

Dr. Paul Rombach, LL.M.
Dr. Claudie Rombach
Notare

40212 Düsseldorf
Königsallee 70

Telefon (0211) 86 32 72 - 0
Fax (0211) 86 32 72 - 20

E-Mail: mail@notare-rombach.de

Internet: www.notare-rombach.de

Der Immobilienkauf

Der Kauf oder Verkauf eines unbebauten, bebauten oder von einem Bauträger noch zu bebauenden Grundstücks, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts ist für die Beteiligten im Regelfall allein schon wegen des Wertes der Immobilie ein besonders wichtiger Vertrag. Häufig investiert der Käufer einen Großteil des ersparten Vermögens und nimmt zusätzlich einen Kredit bei einer Bank auf. Der Käufer möchte daher in der Regel den Kaufpreis nur zahlen, wenn sichergestellt ist, dass er Eigentümer der Immobilie wird und dass die Immobilie nicht mit Grundschulden oder sonstigen Rechten belastet ist, die der Käufer nicht gegen sich gelten lassen möchte. Umgekehrt möchte der Verkäufer das Eigentum an der Immobilie erst dann auf den Käufer übertragen, wenn sichergestellt ist, dass er den vollständigen Kaufpreis erhält.

Der Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie ist aber auch wesentlich komplexer als z.B. der Kauf eines Autos. Das Eigentum am Grundstück geht nicht mit Abschluss des Kaufvertrages auf den Käufer über; erforderlich ist neben der vertraglichen Einigung über den Eigentumswechsel auch die Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer im Grundbuch. Die Eintragung des Eigentumswechsels darf nur erfolgen, wenn die anfallende Grunderwerbsteuer bezahlt ist und erforderliche behördliche oder private Genehmigungen bzw. Verzichtserklärungen vorliegen.

Die Rolle des Notars beim Immobilienkauf

Wegen der wirtschaftlichen Bedeutung von Immobilienkaufverträgen und der Komplexität ihrer Abwicklung hat der Gesetzgeber die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Immobilienkaufverträge bedürfen in Deutschland der notariellen Beurkundung. Der Notar ermittelt den Grundbuchstand und entwirft - ausgehend von den Angaben der Beteiligten (bzw. den vom Makler übermittelten Angaben) - einen rechtlich ausgewogenen und für alle Beteiligten sicheren Kaufvertrag. Bei der Beurkundung liest der Notar den gesamten Vertragstext vor, erläutert ihn und berücksichtigt Änderungswünsche, soweit diese nicht schon im Vorfeld in den Vertragsentwurf eingearbeitet werden konnten.

Mit der Beurkundung des Kaufvertrages ist die Tätigkeit des Notars noch nicht beendet. In der Regel übernimmt der Notar die Abwicklung des Kaufvertrags: er holt notwendige behördliche und private Genehmigungen und Verzichtserklärungen ein, stellt beim Grundbuchamt die erforderlichen Anträge und kümmert sich um die Löschung nicht übernommener Belastungen im Grundbuch. Liegen die vom Notar zu prüfenden Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises vor, so teilt er dies den Parteien mit. Ist ausnahmsweise die Hinterlegung des Kaufpreises erforderlich, so verwaltet der Notar den ihm anvertrauten Kaufpreis auf einem sog. Notaranderkonto.

Vorbereitung des Immobilienkaufvertrages durch den Käufer

Der Notar kümmert sich um einen ausgewogenen und rechtssicheren Vertrag sowie um die Abwicklung des Kaufvertrages. Wichtige wirtschaftliche und bauliche Fragen muss der Käufer aber im Vorfeld des Vertragsabschlusses selbst klären, ohne dass der Notar hier helfen kann oder darf. Der Notar kann und darf wegen seiner Neutralitätspflicht insbesondere nicht beurteilen, ob der vom Verkäufer geforderte Kaufpreis angemessen ist.

Hat ein Kaufinteressent sich für ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung entschieden und sich mit dem Verkäufer auf einen Preis geeinigt, so ist vor allem die Frage der Finanzierung zu klären. Reichen die Eigenmittel nicht aus, sollte möglichst frühzeitig mit Banken über die Konditionen eines Bankkredits verhandelt werden.

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte bei der Stadt bzw. Gemeinde (Liegenschaftsamt) nachgefragt werden, welche Erschließungsmaßnahmen (Wasseranschluss, Straßenbau; Grünanlagen etc.) durchgeführt, aber noch nicht mit den Eigentümern der anliegenden Grundstücke abgerechnet wurden, bzw. demnächst durchgeführt werden sollen. Das städtische Bauamt gibt auch Auskunft über eventuelle Baulasten, d.h. öffentlich-rechtliche, nicht im Grundbuch eingetragene Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzungsmöglichkeit.

Beim Kauf eines unbebauten Grundstücks sollte ferner beim zuständigen Bauamt geprüft werden, welche Bebauung zulässig ist.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist es in der Regel sinnvoll, die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen einzusehen. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen können wichtige Hinweise enthalten, ob größere Investitions- oder Renovierungsvorhaben - mit Wirkung auch für spätere Käufer - beschlossen worden sind. Wichtig ist auch die sog. „Teilungserklärung“ - die notarielle Urkunde, durch die das Wohnungseigentum begründet wird. In der Teilungserklärung sind nicht nur die genauen Abgrenzungen der Wohnungseigentums-einheiten und die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Nutzungsbefugnisse beschrieben, sondern auch Regeln zur Kostenverteilung und zum Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung.

Finanzierung und Grundschuld

Viele Käufer einer Immobilie finanzieren einen Teil des Kaufpreises über einen Bankkredit. Zu diesem Zweck schließt der Käufer mit der Bank einen Darlehensvertrag. Im Darlehensvertrag sind die Bedingungen des Darlehens vereinbart, insbesondere die Laufzeit und der Zinssatz des Darlehens.

Als Sicherheit für den Kredit verlangt die Bank in der Regel die Belastung des Kaufobjekts mit einer Grundschuld. Die Grundschuld gibt der Bank das Recht, das belastete Grundstück versteigern zu lassen, wenn das gesicherte Darlehen nicht vereinbarungsgemäß zurückgezahlt wird. Grundschulden werden ins Grundbuch eingetragen.

Der Grundschuldbestellung liegen in der Regel Formulare der Banken zugrunde. Die Bestellung bedarf der notariellen Form und wird zweckmäßigerweise in der Regel im Anschluss an die Beurkundung des Immobilienkaufvertrags beurkundet.