

Merkblatt: Immobilienkaufverträge

1.	Anmerkungen zu diesem Merkblatt	3
2.	Vorbemerkung / Grundbuchstand.....	3
3.	Vertragsgegenstand und Zubehör	4
4.	Sonderfall: Verkauf einer Teilfläche.....	5
5.	Kaufpreisfälligkeit	6
6.	Kaufpreisfinanzierung.....	6
	a. Darlehensvertrag, Sicherheiten und Finanzierungsbestätigung	6
	b. Kaufvertrag und Grundschuldbestellung	7
	c. Inhalt einer Grundschuldbestellung	7
7.	Besitzübergabe.....	8
	a. Bedeutung der Besitzübergabe	8
	b. Übergang von Gebäudeversicherungen	8
8.	Räumung.....	9
9.	Erschließungskosten	9
10.	Sonderfall: Wohnungs- und Teileigentum.....	9
	a. Rechtliche Grundlagen	9
	b. Für den Erwerber wichtige Unterlagen	9
	c. Zustimmung des Verwalters zum Kaufvertrag.....	10
	d. Gebäudeversicherungen	10
11.	Sonderfall: Erbbaurecht.....	11
12.	Sachmängel	11
13.	Rechtsmängel.....	11
14.	Vermietung und Verpachtung.....	12
15.	Baulasten	12
16.	Gerichtliche und behördliche Genehmigungen.....	12
	a. Bedeutung einer Genehmigung.....	12
	b. Betreuungsgericht	12
	c. Nachlassgericht	13
	d. Familiengericht	13
	e. Sanierungsgebiete.....	13
	f. Umlegung	13
	g. Teilung eines Waldgrundstücks.....	13
	h. Agrarstrukturverbesserungsgesetz.....	13
17.	Gesetzliche Vorkaufsrechte.....	14

a.	Bedeutung von Vorkaufsrechten	14
b.	Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24, 25 Baugesetzbuch (BauGB).....	14
c.	Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB.....	14
d.	Landesrechtliche Vorkaufsrechte	14
18.	Auflassung und Eigentumsvormerkung	14
a.	Auflassung.....	14
b.	Zum Eigentumswechsel erforderliche Unterlagen	15
c.	Eigentumsvormerkung.....	15
19.	Vollzugsvollmacht.....	15
a.	Notar.....	15
b.	Notarangestellte	15
20.	Kosten und Steuern.....	16
a.	Verteilung der anfallenden Kosten und Steuern	16
b.	Gesamtschuldnerische Haftung.....	16
21.	Belehrungen	16
a.	Beurkundungspflicht von Nebenabreden.....	16
b.	Steuerliche Beratung	16

1. Anmerkungen zu diesem Merkblatt

Nachstehend werden die wichtigsten Punkte eines Immobilienkaufvertrags erläutert. Die Überschriften und die Gliederung richten sich dabei nach den üblichen, von mir verwendeten Vertragsmustern.

Diese Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so stehen wir für die Beantwortung derselben zur Verfügung.

Für steuerliche Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater oder das Finanzamt.

2. Vorbemerkung / Grundbuchstand

Vor der Beurkundung von Grundstücksgeschäften sieht der Notar das Grundbuch ein. Dieses ist ein öffentliches Register für Grundstücke.

Ein Grundstück ist ein im Grundbuch mit eigener Nummer verzeichneter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der aus einem oder mehreren Flurstücken besteht. Grundstück ist der grundbuchrechtliche Begriff, Flurstück ist ein Begriff aus dem Vermessungs- und Katasterwesen.

Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis (BV). Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks.

Dessen Eigentümer ist in Abteilung 1 (Abt. I) eingetragen.

Abteilung 2 (Abt. II) enthält Lasten und Beschränkungen (z. B. Dienstbarkeiten).

Eine Dienstbarkeit berechtigt dazu, ein Grundstück in bestimmter, eingeschränkter Weise zu nutzen. Häufige Dienstbarkeiten sind: Geh- und Fahrrechte zur Absicherung von Grundstückszugängen und -zufahrten; Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen; Dienstbarkeiten zur Energieerzeugung (Photovoltaikanlage); Wohnungsrecht und Nießbrauch.

Dienstbarkeiten können auch darin bestehen, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks bestimmte Handlungen zu unterlassen hat. Beispiele hierfür sind: Eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten; Verbot, das Grundstück für bestimmte (z. B. gewerbliche) Zwecke zu nutzen. Eine Dienstbarkeit muss in das Grundbuch eingetragen werden. Hierfür muss der Eigentümer in öffentlich beglaubigter (notarieller) Form die Eintragung bewilligen. Der Notar entwirft im Regelfall die gesamte Eintragungsbewilligung und kann auch den genauen Inhalt der Dienstbarkeit vertraglich ausgestalten.

Unterschieden werden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für bestimmte (natürliche oder juristische) Personen von Grunddienstbarkeiten, bei denen der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks der Berechtigte ist.

In Abteilung 3 (Abt. III) sind alle Kreditsicherheiten (Grundpfandrechte) verzeichnet. Grundpfandrechte sind Pfandrechte an Grundeigentum zur Kreditsicherung. Hierunter fallen:

- die Hypothek (§ 1113 BGB),

Die Hypothek ist ein heute nur noch sehr selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherung. Im Gegensatz zur Grundschuld ist sie vom Bestand der gesicherten Forderung abhängig („akzessorisch“) und kann daher grundsätzlich nur einmal als Sicherheit verwendet werden. Die „Reaktivierung“ mit einem neuen Kredit ist – im Gegensatz zur Grundschuld – nur mit einem hohen Aufwand möglich.

- die Grundschuld (§ 1191 BGB),

Eine Grundschuld begründet ein Pfandrecht für den Gläubiger am belasteten Grundeigentum. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird, sondern kann in vielen Fällen für späteren Finanzierungsbedarf (beim gleichen oder einem anderen Kreditinstitut) vom aktuellen oder einem späteren Eigentümer und damit mehrfach verwendet werden.

- die Rentenschuld (§ 1199 BGB – praktisch nicht vorkommend und daher in diesem Dokument nicht näher erläutert).

Der Gläubiger kann Grundpfandrechte im Wege der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundeigentums verwerten.

Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der Grundbuchinhalt richtig ist (§ 892 BGB). Insbesondere kann sich der Erwerber - wenn er nicht bösgläubig ist - darauf verlassen, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer auch wirklich Eigentümer des Grundstücks ist.

3. Vertragsgegenstand und Zubehör

Regelmäßig ist beim Vertragsgegenstand von mitverkauftem Zubehör die Rede.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 BGB). Bei einem Immobilienkaufvertrag fallen hierunter z. B. die Einbauküche und der Heizölvorrat.

Im Zweifel wird angenommen, dass sich der Verkauf auch auf das Grundstückszubehör erstreckt (§ 311c BGB). Um diese Zweifel auszuräumen, wird (zumindest werthaltiges) Zubehör im Kaufvertrag ausdrücklich benannt, um späteren Unklarheiten über dessen Umfang vorzubeugen.

Im Hinblick auf die Grunderwerbsteuerfreiheit von Zubehör wird regelmäßig ein Kaufpreisanteil für das Zubehör ausgewiesen, um die vom Erwerber zu tragende Grunderwerbsteuer (geringfügig) zu reduzieren. Doch hier ist Vorsicht geboten: Der getrennte Ausweis eines Kaufpreisteils für Zubehör kann dazu führen, dass die Finanzierungsbank des Erwerbers den sog. Beleihungswert des Vertragsgegenstand neuberechnet und sich daraus Zinsaufschläge für den Darlehensvertrag des Erwerbers ergeben. Bei manchen Banken enthalten die Darlehensunterlagen den Hinweis, dass eine Kaufvertragsabschrift „ohne Inventar“ oder „ohne Mobilien“ vorgelegt werden müsse.

Darum sollte der Erwerber vorab bei seiner Bank abklären, ob sich die Aufnahme eines Kaufpreisanteils für Zubehör auswirkt oder nicht. Soweit sich der Darlehenszins dadurch verschlechtern würde, muss eine Vergleichsrechnung mit der möglichen

Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer vorgenommen werden und die für den Erwerber günstigere Variante (in der Regel der Verzicht auf die Steuerersparnis) gewählt werden.

Sind dagegen bewegliche Sachen mit einem Grundstück oder Gebäude fest verbunden und können nicht ohne Weiteres entfernt sowie anderweitig verwendet werden, sind sie Bestandteile des Gebäudes bzw. des Grundstücks.

Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude; zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 BGB). Bestandteile können – im Gegensatz zum Zubehör – nicht getrennt verkauft werden und unterfallen daher auch zwingend der Grunderwerbsteuer.

Teilweise kann die Unterscheidung zwischen Zubehör und Bestandteil schwierig (z. B. bei maßgefertigten Einbauküchen oder bei Photovoltaikanlagen) und daher auch die Grunderwerbsteuerpflicht fraglich sein. Entsteht dahingehend ein Problem mit dem Finanzamt, ist es Sache des Erwerbers, dieses zu lösen; der Veräußerer haftet regelmäßig nicht für die steuerliche Anerkennung von Angaben zum Zubehör.

4. Sonderfall: Verkauf einer Teilfläche

Ein Kaufvertrag kann sowohl ein ganzes Grundstück als auch eine zu vermessende Teilfläche eines Grundstücks umfassen.

Die Vermessung beinhaltet folgende Schritte:

- Eine Vertragspartei beauftragt auf eigene Kosten einen Vermesser (öffentlich bestellten Vermessungsingenieur – öbV). Dieser führt die Vermessung entsprechend dem ihm erteilten Vermessungsauftrag durch.
- Der öbV reicht das Ergebnis seiner Vermessung beim zuständigen Vermessungsamt ein. Das Vermessungsamt prüft die Vermessung auf Richtigkeit.
- Nach Durchführung der Prüfung werden die Veränderungen durch die Vermessung vom Vermessungsamt ins Kataster übernommen. Die Veränderungen werden den Beteiligten Eigentümern durch einen sog. „Fortführungsnachweis“ mitgeteilt.

Das Kataster ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke. Es beschreibt deren geometrische Lage, Art der Nutzung, Größe sowie bauliche Anlagen. Auf diesen Angaben beruhen die Grundbuchdaten.

Der Fortführungsnachweis des für die Katasterführung zuständigen Vermessungsamts enthält die an einem Flurstück durch Vermessung eingetretenen Veränderungen.

Der Kaufvertrag kann sowohl vor als auch nach Vorliegen des Fortführungsnachweises geschlossen werden, jedoch ist die Beurkundung danach aus mehreren Gründen kostengünstiger.

Nach erfolgter Vermessung einer zu veräußernden Teilfläche müssen Veräußerer und Erwerber das Ergebnis beim Notar als vertragsgemäß anerkennen (Messungsanerkennung oder Identitätserklärung). Dabei wird – soweit kein Festpreis vereinbart ist – auch der Kaufpreis an die im Vermessungsergebnis ermittelte Fläche angepasst.

Teilflächen können mit Finanzierungsgrundpfandrechten des Erwerbers erst belastet werden, wenn der Fortführungsnachweis vorliegt. Ist die Belastung vorher erforderlich, muss das gesamte Grundstück belastet werden und später die beim Veräußerer verbleibende Fläche kostenpflichtig wieder aus der Haftung für das Grundpfandrecht entlassen werden.

Auch kann die Auflassung und Eigentumsumschreibung erst nach Vorliegen des Fortführungsnachweises erfolgen.

5. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis sollte vom Erwerber erst gezahlt werden, wenn sicher ist, dass der Erwerber seinerseits die versprochene Leistung, nämlich das unbelastete Eigentum an dem Grundstück, erhalten wird. Deshalb sieht der Kaufvertrag im Regelfall vor, dass der Kaufpreis erst dann gezahlt wird, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

- Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch.
- Vorliegen der zur Wirksamkeit und zum Vollzug des Vertrags erforderlichen Genehmigungen und Vorkaufsrechtsbescheinigungen.
- Vorliegen von Löschungsunterlagen für Belastungen, die vom Erwerber nicht übernommen werden.
- Evtl. Räumung des Vertragsgegenstands. (Die Räumung wird vom Notar nicht überwacht.)

Der Notar veranlasst alles Erforderliche, damit die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Sobald diese vorliegen, übersendet er den Vertragsbeteiligten die sog. „Fälligkeitsmitteilung“. Der Kaufpreis wird erst nach Übersendung dieser Mitteilung zur Zahlung fällig.

Zahlt der Erwerber den Kaufpreis bei Vorliegen aller Fälligkeitsvoraussetzungen nicht, gerät er in Verzug.

6. Kaufpreisfinanzierung

a. Darlehensvertrag, Sicherheiten und Finanzierungsbestätigung

Im Regelfall kann der Kaufpreis nicht vollständig aus eigenem Vermögen aufgebracht werden, vielmehr ist zusätzlich die Aufnahme eines Darlehens bei einer Bank erforderlich. Nimmt der Erwerber bei seiner Bank ein solches Darlehen auf, wird ein Darlehensvertrag zwischen dem Erwerber und der Bank geschlossen. In diesem Darlehensvertrag sind die Bedingungen des Darlehens vereinbart, insbesondere die Laufzeit und der Zinssatz des Darlehens.

Damit die Bank dem Erwerber das Darlehen gewährt, verlangt die Bank Sicherheiten für den Fall, dass der Erwerber das Darlehen nicht zurückzahlen kann. Hierbei handelt es sich im Regelfall um ein Grundpfandrecht. Ist die Finanzierung des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufvertrages schon im Einzelnen geklärt, kann das zur Absicherung des Darlehens dienende Grundpfandrecht (im Regelfall eine Grundschild) unmittelbar im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden. Der Grundschildbestellung liegen im Regelfall Formulare der Banken zugrunde, auf deren Inhalt der Notar keinen Einfluss hat.

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte vor der Beurkundung des Kaufvertrages sichergestellt sein. Hierbei hat sich der Veräußerer in eigener Zuständigkeit über die Solvenz des Erwerbers zu informieren (z. B. durch einen Eigenkapitalnachweis oder

eine Finanzierungsbestätigung einer Bank). Es ist nicht Aufgabe des Notars zu prüfen, ob der Erwerber wirtschaftlich zur Zahlung des Kaufpreises in der Lage ist.

Der Erwerber sollte mit seiner Bank besprechen, wann das Darlehen ausgezahlt werden kann. Der Notar kann dann die Regelung der Kaufpreisfälligkeit auf den Auszahlungszeitpunkt abstimmen.

b. Kaufvertrag und Grundschuldbestellung

Beim Kaufvertrag ist der Erwerber in der Regel darauf angewiesen, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch eine Grundschuld am Vertragsgegenstand zu bestellen, weil er sonst keinen Kredit ausbezahlt erhält (d. h. der Kaufpreis nicht bezahlt werden kann). Hierfür ist die Mitwirkung des Veräußerers erforderlich, der ja noch Grundstückseigentümer ist, solange er im Grundbuch steht. Man spricht von einer Vorwegbelastung. Ohne dieses Verfahren könnte der Kaufpreis in den meisten Fällen erst sehr viel später bezahlt werden. Zur Risikominimierung für den Veräußerer darf die Bank des Erwerbers Auszahlungen nur so vornehmen, wie es im Kaufvertrag vorgesehen ist, d. h. entweder an den Veräußerer oder ein abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger. Außerdem übernimmt der Veräußerer weder eine persönliche Haftung gegenüber der Finanzierungsbank noch zahlt er die Kosten der Grundschuldbestellung (diese trägt als Teil der Finanzierungskosten der Erwerber).

In manchen Fällen kann die Grundschuld nicht am eigentlich verkauften Grundstück eingetragen werden, weil das betreffende Grundstück erst aus einem anderen herausgemessen werden muss. In solchen Fällen wird die Grundschuld entweder erst nach Durchführung der Vermessung am endgültigen Grundstück eingetragen (die Kaufpreiszahlung verschiebt sich dementsprechend) oder sofort am gesamten Grundstück des Veräußerers bestellt unter der Auflage, dass die Bank das dem Veräußerer verbleibende Restgrundstück nach der Vermessung aus der Haftung freigeben muss. Da die zweite Variante mit höheren Kosten für den Erwerber verbunden ist, wird regelmäßig darauf hingewirkt, die Grundschuld erst nach Vermessung im Grundbuch einzutragen.

Die Bestellung von Kaufpreisfinanzierungsgrundschulden kann entweder durch Veräußerer und Erwerber im Anschluss an den Kaufvertrag erfolgen, wenn die entsprechenden Formulare rechtzeitig vor Beurkundung beim Notar vorgelegt werden. Ansonsten erfolgt die Beurkundung in einem getrennten Termin durch den Erwerber, der hierzu vom Veräußerer bevollmächtigt wird.

c. Inhalt einer Grundschuldbestellung

Welche Schulden durch die Grundschuld abgesichert werden, ergibt sich regelmäßig nicht aus dem Grundschuldformular selbst. Dies ist vielmehr in einer gesonderten Vereinbarung - der sogenannten Zweckerklärung (auch Sicherungsvereinbarung oder Sicherungsvertrag genannt) - geregelt, die nicht der notariellen Form bedarf und daher im Regelfall dem Notar nicht vorliegt. Hier kann vorgesehen sein, dass nur ein konkretes Darlehen gesichert wird oder aber sämtliche Verbindlichkeiten des Schuldners aus seiner Geschäftsverbindung mit der Bank (Beispiel: Überziehung des Girokontos, spätere Darlehen) abgesichert werden: ein wichtiger Unterschied, insbesondere für den Fall, in dem der Eigentümer sein Grundstück als Sicherheit für fremde Verbindlichkeiten (Beispiel: Darlehen eines Angehörigen) zur Verfügung stellt. Es ist mit erheblichen Gefahren verbunden, wenn ein Beteiligter zulässt, dass fremde Verbindlichkeiten gesichert werden, insbesondere solche, die ohne seine Mitwirkung begründet werden können.

Des Weiteren beinhaltet die Zweckerklärung regelmäßig Vereinbarungen über:

- die Voraussetzungen zur Verwertung der bestehenden Sicherheiten im Rahmen der Zwangsvollstreckung oder zu deren Verkauf (nebst den bestehenden Forderungen) an Dritte;
- die Pflicht des Grundstückseigentümers, eine angemessene Gebäudeversicherung abzuschließen und dies der Bank nachzuweisen.

Der im Grundschriftformular angegebene Zinssatz ist zumeist viel höher, als der im Darlehensvertrag vereinbarte Darlehenszinssatz. Der Grund liegt darin, dass die angegebenen Zinsen genauso wie der Grundschriftbetrag nur die Obergrenze angeben, bis zu der die Bank maximal abgesichert ist. Was tatsächlich zurückgezahlt werden muss, ergibt sich nicht aus der Grundschrift, sondern aus dem Darlehensvertrag.

In dem Grundschriftformular ist in aller Regel auch eine sogenannte Zwangsvollstreckungsunterwerfung hinsichtlich des Grundstücks („dinglich“) und des gesamten sonstigen Vermögens („persönlich“) enthalten. Diese Zwangsvollstreckungsunterwerfungen bedeuten, dass der Gläubiger des in der notariellen Urkunde verbrieften Anspruchs diesen mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde (= Vollstreckungstitel) im Wege der Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner geltend machen kann. Ein vorheriges gerichtliches Verfahren gegen den Schuldner auf Duldung der Zwangsvollstreckung ist nicht erforderlich; die Zwangsvollstreckungsunterwerfung erleichtert dem Gläubiger daher die zwangsweise Durchsetzung seines Anspruchs. Die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung gewährt die Möglichkeit der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Objekts; die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung gibt dem Gläubiger die Möglichkeit in das gesamte pfändbare Einkommen und Vermögen des Schuldners zu vollstrecken.

Mehrere Erwerber (Darlehensnehmer) haften gegenüber der kreditgebenden Bank als Gesamtschuldner. Gesamtschuldner sind mehrere Personen, die für eine Schuld in der Weise haften, dass jeder von ihnen die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet, der Gläubiger aber die Leistung nur einmal zu fordern berechtigt ist. Der Gläubiger kann die Leistung nach Belieben von jedem Schuldner ganz oder zum Teil fordern (§ 421 BGB). Im Verhältnis untereinander sind die Gesamtschuldner zu gleichen Anteilen verpflichtet (§ 426 BGB), sofern zwischen ihnen nichts anderes vereinbart ist.

7. Besitzübergabe

a. Bedeutung der Besitzübergabe

Der Besitz ist die „tatsächliche Sachherrschaft“. Vom Besitz zu unterscheiden ist das Eigentum.

Mit Besitzübergabe ist der Stichtag gemeint, an dem ein veräußertes Grundstück wirtschaftlich auf den Erwerber übergeht. Mit der Übergabe gehen alle Nutzungen, Lasten, Steuern und Abgaben, Sachgefahr und Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

b. Übergang von Gebäudeversicherungen

Mit Eigentumswechsel im Grundbuch tritt der Erwerber kraft Gesetzes in die für ein Gebäude bestehenden Sachversicherungen (Brand- und Elementarschadensversicherung) ein. Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in den §§ 95 ff. des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Der Eigentumswechsel ist der Versicherung vom Veräußerer oder vom Erwerber anzuzeigen. Dem Erwerber steht

ein Sonderkündigungsrecht innerhalb eines Monats ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch (nicht ab Vertragsschluss oder Übergabe!) zu.

8. Räumung

Muss der Vertragsgegenstand vom Veräußerer noch ganz oder teilweise geräumt werden, sind hierzu entsprechende Regelungen enthalten, insbesondere ein bestimmter Räumungstermin.

Standardmäßig erfolgt die Kaufpreiszahlung erst nach Räumung durch den Veräußerer. Andere Vertragsgestaltungen (Kaufpreiszahlung vor Räumung) sind möglich, bergen jedoch nicht unerhebliche Risiken für den Erwerber.

9. Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen, um den Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege oder an die Wasser- und Energieversorgung herzustellen oder zu modernisieren.

Der Erwerber sollte sich vor der Vertragsbeurkundung bei der Gemeinde nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

10. Sonderfall: Wohnungs- und Teileigentum

a. Rechtliche Grundlagen

Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Erwerber nicht nur das Sondereigentum an einer Wohnung, sondern gleichzeitig auch einen Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Sondereigentum ist das Eigentum an bestimmten, in der Teilungserklärung näher festgelegten Räumen einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit.

Gemeinschaftseigentum sind gemäß § 1 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Grundstück sowie Teil, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z. B. tragende Wände), sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z. B. Heizungsraum), sind zwingend Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG).

Beim Sondereigentum unterscheidet man das Wohnungseigentum vom Teileigentum.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG).

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z. B. Laden- und Geschäftsräume, Garagen, Tiefgaragenstellplätze) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG).

b. Für den Erwerber wichtige Unterlagen

Der Erwerber einer Eigentumswohnung sollte vor der Beurkundung des Kaufvertrages die Teilungserklärung sowie den zugehörigen Aufteilungsplan

(=Bauplan des Gebäudes) einsehen. Diese Unterlagen erhält er beim Veräußerer, beim Hausverwalter oder beim zuständigen Grundbuchamt.

Die Teilungserklärung ist die vertragliche Grundlage einer Wohnungseigentümergeinschaft. Aus der Teilungserklärung ergibt sich insbesondere, welche Räume zum verkauften Wohnungseigentum bzw. Teileigentum gehören. Weiter enthält die Teilungserklärungen regelmäßig Regelungen über bestehende Sondernutzungsrechte, die Verwaltung der Wohnanlage sowie die Verteilung der anfallenden Kosten.

Die Teilungserklärung enthält auch nähere Angaben über bestehende Sondernutzungsrechte einzelner Einheiten.

Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Eigentümers von Wohnungs- oder Teileigentum, bestimmte Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums (z. B. Teile des Gartens; Stellplatz im Freien) alleine, d.h. unter Ausschluss der anderen Eigentümer, zu nutzen.

Die Kosten der Verwaltung und der Instandhaltung der Wohnanlage werden im Regelfall durch die Erhebung von Umlagen aufgebracht. Deshalb sollte sich der Erwerber vor Vertragsschluss auch darüber informieren, wie hoch das monatlich zu zahlende Hausgeld ist, ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, um die Kosten erforderlicher Reparaturen zu bezahlen, und ob Zahlungsrückstände bestehen.

Instandhaltungsrücklage ist nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

c. Zustimmung des Verwalters zum Kaufvertrag

In vielen Teilungserklärungen ist geregelt, dass der Verwalter einem Verkauf zustimmen muss (§ 12 WEG). Die Zustimmungspflicht ist auch im Grundbuch ausdrücklich eingetragen. In solch einem Fall holt der Notar die zur Vertragswirksamkeit erforderliche Zustimmung des Verwalters nach Abschluss des Vertrages ein.

Die Zustimmung des Verwalters kann nur in seltenen Ausnahmefällen verweigert werden, z. B. wenn seitens des Verwalters Zweifel bestehen, ob der Erwerber seine künftigen Zahlungspflichten gegenüber der Eigentümergeinschaft erfüllen kann.

Seltener ist der Fall, dass anstelle des Verwalters alle anderen Eigentümer dem Verkauf zustimmen müssen. Bei Gebäuden mit nur wenigen Einheiten ist eine solche Regelung (besonderes in älteren Teilungserklärungen) jedoch nicht zu selten. Für die Verweigerung der Zustimmung gilt das zur Verwalterzustimmung Gesagte entsprechend. Hierbei ist es jedoch empfehlenswert, dass der Erwerber sich vorab erkundigt, ob die anderen Eigentümer mit dem Verkauf einverstanden sind; insbesondere bei einer zerstrittenen Eigentümergeinschaft können andernfalls unliebsame Überraschungen drohen.

d. Gebäudeversicherungen

Bei Wohnungseigentümergeinschaften besteht in der Regel nur eine Brand- und Elementarschadensversicherung für das gesamte Gebäude. Eine Anzeige an die

14. Vermietung und Verpachtung

Beim Verkauf eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks geht der Pachtvertrag mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber über (§ 566 BGB: „Kauf bricht nicht Miete“).

Der Verkauf begründet kein Sonderkündigungsrecht für den Veräußerer als Vermieter.

Der Erwerber kann den bestehenden Mietvertrag erst kündigen, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und ein Kündigungsgrund (z. B. Eigenbedarf) besteht.

15. Baulasten

Baulasten sind Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, zum Beispiel Zuwegungen oder Fluchtwege freizuhalten. Diese werden in Baden-Württemberg in sogenannte Baulastenverzeichnisse eingetragen, die von Gemeinden oder Bauaufsichtsbehörden geführt werden.

Das Baulastenverzeichnis ist nicht Bestandteil des Grundbuchs und wird daher vom Notar nicht eingesehen.

Es ist grundsätzlich für den Erwerber eines Haus- oder Baugrundstückes (insbesondere im Hinblick auf etwa anstehende Bau- oder Umbaumaßnahmen) empfehlenswert, sich vor der Beurkundung des Kaufvertrags über den Inhalt des Baulastenverzeichnisses zu informieren.

16. Gerichtliche und behördliche Genehmigungen

a. Bedeutung einer Genehmigung

In den Fällen, bei denen eine Genehmigung zu einem Vertrag erforderlich ist, hängt die Wirksamkeit des Vertrags von der Erteilung der Genehmigung ab. Bis dahin besteht nur ein sog. „schwebend unwirksames Geschäft“, d. h. der Kaufvertrag hat noch keine rechtliche Wirkung.

In der notariellen Praxis kommen mehrere Arten von gerichtliche oder behördlichen Genehmigungen vor, von denen die praktisch bedeutsamsten nachfolgend dargestellt werden.

Sofern ein Kaufvertrag genehmigungspflichtig ist, empfiehlt es sich für die Vertragsparteien, vorab mit der jeweiligen Genehmigungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Genehmigungsfähigkeit des Vertrags prüfen zu lassen. Eine verbindliche Aussage oder gar eine Zusage der Genehmigung wird jedoch regelmäßig vor Beurkundung des Vertrags nicht erteilt.

b. Betreuungsgericht

Betreuungsgerichte sind zuständig für die Klärung von Rechtsfragen bezüglich der Betreuung, der Unterbringung von psychisch Kranken und Pflgschaften für Volljährigen. Im württembergischen Rechtsgebiet sind die Aufgaben des Betreuungsgericht bis zum 31.12.2017 zwischen den Amtsgerichten und den Bezirksnotariaten aufgeteilt; im übrigen Bundesgebiet sind die Amtsgerichte hierfür zuständig.

Kauft oder verkauft ein Betreuer im Namen des von ihm vertretenen Betreuten Grundeigentum, muss der Kaufvertrag vom zuständigen Betreuungsgericht genehmigt werden.

c. Nachlassgericht

Eine Genehmigung des Nachlassgerichts ist erforderlich, wenn ein Nachlasspfleger (§ 1960 BGB) oder Nachlassverwalter (§ 1981 BGB) Grundeigentum verkauft. Keine Genehmigung ist bei Verfügungen durch einen Testamentsvollstrecker erforderlich. In Baden-Württemberg sind die Notariate auch Nachlassgerichte (bis Ende 2017); im übrigen Bundesgebiet sind die Nachlassgerichte bei den Amtsgerichten angegliedert.

d. Familiengericht

Grundstücksgeschäfte durch elterliche Sorgeberechtigte, einen Vormund oder einen Pfleger im Namen eines Minderjährigen müssen grundsätzlich familiengerichtlich genehmigt werden. Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis bestehen in bestimmten Fällen von Schenkungen an Minderjährige. Die Zuständigkeit des Familiengerichts wird von den Amtsgerichten wahrgenommen.

e. Sanierungsgebiete

In Sanierungsgebieten müssen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts sowie die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts von der Gemeinde genehmigt werden (§ 144 BauGB).

f. Umlegung

Im Umlegungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird (§ 51 BauGB).

g. Teilung eines Waldgrundstücks

Die Teilung von Waldgrundstücken, z. B. der Verkauf einer Teilfläche hiervon, bedarf der Genehmigung der Forstbehörde (§ 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg).

h. Agrarstrukturverbesserungsgesetz

Beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz – ASVG) zu beachten. Genehmigungspflichtig durch das zuständige Landratsamt (Landwirtschaftsamt) sind nach §§ 1, 3 ASVG die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks:

- auf dem sich die Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindetet,

oder

- welches land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar wäre und mindestens ein Hektar groß ist; dient das Grundstück dem Weinbau oder Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung, beträgt die Mindestgröße 0,5 Hektar.

Bildet das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine räumlich zusammenhängende Fläche, ist die Mindestgröße aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. Der Zusammenhang wird durch Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Straßengesetzes (beschränkt öffentliche Wege, insbesondere: öffentliche Feld- und

Waldwege; Radwege, soweit sie nicht Bestandteil einer anderen öffentlichen Straße sind; Fußgängerbereiche; Friedhof-, Kirch- und Schulwege, Wander- und sonstige Fußwege) oder durch Gräben, die in öffentlichem Eigentum stehen, nicht unterbrochen.

17. Gesetzliche Vorkaufsrechte

a. Bedeutung von Vorkaufsrechten

Ein Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Vorkaufsberechtigte das Grundstück anstelle des Erwerbers zu den gleichen Bedingungen vom Eigentümer erwerben kann.

Beim Verkauf von Grundstücken (oder Teilflächen von Grundstücken) sind mehrere bundes- und landesrechtlich geregelte Vorkaufsrechte zu beachten.

Etwaige Verzichtserklärungen von Vorkaufsberechtigten holt der Notar im Zuge der Vertragsabwicklung ein.

Sinnvoll ist es stets, wenn die Vertragsparteien vorab beim jeweiligen Vorkaufsberechtigten abklären, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht.

b. Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24, 25 Baugesetzbuch (BauGB)

Dieses bundesrechtliche Vorkaufsrecht bewirkt eine „Grundbuchsperr“, d. h. ein Grundstückserwerber kann erst im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen werden, wenn die Gemeinde dem Notar bescheinigt hat, dass kein Vorkaufsrecht besteht bzw. dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt.

c. Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB

Beim Verkauf von vermieteten Gebäuden oder Eigentumswohnungen ist ein etwaiges gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 BGB zu beachten: „Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.“

d. Landesrechtliche Vorkaufsrechte

Anzahl und Inhalt der landesrechtlichen Vorkaufsrechte variieren je nach Bundesland. Nachstehende Darstellung beschränkt sich auf die in Baden-Württemberg bestehenden landesrechtlich geregelten Vorkaufsrechte.

Landesrechtliche Vorkaufsrechte der Gemeinde bzw. des Landes bestehen nach § 29 Abs. 6 Landeswassergesetz, § 53 Landesnaturschutzgesetz und § 25 Landeswaldgesetz.

18. Auflassung und Eigentumsvormerkung

a. Auflassung

Unter dieser verwirrenden Überschrift enthält ein Kaufvertrag Regelungen dazu, wann das Eigentum auf den Erwerber übergeht. Das Eigentum ist anders als der Besitz nicht die tatsächliche, sondern die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person.

Zum Eigentumserwerb des Erwerbers sind die Auflassung, die Bewilligung der Eigentumsänderung durch den Veräußerer sowie die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch als neuer Eigentümer erforderlich.

Die Auflassung (§ 925 BGB) ist die Einigung zwischen Erwerber und Veräußerer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück.

Erst wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist und dies dem Notar schriftlich bestätigt wurde, wird vom Notar der Antrag auf Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt gestellt (sog. „Vorlagesperre“). Für den Veräußerer bedeutet dies die Sicherheit, dass er sein Eigentum erst verliert, wenn er den vereinbarten Kaufpreis erhalten hat. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind jedoch möglich, z. B. bei geringen Kaufpreisen oder bei Geschäften zwischen sich nahestehenden (verwandten) Personen.

b. Zum Eigentumswechsel erforderliche Unterlagen

Weiter müssen für die Umschreibung des Eigentums folgende Unterlagen beim Grundbuchamt vorgelegt werden:

- Etwaige, für die Wirksamkeit des Vertrags erforderliche Genehmigungen.
- Bescheinigungen über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte.
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist in § 22 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) gesetzlich verankert: Der Erwerber eines Grundstücks darf erst ins Grundbuch eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt eine Bescheinigung des zuständigen Finanzamts vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird vom zuständigen Finanzamt erteilt und dem Notar übersandt, wenn der jeweilige Erwerbsvorgang (z. B. Grundstückskaufvertrag) keine Grunderwerbsteuer auslöst oder die angefallene Grunderwerbsteuer gezahlt wurde.

c. Eigentumsvormerkung

Zur Absicherung des Erwerbers bis zur Eigentumsumschreibung wird regelmäßig eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Mit der Eigentumsvormerkung wird ein Grundstück für den Erwerber „reserviert“. Die Sicherungswirkung der Vormerkung entsteht dadurch, dass alle nach ihr im Grundbuch eingetragenen Veränderungen (z.B. nachträgliche Eigentumswechsel oder Belastungen) dem Erwerber gegenüber unwirksam sind.

19. Vollzugsvollmacht

a. Notar

Der Notar erledigt und überwacht den Vollzug des Vertrags einschließlich der Lastenfreistellung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Zur Abwicklung des Vertrags ist daher regelmäßig eine entsprechende Vollzugsvollmacht in der Urkunde enthalten.

b. Notarangestellte

Mittels dieser Vollmacht können materiell-rechtliche Erklärungen der Beteiligten (z. B. eine Berichtigung des Kaufvertrags) beurkundet werden, insbesondere um damit Beanstandungen des Grundbuchamts zu beheben.

Beim Verkauf von noch nicht vermessenen Teilflächen ist die Vollmacht erforderlich, um nach Durchführung der Vermessung die Auflassung zu erklären.

20. Kosten und Steuern

a. Verteilung der anfallenden Kosten und Steuern

Die Kosten eines Kaufvertrags werden (entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 448 Abs. 2 BGB) regelmäßig wie folgt verteilt:

- Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs, einschließlich Grundbuchkosten, Finanzierungskosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
- Sämtliche (Mehr-)Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

b. Gesamtschuldnerische Haftung

Veräußerer und Erwerber haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für Notarkosten und Grunderwerbsteuer, d. h. zahlt der Erwerber die von ihm geschuldeten Kosten und Steuern nicht, können sowohl Notar als auch Finanzamt die Zahlung vom Veräußerer verlangen.

21. Belehrungen

a. Beurkundungspflicht von Nebenabreden

Der Gesetzgeber hat in § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt, dass Grundstückskaufverträge notariell beurkundet werden müssen. Die Beurkundungspflicht gilt für sämtliche Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber, die Bestandteil ihrer Vereinbarungen sind. Nebenvereinbarungen außerhalb der Notarurkunde sind unwirksam und können darüber hinaus zur Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrags führen.

b. Steuerliche Beratung

Steuerliche Fragen sollten die Beteiligten vorab mit einem Steuerberater oder dem Finanzamt abklären. Der Notar übernimmt im Regelfall keine steuerliche Beratung (insbesondere nicht im Hinblick auf die sog. „Spekulationssteuer“ oder steuerbare Betriebsentnahmen des Veräußerers) und damit auch keine Haftung für etwaige steuerliche Folgen des Geschäfts.