

Was ist eigentlich alles mit verkauft?

Juristen unterteilen beim Objekt eines Grundstückskaufvertrages nur in die **Immobilie** und in die **beweglichen Sachen**.

Bei der **Immobilie** wird wiederum eine Einteilung vorgenommen in:

- ❖ Grundstück
- ❖ wesentliche Bestandteile des Grundstücks, insbesondere Gebäude

Bei den **beweglichen Sachen** wird eine Einteilung vorgenommen wie folgt:

- ❖ Zubehör
- ❖ Sonstige bewegliche Sachen

Gegenstand eines Grundstückskaufvertrages ist für einen Juristen und daher auch für den Notar immer das Grundstück.

Oft wundern sich die Parteien darüber, dass das sich auf dem Grundstück befindende Haus, das oft den eigentlichen Wert des Kaufobjektes ausmacht, keine Erwähnung findet. Dies hängt damit zusammen, dass das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile nie getrennt werden können.

Das sich auf dem Grundstück befindende **Gebäude ist** daher als wesentlicher Bestandteil immer mit verkauft.

Der Notar muss also nicht erwähnen, dass sich auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein freistehendes Einfamilienhaus befindet.

Wesentliche Bestandteile sind nach der juristischen Definition alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Hierzu gehören in erster Linie alle sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude aber auch alle beweglichen Sachen, die wiederum mit dem Gebäude fest verbunden sind (z. B. Heizungsanlage), weil sie dann über das Gebäude auch fest mit dem Grundstück verbunden sind.

Gebäude und sonstige wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind immer mit verkauft.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien ausdrücklich eine anders lautende Vereinbarung getroffen haben. Ist im Kaufvertrag nichts erwähnt, gelten alle wesentlichen Bestandteile als veräußert, auch wenn sie nicht in einer Liste erwähnt sind.

Bei den beweglichen Sachen gibt es zunächst das **Zubehör**, das wie folgt definiert wird:

Zubehör liegt vor, wenn die Sache dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dient, ohne wesentlicher Bestandteil zu sein **und** ein räumliches Verhältnis zum Grundstück besteht.

Beispiele:

- Funk-Alarmanlage
- nur locker befestigte Parabolantenne

Auch so definiertes **Zubehör ist im Zweifel mit verkauft**, ohne dass es der Erwähnung im Grundstückskaufvertrag bedarf oder gar eine Liste beigefügt wird. Eine Ausnahme gilt wie bei den wesentlichen Bestandteilen nur dann, wenn die Parteien eine anderslautende Vereinbarung treffen.

Neben dem Zubehör gibt es auch noch **sonstige bewegliche Sachen**. Dies sind Sachen, die weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör sind.

Beispiele:

- Gartenmöbel
- Gardinen

Sonstige bewegliche Sachen sind nicht mit verkauft. Es muss dementsprechend nicht geregelt werden, dass der Verkäufer noch die Möbel bis zur Übergabe entnehmen kann, weil dies ohnehin gilt. Eine Ausnahme ist auch hier zu machen, wenn die Parteien eine andere ausdrückliche Regelung treffen.

Bitte beachten:

Aus der vorgeschilderten Einteilung ergeben sich die praktischen Umsetzungen im notariellen Grundstückskaufvertrag.

Generell gilt, dass im Grundsatz **sämtliche Vereinbarungen** zwischen Verkäufer und Käufer der **notariellen Form bedürfen**.

Dementsprechend kann man nur allen Parteien raten, den beurkundenden Notar zumindest von Nebenabreden zu informieren, damit der Notar entscheiden kann, ob aus Rechtsgründen eine Einbeziehung in den notariellen Grundstückskaufvertrag erforderlich ist.

Fazit

Es muss nicht immer klargestellt werden, ob ein Gegenstand mit verkauft ist oder nicht.

Folgende Fälle sind zu unterscheiden:

1. Fall: Wesentlicher Bestandteil soll mit verkauft sein

Hier ist keine Regelung im Notarvertrag erforderlich, weil dies ohnehin Kraft Gesetzes gilt. Es bedarf also keiner Klarstellung im Notarvertrag, dass aufstehende Gebäude mit verkauft sind.

2. Fall: Zubehör soll mit verkauft werden

Auch hier ist keine Regelung erforderlich, weil im Zweifel Zubehör Kraft Gesetzes als mitverkauft gilt.

3. Fall: Sonstige bewegliche Sache soll mit verkauft sein

Hier ist eine Regelung erforderlich, da sonstige bewegliche Sachen nicht als mitverkauft gelten. Sollen also zum Beispiel Gartenmöbel mitverkauft werden, muss dies gesondert erwähnt werden.

4. Fall: Wesentlicher Bestandteil soll nicht mit verkauft sein

Hier ist eine Regelung erforderlich, weil Kraft Gesetzes wesentliche Bestandteile mitverkauft sind.

5. Fall: Zubehör soll nicht mit verkauft sein

Auch hier ist eine Regelung erforderlich im notariellen Kaufvertrag, weil Zubehör im Zweifel als mit verkauft gilt.

6. Fall: Sonstige bewegliche Sache soll nicht mit verkauft sein

Hier ist keine Regelung erforderlich, weil sonstige bewegliche Sachen ohnehin Kraft Gesetzes nicht mit verkauft sind. Der Verkäufer muss also nicht klarstellen, dass die sich im Haus befindenden Möbel nicht mit verkauft sind.