

Mögliche Risiken



Der Käufer zahlt nicht!

Eine der größten Sorgen, wenn Sie ein Grundstück verkaufen, ist das der Käufer nicht zahlt. Wenn Sie Ihr Grundstück an einen großen Hausbauanbieter wie Town & Country Haus vermitteln, können Sie darauf vertrauen, dass der Käufer zahlungsfähig ist, da die Unternehmen dieses überprüfen. Um sicher zu gehen, sollten Sie sich die Finanzierungszusage der Bank bzw. einen Nachweis über das vorhandene Eigenkapital geben lassen.

Damit Sie Ihr Geld erhalten, ist es aber zugleich wichtig, dass Sie als Verkäufer die Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises erfüllen:

- Erteilung einer Belastungsvollmacht für den Grundstückskäufer
- Nachweis, dass das Grundstück frei von öffentlichen Lasten ist
- Eine eventuell erforderliche Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt/Gemeinde
- Löschungsbewilligungen für im Grundbuch von Ihnen zugunsten Ihrer finanzierenden Bank bestellter Grundschulden und Hypotheken, damit der Käufer die Immobilie lastenfrei übernehmen kann

Es ist wichtig, dass Sie die Zahlungsmodalitäten mit dem potentiellen Käufer Ihres Grundstücks genau regeln und im Grundstückskaufvertrag festhalten. Wenn der Grundstückskäufer das Grundstück finanziert, ist es üblich, dass der Verkäufer eine sogenannte Belastungsvollmacht erteilt. Das bedeutet, dass der Grundstückskäufer bereits vor der Eigentumsübertragung das Grundbuch mit Grundpfandrechten in der notwendigen Höhe belasten darf. Dies ist notwendig, weil erst mit Zahlung des Kaufpreises eine Eintragung ins Grundbuch erfolgen kann. Damit der Käufer sich sicher sein kann, dass er auch wirklich das Grundstück erwerben kann, ist zudem eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch üblich.

Weitere Vereinbarungen zwischen Grundstückskäufer und Verkäufer

Bedenken Sie stets, dass mündliche Absprachen und sogar schriftliche Vereinbarungen beim Verkauf eines Grundstücks keine Gültigkeit haben. Sollten Sie also mit dem Käufer bestimmte Absprachen treffen, müssen diese im Kaufvertrag, den der Notar erstellt, vorhanden sein.

Unvorhergesehene Kosten für den Grundstücksverkauf entstehen

Um zu vermeiden, dass als Verkäufer eines Grundstücks unerwartete Kosten auf Sie zukommen, sollten Sie darauf achten, dass eine Kostenvereinbarung im Kaufvertrag getroffen wird. In der Regel übernimmt man als Grundstücksverkäufer lediglich die Kosten für eine eventuelle Löschung der vorhandenen Grundschulden im Grundbuch. Die übrigen Nebenkosten, Notarkosten und die Grunderwerbssteuer werden üblicherweise vom Grundstückskäufer getragen.

Sie können eventuell auf Sie zukommende Kosten bei der Löschung von Grundschulden sparen, wenn Ihr Interessent das Grundstück bei derselben Bank finanziert wie Sie. In so einem Fall kann der Käufer die eingetragenen Grundpfandrechte übernehmen. Sie sparen so die Kosten für die Löschung und Neubestellung der Grundschulden beim Grundbuchamt.

Gewährleistungsansprüche

Beim Grundstücksverkauf gelten generell keine klassischen Käufer-Rechte wie Nacherfüllung, Rücktritt, Kaufpreisminderung und Schadensersatz. Auch gilt der Grundsatz „Verkauf wie Gesehen“ nur, wenn der Verkäufer keinen Mangel kennt. Werden Mängel bewusst verschwiegen, ist der Grundstücksverkäufer haftbar und der Käufer kann Schadensersatz verlangen.

Deshalb muss derjenige, der ein Grundstück verkauft, versichern, dass ihm die Existenz von verdeckten Mängeln und kontaminierten Altlasten auf dem Grundstück nicht bekannt ist. Bei großen Hausbauanbietern, wie zum Beispiel Town & Country Haus, ist im Kaufpreis der Häuser bereits ein Bodengrundachten inbegriffen. So können Käufer und Verkäufer mit Sicherheit ausschließen, dass nicht sichtbare Mängel, deren Beseitigung sehr schnell hohe Kosten verursachen kann, vorhanden sind.

In Bezug auf die im Vertrag angegebene Größe des Grundstücks besteht üblicherweise keine Haftung und die Größenangabe ist nicht verbindlich. Aber im Grundstückskaufvertrag muss angegeben sein, ob es sich um ein Einzelgrundstück, eine Realteilung oder eine ideelle Teilung / Teilung nach Wohneigentum handelt. Auch muss geregelt sein, wer ggf. die Kosten für die Vermessung des Grundstücks trägt.

Schließlich muss der Grundstücksverkäufer noch belegen, dass das Grundstück frei von sogenannten öffentlichen Lasten ist. So dürfen keine Grundsteuer, Entgelte öffentlicher Versorger oder Erschließungskosten offen sein. Erschließungskosten, die nach der Übergabe des Grundstücks anfallen, muss wiederum der Grundstückskäufer tragen.



Empfehlung vom Grundstückchen:
„So prüfe wer sich länger bindet.“



Checkliste

Grundstückskaufvertrag

Meilenstein Massivhaus GmbH

Kaulberg 12

91334 Hemhofen - Meilenstein@tc.de - 09195 / 923 88 0





→ **Baurechtlicher Zustand eines Grundstücks**

Der baurechtliche Zustand eines Grundstücks beschreibt im wesentlichen, ob ein Grundstück bebaubar ist oder nicht. Man spricht von Bauland mindestens dann, wenn das Grundstück erschlossen ist und keine natürlichen Hindernisse bestehen, die das Bauen behindern würden. Rohbauland wiederum ist noch nicht erschlossen, jedoch existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bauerwartungsland ist eine Fläche von der erwartet wird, dass sie in naher Zukunft Bauland werden könnte.

→ **Grundbuchblatt-Nummer**

Jedes Grundstück erhält im Grundbuch ein eigenes Blatt. Dieses Blatt erhält eine laufende Nummer, denn alle Grundstücke in einem Bezirk werden in einem Band des Grundbuchs zusammengefasst.

→ **Flur- und Flurstücknummer**

Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener Teil der Erdoberfläche. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Um Flurstücke erkennen und auseinanderhalten zu können, erhalten sie eine Flurstücksnummer. Diese besteht aus einer Zahl, einer Kombination aus Zahl und Buchstabe oder aus zwei Zahlen.

→ **Notaranderkonto**

Ein Notaranderkonto ist ein treuhänderisch verwaltetes Girokonto. Der Verwalter des Kontos führt es in eigenem Namen für andere Personen. Im Fall des Immobilienverkaufs führt also der Notar das Konto für den Käufer und Verkäufer. Das Konto soll garantieren, dass der Geldtransfer sicher ist und sowohl Verkäufer als auch Käufer zu ihrem Recht kommen.

→ **Vorkaufsrechtsverzichterklärung**

Laut dem Baugesetzbuch besitzen Gemeinden bei bebauten und unbebauten Grundstücken ein sogenanntes Vorkaufsrecht. Wenn der Grundstückskaufvertrag beurkundet ist, zeigt der Notar den Vertrag der Gemeinde und bittet um eine Mitteilung darüber, ob die Gemeinde das Grundstück kaufen möchte oder nicht. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nur innerhalb von zwei Monaten nach der Mitteilung durch den Notar gegenüber dem Verkäufer ausüben.

→ **Grundschuld**

Die Grundschuld ist das Recht, aus einem Grundstück die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. So wird die Grundschuld häufig als Kreditsicherheit verwendet.

→ **Hypotheken**

Wer eine Hypothek aufnimmt, tritt Rechte z.B. an einer Immobilie ab, um eine bestimmte Leistung (z.B. Geld) zu erhalten. Banken nehmen die Hypothek als Absicherung für einen Kredit. Je höher der Wert der Immobilie ist, desto mehr Geld leiht einem die Bank.

→ **Eigentumsverschaffungsvormerkung**

Mit der Eigentumsverschaffungsvormerkung wird verhindert, dass eine Rechtsänderung, die der Kaufvertrag des Notars bestimmt, geändert wird. So bestimmt der Vertrag den Verkauf des Grundstücks. Bis jedoch der Käufer und damit neue Besitzer des Grundstücks im Grundbuch als Besitzer eingetragen ist, vergeht etwas Zeit. Damit jedoch gesichert ist, dass das Grundstück nicht mehr weiterverkauft werden kann, wird eine Eigentumsverschaffungsvormerkung vorgenommen.

→ **Auflassungsvormerkung**

Mit Hilfe einer sogenannten Auflassungsvormerkung wird der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch vorgemerkt. Dies führt auch dazu, dass der Verkäufer keine weiteren Änderungen am Grundbuch, wie zum Beispiel die Eintragung weiterer Schulden, vornehmen kann.

→ **Grundpfandrechte**

Grundpfandrechte sind Sicherungsrechte an einem Grundstück, die im Grundbuch eingetragen werden können. Solche Sicherungsrechte werden in der Regel für ein Darlehen eingeräumt. Eine Bank wird ein Darlehen erst auszahlen, wenn der Bauherr eine Sicherheit in Form eines Grundpfandrechts einräumt. Meistens wird eine Grundschuld oder eine Hypothek hierfür im Grundbuch eingetragen.

→ **Erschließungskosten**

Erschließungskosten sind Kosten, die für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung anfallen. Mit inbegriffen sind anteilige Kosten für Straßenbau, Gehweg und Beleuchtung, öffentliche Grünflächen, Kinderspielflächen sowie Lärmschutzanlagen. Auch für den Anschluss an das Telefon- und Kabelfernsehnetz können Erschließungskosten anfallen.

Checkliste Grundstückskaufvertrag

Wenn Sie einen Käufer für Ihr Grundstück gefunden haben, wird es erst: Ein Kaufvertrag muss aufgesetzt werden. Dazu brauchen Sie einen Notar, der den Grundstückskaufvertrag beurkundet und in den meisten Fällen auch abwickelt.

Mündliche Vereinbarungen oder nicht notariell beglaubigte schriftliche Verträge sind beim Immobilien- und Grundstückskauf nichtig. Keine Vertragspartei kann folglich daraus Rechte ableiten.

Der Käufer des Grundstücks bestimmt in der Regel den Notar, der als neutraler Vermittler zwischen Verkäufer und Käufer fungiert. Es ist seine Aufgabe den Übergang des Grundstücks von einem Eigentümer zum nächsten nach den Vorstellungen beider Vertragsparteien zu organisieren und rechtlich abzusichern.

Natürlich sollten Sie den vom Notar ausgearbeiteten Vertrag sorgfältig prüfen, bevor Sie ihn unterzeichnen und damit rechtswirksam Ihr Grundstück verkaufen. Denn ist der Vertrag erst unterschrieben und beglaubigt, ist eine Änderung oder ein Rücktritt nicht mehr möglich.

Sind die allgemeinen Grundelemente eines Grundstückskaufvertrages vorhanden?

	JA	NEIN
Genauere Angaben zu den Vertragsparteien (Name, ggf. Firma, Anschrift, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Genauere Bezeichnung des Kaufgegenstandes (Lage, Anschrift, Grundstücksgröße, baurechtlicher Zustand des Grundstücks, Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt-Nummer, Flur- & Flurstücksnummer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aktueller Grundbuchinhalt (Eigentümer, Dienstbarkeiten, Grundschulden)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Höhe des Kaufpreises, Zahlungs- und Übergabetermin	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ist die Kaufvertragsabwicklung geregelt (Notaranderkonto oder Direktzahlung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verzugszinsenregelung bei verspäteter Zahlung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Regelung Gewährleistungsansprüche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Regelung Sachmängel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Regelung Rechtsmängel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auflassung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vollmachten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Finanzierungsregelung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Besondere Vereinbarungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>