

Notar

Dr. iur. Guido Perau



Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
<http://www.notar-perau.de>

## Der Grundstückskaufvertrag

### 1. Die Aufgaben des Notars

Bei einem Abschluss von Verträgen über Grundbesitz verlangt der Gesetzgeber notarielle Beurkundung. Die notarielle Beurkundungspflicht bezieht sich auf sämtliche für die Beteiligten vertragswesentlichen Umstände. Der Notar kümmert sich in der Beurkundung um die rechtlichen Fragen. Er übernimmt die Vertragsabwicklung von der Grundbucheinsicht bis zur Eigentumsumschreibung. Die Umschreibung wird der Notar erst veranlassen, wenn die Kaufpreiszahlung erfolgt ist. Der Verkäufer verliert sein Eigentum somit erst bei Zahlung des Kaufpreises; umgekehrt muss der Käufer den Kaufpreis erst zahlen, wenn er lastenfreier Eigentümer des Grundstückes wird.

Der Notar ist neutral und nicht Vertreter eines der Beteiligten.

Nachfolgend wollen wir Ihnen einige allgemeine Hinweise und Erläuterungen geben. Scheuen Sie sich aber nicht, im Beurkundungstermin Ihre Fragen zu stellen.

### 2. Die Vorbereitung des Grundstückskaufvertrages

- Was sollte der Käufer tun?

Vor dem Kauf des Grundstückes sollte der Käufer die Finanzierung des Kaufpreises mit seiner Bank klären, damit die Kaufpreiszahlung sichergestellt ist. Die Bank verlangt in der Regel eine dingliche Sicherheit, die sogenannte Grundschuld oder Hypothek. Teilen Sie dem Notariat bitte möglichst frühzeitig mit, ob und mit welcher Bank Sie finanzieren und reichen Sie die Grundpfandrechtsbestellungsunterlagen (Formulare) möglichst vor Beurkundung des Kaufvertrages ein, damit die Grundpfandrechte zusammen mit dem Kauf beurkundet werden können.

Der Notar kümmert sich um die rechtliche Abwicklung des Grundstückskaufvertrages, nicht aber um die wirtschaftlichen und baulichen, auch baurechtlichen Belange. Bevor Sie einen Kaufvertrag unterzeichnen, sollten Sie folgende Fragen abklären:

- Wollen Sie bauen oder umbauen, muss die Frage geklärt werden, welche Bebauung auf dem Grundstück zulässig ist. Gibt es baurechtliche Beschränkungen (Baulasten)?
- Können sich aus einer früheren Nutzung Verschmutzungen des Bodens (Altlasten) ergeben?
- In welchem bautechnischen Zustand ist das Gebäude?
- Welche Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Straßenbau, Grünanlagen etc.) sind durchgeführt bzw. werden noch durchgeführt? Fallen hierfür noch Beiträge an?

Notar



Dr. iur. Guido Perau

Gangolfusstraße 34

52525 Heinsberg

Tel.: 02452 / 4045

Fax.: 02452 / 23114

info@notar-perau.de

http://www.notar-perau.de

- Wo und wie verlaufen die Grundstücksgrenzen? Liegt das Grundstück an der öffentlichen Straße? Hierzu sollten Sie die Flurkarte einsehen. Dort ist das Grundstück mit der gleichen Flurstücksnummer bezeichnet wie im Grundbuch.

Klären Sie diese Fragen mit dem Verkäufer/Makler und gegebenenfalls beim Bau- oder zuständigen Liegenschaftsamt und ziehen Sie in schwierigen Fällen einen Architekten oder Bauingenieur als Berater hinzu.

Der Notar kann Sie nicht in diesen technischen Fragen beraten, er kann Ihnen auch nicht sagen, ob der Kaufpreis angemessen ist. Das verbietet seine Unabhängigkeit und Neutralität, darüber hinaus kennt er in der Regel Ihr Objekt nicht.

- Was sollte der Verkäufer tun?

- Ist der Grundbesitz noch zugunsten eines Kreditgebers mit Grundpfandrechten belastet, erfolgt die Anforderung der Löschungsunterlagen durch den Notar. Die Abwicklung des Vertrages wird beschleunigt, wenn Sie dem Notar die Darlehenskontennummern der eingetragenen Gläubiger vorab per Telefax mitteilen oder die Darlehensnummern im Beurkundungstermin durch das letzte Schreiben - in Kopie - der Bank angeben können. Sollten Ihnen bereits Löschungsbewilligungen und ggf. Grundschuldbriefe vorliegen, reichen Sie diese bitte bis spätestens zum Beurkundungstermin dem Notar im Original ein.
- Sollten Ihnen versteckte Mängel des Grundbesitzes bekannt sein, sind Sie rechtlich dazu verpflichtet, diese dem Käufer mitzuteilen. Ansonsten wäre Ihr Verhalten arglistig und der Käufer könnte Sachmängelgewährleistungsrechte geltend machen, ggf. auch vom Vertrag zurücktreten und Schadensersatz verlangen.
- Die Veräußerung von Grundbesitz kann steuerliche Folgen auslösen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein vermietetes oder teilweise vermietetes Haus innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung gleich (etwa Kauf) veräußert wird. Eine solche Veräußerung unterliegt der Spekulationsbesteuerung. Bedenken Sie bitte, dass diese Folgen auch eintreten können, wenn ein teilentgeltlicher Anschaffungsvorgang vorlag (teils Schenkung, teils entgeltlicher Erwerb, etwa durch die Übernahme von Schulden). Unproblematisch ist allein die Veräußerung von ausschließlich selbstgenutztem Eigentum (eigengenutztes Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung). In diesen Fällen gilt keine Spekulationsfrist.

Steuerliche Folgen kann auch die Veräußerung von Betriebsvermögen auslösen. In den Fällen der Veräußerung von Betriebsvermögen oder der Veräußerung innerhalb der 10 Jahresfrist von vermieteten oder teilweise vermieteten Immobilien sollten Sie daher vor Beurkundung Rücksprache mit einem steuerlichen Berater nehmen.

Notar

Dr. iur. Guido Perau



Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
<http://www.notar-perau.de>

### **3. Die rechtliche Vorbereitung des Grundstückskaufvertrages**

Vor jeder Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages sieht der Notar oder dessen Mitarbeiter das Grundbuch beim Amtsgericht ein. Er stellt dabei fest, wer eingetragener Eigentümer ist, ob und welche Belastungen (Wegerechte, Grundpfandrechte) im Grundbuch eingetragen sind, die vielleicht der Käufer übernehmen muss. Befinden sich auf dem Grundstück beispielsweise Kanalleitungen, Wege, Stromleitungen und sind diese durch Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert, muss sie in der Regel der Käufer übernehmen. Etwaige Grundpfandrechte (Grundsschulden oder Hypotheken) werden aus dem Kaufpreis abgelöst und im Grundbuch gelöscht, sofern nicht der Käufer diese für eine eigene Finanzierung nutzen möchte.

### **4. Der Entwurf**

Vor Beurkundung wird der Notar Ihnen einen Entwurf des abzuschließenden Kaufvertrages in schriftlicher Form zur Verfügung stellen. Wenn Sie es wünschen, kann Ihnen dieser Entwurf auch per E-Mail zur Verfügung gestellt werden. Bitte prüfen Sie im Entwurf insbesondere auch Ihre Personalien. Der Entwurf dient als Grundlage für die Beurkundung und damit für den abzuschließenden Kaufvertrag. Selbstverständlich sind in der Beurkundung noch Änderungen und Richtigstellungen möglich. Der Entwurf soll Ihnen ermöglichen, sich bereits vor der Beurkundung ausreichend mit dem Text zu beschäftigen.

Bitte bringen Sie zum Beurkundungstermin Ihre amtlichen Lichtbildausweise (Reisepass, Personalausweis oder Führerschein) mit, da der Notar Ihre Personalien überprüfen muss und nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet ist, eine Kopie des Ausweises zu den Akten zu nehmen.

### **5. Der Beurkundungstermin**

Im Beurkundungstermin muss der gesamte Vertrag vom Notar den Beteiligten vorgelesen werden. Im Beurkundungstermin können Sie jederzeit Fragen stellen. Scheuen Sie sich nicht, den Notar an jeder Stelle zu unterbrechen. Kleinere Änderungen, wie Terminänderungen, Richtigstellungen bei den Personalien, Ergänzungen wird der Notar sofort handschriftlich in die Niederschrift einfügen. Unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung wird der Vertrag beurkundet. Die unterschriebene Urschrift verbleibt immer in der amtlichen Verwahrung des Notars und wird nach 50 Jahren in das Staatsarchiv abgegeben. Die Beteiligten und Behörden erhalten Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der Urschrift. Dort sind sämtliche handschriftliche Änderungen und Ergänzungen in Reinschrift geschrieben.

Notar

Dr. iur. Guido Eichmanns



Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
<http://www.notar-perau.de>

## 6. Der Kaufvertrag

Im Grundstückskaufvertrag ist eine Vielzahl von rechtlichen Fragen zu regeln, die im Interesse des Verkäufers und des Käufers geklärt werden müssen. Damit der Notar den Vertrag richtig gestaltet, müssen ihm die Parteien die genauen Umstände darlegen. Das gilt in besonderem Maße für Fragen der Gewährleistung für den Bauzustand, für Fragen der Bebauung und die Zahlung eventueller Erschließungskosten. Der Notar achtet von sich aus bei der Ausgestaltung des Vertrages darauf, dass keine der Vertragsseiten eine ungesicherte Vorausleistung erbringt.

Folgende Einzelfragen sind im Vertrag zu klären:

- Gewährleistung

Gebrauchte Wohnungen und Häuser werden nach den Verkehrsgepflogenheiten und auch in rechtlich zulässiger Weise vom Verkäufer unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Der Verkäufer übernimmt damit keinerlei Haftung für etwaige Mängel am Objekt, es sei denn, er hat den Käufer arglistig getäuscht. Natürlich kann auch eine andere Risikoverteilung im Notarvertrag vereinbart werden, etwa wenn der Verkäufer noch bestimmte Renovierungsarbeiten übernimmt. Dies muss dann im Kaufvertrag ausdrücklich geregelt werden. Besonderheiten bestehen auch dann, wenn das Gebäude noch keine 5 Jahre als ist.

- Erschließungskosten

Die Erschließung von Grundstücken ist grundsätzlich Aufgabe der zuständigen Gemeinde oder Stadt. Diese ist verpflichtet, Erschließungsanlagen herzustellen. Die dabei entstehenden Kosten werden von den Anliegern als sogenannte Erschließungsbeiträge verlangt. Erschließungsbeiträge sind die Kosten für die Ausführung von Straßen, Wegen und Plätzen, Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Kläranlagen etc. Im Regelfall fallen dem Käufer alle durch Bescheid seit Kaufvertragsabschluss festgesetzten Beiträge zur Last. Erschließungskosten können insbesondere bei Neubaugebieten relativ hohe Beträge erreichen. Um entsprechenden Ärger zu vermeiden, sollten Sie daher vor dem Grundstückskauf bei der Gemeinde abklären, ob das Grundstück erschlossen ist und welche Kosten ggf. auf den Käufer zukommen. Im Innenstadtbereich entstehen in den meisten Fällen keine neuen Erschließungskosten mehr. Käufer und Verkäufer sollen klären, wer etwaige Erschließungskosten bezahlt.

Notar

Dr. iur. Guido Perau



Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
<http://www.notar-perau.de>

- Nutzungs- und Lastenübergang

Im Kaufvertrag wird auch der Zeitpunkt festgeschrieben, ab dem der Käufer das Grundstück nutzen darf, zugleich aber auch die Lasten des Grundstücks auf ihn übergehen. Im Normalfall gehen Besitz, Nutzen und Lasten erst mit der Zahlung des vollständigen Kaufpreises über. Andere Regelungen sind möglich, müssen aber in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Soll der Besitz bereits vor der Kaufpreiszahlung übergehen, ist die Frage von etwaigen Nutzungsentgelten zu klären.

- Käuferschutz

Beim Immobilienkauf wechselt der Eigentümer erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Das kann oft viele Wochen nach der notariellen Beurkundung sein. Der Verkäufer könnte die Immobilie in dieser Zeit noch einmal verkaufen oder mit weiteren Hypotheken belasten und damit eine Zwangsversteigerung auslösen. Hat der Käufer ohne Sicherheiten den Kaufpreis gezahlt, muss er sehen, ob und wie er sein Geld zurückbekommt. Die Immobilie hat er auf jeden Fall verloren. Damit das nicht passieren kann, wird beim Notar eine Schutzregelung aufgenommen, die die Voraussetzungen formuliert, die erfüllt sein müssen, bevor der Kaufpreis bezahlt werden kann: z. B., dass für den Erwerber im Grundbuch eine sogenannte Eigentumsvormerkung (=Auflassungsvormerkung) eingetragen ist und die Lastenfreistellung sichergestellt ist. Der Notar überwacht die Erfüllung dieser Voraussetzungen und informiert den Käufer über den Zeitpunkt der gefahrlosen Kaufpreiszahlung (Fälligkeitsmitteilung).

- Verkäuferschutz

Auch der Immobilienverkäufer will sicher sein, dass er den vereinbarten Kaufpreis erhält. Der Notar kann zwar nicht die Zahlungsfähigkeit des Käufers vor oder bei Beurkundung überprüfen, er nimmt jedoch zur Absicherung des Verkäufers die Eigentumsumschreibung erst dann vor, wenn der Verkäufer sein Geld erhalten hat und ihm dies nachgewiesen ist.

Ferner enthält jeder Kaufvertrag eine Verzugszinsregelung (5 % über dem jeweiligen Basiszins) und eine Vollstreckungsunterwerfung des Käufers, so dass der Verkäufer bei Nichtzahlung ohne gerichtlichen Titel sofort aus der notariellen Urkunden (=Vollstreckungstitel) den Gerichtsvollzieher beauftragen kann.

Notar

Dr. iur. Guido Perau



Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
<http://www.notar-perau.de>

- Lastenfreistellung

Häufig hat auch der Verkäufer die Immobilie bei Kreditinstituten finanziert, für die dann Hypotheken oder Grundschulden eingetragen sind. Der Verkäufer kann von seinen Kreditgebern die Löschung des Grundpfandrechts verlangen, sobald der Kredit zurückbezahlt wird. Ist die Darlehenssumme ganz oder teilweise noch nicht bezahlt, ist der Kaufpreis vorrangig dazu zu verwenden, die Kreditgeber zu befriedigen. Der Käufer muss dann den entsprechenden Teil des Kaufpreises nicht an den Verkäufer, sondern direkt an dessen Kreditinstitut bezahlen, damit die Lastenfreistellung erfolgen kann. Hierüber wird der Notar ihn schriftlich informieren ( Fälligkeitsmitteilung ).

## 7. Die Abwicklung des Vertrages

Die Arbeit des Notars ist nach Beurkundung des Vertrages noch nicht zu Ende. Er muss den Vertrag nun abwickeln. Hierzu führt er einen umfangreichen Schriftwechsel mit dem Finanzamt, dem Grundbuchamt, der örtlichen Gemeinde und den Banken des Verkäufers und des Käufers. Der Käufer darf den Kaufpreis erst dann zahlen, wenn der Notar ihn darauf hingewiesen hat, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises erfüllt sind (Fälligkeitsmitteilung). Der Käufer zahlt den Kaufpreis wie in der Fälligkeitsmitteilung festgelegt.

Der Notar hat die Gemeinde auch über den Grundstücksverkauf zu unterrichten. Diese muss nämlich eine Erklärung abgeben, wonach sie kein Vorkaufsrecht an dem Grundstück geltend machen wird. Sodann benachrichtigt der Notar das Finanzamt, das einen Grunderwerbsteuerbescheid erlässt. Erst dann kann der Notar für den Käufer den Antrag stellen, als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen zu werden.

Durch diesen sogenannten Vollzug des Vertrages sichert der Notar sowohl den Verkäufer als auch den Käufer gegen unerwartete Risiken. Der Verkäufer kann sicher sein, dass er den Kaufpreis erhält, für den Käufer ist bei dieser Abwicklung gesichert, dass er lastenfreies Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

## 8. Der notarielle Schutz beim Kaufvertrag

Der Notar ist sachkundiger, unabhängiger und neutraler Berater beim Grundstückskaufvertrag. Die Richtschnur seiner Arbeit ist ausschließlich das Recht und Gesetz. Anders als der Anwalt hat der Notar nicht die Interessen einer Partei im Auge. Er muss beide Seiten auf die rechtlichen Konsequenzen des Kaufvertrages aufmerksam machen und diese gegen Risiken des Grundstückskaufvertrages schützen. Es ist jedoch nicht allumfassender Sachwalter und Berater der Beteiligten. Der Notar kann nicht davor schützen, übereilt und unüberlegt das falsche Grundstück zu kaufen, den falschen Vertragspartner auszuwählen.

Notar



Dr. iur. Guido Perau

Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
<http://www.notar-perau.de>

In anderen Ländern muss dieses Schutzsystem beim Grundstückskaufvertrag, das die Beteiligten gegen Schäden in großer Höhe schützt, mit teuren Versicherungen erkaufte werden. Das ist in Deutschland aufgrund der Aufgaben des Notars und des Grundbuchamtes nicht notwendig.

## 9. Die Notargebühren

Die Gebühren des Notars sind durch Gesetz (Kostenordnung, abgekürzt KostO) bundeseinheitlich und verbindlich festgeschrieben. Dort ist für jedes Geschäft ein bestimmter Gebührensatz vorgesehen. Die Gebühr richtet sich nach dem sogenannten Geschäftswert (Kaufpreis, Wert des Vertragsgegenstandes). Als Daumenregel gilt: Bei üblichen Geschäftswerten beträgt die Gebühr etwa 1% des Kaufpreises. Bei niedrigen Werten kann die Gebühr aufgrund der degressiv verlaufenden Kurve und der gleichbleibenden Auslagen geringfügig höher sein. Das Notariat kann, sobald der Kaufpreis und die Abwicklungsmodalitäten feststehen, genaue Auskunft erteilen. Aufgrund der bundesgesetzlichen Regelung ist es dem Notar verboten, die Gebühr zu vereinbaren oder einen Nachlass (Skonto) zu gewähren. Für Notar und Gerichtsgebühren haften Verkäufer und Käufer kraft Gesetzes als Gesamtschuldner.

## 10. Glossar

- Anderkonto - vgl. Notaranderkonto
- Auflassung - juristischer Fachbegriff, der die Einigung der Beteiligten über den Eigentumsübergang in notarieller Urkunde bezeichnet. Zum Eigentumsübergang ist darüber hinaus die Umschreibung des Kaufgrundbesitzes im Grundbuch erforderlich.
- Auflassungsvormerkung (Eigentumsvormerkung) sichert die Käufer gegen vertragswidrige Verfügungen des Verkäufers, sichert den derzeitigen Grundbuchstand gegen vertragswidriges Handeln des Verkäufers.
- Basiszins - wird halbjährlich von der Bundesbank entsprechend dem allgemeinen Zinsniveau festgelegt. Die Verzugszinsen liegen 5 % Punkte über dem Basiszins. Den aktuellen Basiszinssatz können sie unter [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de) erfahren.
- Eigentumsvormerkung - vgl. Auflassungsvormerkung
- Fälligkeitsmitteilung - Die Fälligkeit des Kaufpreises wird den Beteiligten durch den Notar gesondert durch die Fälligkeitsmitteilung mitgeteilt. Sie sichert den Käufer davor, eine ungesicherte Vorleistung zu erbringen. In der Fälligkeitsmitteilung wird auch mitgeteilt, in welcher Höhe und auf welche Konten etwaige Ablösezahlungen an die grundbuchlich gesicherten Banken des Verkäufers zu leisten sind.

Notar

Dr. iur. Guido Perau



Gangolfusstraße 34  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452 / 4045  
Fax.: 02452 / 23114  
info@notar-perau.de  
http://www.notar-perau.de

- Finanzierungsvollmacht - Die den Kaufpreis finanzierende Bank des Käufers benötigt eine Absicherung im Grundbuch zur Kaufpreisauszahlung. Die Absicherung besteht in einem Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek). Da der Verkäufer einer Eigentumsumschreibung erst nach Zahlung des Kaufpreises zustimmt, muss die Finanzierungsgrundschuld schon zu einem Zeitpunkt eingetragen werden, wenn der Verkäufer noch Eigentümer ist. Aufgrund der Einschränkung der Sicherungsabrede, Abtretung und Zahlungsanweisung ist gesichert, dass die finanzierende Bank, wenn sie ins Grundbuch sich eintragen lässt, auch den Kaufpreis zahlt oder aber wieder auflagenfrei Löschungsbewilligung erteilt.
- Gutachterausschuss - Nach Beurkundung muss jeder Kaufvertrag dem zuständigen Gutachterausschuss unter Übersendung eine Abschrift mitgeteilt werden. Die Gutachterausschüsse bestehen beim Kreis und in kreisfreien Städten ([www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)). Sie fertigen jährlich einen Grundstücksmarktbericht. Dort können Sie auch die Bodenrichtwerte erfragen. Die Bodenrichtwerte für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen finden Sie unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).
- Notaranderkonto - In bestimmten Fällen ist es nützlich, den Kaufpreis auf Notaranderkonto zu hinterlegen. In diesem Falle zahlt der Notar den Kaufpreis an den Verkäufer erst nach Eintritt bestimmter Voraussetzungen aus. Auf diese Art und Weise kann eine vorzeitige Zug-um-Zug-Übergabe des Grundbesitzes gesichert werden. Im Regelfall ist eine Hinterlegung auf Notaranderkonto jedoch nicht erforderlich. Der Käufer kann den Kaufpreis unmittelbar an den Verkäufer, ggf. unter Ablösung der eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger zahlen.
- Teilungsgenehmigung - Die Teilung eines Grundstückes in mehrere Parzellen bedarf nach dem Baugesetzbuch oder dem Landesbaurecht einer sogenannten Teilungsgenehmigung durch die zuständige Gemeinde. Die Teilungsgenehmigung kann auch unter Auflagen erteilt werden.
- Treuhandaufgabe (Treuhandauftrag) - Die abzulösenden Banken erteilen dem Notar die Lösungsunterlagen unter Auflage zu treuen Händen. Die Auflage besteht darin, dass ein bestimmter Teil des Kaufpreises an die abzulösende Bank zu leisten ist.
- Umschreibungssperre (Vorlagesperre) sichert den Verkäufer davor, dass Eigentum zu verlieren, ohne gleichzeitig sein Geld zu erhalten.
- Unbedenklichkeitsbescheinigung - Quittung des Finanzamtes über die bezahlte Grunderwerbsteuer, wird dem Notar vom Finanzamt unaufgefordert vorgelegt. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.



**Notar**

**Dr. iur. Guido Perau**



**Gangolfusstraße 34**  
**52525 Heinsberg**  
**Tel.: 02452 / 4045**  
**Fax.: 02452 / 23114**  
**info@notar-perau.de**  
**http://www.notar-perau.de**

- Vorkaufsrechtsverzichtserklärung oder Negativattest - Die Gemeinde hat unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Dies ist dann der Fall, wenn etwa für das Grundstück eine gemeindliche Planung dahingehend besteht, dass dort eine Straße, ein Kindergarten zu errichten ist. In diesen Fällen kann die Gemeinde in den Vertrag eintreten. Der Kaufvertrag kommt dann zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde zu stande. Das Vorliegen einer entsprechenden Verzichtserklärung oder eines Negativattestes dahingehend, dass kein Vorkaufsrecht besteht, ist Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises. Der Käufer zahlt daher erst dann, wenn diese Frage durch den Notar verbindlich geklärt ist.