
Der Immobilienkauf

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 Käufer und Verkäufer bei einem solch wichtigem Vorgang sachgemäß beraten werden und um Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Der Notar sorgt für eine rechtlich ausgewogene Gestaltung und hilft Risiken zu vermeiden, er besorgt die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen und überwacht die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer. So muss beispielsweise verhindert werden, dass der Käufer den Kaufpreis zahlt, ohne aber die Immobilie zu erhalten. Auf der anderen Seite darf der Verkäufer seine Immobilie nicht verlieren, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten ihre Zielvorstellungen, informiert sie über die Regelungsmöglichkeiten und erstellt darauf aufbauend einen sachgerechten und ausgewogenen Entwurf eines Kaufvertrages.

Immobilienkaufverträge können z.B. den Erwerb eines Bauplatzes, eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, einer Eigentumswohnung oder auch eines Erbbaurechts betreffen. Die Besonderheiten eines Objekts wirken sich auf die Gestaltung eines Vertrages aus. Dies gilt insbesondere für einen sogenannten 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 dabei der Verkäufer.

In jedem Fall sollten folgende Punkte geregelt werden:

- Sicherung von Käufer und Verkäufer
- Löschung oder Fortbestand von Belastungen
- Gewährleistung für Mängel
- Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten
- Aufteilung der Erschließungskosten
- Erfordernis einer Vermessung (Teilflächenkauf)

Die **Finanzierung** sollte vor der Beurkundung feststehen. Wird ein Bankdarlehen in Anspruch genommen, sollte der Käufer mit seiner Bank besprechen, wann das Darlehen ausgezahlt werden kann. Der Notar wird dann die Regelung der Fälligkeit des Kaufpreises auf den Auszahlungszeitpunkt abstimmen. Ist die Finanzierung des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufvertrages schon im Einzelnen geklärt, kann das zur Absicherung des Darlehens dienende Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) unmittelbar im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden.

Kaufvertrag

Fälligkeit des Kaufpreises

Der Kaufpreis sollte vom Käufer erst gezahlt werden, wenn sicher ist, dass der Käufer seinerseits die versprochene Leistung, nämlich das unbelastete Eigentum an dem Grundstück, erhalten wird. Deshalb sieht der Kaufvertrag im Regelfall vor, dass der Kaufpreis erst dann gezahlt wird, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

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

- dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
- dass die sogenannte **Eigentumsvormerkung** (auch Auflassungsvormerkung genannt) für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist - dadurch wird das Grundbuch "gesperrt", das Grundstück wird für den Käufer "reserviert" -,
- dass die Unterlagen vorliegen, die erforderlich sind, um die eingetragenen Grundschulden und Hypotheken im Grundbuch zu löschen,
- dass die Gemeinde ihr **Vorkaufsrecht** nicht ausübt (unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen steht den Gemeinden bei Grundstückskaufverträgen ein Vorkaufsrecht zu).

Der Notar veranlasst alles Erforderliche, damit die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Sobald diese vorliegen, teilt er den Vertragsbeteiligten 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, zu dem das Grundstück **wirtschaftlich** auf den Käufer übergeht. Der Käufer darf von diesem Zeitpunkt an das Grundstück in Besitz nehmen, alle Erträge des Grundstücks - also z.B. Mieteinnahmen - stehen ihm zu, er muss aber auch alle Kosten - also z.B. die Grundsteuern, die 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 schon mit den Renovierungsarbeiten beginnen will, wird der Notar den Vertragsparteien Regelungen vorschlagen, die auch den Verkäufer absichern.

Übergang des Eigentums

Wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, wird der Notar den Antrag auf Umschreibung des Eigentums zum Grundbuch einreichen. Für den Verkäufer bedeutet dies die Sicherheit, dass er sein Eigentum erst verliert, wenn er den vereinbarten Kaufpreis erhalten hat.

Kauf einer Eigentumswohnung

Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer nicht nur das Eigentum an der Wohnung, sondern gleichzeitig auch einen Anteil an dem gesamten Gebäude und an dem Grund und Boden, auf dem das Haus steht. Das Eigentum an Grund und Boden und an dem Gebäude steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu. Im Alleineigentum der einzelnen Wohnungseigentümer stehen lediglich die Wohnung selbst sowie ggf. dazugehörige Kellerräume, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze (sogenanntes **Sondereigentum**).

Einzelnen Wohnungseigentümern können **Sondernutzungsrechte** eingeräumt sein. Darunter versteht man das Recht, bestimmte Bereiche des **gemeinschaftlichen Eigentums** (z.B. Räume oder Teile des Gartens) alleine, d.h. unter Ausschluss aller anderen, zu nutzen.

Das "Grundgesetz" der Wohnungseigentümer stellt die sogenannte **Teilungserklärung** dar. Darin befinden sich Regelungen insbesondere über die Verwaltung der Wohnanlage und die Verteilung der anfallenden Kosten. Der Käufer einer Eigentumswohnung sollte sich diese Teilungserklärung vor der Beurkundung des Kaufvertrages aushändigen lassen.

Die Kosten der Verwaltung und der Instandhaltung der Wohnanlage werden im Regelfall durch die Erhebung von Umlagen aufgebracht. Deshalb sollten sich der Käufer 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.

Bei Zweifelsfragen hilft Ihnen Ihr Notar.

Grundpfandrechte (Grundschulden und Hypotheken)

Im Regelfall kann der Kaufpreis nicht vollständig aus eigenem Vermögen aufgebracht werden, vielmehr ist zusätzlich die Aufnahme eines Darlehens bei einer Bank erforderlich. Nimmt der Käufer bei seiner Bank ein solches **Darlehen** auf, wird ein Darlehensvertrag zwischen dem Käufer und der Bank geschlossen. In diesem Darlehensvertrag sind die Bedingungen des Darlehens vereinbart, insbesondere die Laufzeit und der Zinssatz des Darlehens.

Damit die Bank dem Käufer das Darlehen gewährt, verlangt die Bank Sicherheiten für den Fall, dass der Käufer das Darlehen nicht zurückzahlen kann. Als Eigentümer oder Erwerber eines Grundstücks kann das Grundstück als Sicherheit verwendet werden, in dem der Käufer zugunsten der Bank eine **Grundschuld** oder eine **Hypothek** bestellt. Diese werden in das Grundbuch eingetragen. Grundschuld und Hypothek geben der Bank das Recht, das verpfändete Grundstück versteigern zu lassen. In der Praxis hat sich von den beiden Sicherheiten weitgehend die Grundschuld durchgesetzt.

Die Erklärung, mit der der Käufer einer Eintragung der Grundschuld zustimmt, bedarf der notariellen Form. Der Grundschuldbestellung liegen im Regelfall Formulare der Banken zugrunde. Der Notar erläutert Ihnen den Inhalt dieser oft komplizierten Texte.

Welche Schulden durch die Grundschuld abgesichert werden, ergibt sich regelmäßig nicht aus dem Grundschuldformular selbst, sondern ist in einer gesonderten Vereinbarung - der sogenannten **Zweckerklärung** - geregelt, die nicht der notariellen Form bedarf. Hier kann vorgesehen sein, dass nur ein konkretes Darlehen gesichert wird oder aber sämtliche Verbindlichkeiten des Schuldners aus seiner Geschäftsverbindung mit der Bank (Beispiel: Überziehung des Girokontos, spätere Darlehen) abgesichert werden: ein wichtiger Unterschied, insbesondere für den Fall, in dem der Eigentümer sein Grundstück als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten (Beispiel: Darlehen des Ehemannes) zur Verfügung stellt. Es ist mit erheblichen Gefahren verbunden, wenn ein Beteiligter zulässt, dass fremde Verbindlichkeiten gesichert werden, insbesondere solche, die ohne seine Mitwirkung begründet werden können. Dabei ist zu beachten, dass die Zweckerklärung in der Regel nicht in der Grundschuldurkunde, sondern direkt mit der Bank vereinbart wird. Bei Zweifelsfragen hilft Ihnen Ihr Notar.

Der im Grundschuldformular angegebene **Zinssatz** ist zumeist viel höher, als der im Darlehensvertrag vereinbarte Darlehenszinssatz. Der Grund liegt darin, dass die angegebenen Zinsen genauso wie der Grundschuldbetrag nur die Obergrenze angeben, bis zu der die Bank maximal abgesichert ist. Was tatsächlich zurückgezahlt werden muss, ergibt sich nicht aus der Grundschuld, sondern aus dem Darlehensvertrag.

In dem Grundschuldformular ist in aller Regel auch eine sogenannte **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** hinsichtlich des Grundstücks und des gesamten sonstigen Vermögens enthalten. Die Folge ist, dass die Bank aus der Grundschuld sofort vorgehen kann, ohne vorher einen Prozess gegen den säumigen Schuldner führen zu müssen. Sofern die Übernahme der persönlichen Haftung durch ein **Schuldanerkenntnis** mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung vorgesehen ist, kann die Bank auch auf andere Vermögensgegenstände als das Grundstück Zugriff

nehmen. Die Einzelheiten dieser Regelungen erläutert Ihnen Ihr Notar.
Sofern das abgesicherte Darlehen vertragsgemäß zurückgezahlt ist, ist die Bank verpflichtet, der Löschung der Grundschuld durch Erteilung einer Löschungsbewilligung zuzustimmen.

Die **Hypothek** kann in gleicher Weise wie die Grundschuld als Sicherheit für ein Darlehen dienen. Zwischen beiden Sicherungsmitteln bestehen zwar Unterschiede, für den Darlehensnehmer wirken sich diese aber im Regelfall nicht aus.
