gegenstände**, die mit erworben werden sollen, können und sollten mit dem entsprechenden Kaufpreisanteil separat ausgewiesen werden.

Der individuelle Entwurf Ihres Vertrages bildet die Grundlage der weiteren Erörterungen zwischen Ihnen und Ihrem Vertragspartner. Handelt es sich um einen Vertragsschluss zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (sog. Verbrauchervertrag), sieht das Gesetz vor, dass dieser Vertragsentwurf dem Verbraucher in der Regel mindestens 14 Tage vor der Beurkundung vorliegen soll. So wird dem Verbraucher die Prüfung der wirtschaftlichen Tragweite des Vertragsschlusses ermöglicht. Außerdem ist die Vorlage eines Vertragsentwurfes erfahrungsgemäß erforderlich, um eine **Finanzierungszusage** der Bank zu erhalten, wenn Sie den Kaufpreis finanzieren möchten. Die Abstimmung mit der finanzierenden Bank sollten Sie unbedingt vor der Beurkundung des Kaufvertrages vornehmen. Ist der Vertrag erst einmal beurkundet, ist es allein Aufgabe des Käufers, den Kaufpreis aufzubringen. Sind zu

Gunsten Dritter **Rechte im Grundbuch** eingetragen, müssen sich die Vertragsteile darüber verständigen, ob diese zu löschen sind oder bestehen bleiben dürfen. Soll eine Löschung erfolgen, ist eine Abstimmung der Voraussetzungen der Löschung mit den Berechtigten notwendig. Auch dies sollte im Vorbereitungsstadium geklärt werden.

Der Vertragsentwurf kann selbstverständlich geändert werden, wenn sich Änderungs- oder Ergänzungsbedarf ergibt. Da nur beurkundet werden kann, worüber sich die Vertragsteile einig sind, sollten Änderungswünsche zwischen den Vertragsteilen abgesprochen werden. Sinnvoll ist es, Änderungswünsche dem Notar rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin mitzuteilen. Bei umfassenden Änderungen kann es notwendig werden, einen weiteren Besprechungstermin zu vereinbaren. Ebenso ist es im Einzelfall kein Problem, kleinere Änderungen im Rahmen der Beurkundung selbst vornehmen zu lassen.

Sind all diese „Vorarbeiten“ erledigt, können Sie den Beurkundungstermin beim Notar vereinbaren. In diesem werden die niedergelegten Vereinbarungen durch den Notar verlesen und nochmals mit den Vertragsbeteiligten erörtert. Nehmen Sie den Beurkundungstermin möglichst persönlich wahr! Dies spart Kosten, da für die zumindest notwendige notarielle Beglaubigung der Vollmacht zusätzliche Kosten entstehen. Wichtiger ist jedoch, dass Ihnen nur die persönliche Anwesenheit die Beratung durch den Notar sichert und es ermöglicht, Anpassungen der Vertragsgestaltung zu veranlassen. Sind sich die Beteiligten schließlich über den Vertragsinhalt einig, wird dies durch die Unterschriften der Vertragsteile und des Notars dokumentiert.

Neuer Eigentümer des Grundstückes ist der Käufer des Grundstückes damit noch nicht. Hierzu müssen noch Erklärungen von Behörden und Genehmigungen eingeholt und Anträge zum Grundbuchamt gestellt werden. Dies veranlasst im Rahmen des Vertragsvollzuges der Notar. Einzelheiten hierzu finden Sie im Falblatt der Notarkammer Thüringen „Grundstückskauf beurkundet - und wie werden Sie Eigentümer?“.

Ohne Finanzamt geht nichts – die Grunderwerbsteuer

Ein Posten, der bei der Finanzierung eines Immobilienerwerbs oft übersehen wird, ist die Grunderwerbsteuer. Dabei schlägt diese mit 3,5 % des Kaufpreises zu Buche und führt so zu einem nicht zu unterschätzenden zusätzlichen Kapitalbedarf. Grunderwerbsteuer muss jeder Immobilienerwerber zahlen, egal ob er ein unbebautes Grundstück, eine gebrauchte oder eine neu zu errichtende Immobilie kauft. Anknüpfungspunkt ist stets die Veränderung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Nur einige Erwerbsvorgänge sind von der Grunderwerbsteuer befreit. Das sind etwa der Grundstückserwerb unter Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie, der Grundstückserwerb von Todes wegen oder Schenkungen, die der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen. Auch Erwerbe bis zu einem Wert von 2.500,00 EUR sind steuerbefreit.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung. Als Gegenleistung gilt bei

einem Kauf der Kaufpreis oder bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteils. Wichtig ist, dass die tatsächlich zu erbringende Gegenleistung die Grundlage für die Berechnung der Steuer bildet. Werden Teile der Gegenleistung nicht in den Vertrag aufgenommen, führt dies nicht zu einer Steuerersparnis, sondern zur Nichtigkeit des Vertrages.

Steuerschuldner sind die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Vertragsparteien. Diese können allerdings vereinbaren, dass die Grunderwerbsteuer von einer Partei – im Regelfall dem Erwerber – gezahlt wird. Erst wenn die Steuer an das Finanzamt entrichtet wurde, stellt dieses eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Diese Bescheinigung ist Voraussetzung für eine Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Durch eine geschickte Vertragsgestaltung kann die Steuerlast im Einzelfall reduziert werden. Beispielsweise haben die Vertrags-

parteien die Möglichkeit, bestimmte Gegenleistungen im notariellen Kaufvertrag – neben dem reinen Grundstückserwerb – separat auszuweisen. So können Instandhaltungsrücklagen, die sich Verkäufer von gebrauchten Eigentumswohnungen vergüten lassen, bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer außen vor bleiben. Gleiches gilt gegebenenfalls für Einrichtungsgegenstände (z. B. Schränke), die der Erwerber dem Verkäufer abkauft. Aber es gilt: Nur Möbel, die jederzeit wieder entfernt werden können, fallen unter diese Regel. Ist das Inventar hingegen untrennbar mit dem Gebäude verbunden, fließt es in die Grunderwerbsteuerberechnung mit ein.

Absprachen nicht zu beurkunden, um Grunderwerbsteuer zu sparen, birgt viele Gefahren. Dies führt im Regelfall nicht nur zu einer Nichtigkeit sämtlicher Verträge, sondern kann auch mit einem Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung enden.

Wie weit reicht die Beurkundungspflicht?

Wer plant, sein Eigenheim von einem Bauträger zu erwerben, sollte sich schon vor Vertragsabschluss über die Besonderheiten informieren, die gelten, wenn es um die Kombination von Grundstückskauf und Errichtung einer Immobilie auf dem Grundstück geht.

Häufig bildet nur das unbebaute Grundstück den Gegenstand des notariellen Vertrages. Die Bebauung mit dem Haus der Träume soll separat und ohne notarielle Beratung und Beurkundung geregelt werden. Doch Vorsicht – im Rahmen solcher Gestaltungen können die Gefahren lauern.

Hinweis: Bauunternehmer raten häufig zu einer Trennung zwischen Werkvertrag und Grundstückskauf, um angeblich Grunderwerbsteuer und Notarkosten sparen zu können. Eine solche Konstruktion kann gegen Formvorschriften verstoßen und damit zur Nichtigkeit beider Verträge führen. Dies gilt beispielsweise dann, wenn ein nicht mit beurkundeter Fertigungsvertrag mit dem Grundstückskauf so weit verbunden ist, dass die Verträge miteinander "stehen und fallen" sollen oder der Bauvertrag mit dem Erwerb eines bestimmten Grundstückes in rechtlichem Zusammenhang steht. Auch dass die Anbieter von Grundstück und Bauvertrag nicht identisch sind, ändert hieran nichts.

Sie sehen, sollen die Verträge eine Einheit bilden, müssen beide Verträge zwingend

entsprechend notariell beurkundet werden. Unterbleibt die notarielle Beurkundung eines Vertrages, sind beide Verträge nichtig. Die Einzelheiten hierzu erfahren Sie von Ihrem Notar. Deshalb gilt:

Teilen Sie dem Notar alle Einzelheiten mit, die Sie mit dem Bauträger besprochen haben, insbesondere auch alle Vereinbarungen, die bereits getroffen wurden. Denn es ist notwendig, auch alle mündlichen Absprachen zu beurkunden, damit diese wirksam sind.

Die umfassende Reichweite der Beurkundungspflicht gilt im Übrigen nicht nur für die Kombination von Kauf- und Werkvertrag, sondern für alle Abreden, die für den Vertragsschluss wesentlich sind. Dies gilt auch für die Höhe des im Vertrag ausgewiesenen Kaufpreises, die zwingend mit den tatsächlichen Vereinbarungen übereinstimmen muss. Ansonsten handelt es sich um einen sog. Schwarzkauf. Schwarz sieht die Zukunft dann für die Beteiligten aus, denn ein solcher Vertrag ist nichtig.

Die Nichtigkeit der Verträge im Falle eines Verstoßes gegen Beurkundungspflichten hat für alle Beteiligten schlimme Folgen. So erhalten Sie als Käufer keinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums am Grundstück bzw. Errichtung des Gebäudes – auch Gewährleistungsansprüche bei Mängeln schon erbrachter Leistungen stehen Ihnen nicht zu. Für den Verkäufer entsteht kein Anspruch auf Zahlung des Kaufprei-

ses, so dass stets derjenige das Nachsehen hat, dessen vermeintlicher Anspruch noch nicht erfüllt wurde. Kommt es in diesem Stadium auch noch zur Insolvenz Ihres Vertragspartners, sind geleistete Zahlungen meist ganz verloren.

Prüfen Sie anhand des vom Notar gefertigten Entwurfs, ob alle Vereinbarungen mit Ihrem Vertragspartner vollständig und richtig wiedergegeben sind! Ergeben sich Fragen können Sie Rücksprache mit dem Notar nehmen, ohne dass hierdurch zusätzliche Kosten entstehen.

**Noch Fragen?
Dann erreichen Sie mich
unter meiner Büroanschrift:**