



Immobilienkaufvertrag

Der Immobilienkaufvertrag ist zumeist sowohl für den Verkäufer als auch den Käufer ein wirtschaftlich bedeutsames Geschäft, das wesentliches Vermögen der Beteiligten betrifft. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber die notarielle Beurkundung durch einen Notar vorgeschrieben (§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB), der die Parteien über Risiken und die Tragweite der Regelungen aufklärt. In der Regel ist zudem zur Finanzierung des Kaufpreises die Aufnahme eines Darlehens durch den Käufer und die Eintragung eines Grundpfandrechts (Grundschild oder Hypothek) erforderlich.

Wir beraten die Vertragsparteien als unparteiischer Vertreter und sorgen für eine sachgerechte Beratung bei diesem für die Parteien bedeutsamen Rechtsgeschäft. Wir klären die Beteiligten über bestehende Risiken auf und zeigen Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung dieser Risiken auf. Unser Ziel ist es eine rechtlich ausgewogene und sachgerechte Vertragsgestaltung zu finden, die den berechtigten Sicherungsinteressen der Parteien Rechnung trägt. Insbesondere werden die Vertragsparteien durch unsere Vertragsregelungen vor ungesicherte Vorleistungen geschützt. Zur Vermeidung von Risiken beschaffen wir z.B. die zum Vollzug erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Löschungsunterlagen von den Gläubigern der nicht übernommenen Grundpfandrechte. Zudem überwachen wir die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer.

Für den Käufer besteht zum Beispiel das berechtigte Interesse, dass sichergestellt ist, dass dieser das Eigentum an dem Vertragsobjekt erwirbt. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der Käufer nicht ungesichert den Kaufpreis entrichtet. Der Verkäufer wiederum möchte sicherstellen, dass er nicht das Eigentum an dem Vertragsobjekt verliert, ohne dass er den Kaufpreis erhält. Wir, die Notare, finden eine ausgewogene Vertragsregelung, die den gegenläufigen Interessen aller Parteien gerecht wird.

Folgende Aspekte regeln wir in jedem Kaufvertrag:

- Sicherung von Käufer und Verkäufer,
- Löschung oder Fortbestand von Belastungen,
- Gewährleistung für Mängel, regelmäßig mit einem Gewährleistungsausschluss beim Verkauf einer gebrauchten Immobilie,

- Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten,
- Aufteilung der Erschließungskosten,
- das eventuelle Erfordernis einer Vermessung beim Verkauf einer Teilfläche eines Grundstücks.

Vertragsgegenstand/ Vertragsobjekt

Gegenstand eines solchen Kaufvertrages kann ein bebautes Grundstück, ein unbebautes Grundstück bzw. Bauplatz, eine Teilfläche eines Grundstücks, Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) oder ein Erbbaurecht sein. Der Gegenstand hat maßgeblichen Einfluss auf unsere Vertragsgestaltung. Für die besondere Konstellation eines Bauträgervertrages, bei dem der Käufer ein Grundstück erwirbt, welches vom Bauträger noch mit einem Gebäude (Haus oder Wohnung) bebaut werden muss, verweisen wir auf unser gesondertes Merkblatt zum Bauträgervertrag.

Zu beachten ist zudem, dass gemäß § 311c BGB im Zweifel Zubehör des Grundstücks mitverkauft werden. Daraus folgt, dass bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dienen und zum Grundstück in einem dieser Zweckbestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen, mit verkauft und mit dem vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Als Zubehör kommen z.B. Markisen oder Heizmaterial (Vorräte an Kohle, Brennholz oder Heizöl) in Betracht. Sollen diese Zubehörgegenstände gesondert bezahlt werden, so ist dies ausdrücklich im Kaufvertrag aufzunehmen.

Weitere bewegliche Gegenstände, die vom Käufer zusammen mit der Immobilie gekauft werden sollen (z.B. Möbel oder eine Einbauküche) werden von uns in dem Kaufvertrag einzeln mit einem jeweiligen Verkehrswert aufgelistet. So kann das Finanzamt diese Beträge in der Berechnung der anfallenden Grunderwerbssteuer außer Acht lassen und Sie können Grundsteuern einsparen. Die Grunderwerbssteuerpflicht erstreckt sich nicht auf bewegliche Sachen, die nicht als Zubehör zu klassifizieren sind.

Finanzierung des Kaufpreises

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte der Käufer vor der Beurkundung mit dem Kreditinstitut geregelt haben. Insbesondere sollte der Käufer mit der Bank bereits vereinbart haben, wann das Darlehen ausgezahlt werden kann. Wir passen den Fälligkeitszeitpunkt des Kaufpreises dann dementsprechend an. Da die finanzierende Bank eine Sicherheit in Form

eines Grundpfandrechts für das Darlehen fordert, sehen wir in dem Kaufvertrag eine sog. Belastungsvollmacht vor, mit der der Käufer in die Lage versetzt wird, das Grundstück bereits vor der Eigentumsumschreibung mit einem Grundpfandrecht zur Kaufpreisfinanzierung zu belasten. Grundpfandrechte bieten der berechtigten Bank die Möglichkeit der Vollstreckung in das Grundstück durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung. Regelmäßig wird von den Kreditinstituten die Form der Grundschild bevorzugt, da diese flexibler ist. Aufgrund entsprechend von uns vorgesehener Regelungen kann das eingetragene Grundpfandrecht wieder gelöscht werden, wenn der Kaufpreis nicht gezahlt werden kann oder wenn der Vollzug des Kaufvertrags aus einem anderen Grund scheitern sollte.

Wenn die Finanzierung bereits vorab feststeht, kann direkt im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags eine notarielle Urkunde zur Belastung des Grundstücks mit einem Grundpfandrecht beurkundet werden. Bitte teilen Sie uns vorab die finanzierende Bank mit. Jede Bank verwendet üblicherweise ihr eigenes Formular für eine Grundschildbestellungsurkunde. Wir gehen dieses Formular bei der Beurkundung schrittweise mit Ihnen durch und erläutern den Inhalt.

Wir weisen darauf hin, dass die Grundschild nach dem Formular mit einem wesentlich höheren Zinssatz von 14 – 20 % verzinst wird. Dies sollte Sie nicht verunsichern oder irritieren. Der Zinssatz ist deutlich höher als der mit der Bank vereinbarte Zinssatz für Ihre Finanzierung, um zusätzlich entstehende Kosten im Rahmen einer eventuellen Zwangsvollstreckung in das Grundstück pauschal abdecken zu können. Sie zahlen aber nur den im Darlehensvertrag vereinbarten Zinssatz. Der im Grundbuch eingetragene Zinssatz hat lediglich eine Bedeutung, wenn die vorgenannten zusätzlichen Kosten im Rahmen einer Zwangsvollstreckung entstehen. Welche Forderungen der Bank durch die Grundschild abgesichert sind, ergibt sich regelmäßig aus einer separaten Zweckerklärung bzw. einer Sicherungsabrede, die nicht der notariellen Beurkundung bedarf.

Die Grundschildbestellungsurkunde enthält auch immer eine Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung des Käufers hinsichtlich des Grundstücks. Durch diese wird mit der notariellen Urkunde ein Vollstreckungstitel gegen den Käufer geschaffen, der wie ein Gerichtsurteil vollstreckt werden kann. Die vorgenannte Erklärung des Käufers ermöglicht die Vollstreckung in das Grundstück durch die Bank. Regelmäßig ist auch ein Schuldanerkenntnis des Käufers mit einer Vollstreckungsunterwerfungserklärung in der Urkunde vorgesehen. Auch insoweit wird ein Vollstreckungstitel geschaffen, der die Zwangsvollstreckung der Bank in das sonstige Vermögen des Käufers ermöglicht. Natürlich wird die Bank auch aufgrund der Regelung in der Sicherungsabrede nicht gegen den Käufer

vollstrecken, wenn dieser rechtzeitig und regelmäßig seine Darlehensraten leistet. Über weitere Details klären wir Sie gerne auf.

Ist das durch das Grundpfandrecht abgesicherte Darlehen vollständig zurückbezahlt, besteht eine Verpflichtung für das Kreditinstitut eine Löschungsbewilligung zu erteilen, die die Löschung des Grundpfandrechts mit Zustimmung des Eigentümers ermöglicht. Der Eigentümer (ehemals Käufer) kann dann das Grundpfandrecht löschen, oder ein neues Darlehen aufnehmen und hierzu die bereits eingetragene Belastung wieder mit einer neuen Verbindlichkeit verknüpfen. Im letzteren Fall ist eine Abtretung des Grundpfandrechts an die neue Bank erforderlich.

Kaufpreisfälligkeit

Zur Sicherung des Käufers vor einer ungesicherten Vorleistung in Form der Kaufpreiszahlung werden folgende üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen im Kaufvertrag von uns vorgesehen:

- Vorliegen aller erforderlich Genehmigungen
- Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch, die den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung dinglich sichert; das Grundstück wird quasi für den Käufer „reserviert“
- Vorliegen aller erforderlichen Löschungunterlagen zur Löschung aller nicht übernommenen eingetragenen Rechte
- Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Gemeinde; der Nachweis erfolgt durch ein sog. Negativattest der Gemeinde, welches von uns angefordert wird.

Die Fälligkeitsvoraussetzungen werden von uns im Einzelfall nochmals um wichtige Punkte und Voraussetzungen im Einzelfall ergänzt, um maßgerecht auf die jeweiligen Bedürfnissen der Vertragsparteien einzugehen und diese umzusetzen.

Sind alle Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises gegeben, so teilen wir dies dem Käufer im Rahmen der sog. Fälligkeitsmitteilung mit. Erst im Anschluss an diese Mitteilung ist der Kaufpreis von dem Käufer zu entrichten.

Die Kaufpreiszahlung kann auch kostenpflichtig über ein von uns hierzu errichtetes Notaranderkonto abgewickelt werden. Dies bietet zusätzliche Sicherheit, ist aber in der üblichen Konstellation bei einem Kaufvertrag nicht notwendig. Wenn sich die Abwicklung über ein Notaranderkonto aus den Besonderheiten des Einzelfalles anbietet, werden wir Ihnen diese Möglichkeit vorschlagen.

Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

Beim Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten des Grundstücks darf der Käufer den Besitz an dem Grundstück erlangen und alle Erträge des Grundstücks (z.B. Mieteinnahmen) können von ihm vereinnahmt werden. Andererseits muss er alle Kosten und Lasten (z.B. Grundsteuern, Müll- und Abwassergebühren) tragen. Regelmäßig sehen wir in den Kaufverträgen diesen Übergang mit der Kaufpreiszahlung vor. Im Einzelfall kann dies vertraglich jedoch abweichend geregelt werden, wenn der Käufer das Grundstück bereits vorher betreten können soll, z.B. um etwaige Veränderungs-, Bau- oder Renovierungsarbeiten durchzuführen. In solchen Konstellationen kann durch unsere vertragliche Gestaltung auch den Sicherungsinteressen des Verkäufers hinreichend Rechnung getragen werden.

Ferner ist zu beachten, dass ein etwaig bestehendes Miet-, Pacht- oder Landpachtvertragsverhältnis an dem Kaufobjekt grundsätzlich kraft Gesetzes auf den Erwerber übergeht (§§ 566, 581 Abs.2, 593b BGB). Daher sollte im Vorfeld der Beurkundung mit dem Verkäufer geklärt werden, ob solche Vertragsverhältnisse bestehen. Gegebenenfalls ist dem Verkäufer vertraglich die Pflicht zur miet- und pachtfreien geräumten Immobilie gesondert aufzuerlegen.

Eigentumsübergang

Der Eigentumsübergang wird vom Notar erst veranlasst, wenn ihm nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Erst dann stellen wir einen Umschreibungsantrag beim zuständigen Grundbuchamt um den Sicherungsinteressen des Verkäufers zu genügen.

Das Grundbuchamt macht die Eigentumsumschreibung im Grundbuch von weiteren Voraussetzungen abhängig. Unter anderem muss die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen. Eine solche Bescheinigung wird vom Finanzamt erteilt, sobald der Käufer die angefallene Grunderwerbssteuer gezahlt hat. Die Grunderwerbssteuer wird mit Wirksamkeit des Kaufvertrags fällig, also zeitlich deutlich vor dem Eigentumsübergang.

Gewährleistungsausschluss

Wie bereits angedeutet sehen wir bei gebrauchten Immobilien regelmäßig einen Gewährleistungsausschluss zugunsten des Verkäufers vor. Dies entspricht der gegenseitigen Interessenlage. Der Verkäufer kann nicht für sämtliche Mängel an der Immobilie als Privatperson haften, da er selbst nicht sämtliche Bestandteile eines komplexen Gebäudes und die Zusammenstellung des Bodens überblicken kann. Für den Verkäufer besteht die Obliegenheit ihm bekannte versteckte Mängel zu offenbaren, da ansonsten der

Gewährleistungsausschluss nicht zur Anwendung kommt (vgl. § 444 BGB). Es gilt der Grundsatz „gekauft wie gesehen“, sodass der Objektivbesichtigung eine wichtige Bedeutung zukommt.

Wohnungseigentumskauf/ Kauf einer Eigentumswohnung

Besonderheiten ergeben sich beim Kauf von Wohnungseigentum. Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer das Sondereigentum an der Wohnung und eventuell dazugehörigen Kellerräumen oder Stellplätzen. Weiterhin erwirbt der Käufer einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück, auf dem das Gebäude steht. Der Gebäude und der Grund und Boden stehen den Wohnungseigentümern als Gemeinschaftseigentum gemeinsam zu.

Im Rahmen von Sondernutzungsrechten können einzelnen Wohnungseigentümern die ausschließliche, exklusive Nutzung von bestimmten Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums überlassen werden. So kann zum Beispiel bestimmt werden, dass nur dem Wohnungseigentümer der Wohnungseinheit im Erdgeschoss alleine das Nutzungsrecht am Garten des Grundstücks zusteht oder dass nur ein Wohnungseigentümer berechtigt ist auf einem genau bezeichneten Bereich des Daches eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben.

Grundlegend für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander ist die Teilungserklärung, die insbesondere die Verwaltung der gesamten Gebäudeanlage und die Verteilung der Kosten auf alle Wohnungseigentümer regelt. Regelmäßig ist ein monatlich zu zahlendes Wohngeld an z.B. den Verwalter zu entrichten. Von diesen Geldern sollen die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten getragen werden. Aus diesem Grund ist die Teilungserklärung besonders interessant und wichtig für den Käufer. Dieser sollte jedenfalls vor dem angestrebten Erwerb die Teilungserklärung eingesehen haben. Ferner sollte sich der Käufer einen Überblick darüber verschaffen, ob eine Instandhaltungsrücklage für eventuell anfallende größere Reparaturen (z.B. Dach- oder Fassadenerneuerung) gebildet wurde und ob Rückstände insoweit bestehen.

Wir beraten und betreuen Sie gerne in dieser komplexen Materie und stehen Ihnen für alle Fragen jederzeit zur Verfügung.