



IMMOBILIEN

DER IMMOBILIENKAUFVERTRAG IM ALLGEMEINEN

Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie stellt für die meisten Beteiligten allein von der finanziellen Bedeutung alle anderen Geschäfte in den Schatten. Erhebliche Beträge des ersparten Vermögens müssen investiert und zusätzlich Darlehen aufgenommen werden. Auch für den Verkäufer ist der Grundbesitz häufig der bedeutendste Gegenstand des eigenen Vermögens.

Damit Sie als Käufer oder Verkäufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und um Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars gesetzlich zwingend vorgesehen.

Der Notar setzt die Wünsche beider Vertragsparteien in einen maßgeschneiderten Vertragsentwurf um, in den er für beide Seiten sachgerechte Lösungen einarbeitet. Den Vertragsentwurf schickt er Ihnen zu, damit Sie sich ihn in Ruhe zu Hause durchlesen können und sich bei Fragen – selbstverständlich ohne Mehrkosten – noch vor der Beurkundung an den Notar wenden können.

Sind Sie und Ihr Vertragspartner über den Vertragsentwurf einig, nimmt der Notar die Beurkundung vor. Der Notar liest den Vertragstext vollständig vor und erklärt seinen Inhalt. Er beantwortet alle Fragen, die die Beteiligten zum Vertragstext und seiner Bedeutung haben, die Beteiligten müssen diese nur stellen! Wenn alle mit dem Text einverstanden und alle Fragen beantwortet sind, unterschreiben sämtliche Beteiligten und schließlich der Notar die Urkunde.

Jetzt beginnt für den Notar ein wesentlicher, den Beteiligten oftmals eher verborgener Teil seiner Arbeit: die Abwicklung des Kaufvertrages. Der Notar führt

all die Dinge herbei, die vorliegen müssen, um das eigentliche Ziel zu erreichen, das Sie als Verkäufer bzw. Käufer verfolgen: als Verkäufer den Kaufpreis zu erhalten bzw. als Käufer Eigentümer der Immobilie zu werden. Der Notar besorgt die notwendigen behördlichen Genehmigungen, stellt bei Gericht die erforderlichen Anträge und kümmert sich um die Löschung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen.

GESTALTUNG DES KAUFVERTRAGS

Kernbereich der Arbeit des Notars ist und bleibt aber die Gestaltung des eigentlichen Kaufvertrages. Dessen Inhalt hängt ganz wesentlich vom Kaufgegenstand ab. Neben dem „klassischen“ Kauf eines – bebauten oder unbebauten – Grundstücks kommt häufig der Erwerb einer Eigentumswohnung vor. Weitergehende Besonderheiten gelten beim sog. Bauträgervertrag, mit dem der Käufer ein Grundstück oder einen Grundstücksanteil in Verbindung mit einem Gebäude (Haus oder Wohnung) erwirbt, das erst noch gebaut wird. Bauherr dieser Immobilie ist der Verkäufer.

BANKDARLEHEN & GRUNDPFANDRECHT

Wenn Sie als Käufer ein Bankdarlehen in Anspruch nehmen, sollten Sie am besten rechtzeitig vor der Beurkundung mit Ihrer Bank besprechen, wann das Darlehen ausgezahlt werden kann. Ihr Notar wird dann den Inhalt des Kaufvertrages auf den Auszahlungszeitpunkt abstimmen. Ist die Finanzierung des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufvertrages schon im einzelnen geklärt, kann das zur Absicherung des Darlehens dienende



IMMOBILIEN

Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) unmittelbar im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden.

DER KAUF EINES – BEBAUTEN ODER UNBEBAUTEN – GRUNDSTÜCKS

Im Supermarkt bezahlt der Käufer die Ware an der Kasse und wird im Gegenzug sofort Eigentümer der gekauften Sachen. Beim Grundstückskauf ist das alles etwas komplizierter. Der Käufer wird nämlich nicht schon mit dem Abschluss des Notarvertrages Eigentümer des Grundstücks, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Das Grundbuch wird beim Grundbuchamt, einer Abteilung des Amtsgerichts, geführt. Bis zur Eintragung des Käufers als Eigentümer in das Grundbuch vergeht aber in der Regel einige Zeit, zumal der Notar zuvor noch einige wichtige Dinge für die Vertragsparteien erledigen muss. Für die Zwischenzeit sieht der Notar im Kaufvertrag zum Schutz von Verkäufer und Käufer verschiedene Regelungen vor, damit der Kauf einer Immobilie so sicher wie der Einkauf im Supermarkt wird:

Fälligkeit des Kaufpreises

Als Käufer möchten Sie den Kaufpreis erst dann zahlen, wenn feststeht, dass Sie Ihrerseits die versprochene Leistung, nämlich das unbelastete Eigentum an dem Grundstück, erhalten werden. Deshalb sieht der Kaufvertrag im Regelfall vor, dass der Kaufpreis erst dann gezahlt werden muss, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Fälligkeit des Kaufpreises wird in der Regel davon abhängig gemacht,

- dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen;
- dass die sog. Eigentumsvormerkung (auch Auflassungsvormerkung genannt) für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist. Durch die Vormerkung wird das Grundstück für den Käufer „reserviert“; Sie brauchen als Käufer nicht mehr zu befürchten,

dass der Verkäufer, der ja zunächst noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, das Grundstück anderweitig verkauft oder ein Gläubiger des Verkäufers in das Grundstück vollstreckt;

- dass die Unterlagen vorliegen, die erforderlich sind, um eingetragene Grundschilden und Hypotheken im Grundbuch zu löschen. Denn selbstverständlich möchten Sie als Käufer das Grundstück frei von Belastungen erwerben, die vom Verkäufer stammen;
- dass die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt. Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen steht den Gemeinden bei Grundstückskaufverträgen nämlich ein Vorkaufsrecht zu.

Ihr Notar veranlasst alles Erforderliche, damit die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Sobald diese vorliegen, teilt er Ihnen dies mit. Erst wenn die Fälligkeitsmitteilung dem Käufer vorliegt, muss der Kaufpreis gezahlt werden.

Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

Damit ist der Zeitpunkt gemeint, an dem das Grundstück wirtschaftlich auf den Käufer übergeht. Der Käufer darf von diesem Zeitpunkt an das Grundstück benutzen. Ab dann stehen ihm alle Erträge des Grundstücks – also z.B. Mieteinnahmen – zu, er muss aber auch alle Kosten – z.B. Grundsteuern, Müll- und Abwassergebühren – tragen.

In der Regel ist in dem Kaufvertrag bestimmt, dass der wirtschaftliche Übergang mit der Kaufpreiszahlung stattfindet. Will der Käufer den Grundbesitz schon vorher übernehmen, etwa weil er mit den Renovierungsarbeiten beginnen will, wird der Notar Ihnen Regelungen vorschlagen, die auch den Verkäufer absichern.

Übergang des Eigentums

Erst wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, wird der Notar den Antrag auf Umschreibung des Eigentums



IMMOBILIEN

auf den Käufer zum Grundbuch einreichen. Für Sie als Verkäufer bedeutet dies die Sicherheit, dass Sie das Eigentum erst verlieren, wenn Sie den vereinbarten Kaufpreis erhalten haben.

Sie sehen: Überlassen Sie dem Notar die Gestaltung des Kaufvertrages und halten sich genau an seine Anweisungen, ist es sowohl für den Käufer ausgeschlossen, den Kaufpreis zu zahlen und trotzdem das Eigentum nicht zu erhalten, wie auch für den Verkäufer, das Eigentum zu verlieren, ohne den Kaufpreis erhalten zu haben. Entscheidend ist nur, dass Sie sich genau an die Anweisungen des Notars halten!

KAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Als Käufer einer Eigentumswohnung erwerben Sie zunächst alleiniges Eigentum an der Wohnung selbst sowie ggf. an dazugehörigen Kellerräumen, Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen (sog. Sondereigentum). Weiter werden Sie durch den Kauf zugleich Eigentümer eines Anteils an dem Grund und Boden, auf dem das Haus steht, und an dem restlichen Gebäude, sofern es nicht zu den anderen Eigentumswohnungen gehört. Denken Sie bitte etwa an das Treppenhaus, den Aufzug oder die Heizungsanlage. Diese Gegenstände, die Ihnen gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern gehören, heißen gemeinschaftliches Eigentum.

Weiterhin können einzelnen Wohnungseigentümern an bestimmten Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums, etwa an Gartenflächen, PKW-Stellplätzen oder Speicherräumen, sog. Sondernutzungsrechte eingeräumt worden sein. Dann haben diese Eigentümer das Recht, die konkreten Flächen, die eigentlich allen gemeinsam gehören, alleine, d.h. unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen. Die sog. Teilungserklärung stellt quasi das „Grundgesetz“

der Wohnungseigentümergeinschaft dar. Darin finden Sie neben der eigentlichen Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentum bzw. gemeinschaftliches Eigentum und der Festlegung von Sondernutzungsrechten auch Regelungen über die Verwaltung der Wohnanlage und die Verteilung der anfallenden Kosten.

Die weitergehenden „Spielregeln“, die jede Gemeinschaft braucht, können Sie dem Wohnungseigentumsgesetz als gesetzlicher Regelung und insbesondere der von der Eigentümergeinschaft beschlossenen Gemeinschaftsordnung sowie den weiteren Beschlüssen der Gemeinschaft entnehmen. Hierin finden Sie in der Regel auch nähere Informationen zu den Kosten der Verwaltung und der Instandhaltung der Wohnanlage. Diese Kosten werden gewöhnlich durch die Erhebung von (monatlichen) Umlagen aufgebracht. Deshalb sollten Sie sich vor Vertragsschluss auch darüber informieren, wie hoch das monatlich zu zahlende Hausgeld ist, ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, um die Kosten erforderlicher Reparaturen zu bezahlen, und ob Rückstände bestehen.

Die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse sind somit sehr wichtige Unterlagen. Ein Käufer, der sich diese vor der Beurkundung nicht genau anschaut, riskiert böse Überraschungen. Als Käufer sollten Sie sich daher am besten diese Unterlagen vor der Beurkundung des Kaufvertrages vom Verkäufer aushändigen lassen. Auch hier hilft Ihnen bei Zweifeln oder Fragen Ihr Notar gerne weiter!

DER BAUTRÄGERKAUFVERTRAG

Vielleicht möchten Sie ja ein Haus (oder eine Wohnung) erwerben, das zuerst noch vom Verkäufer ge-



IMMOBILIEN

baut werden muss. In diesem Fall heißt der Verkäufer „Bauträger“. Im Bauträgerkaufvertrag verpflichtet sich der Bauträger zur Übertragung eines Grundstücks und zur schlüsselfertigen Errichtung eines Wohngebäudes auf diesem Grundstück. Der Bauträgerkaufvertrag bietet für beide Seiten Vorteile: Der Bauträger hat bereits „seinen“ Käufer gefunden und damit Planungssicherheit. Außerdem kann er den Kaufpreis, den er vom Käufer erhält, zur Errichtung des Gebäudes verwenden und braucht daher weniger Darlehen bei der Bank aufzunehmen. Das senkt die Kosten und wirkt sich günstig auf den Kaufpreis aus. Gleichzeitig kann der Käufer bei der Gestaltung des Objekts seine eigenen Vorstellungen einbringen.

Andererseits kann das Kaufobjekt vor Abschluss des Kaufvertrages noch nicht besichtigt werden. Eine wichtige Rolle spielen daher beim Bauträgerkaufvertrag neben den rechtlichen Regelungen die technischen Unterlagen. Dazu gehören zum einen die Baubeschreibung und zum anderen die Baupläne. Diese Unterlagen werden entweder als Anlage dem abzuschließenden notariellen Kaufvertrag beigelegt oder sie sind bereits zur Vorbereitung der späteren Kaufverträge in einer gesonderten notariellen Urkunde niedergelegt worden. In jedem Fall sollten Sie als Käufer sich diese Unterlagen vor der Beurkundung genau durchschauen. Ihr Notar wird dafür sorgen, dass Sie diese Unterlagen rechtzeitig vor der Beurkundung zusammen mit dem Vertragsentwurf erhalten.

Hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreises sind zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen die Regelungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung zu beachten. Der Gesetzgeber schreibt darin zum Schutz des Käufers vor, dass der Kaufpreis in einzelnen Raten nur entsprechend dem tatsächlichen Baufortschritt gezahlt werden muss. Hierdurch wird vermieden, dass Sie als Käufer den gesamten Kaufpreis zahlen, ohne einen tatsächlichen Gegenwert

in Form des errichteten Gebäudes zu haben. Der Bauträgerkaufvertrag enthält auch Regelungen zu folgenden Fragen, die für Sie als Käufer wichtig sind:

- Bis zu welchem Zeitpunkt muss der Bau fertiggestellt sein?
- Welche Rechte stehen Ihnen zu, wenn nach der Fertigstellung Baumängel auftreten?

Besondere Vorsicht ist beim Abschluss getrennter Verträge über den Grundstückskauf und die Bauerrichtung geboten. Dies gilt vor allem, wenn der Vertrag über die Erstellung des Hauses nicht notariell beurkundet werden soll. Aus rechtlichen Gründen bedürfen nämlich beide Verträge zwingend der notariellen Beurkundung, wenn sie eine Einheit bilden. Und das ist oftmals der Fall. Unterbleibt in einem solchen Fall die Beurkundung auch nur eines Vertrages, sind beide Verträge nichtig.

Weitere Hintergründe und Einzelheiten erläutert Ihnen Ihr Notar selbstverständlich vor und bei der Beurkundung.

GRUNDPFANDRECHTE (GRUNDSCHULDEN UND HYPOTHEKEN)

In aller Regel kann der Käufer den Kaufpreis nicht vollständig aus eigenem Vermögen aufbringen, sondern er muss zusätzlich ein Bankdarlehen aufnehmen. Falls Sie bei Ihrer Bank ein solches Darlehen aufnehmen, wird ein Darlehensvertrag zwischen Ihnen und der Bank geschlossen. In dem Darlehensvertrag sind die Bedingungen des Darlehens vereinbart, insbesondere die Laufzeit und der Zinssatz.

Bevor die Bank Ihnen das Darlehen auszahlt, verlangt die Bank Sicherheiten für den Fall, dass Sie das Darlehen nicht zurückzahlen können. Als Eigentümer oder Erwerber eines Grundstücks kön-



IMMOBILIEN

nen Sie das Grundstück als Sicherheit verwenden, indem Sie zugunsten der Bank eine Grundschild oder eine Hypothek bestellen. Diese werden in das Grundbuch eingetragen. Mit der Eintragung einer Grundschild und Hypothek ist es, als hätten Sie der Bank das Grundstück „verpfändet“. Die Bank kann im Fall der Fälle das Grundstück versteigern lassen und so zu Geld machen. Gegenüber der Hypothek hat die Grundschild den Vorteil, dass sie beliebig oft als Sicherheit für andere Forderungen dienen, also wiederverwendet werden kann. In der Praxis hat sich daher die Grundschild gegenüber der Hypothek weitgehend durchgesetzt.

Die Erklärung, mit der Sie der Eintragung der Grundschild zustimmen, bedarf der notariellen Form. Der Grundschildbestellung liegen im Regelfall Formulare der Banken zugrunde. Der Notar erläutert Ihnen aber selbstverständlich den Inhalt dieser oft komplizierten Texte.

Welche Schulden durch die Grundschild abgesichert werden, ergibt sich normalerweise nicht aus dem Grundschildformular selbst, sondern ist in einer gesonderten Vereinbarung – der sog. Zweckerklärung – geregelt, die nicht der notariellen Form bedarf. Hier kann vorgesehen sein, dass nur ein konkretes Darlehen gesichert wird oder dass sämtliche Verbindlichkeiten des Schuldners aus seiner Geschäftsverbindung mit der Bank (Beispiel: Überziehung des Girokontos, spätere Darlehen) abgesichert werden. Bei Zweifeln oder Fragen hilft Ihnen Ihr Notar gerne weiter.

Der im Grundschildformular angegebene Zinssatz ist zumeist viel höher, als der im Darlehensvertrag vereinbarte Darlehenszinssatz. Der Grund liegt darin, dass die angegebenen Zinsen genauso wie der Grundschildbetrag nur die Obergrenze angeben, bis zu der die Bank maximal abgesichert ist. Was tatsächlich zurückgezahlt werden muss, ergibt sich

nicht aus der Grundschild, sondern aus dem Darlehensvertrag.

Sofern das abgesicherte Darlehen vertragsgemäß zurückgezahlt ist, ist die Bank verpflichtet, der Löschung der Grundschild durch Erteilung einer Löschungsbewilligung zuzustimmen. Sie können die Grundschild aber auch ohne Weiteres für den Fall im Grundbuch stehen lassen, dass Sie die Grundschild zur Absicherung zukünftiger Darlehen wiederverwenden möchten.