

Kaufverträge über Grundstücke oder Eigentumswohnungen

- ein Wegweiser mit Erläuterung wichtiger Grundbegriffe -

Immobilienkauf ohne Risiko

Der Immobilienkauf ist aus gutem Grund beurkundungspflichtig: Für Käufer und Verkäufer geht es in der Regel um viel Geld und keiner von beiden möchte dabei böse Überraschungen erleben oder sein Geld verlieren. Das Gesetz hat daher dem Notar die Aufgabe übertragen, Käufer wie Verkäufer vor rechtlichen Fallstricken zu bewahren, indem er als neutraler Fachmann beide Vertragsparteien juristisch berät, ihnen Hinweise gibt und einen ausgereiften, für beide Seiten fairen Vertrag formuliert. Sind Käufer und Verkäufer einig, erhalten sie in der Regel kurzfristig einen Vertragsentwurf übersandt, zu dessen Vorbereitung dem Notariat Namen, Geburtsdaten und Anschriften der Beteiligten, Kaufpreis und Grundbuchangaben über das Kaufobjekt mitgeteilt werden sollten. In der Beurkundung wird der Vertrag vorgelesen und erläutert und von den Beteiligten nach Klärung aller Fragen unterzeichnet. Nach der Beurkundung sorgt der Notar für die Abwicklung des besiegelten Kaufvertrages.

Oberstes Ziel der notariellen Vertragsgestaltung ist die Sicherheit für beide Vertragsparteien: Der Käufer soll sicher das Kaufobjekt erwerben, der Verkäufer soll sicher den Kaufpreis erhalten. Beim Kauf im Supermarkt lässt sich dies einfach bewerkstelligen, denn man erhält die Ware nur gegen sofortige Bezahlung. Beim Grundstücks- oder Wohnungskauf ist das komplizierter. Daher sieht der Kaufvertrag einige Absicherungen vor, damit das Prinzip „Geld gegen Ware“ gewahrt bleibt.

Kaufpreiszahlung

Zum Schutz des Käufers sieht ein Kaufvertrag vor, dass der **Kaufpreis erst fällig wird**, wenn der Eigentumserwerb und die Löschung etwaiger Belastungen sichergestellt ist. Hierzu fordert der Notar erforderliche Genehmigungen sowie die Erklärungen über die Vorkaufsrechte von Gemeinde und Kreis an. Ferner veranlasst der Notar, dass im Grundbuch eine sog. Vormerkung für den Käufer eingetragen wird, welche praktisch eine „rechtliche Reservierung“ des Objektes bewirkt. Schließlich sorgt der Notar dafür, dass noch etwaige Grundbucheintragungen von Banken (z.B. Hypotheken oder Grundschulden) im Zuge der Vertragsabwicklung gelöscht werden; hat der Verkäufer noch Darlehensschulden, werden diese aus dem Kaufpreis getilgt. Liegen dem Notar alle notwendigen Unterlagen vor – in der Regel 4-6 Wochen nach Beurkundung –, teilt er den Beteiligten schriftlich die Kaufpreisfälligkeit mit (sog. **Fälligkeitsmitteilung**). Bewohnt der Verkäufer das Objekt noch selbst, wird der Kaufpreis in der Regel erst nach Auszug fällig.

Finanzierungsvollmacht

Der Käufer muss zumeist ein Darlehen zur Bezahlung des Kaufpreises aufnehmen, welches freilich erst nach Eintragung einer entsprechenden Sicherheit (Hypothek oder Grundschuld) in das Grundbuch ausbezahlt wird. Hierzu räumt der Verkäufer dem Käufer eine Vorabbelastungsmöglichkeit ein (sog. **Finanzierungsvollmacht**). Dies erfolgt jedoch unter der Bedingung, dass die finanzierende Bank das Darlehen direkt an den Verkäufer (oder zur Ablösung eingetragener Banken) auszahlen muss.

Mängelhaftung

Beim Kauf gebrauchter Immobilien übernimmt der Verkäufer in aller Regel keine Gewähr, so dass eine **Haftung für Sachmängel** ausgeschlossen wird. Vorhandene Mängel werden bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt; eine gründliche Besichtigung durch den Käufer ist daher ratsam. Versteckte Mängel, die der Käufer nicht ohne weiteres erkennen kann und die von Bedeutung für ihn sind, muss der Verkäufer auch ungefragt offenbaren, wenn er sie kennt (z.B. defekte Heizung, feuchter Keller, Hausschwamm).

Wirtschaftlicher Übergang

Der Käufer wird erst Eigentümer, wenn er in das Grundbuch eingetragen wird. Regelmäßig darf der Käufer jedoch bereits ab Kaufpreiszahlung das Haus oder die Wohnung wie ein Eigentümer benutzen (**wirtschaftlicher Übergang**); er erhält den Schlüssel und ist damit „Besitzer“. Ab dann stehen ihm alle Erträge des Grundstücks (z.B. Mieteinnahmen) zu. Dafür muss er aber auch alle Kosten tragen (z.B. Grundsteuern, Versicherungsprämien, Müll- und Abwassergebühren). Hat der Verkäufer bereits Kosten im Voraus bezahlt (z.B. die Versicherungsprämie, die Grundsteuer etc.), muss ihm der Käufer dies anteilig erstatten.

Übergang des Eigentums

Der Verkäufer will sein Eigentum erst aufgeben, wenn der Kaufpreis bezahlt ist. Deshalb reicht der Notar den Antrag auf **Umschreibung des Eigentums** – der letzte Schritt der Vertragsabwicklung – erst dann beim Grundbuchamt ein, wenn ihm ein Zahlungsbeleg vorliegt. Schließlich überwacht der Notar, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ordnungsgemäß vorgenommen wird. Man sieht also: Der Notar sorgt für eine ausgewogene Vertragsgestaltung und übernimmt die komplizierte Vertragsabwicklung.

Tipps und Hinweise

- der Käufer sollte das Kaufobjekt **gründlich besichtigen** und dabei auch die Funktionstüchtigkeit der Heizung sowie der Strom- und Wasserversorgung – vor allem bei bereits leerstehenden Objekten – überprüfen. Eine erneute Kontrolle des Zustands zeitnah zum Beurkundungstermin ist ratsam.
- **Steuertipp:** Der Käufer kann **Grunderwerbsteuer (5%) sparen**, wenn für Zubehör und andere bewegliche Gegenstände ein gesonderter Kaufpreisteil ausgewiesen wird, weil hierfür keine Grunderwerbsteuer erhoben wird (Beispiele für Zubehör: Einbauküche, Markise, Gartenmöbel und -geräte, beweglicher Ofen, Gartenhaus, etc.). Da sich hierdurch die Beleihungsgrenzen verschieben

können, sollte dies in jedem Fall zuvor mit der finanzierenden Bank abgestimmt werden.

- die **Gebäudeversicherung** geht automatisch auf den Käufer mit der Eigentumsumschreibung über; dann hat der Käufer ein einmonatiges Sonderkündigungsrecht. Der Verkauf ist von Käufer und Verkäufer der Versicherung anzuzeigen.
- Ob **Erschließungs- und Anliegerbeiträge** (d.h. die von der Gemeinde erhobenen Kosten für den Bau der Straßen, Bürgersteige, Kanalisation etc.) vollständig abgerechnet und bezahlt sind, kann bei der örtlichen Gemeinde erfragt werden

Stadt Euskirchen: Fachbereich 2, Abt. öffentliche Abgaben, tel.: 02251/14-378;

Stadt Mechernich: Fachbereich 1, tel.: 02443/49-4100,

Gemeinde Weilerswist: Fachbereich Planen und Bauen, tel.: 02254/9600-167.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis betreffen baurechtliche Angelegenheiten (z.B. der Verzicht auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen durch den Nachbarn, wenn dieser „auf die Grenze baut“); solche **Baulasten** sind eher selten und können beim örtlichen Bauamt, welches das Baulastenverzeichnis führt, erfragt werden. Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis kostet grundsätzlich € 10,00, falls Eintrag vorhanden € 50,00 (Stand 1.6.2009).

Stadt Euskirchen: Fachbereich 9, Abt. Bauordnung, tel.: 02251/14-297 und -298;

Stadt Mechernich: Fachbereich 2, tel.: 02443/49-4210,

Gemeinde Weilerswist: Verzeichnis wird beim Kreis geführt, tel.: 02251/15522.

- Der Käufer sollte auf jeden Fall vor Beurkundung des Kaufvertrages die **Finanzierung des Kaufpreises** gesichert haben, d.h. eine verbindliche Darlehenszusage besitzen. Den Darlehensvertrag sollte man jedoch erst nach Kaufvertragsschluss unterzeichnen, da auch das „Platzen“ eines geplanten Kaufs nie ausgeschlossen werden kann.

- Literaturtipp: Der Ratgeber zur ZDF-Sendung **WISO Immobilienfinanzierung** gibt gute Hilfestellung und Erläuterungen bei Finanzierungsfragen.
- Beim Kauf einer **Eigentumswohnung** sollte der Käufer vorab eine Kopie der Teilungserklärung vorab erhalten; sie regelt die Rechte und Pflichten der Miteigentümer, insbesondere die Kostenverteilung, sowie etwaige Sondernutzungsrechte einer Wohnung (z.B. an Terrassen-/Gartenflächen oder einem Kfz-Stellplatz). Der Verwalter kann Auskunft darüber geben, ob etwaige Hausgeldrückstände bestehen.

Notar- und Gerichtsgebühren

Die von der Kostenordnung vorgeschriebenen Notargebühren richten sich nach dem Kaufpreis und dem Umfang der notariellen Vollzugstätigkeit. Sie betragen als „Daumenregel“ etwa 1% des Kaufpreises (meist etwas weniger).

Das Grundbuchamt erhebt beim Käufer Gebühren für die Eintragung der Vormerkung, des Eigentumswechsels und der anschließenden Löschung der Vormerkung (zusammen ca. 0,3-0,4% vom Kaufpreis). Ferner werden für die Eintragung einer etwaigen Finanzierungsgrundschuld Gebühren erhoben (ca. 0,2% vom Grundschuldbetrag).

Die Notar- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Löschung noch eingetragener Belastungen trägt in der Regel der Verkäufer.