



Hinweise

für Immobilienkaufverträge

Der Erwerb einer Immobilie lässt sich in die Typen Kauf eines unbebauten Grundstücks und Kauf eines Grundstücks samt Wohnung oder Haus.

Nach dem Gesetz muss ein Grundstückskaufvertrag vor einem Notar abgeschlossen werden. Um bereits im Vorfeld eines Vertrages einen besseren Überblick zu erhalten und um die Gelegenheit zu schaffen, sich mit einem notariellen Grundstückskaufvertrag intensiver zu beschäftigen, gelten folgende Hinweise:

Vor dem Kauf

In der Vorbereitungsphase vor Abschluss des Kaufvertrages sollte der Kaufinteressent das Vertragsobjekt persönlich sorgfältig besichtigen und sich über das Umfeld informieren. Bei einer Besichtigung aufgedeckte Mängel müssen mit dem Verkäufer besprochen werden. Ggf. muss über diesen Mangel im notariellen Kaufvertrag eine Regelung getroffen werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können. Etwas anderes gilt dann, wenn diese arglistig verschwiegen worden sind.

Besonderes Augenmerk sollte der Käufer auf etwaige Nachrüstungsspflichten richten, die sich im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung 2007 (aber auch 2002) ergeben. Selbst wenn der Verkäufer von bestimmten gesetzlichen Pflichten noch befreit war, müssen bestimmte Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Weiterhin sollte sich der Käufer, insbesondere, wenn er einen Bauplatz kauft, über die Bebaubarkeit (liegt ein Bebauungsplan vor oder nicht), ferner über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. bei einem Wasser- und Abwasserzweckverband erkundigen. Über Planungen im Straßenbau und in der Versorgung muss sich der Käufer selbst informieren.

In der Vorbereitungsphase sollte zwischen den Vertragsparteien abgesprochen werden, welche beweglichen Gegenstände mit übernommen werden, zu denken ist dabei an Antennenanlagen, Satellitenempfangsanlagen, Gartengeräte oder Einbauküchen sowie sonstiges Mobiliar. Beim Ankauf zur späteren Vermietung sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils diskutiert werden; es ist zu empfehlen, den Rat eines Steuerberaters einzuholen. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer.

Der Notar selbst wird sich bei der Vorbereitung des Kaufvertrages über den Grundbuchstand informieren. Die gesetzliche Einbindung des Notars soll gewährleisten, dass die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung deren Wünsche juristisch in konkrete und korrekte Regelungen eingefügt werden. Wirtschaftliche Aspekte eines Kaufvertrages, und dazu gehört auch die Überprüfung, ob der Käufer überhaupt den Kaufpreis zahlen kann, sind keine Dinge, die der Notar überprüft.

Finanzieren Sie den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe von Kreditmitteln, so sollten Sie die Konditionen der Kreditverträge und die Auszahlungsvoraussetzung möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor der Beurkundung, klären. Kredite werden in aller Regel nur gegen Sicherheiten gewährt, zu

einer solchen Sicherheit gehören Grundschulden oder aber auch Hypotheken. In einem solchen Falle kann das Finanzierungsinstitut die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übersenden, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann, das spart Zeit und Kosten.

Bitte beachten Sie: in aller Regel wählt der Verkäufer den Notar. Auch wenn der Notar zur Neutralität verpflichtet ist, sind uns in unser langjährigen Praxis schon diverse Notarverträge unter die Augen gekommen, die – meist den Verkäufer – deutlich begünstigen, daher gilt: lassen Sie Ihnen vorgelegte Vertragsentwürfe durch einen Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht prüfen. In unserer Kanzlei steht Ihnen hierfür Rechtsanwalt Albrecht zur Verfügung.

Welche Eintragungen können sich im Grundbuch befinden?

Es kommen vielerlei Eintragungen in Betracht. Häufig findet sich ein so genannter Sanierungsvermerk, dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedarf. Oft findet man auch grundstücksbezogene Pflichten, bestimmte Dinge zu unterlassen. Es handelt sich dann um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung von bestimmten Abständen etc. Diese beruhen auf früheren Vereinbarungen und Regelungen mit Nachbarn. Sie werden regelmäßig zu übernehmen sein.

Personenbezogene Rechte, wie z. B. Nießbrauch, Wohnrechte etc. werden regelmäßig nicht übernommen. Zur Löschung von Rechten, die noch eingetragen sind, aber Verstorbene betreffen, bedarf es der Vorlage einer Sterbeurkunde.

In Abteilung III des Grundbuchs werden die so genannten Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld) eingetragen. Soweit sich solche Rechte auf dem Kaufobjekt befinden, werden diese regelmäßig gelöscht. Es können aber auch sonstige Rechte noch mit dem Grundstück verbunden sein, so z. B. ein Vorkaufsrecht gem. § 577 BGB zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden ist und dann verkauft wird. Ferner können sich nach dem Baugesetzbuch Vorkaufsrechte der Gemeinde ergeben, darüber wird der Notar in der Beurkundung aufklären und entsprechende, für die Abwicklung notwendige Regelungen in die Kaufvertragsurkunde aufnehmen.

Der Notar übersendet vor der Beurkundung an die Beteiligten den Entwurf eines Kaufvertrages. Über diesen kann in der Beurkundung, besser aber vor der Beurkundung gesprochen werden. Dieses sowohl am Telefon, wie auch im Rahmen einer persönlichen Besprechung. Der beurkundende Notar hat darauf zu achten, und ist dazu auch gesetzlich verpflichtet, die Interessen beider Vertragsparteien abzuwägen und den wahren Willen der Vertragsparteien in Erfahrung und dann zu Papier zu bringen. In aller Regel übernehmen wir die Verhandlung mit dem Notar über den Text des Kaufvertrages.

Der Beurkundungstermin

Das Beurkundungsgesetz schreibt eine Prüfungsfrist von mindestens 14 Tagen vor. Es dient dem Übereilungsschutz. Zwischen der Übersendung des Vertragsentwurfes und der Beurkundung soll den Vertragsparteien Gelegenheit gegeben werden, den Inhalt des Vertrages umfassend zu prüfen.

Zur Beurkundung selbst nehmen Sie einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind bereits dem beurkundenden Notar persönlich bekannt.

Sollten Ihnen als Verkäufer Löschungsunterlagen von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen, können Sie diese vor oder bei Beurkundung beim Notar abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden. Sofern Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, bitten wir Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Grundschuldbestellungsunterlagen an den Notar zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Inhalt der Beurkundung

Ein Grundstückskaufvertrag ist zum Zweck der sachgerechten Bearbeitung und Abwicklung häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut:

Hierbei ist insbesondere Wert zu legen auf die genaue Angabe der Personalien der Vertragsbeteiligten. Erforderlich sind hierbei Name, Vornamen, Geburtsdatum, aktuelle Wohnanschrift und der Güterstand.

Der nächste Abschnitt besteht in dem Gegenstand des Vertrages, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Vertragsbesitzes sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs erforderlich und zweckdienlich sind.

Im nächsten Abschnitt folgt dann die eigentliche schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die hierzu erforderlichen Grundbucherklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung). Die Eigentumsverschaffungsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer (z. B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert, dass es noch nachträglich mit Grundpfandrechten belastet wird oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z. B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Sie ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung unter Verwandten unentbehrlich.

Die eigentliche „Auflassung“, d. h. Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel bereits in der Notarurkunde erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen der Auflassung zu ersparen, darf jedoch durch den Notar erst dann vorgelegt werden, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat. Auf diese Weise sind beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

In dem folgenden Abschnitt des Vertrages wird der Kaufpreis beziffert und alle Regelungen über die Fälligkeit und die Bezahlung des Kaufpreises. Dieser Abschnitt dient insbesondere der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche Kaufpreisfälligkeiten sind die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, die Abgabe des Negativattests der Gemeinde bezüglich ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in

grundbuchmäßiger Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen treten, z. B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Vormundschaftsgericht, Nachlassgericht, vollmachtlos Vertretene etc.)

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die zur Löschung erforderlichen Unterlagen (Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrages in Höhe eines zu beziffernden Betrages Gebrauch gemacht wird. Diese Rückzahlung des Darlehens erfolgt aufgrund entsprechender Mitteilung durch den Notar im Fälligkeitsschreiben unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag wird unmittelbar auf das Privatkonto des Verkäufers, das möglichst im Notarvertrag bereits anzugeben und sonst schriftlich nachzureichen ist, überwiesen.

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars (diese wird in der Regel per Einschreiben übersandt) dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers - sofern dem Notar bekannt - erhalten einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

Meist folgen danach die Regelungen über den Besitzübergang, also wie das Grundstück in den Besitz des Käufers gelangt. Dieser Punkt regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Vertragsbesitz auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt ist nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs. Da das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über, müssen im Interesse beider Parteien Regelungen aufgenommen werden, was zwischen Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch mit dem Grundstück/der Wohnung passieren soll.

Steuerlich maßgeblicher „Anschaffungszeitpunkt“ ist der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten. In der Regel treten diese Umstände mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises ein, da sonst der Verkäufer eine ungesicherte Vorleistung erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Um den säumigen Käufer nicht besser zu stellen, gehen Lasten und Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht) bereits mit dem Eintritt der Kaufpreisfälligkeit über. Gegebenenfalls ist bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch Stellung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Käufers oder gar einer Bürgschaft, anzuraten.

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als „voll erschlossen“ verkauft wurde - dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind - oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die so genannten „Anschlusskosten“, d. h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung als der bereits vorab abgeholzten (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch etwaige Vermietungen - diese gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der jedoch durch Vollmacht ab dem Datum der Kaufpreiszahlung berechtigt ist,

Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben - sowie etwaige Räumungen durch den Vermieter geregelt. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung - zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

In dem weiteren Abschnitt des Vertrages werden meist Regelungen zur Gewährleistung aufgenommen. Zu unterscheiden hierbei ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt-“Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Besonderheiten gelten nur beim Mitverkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher („Verbrauchsgüterkauf“) und bei so genannten Serienverträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff. BGB („Allgemeine Geschäftsbedingungen“) gelten. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen „arglistigen Verschweigens“.

Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten. Umso wichtiger ist, dass Sie das Objekt vorher ausgiebig besichtigt haben, nehmen Sie sich hierfür Zeit, investieren Sie notfalls in einen Bausachverständigen. Bedenken Sie, dass diese Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten eines Immobilienkaufs meist nicht ins Gewicht fallen.

Seit 1.1.2008 besteht für alle vor 1965 errichtete Wohngebäude, seit 1.7.2008 für jüngere Wohngebäude (und ab 1.1.2009 für gewerbliche oder Bürogebäude) die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, entweder basierend auf dem typisierten Verbrauch oder auf den technischen Gebäudegegebenheiten, und zwar auf Verlangen des Käufers wie auch auf Verlangen von Mietinteressenten. Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne einen solchen Ausweis abgewickelt werden.

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird in der Regel im folgenden Abschnitt des Vertrages vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden ist und hierzu eine Vollmacht erteilt. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt ist, dass der Käufer die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises (die Auszahlungsansprüche werden an den Verkäufer bzw. dessen Gläubiger abgetreten), nicht aber für sonstige Zwecke (z. B. zur Anschaffung eines neuen Pkw oder zur Finanzierung einer Urlaubsreise) verwenden kann. Es ist dringend empfehlenswert, die Finanzierungsgrundschuld im gleichen Termin notariell zu beurkunden, an dem der Kaufvertrag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird; sollte eine spätere Grundschuldbestellung erforderlich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch den Käufer.

In den sog. Schlusserklärungen der Urkunde erhält der Notar den Vollzugauftrag, werden die erforderlichen Belehrungsvermerke, wechselseitigen Vollmachten (etwa zur Baureifmachung bereits vor dem Datum des Besitzübergangs, oder im Verhältnis einer Personenmehrheit auf einer Beteiligenseite untereinander) sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten und Abschriften des Vertrages aufgenommen.

An dieser Stelle werden gegebenenfalls auch etwaige Maklergebühren geregelt.

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer vom Käufer zu tragen sind, während die

Lastenfreistellungskosten (Pfandfreigabe der finanzierenden Bank des Verkäufers) der Verkäufer zu übernehmen hat. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Kosten kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile besteht und alle vertraglichen Regelungen nur die Lastenverteilung im Innenverhältnis betreffen.

Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung wird der Kauf- und Übertragungsvertrag vollzogen. Neben der Beurkundungstätigkeit hat der beurkundende Notar im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl von weiteren Tätigkeiten. So übernimmt es der Notar, die ihm kraft Gesetzes zustehenden Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativattest, die zur Abwicklung erforderlich sind, und veranlasst unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Des Weiteren ist er dafür verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

Bitte beachten Sie, dass ein Immobilienerwerb weitere Folgen hat:

Für jedes Grundstück fällt Grundsteuer an. Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d. h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird.

Ferner besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht des Käufers innerhalb von drei Monaten nach Eigentumsumschreibung, den Wechsel der Eigentumsverhältnisse bei dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Zum anderen gehen die Gebäudeversicherungen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Der Versicherer hat ein einmonatiges Kündigungsrecht, ebenso wie der Erwerber. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

Wie Sie sehen, ist so einiges zu beachten beim Immobilienkauf. Gerade vor dem Hintergrund der oft hohen Investitionskosten sollten Sie sich VOR Unterschrift unter dem Vertrag beim Notar anwaltlicher Hilfe bedienen. Sprechen Sie uns an; wir helfen Ihnen!