



HINWEISE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KAUF EINER IMMOBILIE

Ich möchte Ihnen durch dieses Merkblatt zu einigen Teilbereichen des Kaufs einer Immobilie einige Hinweise und Hilfestellungen im Vorfeld geben, die sich im Wesentlichen an den Bestimmungen des von mir erstellten Kaufvertrages orientieren; daher sind die entsprechenden Paragraphen des Ihnen zugesandten Kaufvertragsentwurfes nachstehend immer im Klammerzusatz der Überschrift mit genannt.

1. Kaufgegenstand (§ 1)

Daneben empfehle ich auch beim Katasteramt einen Lageplan für den zu erwerbenden Grundbesitz einzusehen, um etwaige Unklarheiten hinsichtlich des Grundstückszuschnitts auszuräumen. Gerne kann ich auf Wunsch auch einen Auszug aus dem Baulistenverzeichnis bzw. einen Lageplan für Sie anfordern (kostenpflichtig).

2. Verkauf, mitverkaufte bewegliche Sachen, Zubehör (§ 2)

Zubehörstücke (z.B. Heizöl, Duschabtrennung, Markise) gelten im Zweifel als mitverkauft und im Kaufpreis enthalten. Eine abweichende Regelung ist daher ausdrücklich in den Vertrag aufzunehmen. Ebenso ist im Vertrag auszuweisen, wenn auf mitverkaufte bewegliche Sachen (z.B. Einbauküche, Möbel, Lampen) ein angemessener Teilkaufpreis entfällt, da hierfür keine Grunderwerbsteuer erhoben wird.

3. Sicherheit des Käufers: Kaufpreiszahlung erst nach Aufforderung durch Notar (§ 3)

Ich führe für die Vertragsbeteiligten alle Sicherheiten herbei, die erforderlich sind, damit der Kaufpreis fällig gestellt werden kann und der Käufer lastenfrei Eigentümer der Immobilie wird. Insbesondere hole ich alle erforderlichen Genehmigungen und etwa erforderliche Löschungsunterlagen ein und sorge dafür, dass der Erwerber durch Beantragung einer sog. Vormerkung einen im Grundbuch gesicherten Anspruch auf das Eigentum erhält. Sobald ich die Fälligkeit mitgeteilt habe, erfolgt die Kaufpreiszahlung unmittelbar durch den Erwerber (bzw. dessen Kreditinstitut) an die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger des Veräußerers bzw. den Veräußerer selbst. Eine Zahlung des Kaufpreises über Notaranderkonto ist regelmäßig nicht erforderlich.

4. Sicherheit des Verkäufers, Übertragung des Eigentums erst nach Kaufpreiszahlung (§ 4)

Zur Absicherung des Verkäufers führe ich die Umschreibung des Eigentums bei dem zuständigen Grundbuchamt erst dann durch, wenn mir die Zahlung des Kaufpreises vollständig nachgewiesen wurde.

5. Wirtschaftlicher Übergang (§ 4)

Regelmäßig wird in den Grundstückskaufverträgen festgelegt, dass der wirtschaftliche Übergang des Objektes (also der Übergang von Kosten und Lasten, aber auch von Besitz und Nutzungen) am Tage der Kaufpreiszahung erfolgt, da ab diesem Zeitpunkt der Käufer seine Leistung erbracht hat (i.e. Zahlung des Kaufpreises) und damit der Verkäufer seine Leistung ebenfalls erbringen muss (i.e. Übergabe des Objektes).

a) Aushändigung der Schlüssel zum Objekt

Dies bedeutet praktisch, dass der Verkäufer nach Eingang des Kaufpreises die Schlüssel zu dem Objekt aushändigt, damit der Käufer darüber verfügen kann. Sofern das Objekt vermietet sein sollte, steht dem Käufer ab dem Tage der Kaufpreiszahlung die Miete zu.

b) Abrechnung von Kosten

Auf den Tag der Kaufpreiszahlung können dann auch die ggfs. vom Verkäufer schon im Voraus geleisteten Kosten des Objektes unter den Beteiligten abgerechnet werden (Gebäudeversicherung, Grundsteuer, laufende Versorgungskosten wie Strom, Gas und Wasser).

c) Gebäudeversicherung

Da die Gebäudeversicherung automatisch auf den Käufer übergeht, ist es sinnvoll, dass der Verkäufer dem Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages eine Kopie der Versicherungspolicy übergibt. So kann der Käufer prüfen, ob er die Versicherung dauerhaft fortführt oder sich um einen Wechsel des Versicherers bemüht. Im Übrigen ist der Verkauf der Immobilie unbedingt dem Versicherer mitzuteilen. Eine bestehende Gebäudeversicherung geht kraft Gesetzes automatisch auf den Erwerber über. Der Erwerber sollte sich die Bezahlung der fälligen Versicherungsprämie nachweisen lassen, da nur bei bezahlter Prämie der Versicherungsschutz tatsächlich gewährleistet ist. Der Erwerber kann die bestehende Gebäudeversicherung innerhalb einer Frist von einem Monat nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch gegenüber der Versicherung kündigen (Sonderkündigungsrecht). Die Kündigung – sofern gewünscht – sollte in diesem Fall per Einschreiben/Rückschein mit Wirkung zum Ende des Versicherungsjahres erfolgen, da die zuviel erbrachten Versicherungsprämien bei einer Kündigung vor Ablauf des Beitragszeitraumes nicht rückerstattet werden.

d) Grundsteuer

Hinsichtlich der Abwasser-, Abfallbeseitigungs- und Straßenreinigungsgebühren beginnt nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Aachen die Gebührenpflicht des Erwerbers mit dem 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats. Um eine reibungslose Umstellung der Abrechnung durch die Stadt zu gewährleisten, empfiehlt es sich daher, den Besitzübergang dem Fachbereich Steuern und Kasse unverzüglich mitzuteilen. Die Zurechnung der Grundsteuer auf den Erwerber erfolgt grundsätzlich frühestens zum 1. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres durch die Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamtes. Das Einverständnis aller Beteiligten vorausgesetzt, kann jedoch auch die Zurechnung der Grundsteuer auf den 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats verlagert werden.

6. Kaufpreisfinanzierung (§ 5)

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte der Erwerber dem Grunde nach schon vor dem Abschluss des Kaufvertrages bei seiner Bank klären, also die Frage der Finanzierbarkeit und der Zins- und Tilgungsbelastung. Ich bitte daher den Erwerber, mir rechtzeitig vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit (mindestens drei Wochen zuvor) seine den Kaufpreis finanzierende Bank und den Kreditsachbearbeiter mit Telefonnummer mitzuteilen, damit ich mich wegen der einzutragenden Grundschuld mit ihrer Bank abstimmen kann.

7. Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtmängel (§ 7)

a) gebrauchte Immobilie

Bei einem Kaufvertrag über eine gebrauchte Immobilie wird die Gewährleistung regelmäßig vollständig ausgeschlossen. Es gilt somit der Grundsatz „gekauft wie gesehen unter Ausschluss der Gewährleistung“. Insbesondere wird bei Gebrauchtimmobilen üblicherweise keine Beschaffenheit der Immobilie, u.a. keine bestimmte Wohnfläche und kein bestimmter Renovierungszustand vereinbart. Im Regelfall dienen Angaben in einer Verkaufsanzeige oder einem Exposé im Zweifel nur Informationszwecken und begründen keine Rechte des Erwerbers. Daher wird dem Erwerber dringend empfohlen, die zum Kauf beabsichtigte Immobilie vor der Beurkundung sehr sorgsam in Augenschein zu nehmen. Der Veräußerer ist zwar aufgrund der gesetzlichen Regelungen verpflichtet, ihm bekannte versteckte Mängel (z.B. Holzwurm-, Holzbockbefall des Dachstuhls, Hausschwamm- oder Schimmelbefall, Kellerfeuchtigkeit, marode Leitungen, erneuerungspflichtige Heizungsanlage, u. ä. gravierende Mängel) zu offenbaren, aber manchmal hat der Veräußerer selbst gar keine Kenntnis vom Vorhandensein eines solchen versteckten Mangels, und die Beweislast für die Kenntnis des Veräußerers vom versteckten Mangel trifft im etwaigen Schadensersatzprozess den Erwerber. Ferner ist empfehlenswert, sich vor Abschluss des Kaufvertrages über das Vorliegen der Baugenehmigung für die vorhandenen Gebäude und die Art ihrer Nutzung zu informieren und abzuklären, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Besonderes Augenmerk sollte vor dem Hintergrund der Energieeinsparverordnung (=EnEV) der Nachrüstung von Heizkesseln gewidmet werden. Vor dem 1.1.1985 eingebaute Heizkessel müssen bei Eigentümerwechsel ausgetauscht werden.

b) Kauf eines Neubaus

Beim Kauf vom Bauträger (Neubau) gilt generell eine fünfjährige Gewährleistung für Mängel am Gebäude.

c) Energieausweis

Der Veräußerer (und auch der Vermieter) eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks/grundstücksgleichen Rechts oder einer Eigentumswohnung ist nach der EnEV verpflichtet, dem Erwerber einen sog. Energieausweis (Energiebedarfsausweis für neue und alte Objekte, Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis für Bestandsobjekte, für die ein Bauantrag nach dem 1.11.1977 gestellt wurde) für die Immobilie vorzulegen, der den Energiebedarf/Energieverbrauch dokumentiert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages

hat der Veräußerer dem Erwerber den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Ein Verzicht auf die Vorlage und Übergabe des Energieausweises ist nicht mehr zulässig. Verstöße gegen Pflichten nach der EnEV können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

d) Baulisten

Baulisten sind öffentlich-rechtliche Beschränkungen eines Grundstücks, um dort die Bebauung zu ermöglichen, die sonst nicht zulässig wäre (z.B. Einräumung einer Abstandsfläche). Ich sehe das beim Bauordnungsamt geführte Baulistenverzeichnis grundsätzlich nicht ein, da dieses anders als das Grundbuch keinen öffentlichen Glauben hat, und verlasse mich auf die Angaben des Veräußerers zum Nichtbestehen von Baulisten. Sie haben jedoch die Möglichkeit, das Baulistenverzeichnis beim zuständigen Bauordnungsamt selbst einzusehen. Gerne kann ich auf Wunsch auch einen Auszug aus dem Baulistenverzeichnis für Sie anfordern, was allerdings gesonderte Gebühren bei dem zuständigen Bauamt auslöst.

8. Erschließungskosten (§ 8)

In Bezug auf die Erschließungskosten ist eine Nachfrage bei der Stadt/Gemeinde ratsam, ob noch Erschließungsmaßnahmen abzurechnen sind oder in Kürze noch abrechnungsfähige Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren sollte mit dem Veräußerer bzw. mit dem Katasteramt abgeklärt werden, ob die Gebäudeschlusseinmessung für alle auf dem Grundbesitz errichteten Gebäude erfolgt ist. Andernfalls ist eine Regelung über die hierfür noch entstehenden Kosten zu treffen.

9. Auflassung (§ 9)

Die sogenannte Auflassung ist die Erklärung der Beteiligten, mit welcher der Notar die Umschreibung des Eigentums durchführen kann. Sie wird im Kaufvertrag erklärt, ich führe sie aber zum Schutz des Verkäufers erst durch, wenn mir die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen wurde (siehe auch Ziffer 5 dieses Merkblatts). Nach erfolgter Eigentumsumschreibung informiere ich Sie über den Abschluss des Kaufvertrages; in der Regel ist dies 4 bis 6 Wochen nach Kaufpreiszahlung der Fall.

10 Vormerkung (§ 10)

Die Vormerkung ist eine grundbuchliche Absicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers, die diesen insoweit vor anderweitigen Verfügungen über den Grundbesitz (doppelter Verkauf, Pfändungen) schützt. Zum Schutz des Käufers erhält der Notar eine Vollmacht, diese Vormerkung bei Nichtdurchführung des Kaufvertrages wieder löschen zu können, damit der Verkäufer in einem solchen Fall wieder frei über seine Immobilie verfügen kann.

11. Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer (§ 12)

Die Notar- und Gerichtskosten (mit Ausnahme der Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen) sowie die Grunderwerbsteuer sind nach der vertraglichen Regelung im Innenverhältnis vom Erwerber zu tragen. Ausgelöst wird die Grunderwerbsteuer durch den rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages und nicht erst durch die Fälligkeit des Kaufpreises oder den Besitzübergang. Ich informiere automatisch das Finanzamt über den Verkauf, so dass der Käufer zeitnah den entsprechenden Steuerbescheid erhält. Nach Zahlung der Steuer durch den Käufer erhalte ich vom Finanzamt ebenso automatisch eine entsprechende Quittung (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung), die ich dem Grundbuchamt zur Umschreibung des Eigentums vorlegen muss.

12. Ergänzende Hinweise für den Kauf von Eigentumswohnungen

Für den Erwerber empfiehlt es sich, vor Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung nebst etwaiger Ergänzungen einzusehen, da sich hieraus der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums, die Nutzung des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ergeben. Des Weiteren sollte der Erwerber die Beschlusssammlung einsehen und beim Verwalter der Wohnanlage nachfragen, ob Wohngeldrückstände bestehen, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist und ob und in welchem Umfang in naher Zukunft Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum geplant sind.

Sollten Sie noch Fragen haben, so stehen Ihnen meine Mitarbeiter(innen) und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Professor Dr. Terbrack

Notar