

Immobilienkauf in der Bundesrepublik Deutschland

1. Funktion und Aufgabe eines Notars

In Deutschland werden Kaufverträge über Immobilien (real estate) von Notaren beurkundet. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ist ein unabdingbares Formerfordernis für die Wirksamkeit des Vertrages. Der Notar ist bei der Beurkundung unparteiischer und unabhängiger Überwacher. Er hat darauf zu achten, dass die Beteiligten den Umfang und die Tragweite des Vertragsinhaltes verstehen. Seine obligatorische Mitwirkung dient daher zuvörderst dem Schutz der beteiligten Parteien, zumal es bei Privatpersonen, die rechtsun- erfahren sind, beim Kauf einer Immobilie meist um das größte wirtschaftliche Investment innerhalb deren Lebens geht. Notare haben daher für rechtliche Beratung und Rechtssicherheit zu sorgen. Allerdings sind Notare keine „Alleskönner“. So ist es grundsätzlich nicht die Aufgabe von Notaren, über steuerrechtliche Aspekte zu beraten. Dafür gibt es Steuerberater, Buch- oder Wirtschaftsprüfer. Notare sind keine Steuerberater! Sie sind auch keine Sachverständigen in bautechnischen Angelegenheiten. Hier sind die Käufer gefragt, sich Hilfe z. B. von Architekten oder von Sachverständigen für die Immobilienwirtschaft zu besorgen. Ein Notar als staatliches Beurkundungsorgan ist grundsätzlich auch nicht in der Lage, die Angemessenheit des Kaufpreises zu überprüfen. Drängen sich jedoch Zweifel an der Richtigkeit des von den Parteien angegebenen Kaufpreises auf, hat der Notar die Aufgabe, die Beteiligten darüber zu belehren, dass falsche Angaben zur Nichtigkeit des Kaufvertrages führen können. Es kommt gar nicht so selten vor, dass die Beteiligten beim Erwerb privater Immobilien einen zu niedrigen Kaufpreis angeben, um Grunderwerbssteuer und Beurkundungsgebühren beim Notar oder beim Grundbuchamt „zu sparen“. Ist die Disproportionalität zwischen Kaufobjekt und dem notariellen Kaufpreis offensichtlich, hat der Notar seine Beurkundungstätigkeit zu versagen, die Beurkundung abzubrechen und wird die Parteien auch noch zusätzlich über zivilrechtliche Folgen (Nichtigkeit), aber auch über die strafrechtliche Relevanz ihres intendierten Verhaltens (z. B. Steuerhinterziehung) hinweisen.

2. Funktion und Aufgabe des Grundbuchs

Ohne „Grundbuch“ (land register) läuft beim Immobilienkauf in Deutschland nichts. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register; es wird bei den Amtsgerichten (lokal district courts) geführt. Aus dem Grundbuch ergibt sich der Eigentümer sowie die geographische Lage des Grundstücks. Das Grundbuch genießt insoweit öffentlichen Glauben („public trust“). Es ist in drei Abteilungen aufgeteilt.

Das Grundbuch ist aufgegliedert in das Bestandsverzeichnis sowie die Abteilung I, II und III. Im Bestandsverzeichnis wird das Grundstück näher beschrieben. Weiterhin wird hier die Gemarkung, Flur und Flurstück sowie Wirtschaftsart und Lage angegeben. Auch die Größe des Grundstücks wird in Quadratmetern ausgewiesen. Daneben enthält das Bestandsverzeichnis Hinweise auf eventuell mit dem Grundstück verbundene Rechte, zum Beispiel eine Grunddienstbarkeit. Daneben werden Bestand und Zuschreibungen sowie Abschreibungen zeitlich geordnet dokumentiert.

Aus der Abteilung I (Compartment I) ergeben sich die Eigentumsverhältnisse (the ownership situation) und die Information, wann das Grundstück auf den derzeitigen Eigentümer umgeschrieben worden ist.

Aus der Abteilung II ergeben sich Informationen über zumeist wirtschaftlich nur mittelbare Restriktionen des Eigentümers, z.B. Leitungs- oder Nutzungsrechte, z.B. ein Wegerecht. Diese in Abteilung II eingetragenen Rechte Dritter, z.B. eines Stromlieferanten, der ein Leitungsrecht hat, sind zumeist vom Erwerber zu übernehmen. Sie können jedoch bei der Kaufpreisfindung eine Rolle spielen.

In der Abteilung III des Grundbuchs geht es um ökonomisch Belange. Dort sind so genannte dingliche Belastungen, etwa Grundschulden oder Hypotheken kreditierender Banken eingetragen. Die Belastungen in der Abteilung III müssen den Vertragsparteien ebenso wie die Inhalte der Abteilungen I und II bei der Beurkundung bekannt sein.

Daher wird der Notar vor der Beurkundung regelmäßig einen aktuellen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt anfordern, es sei denn, die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich darauf. Dann trifft deren Beurkundungsnotar auch kein Haftungsrisiko.

3. Notarieller Vertrag

Der notwendige Inhalt eines Immobilienkaufvertrages ist die Bezeichnung der Vertragsparteien, des Vertragsobjektes und des Kaufpreises. Möglicherweise werden auch Rechts- oder Sachmängelfragen zum Vertragsinhalt gemacht. An dieser Stelle findet sich häufig ein Haftungsausschluss des Verkäufers für eventuelle Mängel, die ihm bei Vertragsschluss nicht positiv bekannt sind. Oder aber: der Käufer erklärt, Kenntnis von Mängeln zu haben, gleichwohl die Immobilie käuflich erwerben zu wollen. Auch hier gilt: Bekannte Mängel mindern den Kaufpreis. Weiterhin sind in dem notariellen Vertrag der Übergabezeitpunkt von Besitz, Nutzung und Lasten anzugeben. Ebenfalls bedarf es einer Regelung zu den Finanzierungsmodalitäten, mithin der Aufbringung des Kaufpreises durch den Käufer. Die Sicherung des Käufers durch eine Auflassungsvormerkung gem. § 883 BGB spielt eine ebenso große Rolle wie die vertraglich vereinbarte Befugnis des Käufers, schon vor der Auflassung seinerseits das Grundstück zur Kaufpreisfinanzierung belasten zu dürfen. Ganz wichtig ist für die Vertragsparteien: Sie bestimmen den individuellen Vertragsinhalt. Der Notar ist „lediglich“ ein rechtskundiges Beurkundungsorgan, er nimmt keine aktiven rechtsgestaltenden Funktionen für einen der Beteiligten ein. Dies wäre mit der neutralen Aufgabe eines Notars nicht zu vereinbaren. Sollte z.B. die Käuferseite mit einem Bauträger kontaktieren, so ergibt sich allein schon daraus häufig eine Dysbalance des Erkenntnishorizonts der Beteiligten. Der gewerbliche Immobilienverkäufer ist stets dem Käufer gegenüber überlegen. Es mag daher für den Käufer im Einzelfall sinnvoll sein, sich vor der Beurkundung gesondert rechtlich beraten zu lassen, beispielsweise durch einen Rechtsanwalt, der über entsprechende Qualifikationen verfügt. Doch Vorsicht! Hier sollte eine feste Honorarvereinbarung getroffen werden! Sonst könnte die Käuferseite eine teure Erfahrung mit dem beratenden Rechtsanwalt machen. Allerdings sollte man stets diffusen Befindlichkeitsstörungen nachspüren. Man sollte eruieren, ob die Konditionen des gewerblichen Verkäufers negative wirtschaftliche Konsequenzen haben können. Hier sollten lieber 1.000 € oder sogar mehr investiert werden, als blindlings in ein ökonomisches Desaster zu rennen. Der Traum vom eigenen Haus wird gelegentlich zum Albtraum, selbst wenn der Vertrag von einem loyalen wirklich unparteiischen und neutralen Notar beurkundet wird.

4. Ablauf des Vollzuges

Nach der notariellen Beurkundung trägt der Notar dafür Sorge, dass alle erforderlichen Unterlagen

beschafft werden und überwacht die Eigentumsumschreibung. Der Eigentumswechsel erfolgt im Immobiliarsachenrecht erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese Umschreibung kann viel Zeit in Anspruch nehmen, manchmal mehrere Monate. In diesem Zeitraum bleibt der Verkäufer Eigentümer des Grundstücks und damit Verfügungsberechtigt. Zwar sind ihm nach Abschluss des notariellen Vertrages keine weiteren Verfügungen mehr „erlaubt“, trotzdem hat er die Möglichkeit, über das Grundstück ein weiteres Mal zu verfügen oder weitere Belastungen, z.B. eine Grundschuld eintragen zu lassen. Schließlich – darauf hat der Verkäufer keinen Einfluss – könnten Zwangshypotheken eingetragen werden, oder noch schlimmer: Es besteht die Möglichkeit der Zwangsversteigerung des verkauften Objekts. Um diesem Horrorszenerario entgegen zu wirken und den Käufer vorsorglich vor gravierenden Gefahren zu protegieren, sollte eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen werden (s.o.). Mit dieser wird eine Registrierung des Käufers im Grundbuch als zukünftigen Eigentümer vorgenommen, mit der Folge, dass keine beeinträchtigenden Verfügungen zu Lasten des Käufers/Erwerbers mehr vorgenommen werden können. Das Grundbuch wird insoweit quasi bis zum Eigentumswechsel blockiert. Allerdings bewirkt die Vormerkung im Grundbuch keine „Grundbuchsperr“. Das Grundbuchamt trägt vertragswidrige Verfügungen trotz der Vormerkung weiterhin ein. Dem künftigen Erwerber/Käufer steht jedoch ein Löschungsanspruch gegen die post contractum vorgenommenen Eintragungen zur Seite.

5. Leistungsaustausch

Zentraler Inhalt eines Immobiliarkaufvertrages ist die zeitnahe Absicherung „Immobilie gegen Geld“. Worst case wäre es, wenn der Verkäufer das Geld bekommen haben sollte, der Käufer jedoch nicht als Eigentümer eingetragen worden ist. Um dies zu verhindern, gibt es Notare und Notaranderkonten. Notaranderkonten sind Treuhandkonten, über die nur der Notar als öffentlich-rechtliche institutionalisierte Vertrauensperson verfügen darf. Auf dieses Notaranderkonto kann der Käufer den Kaufpreis einzahlen. Der Notar stellt aus dem auf dem Treuhandkonto hinterlegten Kapital die Immobilie lastenfremd und zahlt an den Verkäufer erst dann das Geld aus, wenn feststeht, dass zugunsten der Käuferseite die vertragsgemäße Umschreibung respektive die Übergabe des Kaufobjektes gesichert ist.

Um es zu verdeutlichen, vor Auszahlung des Kaufpreises ist es erforderlich, dass sämtliche Unterlagen vorliegen, die für den Immobilientransfer erforderlich sind, insbesondere Genehmigungen. Schließlich ist es notwendig, dass alle Belastungen des Grundstücks, die zugunsten von Gläubigern des Verkäufers eingetragen worden waren, aus dem Grundbuch eliminiert werden, es sei denn, der Käufer hat notariell erklärt, entsprechende Belastungen übernehmen zu wollen. Dabei obliegt es dem Notar, dafür Sorge zu tragen, erforderliche Genehmigungen oder Vorkaufsverzichterklärungen (der Gemeinde) sowie die Löschung von Grundpfandrechten jedweder Art

im Grundbuch vorzunehmen. Ganz wichtig ist: Dem Notar kommt hier auch die Aufgabe zu, Beurkundungen von Grundschulden/Hypotheken zur Absicherung vom Käufer benötigter Kredite vorzunehmen. Dies bedeutet für den Käufer zusätzliche Notargebühren, das es sich um einen gesonderten Auftrag und Gebührentatbestand handelt.

6. „All-inclusive“-Paket

Die Vertragsparteien laden alle Probleme auf der Verfahrensebene bei dem Urkundsnotar ab. Sie selbst müssen sich, nachdem sie ihre Unterschrift geleistet haben um fast nichts mehr kümmern. Sie dürfen es andererseits nach den gängigen Vertragsformulierungen aber auch nicht mehr, denn ab der Unterzeichnung ist allein der Notar, dessen Vertreter im Amt bzw. das Personal des Notariats über Untervollmachten legitimiert, die jeweils erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Ausnahme: Der Notar stellt ex post fest, dass eine weitere Zuarbeit durch eine oder beide Parteien erforderlich geworden ist und bittet diese um Mithilfe. Allerdings – und darauf wurde schon oben ansatzweise hingewiesen – Fragen im Zusammenhang mit Finanzierungsmodalitäten unterfallen nicht der Fürsorge des Notars. Darum haben sich stets die Parteien vor dem Beurkundungstermin zu kümmern. Notare sind keine Finanzierungsberater!

7. Gewerbeimmobilien

Auf dieses Stichwort kann hier nur mit einem relativ kurzen Hinweis eingegangen werden. Schließlich macht allein dieses Stichwort im Beurkundungswesen einen eigenen Aufsatz erforderlich. Der Kauf von Gewerbeimmobilien inkludiert auf der einen Seite zumeist ein Minus an intellektuellem Gleichgewicht zwischen Verkäufer- und Käuferseite. Will heißen, die Unparteilichkeit des Notar spielt häufig eine deutlich geringere Rolle als im privaten Immobiliarsachenrecht. Die Parteien wissen zumeist, was sie tun. Bei gewerblichen Immobilienkaufverträgen spielen allerdings spezielle Themenbereiche, wie bauordnungsrechtliche Möglichkeiten oder Restriktionen, Fragen des Umweltrechts (Altlasten- oder Bodenkontaminierungsprobleme), Auflagen des Denkmalschutzes, aber auch öffentlich-rechtliche Fragen, z.B. im Zusammenhang mit Planfeststellungsverfahren eine große Rolle. Da auch erfahrene gewerbliche Investoren insoweit häufig schnell an ihre eigenen Grenzen stoßen, sind sie gut beraten, im Vorfeld der Beurkundung interdisziplinäre Beratungen in Anspruch zu nehmen bzw. selbst Bauvoranfragen einzureichen respektive Bodengutachten anzufordern. Notare haften für diesbezüglich eventuell begangene Fehler niemals. Eine Haftung eines Anwaltsnotars für eventuelle Fehler in diesem Terrain lässt sich auch nicht dadurch begründen, dass man dem Beurkundungsnotar ein zusätzliches anwaltliches Mandat vorab erteilt hat, innerhalb dessen all diese Fragen hätten geklärt werden sollen. Ein Anwaltsnotar darf niemals in der gleichen Angelegenheit als Anwalt und als Notar tätig geworden sein; verg. § 3 BeurkG. Insoweit gilt bereits oben gesagtes nunmehr in einem anderen Kontext: Falls

eine der Parteien, juristische, wirtschaftliche oder andere Informationsdefizite haben könnte, muss sie sich vor der Beurkundung entsprechend beraten lassen. Der Notar als Beurkundungsorgan haftet gerade in Fällen gewerblichen Immobilieninvestments nur in äußerst seltenen Fällen für eigene Fehlleistungen. Noch ein Tipp: Gegenwärtig gibt es viele ausländische Investoren, die Mietshäuser, ja ganze Juristische Personen mit Firmensitz in Deutschland aufkaufen. Diese Investoren sind im Allgemeinen juristisch gut beraten und machen daher auch kaum Fehler. Fehlerquellen sind im internationalen Immobiliengeschäft zumeist solche steuerrechtlicher Natur. Ohne entsprechende profunde Prüfung durch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer neben der Einschaltung gesellschaftsrechtlicher Experten sollte hier nichts beurkundet werden!

8. Bauträgervertrag

Der Bauträgervertrag ist ein „gemischter Vertrag“. D.h., er setzt sich aus unterschiedlichen Einzelvertragstypen zusammen. Er ist zum einen ein Kaufvertrag über ein Grundstück, auf dem z.B. noch ein Haus oder ein Gebäude mit Eigentumswohnungen zu errichten sein wird. Da das Objekt stets noch zu bauen bzw. zu errichten ist, kommt neben das kaufvertragliche Element insbesondere eine werkvertragliche Komponente.

Die Baubeschreibung und Baupläne bezeichnen den Gegenstand des zu errichtenden Werkes und beschreiben, wie die Bauerrichtung ablaufen soll. Der Käufer sollte bei Vertragsschluss über ganz detaillierte und substantiierte Beschreibungen des Kauf-/Bauobjekts verfügen. Das gilt im besonderem Maße dann, wenn mit dem Bau noch nicht begonnen worden ist. Daher müssen Baubeschreibung und Pläne Bestandteil des notariellen Vertrages sein, widrigenfalls der Vertrag unwirksam wäre. Ein wesentliches Element des Bauträgervertrages ist neben der Beschreibung des fertigen Objektes der Zeitplan der Bauerrichtung und die Zahlungsmodalitäten. Welche Summe soll nach welcher Leistung (nach welchem Baufortschritt) an den Bauträger gezahlt werden? Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

9. Kauf von Anlageobjekten

Gerade beim Kauf von Anlageobjekten wie Miet- oder Zinshäusern ist verstärkt interdisziplinärer Sachverstand gefragt. Hierzu sind Wirtschaftsberater, Immobiliensachverständige, Makler und Finanzdienstleister so wichtig wie sonst nie im Grundstücksgeschäft. Schließlich muss für den Käufer erkennbar sein, welchen Ertrag das Kaufobjekt erwirtschaften wird. Hier sind die bestehenden Mietverträge einzusehen, zu prüfen welcher Investitionsaufwand zusätzlich zum Kaufpreis zu tätigen sein wird. Beispielsweise stellt sich die Frage, welche

Mietzinssteigerungen zum einen rechtlich zulässig, zum anderen wirtschaftlich, aber auch unter Berücksichtigung der ortsüblichen Mietzinse durchsetzbar sein könnten. Fragen der Abschreibung sind ebenso zu klären wie weitergehende steuerrechtliche Fragen. Gerade beim gewerblichen Immobilienerwerb sind die Beratungsmöglichkeiten, aber auch die Beratungspflichten des Notars erheblich eingeschränkt. Allerdings bedürfen Immobilienprofis aufgrund ihres überlegenen Wissens häufig weniger Beratung als private Investoren.

10. Kosten beim Immobilienkauf

Beim Kauf von Immobilien fallen viele Kosten neben dem eigentlichen Kaufpreis an. So beträgt die Grunderwerbssteuer in Berlin derzeit 4,5% des Kaufpreises. In anderen Bereichen der Bundesrepublik noch 3,5%. Die Notar- und Gerichtsgebühren richten sich nach dem Kaufpreis, sind damit gesetzlich festgelegt und somit einer parteilichen Disposition gänzlich entzogen. Wichtig ist der Hinweis, dass Notar- und Gerichtsgebühren stark degressiv sind, d.h., je höher der Kaufpreis, umso geringer gestaltet sich der Prozentsatz. Die Parteien sind gut beraten, stets den wahren Kaufpreis zu benennen, widrigenfalls das gesamte Rechtsgeschäft nichtig wäre und eine falsche Bezifferung des Kaufpreises auch von strafrechtlicher Relevanz ist. Zu den sonstigen Nebenkosten des Immobilienkaufs gehören auch die Maklerkosten. Diese sind dispositiv und richten sich

nach dem Markt. Kosten für Bausachverständige sollten nicht vergessen werden, falls es sich um den Kauf „gebrauchter Immobilien“ handelt. Aber auch beim reinen Baulanderwerb können Kosten für ein Gutachten, zum Beispiel ein Kontaminierungsgutachten anfallen. An Kontaminierung sollte stets gedacht werden, wenn auf dem Bauland früher eine industrielle oder militärische Nutzung stattgefunden hat. Auch Flächen, auf denen Tankstellen betrieben wurden, sind als hochriskant einzustufen. Auch die Finanzierungskosten unterliegen dem Wettbewerb, Zeiten von Niedrigzinsphasen wechseln in solche, in denen Geld „mehr Geld“ kostet. Auch die Bonität des Erwerbers spielt bei der Höhe des Finanzierungszinssatzes eine Rolle (Basel II). Sich über diesen Aspekt des Immobilienerwerbs eingehend zu informieren, ist Käufersache, da dieser regelmäßig die Kosten des Vertrages, aber auch die angesprochenen Nebenkosten zu tragen hat.

Der Autor dieses Artikels ist Notar in Berlin, daneben ist er auch als Rechtsanwalt, Mediator und Wirtschaftsmediator tätig.

Dr. Esch & Kollegen
Rechtsanwälte und Notar
Konstanzer Str. 55
10707 Berlin

Tel.: (030) 88 00 777-1
Web: www.dr-esch.de

Redaktionell verantwortlich: Dr. Matthias Esch, Rechtsanwalt und Notar, Berlin

Haftungsausschluss und Copyright: Unsere Artikel bieten Ihnen eine Vielzahl von Informationen. Sie stellen jedoch keine anwaltliche Beratung dar und dienen lediglich zu rein informativen Zwecken. Eine Vollständigkeit kann nicht garantiert werden. Irrtümer, Änderungen vorbehalten. Nachdruck und Veröffentlichung nur mit unserem ausdrücklichen Einverständnis.

Inhalt der eigenen Seiten: Die Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit oder Qualität ist ausgeschlossen. Alle kostenfreien Angebote sind unverbindlich. Wir behalten es uns vor, jederzeit ohne vorherige Ankündigung das Angebot zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung einzustellen.