

Kaufvertrag über eine Immobilie

Alle wichtigen Begriffe von A - Z

Altrechtliche Dienstbarkeiten

Eine Einsicht in das Grundbuch zeigt, ob der Grundbesitz z.B. mit einer Dienstbarkeit (etwa einem Wegerecht zugunsten des Nachbarn) belastet ist.

Die Grundbuchordnung ist zeitgleich mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch am 1.1.1900 (!) in Kraft getreten. In der Zeit davor waren Dienstbarkeiten auch ohne eine Eintragung möglich.

Es könnte also theoretisch sein, dass aus damaliger Zeit - auch wenn dies länger als 100 Jahre her ist - noch eine solche „altrechtliche Dienstbarkeit“ besteht. Praktisch ist dies aber eher unwahrscheinlich. Denn es dürfte davon auszugehen sein, dass ein Berechtigter die vom Gesetz vorgesehene Möglichkeit, das alte Recht noch ins Grundbuch eintragen zu lassen, in der Zwischenzeit wahrgenommen hätte.

Auflassung

Auflassung ist der Fachbegriff dafür, dass sich Verkäufer und Käufer darüber einig sind, dass das Eigentum an der verkauften Immobilie auf den Käufer übergehen soll. Die gesetzliche Vorschrift hierzu ist § 925 BGB.

Die Auflassung muss bei gleichzeitiger Anwesenheit von Verkäufer und Käufer grds. vor einem Notar erklärt werden.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis sind Baulasten eingetragen. Das sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die ein Grundstück betreffen. Sie dienen meistens dazu, die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu sichern. Häufig geht es um Grenzabstände oder Stellplätze.

Eine Baulast wirkt auch für und gegen einen Rechtsnachfolger, also einen neuen Eigentümer.

Geführt wird das Baulastenverzeichnis von den Bauaufsichtsbehörden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann Einsicht nehmen und sich Auszüge erteilen lassen. Bitte beachten Sie, dass der Notar nicht verpflichtet ist, das Baulastenverzeichnis einzusehen.

Eigentumsvormerkung

Eine Eigentumsvormerkung können Sie damit vergleichen, dass die Immobilie bis zur Umschreibung des Eigentums auf den Käufer für ihn „reserviert“ und geschützt wird. Die Umschreibung des Eigentums erfolgt nämlich erst nach der Kaufpreiszahlung, die ihrerseits regelmäßig einige Wochen nach dem Abschluss des Kaufvertrages liegt. Ohne eine Vormerkung könnten Zwischeneintragungen (z.B. im Wege der Zwangsvollstreckung) die ursprünglich geplante Abwicklung des Vertrags verhindern.

Energieausweis

In § 14 EnEV (Energieeinsparverordnung) ist geregelt, wann der Energieausweis vorzulegen und zu übergeben ist. Zu übergeben ist dem Käufer der Ausweis oder eine Kopie

hiervon unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages. Die Nichteinhaltung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Erschließungs- und Anliegerbeiträge

Für Erschließungs- und Anliegerbeiträge haftet gegenüber der Gemeinde immer der Eigentümer, der bei Erlass des Beitragsbescheids im Grundbuch eingetragen ist. Weiter haftet jeder Eigentümer für Rückstände der früheren Eigentümer.

Finanzierungsvollmacht

Die meisten Käufer finanzieren den Kaufpreis über eine Bank. Die Bank wird für den Kredit eine Sicherheit verlangen, regelmäßig eine Grundschuld an dem Kaufobjekt. Nun ist der Käufer zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht Eigentümer der Immobilie. Die Finanzierungsvollmacht löst dies: Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer im Kaufvertrag, schon vor der Umschreibung des Eigentums eine Grundschuld zugunsten einer Bank im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Finanzierungsvollmacht enthält besondere Regelungen, damit sich aus der Vollmacht für den Verkäufer keine Nachteile ergeben. Denn die Finanzierung ist Sache des Käufers.

Fälligkeitsmitteilung

Unter einer Fälligkeitsmitteilung ist die Nachricht des Notars an den Käufer zu verstehen, dass der Kaufpreis zu zahlen ist. Häufig sind im Rahmen der Vertragsabwicklung noch Grundpfandrechte zu löschen. Dabei handelt es sich um z.B. Sicherheiten für Banken, die dem Verkäufer damals den Erwerb der Immobilie ermöglichten. Wenn die Immobilie nun verkauft wird und noch Restverbindlichkeiten bestehen, sind diese aus dem Kaufpreis abzulösen. Die Fälligkeitsmitteilung enthält dann auch Angaben dazu, welche Beträge an welche Bank zu zahlen sind.

Geldwäsche

Der Erwerb von Immobilien kann eine Möglichkeit sein, die Herkunft von Geld zu verschleiern (sog. Geldwäsche). Der Gesetzgeber hat daher den Notaren spezifische Pflichten zum Schutz vor Geldwäsche auferlegt. Dazu gehört die Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten. Der Notar muss eine Kopie der Ausweise zu seinen Akten nehmen.

Grundbuch

Das Grundbuch besteht aus drei sogenannten „Abteilungen“.

In der I. Abteilung ist der Grundbesitz bezeichnet (Flurstück, Flur, Bezeichnung, Größe) und der Eigentümer.

In den Abteilungen II und III sind Belastungen eingetragen. Abteilung II beinhaltet zum Beispiel Wegerechte, Wohnungsrechte etc.

In Abteilung III werden Grundpfandrechte verzeichnet, also meistens Grundschulden und Hypotheken. Dies sind Sicherheiten idR. für Banken.

Grunderwerbsteuer

Sofern keine Besonderheiten (z.B. Kauf von Verwandten in gerader Linie) vorliegen, löst der Abschluss eines Kaufvertrages über eine Immobilie die Grunderwerbsteuer aus.

Die Höhe der Steuer ist je nach Bundesland unterschiedlich. In Niedersachsen beträgt die Steuer derzeit 5% des auf die Immobilie entfallenden Kaufpreises. Soweit mit der Immobilie weitere Sachen (z.B. Einrichtungsgegenstände) gekauft werden, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Beispiel: Der Käufer erwirbt mit der Immobilie auch die Einbauküche, die noch einen Wert von 5.000 EUR hat. Insgesamt zahlt er 295.000 EUR. Die Steuer fällt dann nur hinsichtlich eines Betrages von 290.000 EUR an.

Nach dem Gesetz haften übrigens Käufer und Verkäufer für die Steuerzahlung (§ 13 GrEStG: „Steuerschuldner sind ... regelmäßig: die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen“). Im Kaufvertrag wird daher geregelt, dass im Verhältnis untereinander ausschließlich der Käufer die Steuer zu zahlen hat.

Grundstücksverkehrsgenehmigung

Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks bedarf, wenn das Grundstück eine bestimmte Größe (in Niedersachsen: 1 ha) überschreitet, einer Genehmigung der Grundstücksverkehrsbehörde. Im Rahmen der Vertragsabwicklung holt der Notar diese Genehmigung für die Vertragsparteien ein.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss vermittelt den Bürgern, Behörden und Unternehmen wichtige Informationen über Grundstückswerte. Der Ausschuss erstellt Verkehrswertgutachten und ermittelt Bodenrichtwerte sowie sonstige Wertermittlungsdaten. Zu diesem Zweck wird dort eine Kaufpreissammlung geführt. Notare sind gesetzlich verpflichtet, dem Gutachterausschuss von jedem Kaufvertrag eine Abschrift zu übersenden (§ 195 I BauGB)

Güterrecht

Will ein verheirateter Ehegatte eine Immobilie, die im allein gehört, verkaufen, ergibt sich die Frage, ob die Zustimmung/Mitwirkung des anderen Ehegatten erforderlich ist.

Hat der Ehegatte einen Ehevertrag abgeschlossen und lebt im Güterstand der Gütergemeinschaft, könnte die Immobilie Gesamtgut der Ehegatten sein, über das auch nur gemeinsam verfügt werden kann.

Aber auch wenn der Ehegatte „normal“ verheiratet ist und damit im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft lebt, ist das Familienrecht zu beachten. Nach § 1365 BGB bedarf es nämlich der Zustimmung des Ehegatten, wenn der andere über „sein Vermögen im Ganzen“ verfügen will. Nach der Rechtsprechung ist dies bereits dann der Fall, wenn es sich um „nahezu“ das ganze Vermögen handelt und dem Ehegatten nur noch 10-15% verblieben. Ein dann ohne Zustimmung des anderen Ehegatten abgeschlossener Vertrag ist schwebend unwirksam. Verweigert der andere Ehegatte die Zustimmung, ist der Vertrag endgültig unwirksam. Dies gilt nach der Rechtsprechung des BGH aber nur, wenn der Vertragspartner bei Vertragsabschluss (beim Kautvertrag: Beurkundung des Kaufvertrages) weiß, dass der Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie über sein ganzes oder nahezu ganzes Vermögen verfügt, er also insoweit seine Verhältnisse kennt.

Miete

Wichtig ist die Frage, ob die Immobilie vermietet ist. Nach § 566 BGB bricht Kauf nicht Miete. Das Mietverhältnis besteht also nach dem Kauf mit dem neuen Eigentümer fort. Das kann zu bösen Überraschungen führen, wenn er das Objekt selbst bewohnen oder einer anderen Nutzung zuführen will. Offenbart der Verkäufer dem Käufer nicht, dass die Immobilie vermietet ist, haftet er dem Käufer.

Notaranderkonto

Das Notaranderkonto ist ein spezielles Konto des Notars bei einer Bank, über das Zahlungen treuhändisch abgewickelt werden.

Früher war es üblich, die Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto abzuwickeln. Heute ist die Verwendung eines Notaranderkontos nur zulässig, wenn ein besonderes Sicherungsinteresse vorliegt. Meistens erfolgt die Abwicklung daher mittels sog. Direktzahlung (vgl. Zahlung des Kaufpreises).

Steuerliche Identifikationsnummer (Steuer ID)

Ein jeder Immobilienkaufvertrag muss vom Notar beim Finanzamt, konkret der Grunderwerbsteuerstelle, angezeigt werden (sog. Veräußerungsanzeige). Den Inhalt dieser Veräußerungsanzeige schreibt das Gesetz genau vor. So muss die Anzeige den Namen, Anschrift, Geburtsdatum und auch die „Identifikationsnummer gemäß § 139b der Abgabenordnung“ des Veräußerers und des Erwerbers enthalten.

Die Steuer-Identifikationsnummer (kurz: Steuer-ID) wird den Bürgern schriftlich vom Bundeszentralamt für Steuern mitgeteilt. Sie besteht aus 11 Ziffern und bleibt dauerhaft gültig; sie ändert sich beispielsweise nicht durch Heirat oder Umzug. In der Regel finden Sie Ihre Steuer-ID auch im Einkommensteuerbescheid. Sollten Sie ihre Steuer-ID verlegt, verloren oder vergessen haben, so können Sie sie beim Bundeszentralamt für Steuer erneut anfordern. Dies geht auch online ([hier](#)).

Damit es bei der Abwicklung des Kaufvertrages zu keinen Verzögerungen kommt, ist wichtig, dass Verkäufer und Käufer dem Notar frühzeitig ihre Steuer-ID mitteilen. Denn der Notar darf beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen des Kaufvertrages erst nach Absendung der Veräußerungsanzeige erteilen oder aushändigen.

Übergabe

Die Übergabe ist der Zeitpunkt, ab dem der Käufer tatsächlich auf die Immobilie zugreifen kann, er sie betreten und nutzen kann - also den Besitz erhält. Der Übergang des Besitzes ist von dem des Eigentums zu unterscheiden. Das Eigentum geht erst auf den Käufer über, wenn die Umschreibung im Grundbuch erfolgt.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Der Käufer darf erst dann als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgelegt worden ist. Das Finanzamt erteilt diese Bescheinigung, wenn die Grunderwerbsteuer entrichtet worden ist oder Steuerfreiheit besteht.

Unternehmer / Verbraucher

Bei einem Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher gelten Besonderheiten, die dem Schutz des Verbrauchers dienen.

Zum einen hat der Notar darauf zu achten, dass der Verbraucher den Vertragsentwurf nebst Anlagen spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Beurkundungstermin erhält. Weiter muss er darauf hinwirken, dass der Verbraucher persönlich zur Beurkundung erscheint; nur ausnahmsweise kann er sich vertreten lassen.

Schließlich ergeben sich andere Anforderungen an die Formulierung von Vertragsklauseln über den Ausschluss der Haftung bei Sachmängeln.

Ein solcher Verbrauchervertrag liegt indes nur vor, wenn der Unternehmer bei Abschluss des Vertrages „in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit“ handelt. Verkauft ein Unternehmer sein Betriebsgrundstück an eine Privatperson, ist dies der Fall, nicht hingegen, wenn der Unternehmer sein privates Wohnhaus veräußert.

Vorbefassung

Es ist Notaren untersagt, in derselben Sache tätig zu werden in der er außerhalb seiner Amtstätigkeit oder ein mit ihm in der Kanzlei verbundener anderer Notar/Rechtsanwalt bereits tätig war (§ 3 I Nr. 7 BeurkG).

Beispiel: Der Notar soll die Rückabwicklung eines Kaufvertrages beurkunden. Die Vertragsparteien hatten sich zuvor über Mängel gestritten. Dabei wurde eine der Parteien von der Kanzlei des Notars vertreten. Hier darf der Notar hinsichtlich der Rückabwicklung nicht tätig werden.

Vorkaufsrecht

Beim Verkauf einer Immobilie können öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte in Betracht kommen. So hat beispielsweise die Gemeinde in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Wollen Sie ein Grundstück erwerben, benötigen Sie ein Negativzeugnis/-attest, damit das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden kann. Mit dem Negativzeugnis bestätigt die Gemeinde, dass sie kein Vorkaufsrecht für das Grundstück hat oder dieses nicht ausübt. Der Notar fordert das Negativzeugnis im Rahmen der Vertragsabwicklung für Sie bei der Gemeinde an.

Zahlung des Kaufpreises

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt grds. ohne Notaranderkonto (sog. Direktzahlung). Der Notar teilt dem Käufer mit, wann und wohin der Kaufpreis zu zahlen ist (sog. Fälligkeitsmitteilung). Häufig sind Teilbeträge an Banken zu zahlen, die noch im Grundbuch eingetragen sind. Das Fälligkeitsschreiben ist der finanzierenden Bank des Käufers vorzulegen, die dann die Überweisungen direkt vornimmt.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung bringt weitere Sicherheit für Verkäufer und Käufer, zum einen, dass der Kaufpreis gezahlt wird, zum anderen, dass die Immobilie geräumt und übergeben wird. Ansonsten müsste, falls der Vertrag nicht erfüllt (z.B. der Kaufpreis nicht gezahlt oder der Besitz nicht verschafft) wird, erst ein Prozess vor Gericht geführt werden, bevor der Anspruch im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden kann.

Februar 2019

RINCK Notare Rechtsanwälte Fachanwälte, Rotenburg (Wümme)

www.recht-rotenburg.de