

Fragen und Antworten zum Thema Immobilienkaufvertrag

1. Warum muss ich einen Kaufvertrag über eine Immobilie (Grundstück/Haus/Eigentumswohnung) überhaupt beurkunden lassen, und benötige ich vor der Beurkundung noch einen Besprechungstermin mit dem Notar?

Der Kauf eines Hauses gehört für viele zu den wichtigsten Entscheidungen ihres Lebens, zumal sehr viel Geld in die Hand genommen bzw. bei der Bank finanziert werden muss. Um sicherzustellen, dass bei diesem Vertrag zumindest rechtlich nichts schief läuft und beide Seiten unparteiisch und objektiv beraten werden, hat der Gesetzgeber die Wirksamkeit eines Kaufvertrages über eine Immobilie von einer notariellen Beurkundung abhängig gemacht. So können die vielen, teilweise entscheidenden Fragen (Erwerbe ich allein oder mit meinem Partner? Was tue ich wenn der Verkäufer unter Betreuung steht? Wann kann ich ein- bzw. wann muss ich ausziehen? Was ist mit den Anlieger- und Erschließungsbeiträgen? Wann muss ich zahlen? etc.) den Parteien verständlich erläutert und rechtlich einwandfrei geregelt werden, um größtmögliche Rechtssicherheit bei einem derart wichtigen Rechtsgeschäft zu erzielen.

Häufig bietet es sich daher an, grundlegende Fragen im Rahmen einer Vorbesprechung mit dem Notar zu klären. Geht es jedoch nur um einige kurze Vorfragen, ist auch eine telefonische Abklärung möglich. Insbesondere Bauträger und Makler erörtern mit den Parteien deren Vorstellung und geben diese Eckpunkte telefonisch an den Notar weiter, der auf dieser Grundlage den Entwurf des Vertrages erstellen und den Parteien übersenden kann. Weitere Einzelheiten oder kleinere Änderungen können dann im Rahmen des Beurkundungstermins erfolgen. Insofern hängen die Einzelheiten der Verfahrensweise ganz von den Wünschen der Parteien ab. Mehrkosten entstehen den Parteien dabei weder bei einer ausführlichen Vorbesprechung noch bei kurzer telefonischer Vorklärung, denn die Beurkundungsgebühr umfasst selbstverständlich immer eine ausführliche rechtliche Beratung der Parteien. Selbst die Kosten des gefertigten Vertragsentwurfes sind mit der Beurkundungsgebühr abgegolten.

2. Muss die Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages immer bei einem Notar in der Stadt erfolgen, in der auch die Immobilie liegt?

Nein, jeder Notar in der Bundesrepublik kann in seinem Notariat alle Rechtsgeschäfte beurkunden, d.h. ohne weiteres auch einen Grundstücksverkauf, bei dem das Grundstück in einer anderen Stadt liegt.

3. Ist es für ein Paar besser, eine Immobilie gemeinsam zu erwerben?

Diese Frage lässt sich ohne Kenntnis der individuellen Verhältnisse nicht beantworten. Je nach finanzieller Lage und persönlicher Situation des Paares kann es von Vorteil sein, wenn einer von beiden Alleineigentümer wird und der Andere gegebenenfalls anderweitig abgesichert wird. Eine solche Situation kann etwa in Hinblick auf das Erbrecht im Falle des Todes eines Partners dann gegeben sein, wenn ein Partner Kinder aus erster Ehe hat, während der andere kinderlos ist. Über die verschiedenen Ausgestaltungsmöglichkeiten sowie ihre Vor- und Nachteile berät Ihr beurkundender Notar sie gern. Hierfür sollten Sie allerdings rechtzeitig vor der Beurkundung des Kaufvertrages einen Besprechungstermin vereinbaren.

4. Welche Rechtswirkungen löst eine Reservierungsvereinbarung (z.B. mit dem Verkäufer, einem Makler oder Bauträger) über den Verkauf einer Immobilie aus?

Rechtlich ist eine derartige Reservierungsvereinbarung nicht wirksam, d.h. der Käufer hat aufgrund dieser Vereinbarung keinen Anspruch darauf, das Objekt letztendlich auch zu erhalten. Denn ein Kaufvertrag über eine Immobilie oder auch eine Reservierung/ein Vorvertrag über einen Immobilienkauf ist zum Schutz der Parteien zwingend beurkundungspflichtig. Sämtliche privatschriftlichen Vereinbarungen, die zur Übereignung einer Immobilie verpflichten oder berechtigen, haben daher keinen rechtlich bindenden Charakter und ziehen allenfalls die moralische Verpflichtung nach sich, es sich bis zur Beurkundung nicht noch einmal anders zu überlegen.

5. Wann muss der Käufer den Kaufpreis zahlen, und ist er dabei gegen eine Insolvenz des Verkäufers gesichert?

Vor Beurkundung hat der Verkäufer keinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises, weil noch kein wirksamer Vertrag zwischen den Parteien vorliegt. Wer zu früh zahlt riskiert, dass er seinem bereits aus der Hand gegebenen Geld hinterherlaufen muss, wenn es letztlich doch nicht zum Vertragsabschluss kommt.

Aber selbst wenn nach einer verfrühten Zahlung noch eine Beurkundung erfolgt, birgt eine solche ungesicherte Vorauszahlung für den Käufer erhebliche Risiken: Denn sofern die Immobilie noch mit einer Hypothek oder Grundschuld für die Bank des Verkäufers belastet ist und ggf. der gesamte Kaufpreis zur Ablösung benötigt wird, kann der Vertrag möglicherweise nicht durchgeführt werden.

Zur Vermeidung derartiger Probleme und zur Absicherung beider Seiten wird in notariellen Kaufverträgen daher üblicherweise vereinbart, dass der Käufer den Kaufpreis erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Mitteilung des Notars zahlen muss, dass alle für die lastenfreie Umschreibung des Eigentums erforderlichen Dokumente dem Notariat vorliegen. Dies bedeutet, dass der Notar es für die Parteien übernimmt, die erforderlichen Löschungsunterlagen bei

der Bank einzuholen sowie sich um die Einreichung des Antrages auf Eintragung der Vormerkung oder gegebenenfalls (d.h. im Falle einer Betreuung) um eine gerichtliche Genehmigung zu kümmern. Liegen alle Voraussetzungen vor, was einige Wochen in Anspruch nehmen kann, übersendet der Notar dem Käufer die Fälligkeitsmitteilung. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch eine Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto sinnvoll. Der Käufer kann sich dann darauf verlassen, dass er keinesfalls verfrüht zahlt und auch vor einer Insolvenz des Verkäufers geschützt ist. Nur die Frage der Räumung muss der Käufer gegebenenfalls selbst überprüfen. Aber selbst hier kann der Notar dadurch helfen, dass sich die Parteien im Verträge wegen der Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises und wegen der Pflicht zur Räumung im Kaufvertrag der Zwangsvollstreckung unterwerfen.

6. Was kostet die Beurkundung eines Kaufvertrages und wer trägt diese Kosten?

Die Beurkundungskosten richten sich nach der Höhe des Kaufpreises. Da die Höhe der Notargebühren vom Gesetzgeber vorgeschrieben ist und sich diese aus einer entsprechenden Gebührentabelle ergeben, kann der Notar Sie – falls Sie es wünschen – stets vorab über die Kosten informieren. Eine allgemeine Faustregel besagt, dass die Notar- und Grundbuchkosten für einen Kaufvertrag und eine Finanzierungsgrundschuld zusammen genommen etwa 1,5 % des Kaufpreises ausmachen.

Grundsätzlich trägt der Käufer die Kosten einer Beurkundung; sofern allerdings im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages eine Grundschuld für die Bank des Verkäufers abgelöst und im Grundbuch gelöscht werden muss, hat der Verkäufer die damit verbundenen Mehrkosten zu zahlen.

7. Muss die Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto abgewickelt werden?

Die Abwicklung über Notaranderkonto ist nicht immer notwendig und würde zusätzliche Gebühren verursachen. Denn üblicherweise werden beide Seiten auch ohne Einrichtung eines Anderkontos ausreichend geschützt, da der Käufer erst nach schriftlicher Mitteilung des Notars zahlen muss (vgl. Frage 5). In bestimmten Fällen, etwa wenn eine Immobilie aus einem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren heraus verkauft wird, der Käufer bereits vorzeitig einziehen möchte, ist eine Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto erforderlich. Auch wenn eine Vielzahl von Belastungen im Grundbuch eingetragen ist oder eingetragene Gläubiger unbekanntem Aufenthalts sind, bietet sich die Abwicklung über Anderkonto an.

8. Wann muss der Verkäufer das Kaufobjekt räumen, und wann darf der Käufer einziehen?

Sofern der Verkäufer bei Beurkundung – wie dies zuallermeist der Fall ist – noch im Kaufobjekt wohnt, obliegt es den Parteien, sich auf einen Räumungstermin zu einigen. Dieser wird sodann im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und muss vom Verkäufer zwingend eingehalten

werden, selbst wenn er bis dahin wider Erwarten noch keine neue Wohnung gefunden haben sollte.

Die Schlüssel erhält der Käufer vom Verkäufer in aller Regel erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Von diesem Grundprinzip kann allerdings abgewichen werden, wenn sich der Verkäufer für die Übergabe z.B. mit einer Teilzahlung nach erfolgter Beurkundung zufrieden gibt. Alle Abreden dieser Art müssen jedoch, um die Wirksamkeit des Vertrages zu gewährleisten (vgl. Frage 10), zwingend mitbeurkundet werden, zumal eine „vorzeitige Schlüsselübergabe“ ergänzende vertragliche Regelungen zur Absicherung des Verkäufers z.B. gegen eine ausbleibende Zahlung des Restkaufpreises erfordert. Eine Vorauszahlung vor Vertragsschluss oder eine im Kaufvertrag nicht geregelte Direktzahlung an den Verkäufer sollte nie erfolgen und birgt die Gefahr des Verlustes des Zahlungsbetrages.

9. Was ist eigentlich eine Vormerkung?

Eine Vormerkung sichert den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung durch Eintragung im Grundbuch ab. Das ist deshalb notwendig, weil der Käufer auch mit Beurkundung des Kaufvertrages noch nicht sofort Eigentümer der Immobilie wird. Denn den Eigentumswechsel im Grundbuch darf der Notar in aller Regel erst veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen wurde. Bis dem Notar alle erforderlichen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und der Kaufpreis gezahlt wurde, vergehen häufig mehrere Wochen (vgl. Frage 5). Damit in dieser Phase dem Käufer nichts mehr dazwischen kommen kann, was den Erwerb der Immobilie gefährden oder gar verhindern könnte, lässt der Notar eine Vormerkung eintragen. Diese Vormerkung im Grundbuch sichert den Käufer nicht nur gegen theoretisch denkbare, nach Beurkundung erfolgende Belastungen des Kaufobjektes, sondern auch gegen einen anderweitigen Verkauf der Immobilie und sogar gegen eine später eintretende Insolvenz des Verkäufers.

10. Müssen im Kaufvertrag alle Vereinbarungen notariell beurkundet werden, oder lassen sich Abreden etwa über den Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen auch in einer gesonderten privatschriftlichen Vereinbarung regeln?

Alle Vereinbarungen, die die Parteien im Zusammenhang mit einem Grundstückskauf verabreden, müssen zwingend notariell beurkundet werden, weil sie ansonsten nicht wirksam sind. Parteien, die heimlich, d.h. außerhalb der Beurkundung, noch Nebenabreden über Einrichtungsgegenstände treffen oder gar einen „falschen“ Kaufpreis beurkunden lassen, riskieren die Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrages. Auf solche Risiken sollte man sich daher auf gar keinen Fall einlassen, zumal eine derartig „verheimlichte“ Abrede auch die für den Käufer extrem wichtige Schutzwirkung der Vormerkung (siehe Frage 9) entfallen lässt.