

## Immobilienrecht

### An- und Verkauf von Immobilien

- [Die Berater](#)
- [Der Vertragsinhalt](#)
- [Das Grundbuch](#)
- [Der Vertragsvollzug](#)
- [Ware gegen Geld](#)
- [Eigentumswohnung](#)
- [Bauträgervertrag](#)
- [Zinshäuser](#)
- [Gewerbeimmobilien](#)
- [Kosten](#)

---

#### Die Berater

Ein Kaufvertrag über Immobilien wird erst mit der Beurkundung durch den Notar wirksam. Der Notar ist unabhängig und unparteiisch. Seine Mitwirkung dient in erster Linie dem Schutz der Beteiligten, für die es fast immer um erhebliche wirtschaftliche Werte geht. Der Notar sorgt für rechtliche Beratung, Rechtssicherheit, Rechtsfrieden und Schutz des Unerfahrenen vor übereiltem Handeln. Demgegenüber sind die Makler, Bauträger und Finanzierungsinstitute die wichtigsten Wirtschaftsberater der Beteiligten. Der Steuerberater ist häufig unverzichtbarer Ansprechpartner und in bautechnischen Angelegenheiten kann es sinnvoll sein, einen Architekten einzuschalten. 🏠

#### Der Vertragsinhalt

Inhalt eines Kaufvertrages sind neben der notwendigen Bezeichnung der Vertragsparteien, des Vertragsobjektes und des Kaufpreises unter anderem Haftungsfragen bei Sach- und Rechtsmängeln, der Übergabezeitpunkt bezüglich Besitz, Nutzungen und Lasten, die Aufbringung und Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer sowie insbesondere die Absicherung von Käufer und Verkäufer nebst zahlreichen Bestimmungen zur Vertragsdurchführung.

Besonderheiten des Objektes, bei den Vertragspartnern oder sonstige, die Immobilie betreffende Umstände, wirken sich immer auf die Gestaltung des Vertrages aus. Immobilienkaufverträge müssen daher individuell gestaltet werden, auch wenn in der Praxis häufig zunächst allgemeine Vertragsmuster als erste Diskussionsgrundlage verschickt werden. In der notariellen Beurkundung wird jeder Satz des ausgehandelten Vertragstextes daraufhin abgeklopft, ob er im konkreten Fall von den Vertragspartnern erklärt werden kann. Nicht der Notar, sondern die Vertragspartner bestimmen und erklären den Vertragsinhalt. Der Notar ist "nur" Rechtsexperte, Berater und Protokollführer. 🏠

#### Das Grundbuch

Bei Immobilienkäufen spielt das Grundbuch eine wichtige Rolle. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das von den Amtsgerichten geführt wird und auf dessen Richtigkeit man sich verlassen kann. Es gibt Auskunft darüber, wem eine Immobilie gehört und wie diese belastet ist. Vor dem Vertragsabschluß sollte daher der Inhalt des Grundbuches durch den Notar möglichst festgestellt worden sein. Böse Überraschungen werden so vermieden. 🏠

#### Der Vertragsvollzug

Nach der Beurkundung besorgt der Notar die erforderlichen Unterlagen und überwacht die Eigentumsumschreibung. Der Eigentümer wechselt beim Immobilienkauf erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Die Umschreibung kann viele Wochen dauern. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der Verkäufer Eigentümer und damit Verfügungsberechtigter. Er darf zwar nicht, könnte aber wirksam über das Grundstück ein weiteres Mal verfügen oder noch Belastungen vornehmen. Ferner könnten noch Zwangshypotheken eingetragen werden oder sogar eine Zwangsversteigerung stattfinden. Um den Käufer vor solchen Gefahren zu schützen, wird meistens zu seinen Gunsten die Eintragung einer sogenannten Auflassungsvormerkung in das Grundbuch beantragt. Der Käufer wird zunächst also im wahrsten Sinne des Wortes als künftiger Eigentümer im Grundbuch "vorgemerkt". Dies hat zur Folge, daß zu Lasten des Erwerbers die oben genannten Belastungen nicht mehr vorgenommen werden können.

Aber ACHTUNG! Die Vormerkung bewirkt keine Grundbuchsperrung. Vertragswidrige Verfügungen trägt das Grundbuchamt weiterhin ein. Allerdings hat der vormerkungsberechtigte Käufer aus der Vormerkung einen Lösungsanspruch gegen spätere vertragswidrige Eintragungen. 🚧

### **Ware gegen Geld**

Wichtigster Inhalt des Immobilienkaufvertrages ist die Absicherung des Leistungsaustausches (Ware gegen Geld). Um eine größtmögliche Sicherheit für beide Vertragsseiten zu erreichen, ist es in der Regel geboten, ein sogenanntes Notaranderkonto einzuschalten. Auf dieses Konto, über das nur der Notar verfügen kann, hat der Käufer den Kaufpreis einzuzahlen. Der Notar stellt die Immobilie mit dem hinterlegten Geld lastenfrei und zahlt an den Verkäufer erst dann aus, wenn zugunsten des Käufers die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung und ggf. die Übergabe gesichert sind.

Vor der Kaufpreisauszahlung müssen also alle erforderlichen Unterlagen, insb. Genehmigungen vorliegen, die für den Kauf der Immobilie erforderlich sind und den Vertrag gegebenenfalls erst rechtswirksam machen. Auch die Löschung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstücks, die zugunsten von Gläubigern des Verkäufers vorgenommen wurden, muß zuerst veranlaßt werden, sofern der Käufer die Belastungen nicht übernimmt. Um die Beschaffung von etwaigen Genehmigungen, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen und um die Löschung von Pfandrechten im Grundbuch kümmert sich der Notar. Zudem übernimmt er auch die Beurkundung von Grundschulden und Hypotheken zur Absicherung etwaiger vom Käufer aufgenommener Kredite.

Kurz gesagt: Die Vertragsschließenden müssen sich in Bezug auf die Vertragsdurchführung um nichts kümmern, es sei denn, der Notar schreibt sie besonders an und bittet um Mithilfe. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Notars darüber zu beraten, ob und wie eine Finanzierung erfolgen soll. Dies sollte vom Käufer schon vor der Beurkundung des Kaufvertrages mit seinem Finanzierungsinstitut geklärt werden. 🚧

### **Eigentumswohnung**

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ergeben sich Besonderheiten, weil mit der Wohnung nur ein selbständiger Teil einer Immobilie erworben wird. Miteigentümer am Grundstück sind alle Wohnungseigentümer. Das gilt auch für bestimmte Gebäudeteile (Heizungsraum, Waschküche, Außenwände, Dach, Treppenhaus). Insoweit spricht man vom gemeinschaftlichen Eigentum im Gegensatz zu dem Sondereigentum (Alleineigentum). Letzteres erlangt jeder Eigentümer an seiner Wohnung, nämlich den einzelnen Räumen der Wohnung, auch an einem Pkw-Stellplatz oder an einem Kellerraum.

Rechtlich geschaffen wird das Wohnungseigentumsrecht durch die Teilungserklärung, in der die Gebäudeaufteilung festgelegt wird. Voraussetzung ist die räumliche Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen, die von der Baubehörde bestätigt wird (Abgeschlossenheitsbescheinigung). Die dafür notwendigen Pläne fertigt der Architekt.

Der Notar entwirft für jedes Objekt eine auf dieses Objekt zutreffende Teilungserklärung. Inhalt der Teilungserklärung ist grundsätzlich auch die sog. Gemeinschaftsordnung, in der die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer bezüglich Nutzung, Bewirtschaftung und Zusammenleben in der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt werden (Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft). Die Wohnungseigentümer können auch verbindliche Beschlüsse fassen. Maßgeblich ist für alle Fragen des Wohnungseigentums das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), an dem sich die Beschlüsse, die Gemeinschaftsordnung und auch die Teilungserklärung orientieren müssen. 🚧

### **Bauträgervertrag**

Zahlreiche Besonderheiten gelten auch beim Kauf vom Bauträger. Der Bauträgervertrag ist ein Kaufvertrag über ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung, wobei der Bauträger als Verkäufer das mitverkaufte Gebäude erst noch errichten muß. Der Bauträgervertrag enthält neben den kaufvertraglichen Elementen auch Bestandteile aus anderen Vertragstypen (insbesondere des Werkvertrages).


Die Baubeschreibung und Pläne geben vor, wie die Bauerrichtung zu erfolgen hat. Sie sollten dem Käufer vor Vertragsabschluß bekannt sein, was besonders wichtig ist, wenn mit dem Bau noch gar nicht begonnen wurde. Baubeschreibung und Pläne müssen immer Bestandteil des notariellen Vertrages werden. Anderenfalls ist der Bauträgervertrag unwirksam.

Üblicherweise werden zusätzlich zu den kaufvertraglichen Elementen in dem Bauträgervertrag der Umfang und Zeitplan der Bauerrichtung sowie Sonderwünsche des Käufers und die Zahlungsmodalitäten (regelmäßig nach Baufortschritt), die in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) stehen müssen, geregelt. 🚧

### **Zinshäuser**

Auch beim Kauf von Anlageobjekten und Zinshäusern sind viele Besonderheiten zu beachten. Diese ergeben sich insbesondere daraus, dass für den Käufer nicht die Gebrauchsvorteile der Immobilie, sondern deren Ertrag im Vordergrund der Betrachtung steht. Insbesondere sollte der


Käufer die das Objekt betreffenden mietvertraglichen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen gründlich erforschen. Dasselbe gilt natürlich für die steuerlichen Rahmenbedingungen.

Die Wirtschaftsberater, Makler und Finanzdienstleister sind hier im besonderen Maße gefordert. Der Notar sollte die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für den vom Käufer erwarteten Ertrag im Auge haben und entsprechend beraten. Hier gilt aber ganz besonders, daß sich die Beratungspflichten des Notars entscheidend nach den Erfahrungen und Kenntnissen der Vertragsschließenden richten. 

### **Gewerbeimmobilien**

Beim An- und Verkauf von Gewerbeimmobilien rücken oftmals zusätzlich drei Themenbereiche in den Vordergrund der Betrachtung: das öffentliche Bau- und Planungsrecht einschließlich Immissionsschutzrecht, die nachbarrechtliche Situation und die Altlastenfrage.

Geplante Nutzungen oder eine Entwicklung der Gewerbeimmobilie müssen in enger Zusammenarbeit mit den Baubehörden verwirklicht werden. Das private und das öffentliche Nachbarrecht könnte Unterlassungs- oder sogar Schadensersatzansprüche auslösen, die sich gegen eine geplante Nutzung richten. Folglich sollten vor dem Ankauf die tatsächlichen und die rechtlichen Beziehungen zu den gegenwärtigen und sogar künftigen Nachbarn geklärt sein.

Die Altlastenfrage kann - je nach Grundstückssituation - erheblichen Regelungsbedarf auslösen. Wer trägt welche Risiken, wer übernimmt welche Sanierungsmaßnahmen oder wer hat welche Kosten zu tragen? Sind Gutachten nötig oder Rücktrittsrechte bei Verwirklichung bestimmter Risiken zu vereinbaren? Zu berücksichtigen ist, daß das Bundesbodenschutzgesetz nun auch eine öffentlich-rechtliche Haftung für die Beseitigung von Altlasten installiert hat, die nicht nur den Verursacher und den gegenwärtigen Eigentümer, sondern auch jeden Alteigentümer treffen kann. 

### **Kosten**

Beim Immobilienkauf spielen die Kosten eine nicht unerhebliche Rolle. Zu denken ist insbesondere an die Notarkosten, die Gerichtskosten, die Maklerkosten, die Finanzierungskosten und die Grunderwerbsteuern.

Die Grunderwerbssteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises. Die Notar- und Gerichtsgebühren richten sich nach dem Gegenstandswert des Vertrages. Ihre Höhe ist gesetzlich verbindlich festgelegt, wobei die Staffelung stark degressiv ist (je höher der Kaufpreis desto geringer der Prozentsatz). Bei den üblichen Gegenstandswerten ist von insgesamt ca. 1,5 % des Kaufpreises nebst Umsatzsteuer auszugehen.

Die Höhe der Maklergebühren und die Finanzierungskosten bestimmt der Markt. Die Makler berechnen üblicherweise einen bestimmten Prozentsatz vom Kaufpreis (z.B. 6 % incl. Mehrwertsteuer). Bei den Finanzierungskosten ist der sog. effektive Jahreszins, bei dem auch Darlehensnebenkosten berücksichtigt sind, eine aussagefähige Größe. Etwaige Bereitstellungszinsen (Darlehensgelder liegen bereit, werden vom Käufer aber nicht abgerufen) sind ggf. hinzuzurechnen.

Üblicherweise trägt der Käufer die Kosten des Vertrages. Abweichende Vereinbarungen sind jedoch ohne weiteres zulässig.

