

Der Hauskauf - Informationen für den Käufer - im Zusammenhang mit der notariellen Tätigkeit

I. Grundsätzliches

Jeder Kaufvertrag über ein Hausgrundstück bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung -§ 311b Abs.1 BGB.

Wesentliche Aufgabe des Notars anlässlich eines Grundstückkaufvertrages ist es zu ermitteln und zu erfassen was konkret die Parteien anlässlich des Kaufvertrages vereinbaren wollen oder auch vereinbaren müssen. Er wird aber auch Punkte ansprechen über die die Parteien sich anlässlich des Kaufvertrages Gedanken machen sollten und wozu sie in der Kaufvertragsurkunde Regelungen treffen sollten.

Ebenso hat der Notar dafür Sorge zu tragen und darauf hinzuwirken, dass das sogenannte Zug-um-Zug-Leistungsverhältnis wie bei jedem sonstigen Kaufvertrag auch eingehalten wird. Das heißt Ware gegen Geld. Während dies beim normalen Verbrauchsgüterkauf im Geschäft recht einfach ist – man bezahlt die Ware an der Kasse und erhält diese dann auch sogleich - , ist dies beim Grundstückskauf etwas komplizierter. Denn Eigentümer an einem Grundstück wird man nicht etwa schon durch Unterschrift unter dem Kaufvertrag, sondern erst, wenn man auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird -§ 873 BGB -. Diese Grundbücher werden geführt bei den Amtsgerichten in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Der Notar trägt insofern rechtliche Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit dem Vertrag. Aufgrund seiner Neutralitätspflicht ist er zu einer neutralen Beratung gegenüber beiden Parteien verpflichtet. Eine Beratung etwa, welche Regelungen immer für die eine oder andere Seite günstiger sein könnten, verbietet sich ihm. Kein Notar wird sich aber dagegen verwehren, das die Parteien seinen Vertragsentwurf durch einen rechtskundigen Berater überprüfen lassen, der dann aus der Perspektive des jeweiligen Vertragsteiles günstigere Regelungen vorschlagen kann. Allerdings sollte immer bedacht werden, dass der abzuschließende Vertrag eine Einigung zwischen den Parteien bedeutet. Wie sie etwa über den Kaufpreis verhandelt haben, so kann man auch über Vertragsklauseln verhandeln. Beide Seiten müssen jedoch letztlich mit allen Klauseln einverstanden sein, sonst scheidet der Vertragsschluss.

Der Notar ist aber kein kaufmännischer Berater. Im Regelfall kennt er die Immobilie nicht. Er weiß nicht, ob etwa der Wert der Immobilie im Verhältnis zum vereinbarten Kaufpreis steht. Er weiß nicht, ob das Objekt eventuell sogar schwerwiegende Mängel aufweist. Er weiß auch nicht, ob eine Bank dem Käufer den Kaufpreis finanzieren wird. Dies alles sind keine notariellen Aufgaben.

II. Vorbereitung der Beurkundung

- 1.) Wenn die Kaufvertragsparteien sich grundsätzlich einig sind, sollten sich die Parteien auf einen Notar einigen. Es gibt keine gesetzliche Regelung, wer den Notar bestimmt und aussucht. Eingebürgert hat sich, dass der Käufer einen Notar benennt, wenn, was der Regelfall ist, der Käufer auch den Notar bezahlt.

Anwaltskanzlei & Notar

B. Migge

Rechtsanwalt

Notar

K. Tloka

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Familienrecht

A. Atac-Isikyol

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Familienrecht

Hansemannstr. 15

45879 Gelsenkirchen

www.ra-gelsenkirchen.de

info@ra-gelsenkirchen.de

Telefon: 0209/271223

Fax : 0209/209368

2.) Der Notar wird dann die zur Vorbereitung eines Vertragsentwurfes nötigen Angaben erfragen und nach ihren Angaben einen ersten Vertragsentwurf erstellen. Wenn sie Besonderheiten abgesprochen haben, so teilen sie all dies dem Notar mit. Er wird es dann erforderlichenfalls in den Entwurf einarbeiten.

Beachten sie aber bitte auch, dass mit der Entwurfserstellung die Tätigkeit des Notars beginnt. Sollte jetzt der Kaufvertrag nicht zustandekommen – aus welchen Gründen auch immer- fallen Notarkosten an.

Nicht nur deshalb sollte im Vorfeld mindestens folgendes geklärt sein:

- Sie sollten die Immobilie umfassend und eventuell auch unter fachkundiger Beratung besichtigt haben; der Notar wird immer davon ausgehen, dass ihnen Gebäude und Grundstück bekannt ist;
- Die Finanzierung sollte gesichert sein; für die Zahlung des Kaufpreises haben sie als Käufer einzustehen; mit anderen Worten: den Kaufpreis müssen sie aufbringen – das fällt einzig und allein in ihren Verantwortungsbereich;

3.) Lassen sie sich vor der eigentlichen Beurkundung immer direkt von dem Notar einen Vertragsentwurf übersenden und lesen sie sich diesen Entwurf auch durch; bei Unklarheiten oder Unstimmigkeiten fragen sie vor der Beurkundung im Büro des Notares nach. Man wird ihnen dort gerne weiterhelfen.

Im Übrigen sieht das Gesetz in § 17 Abs. 2a BeurkG bei Verbraucherverträgen, das heißt einer der Parteien handelt gewerbsmäßig mit Immobilien, vor, dass der Notar zumindest dem Verbraucher zwei Wochen vor der Beurkundung einen Vertragsentwurf übersendet. Hierdurch soll eine ausreichende Überlegungs- und Prüfungszeit eingeräumt werden.

In Pressemitteilungen ist immer wieder im Zusammenhang mit sogenannten „Schrottimmobilien“ zu lesen, dass den Käufern gesagt wurde, man möge den Notar nicht fragen oder bestimmtes nicht sagen. Folgen sie diesem Rat oder Hinweis keinesfalls. Der Notar ist dafür da, über Rechtsfragen aufzuklären und wird es auch tun. Allerdings – wie schon gesagt- das Objekt grundlegend besichtigen müssen sie als Käufer schon selber.

III) Die Beurkundung

1.) Zur Beurkundung sollten Sie nach Möglichkeit persönlich erscheinen. Rechtlich ist zwar auch eine Stellvertretung zulässig. Von dieser Möglichkeit sollten sie aber nur Gebrauch machen, wenn eine Teilnahme an der Beurkundung Ihrerseits überhaupt nicht möglich ist. Nur so haben Sie die Möglichkeit, auch bei der Beurkundung noch Fragen zu stellen und letzte Unklarheiten zu beseitigen.

2.) Zur Beurkundung müssen Sie unbedingt Ihren gültigen Personalausweis oder Pass mitbringen. Ebenso wird für die Meldung an das Finanzamt bezüglich der Grunderwerbsteuer Ihre Steuer-Identifikationsnummer benötigt.

3.)Der Notar wird nunmehr den gesamten Kaufvertrag vorlesen. Scheuen Sie sich nicht, hierbei Zwischenfrage zu stellen.

4.) In der Urkunde wird der Notar noch einmal den aktuellen Grundbuchstand wiedergeben. Hierzu müssen Sie wissen, dass all das, was im Grundbuch steht, für Sie verbindlich ist und als bekannt vorausgesetzt wird.

Das Grundbuch weist folgende Kategorien auf:

Bestandsverzeichnis:

Im Bestandsverzeichnis wird wiedergegeben, um welches Grundstück und welche Grundstücksteile es sich genau handelt. Hier werden die katastermäßigen Flureintragungen angegeben. Sie sollten sich – schon vor der Beurkundung – einen Katasterauszug beschaffen, um abzuklären, ob Sie auch wirklich das Grundstück erwerben, was Sie erwerben wollen.

Abteilung I:

Hier wird eingetragen, wer tatsächlich Eigentümer des Grundstückes ist. Dies sollte der Verkäufer sein. Ist dies nicht der Fall, so muss in der Urkunde auch abgeklärt werden, wieso der Verkäufer nicht als Eigentümer eingetragen wird und wie der Verkäufer Eigentümer werden soll oder aufgrund welchen Rechtes er das Grundstück verkauft. In diesem Fall ist erhöhter Klärungsbedarf geboten.

Das Grundbuch schützt Sie dahingehend, dass Sie von dem Berechtigten erwerben, wenn der Berechtigte –im Regelfall der Verkäufer- als Eigentümer eingetragen ist. Mithin sollten Sie auf alle Fälle darauf bestehen, dass der Verkäufer vor Ihnen im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Abteilung II:

In dieser Abteilung werden Belastungen des Grundstückes eingetragen, wie etwa Wegerechte für Dritte, Leitungsrechte, Bergschadenverzichte, Vorkaufsrechte und ähnliches.

Wenn diese Belastungen im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung nicht gelöscht werden sollen, übernehmen Sie diese Belastungen und diese sind dann für sie verbindlich.

Im Grundbuch werden diese Belastungen oftmals nur stichwortartig wiedergegeben. Sie sollten sich daher von dem Verkäufer vor der Beurkundung auch die dazugehörigen Unterlagen und Urkunde aushändigen lassen, um überprüfen zu können, inwiefern diese Belastungen eventuell ihre mit dem Grundstück geplanten Vorhaben einschränken oder gar verhindern könnten, und ob sie tatsächlich bereit sind, diese Verpflichtungen oder Belastungen zu übernehmen.

Abteilung III:

In dieser Abteilung werden sogenannte „Grundpfandrechte“ eingetragen. Durch diese Grundpfandrechte werden Forderungen von Gläubigern mit dem Grundstück gesichert. Das heißt, wenn diese Forderungen nicht ordnungsgemäß bedient werden, kann der jeweilige Gläubiger die Zwangsversteigerung des Grundstückes betreiben und sich aus dem Versteigerungserlös befriedigen.

Soweit sie diese Grundpfandrechte übernehmen, muss abgeklärt werden, welche Forderungen gesichert sind und ihnen muss klar sein, dass ihr Grundstück dann für diese Forderungen haftet.

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass diese Grundpfandrechte im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung auch gelöscht werden sollen. Dies setzt häufig voraus, dass aus dem Kaufpreis Teilbeträge an die jeweiligen Gläubiger gezahlt werden. Hierzu später mehr.

4.) Klärungsbedürftig ist im Interesse des Käufers auch die familiäre Situation des Verkäufers.

Sollte der Verkäufer nämlich verheiratet sein und im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben, so stellt sich die Frage, ob der Ehegatte dem Verkauf zustimmen muss. Gemäß § 1365 BGB bedarf ein Ehegatte der Zustimmung des anderen Ehegatten, wenn er über sein gesamtes Vermögen oder auch wesentliche Teile seines Vermögens verfügt.

Diese Möglichkeit ist bei Grundstücksverkäufen immer gegeben. Erteilt der Ehegatte die gegebenenfalls erforderliche Genehmigung nicht, so besteht die Gefahr, dass der Ehegatte die Rückübertragung des Grundstückes verlangen kann -§ 1366 BGB-.

Um hier jedes Risiko zu vermeiden, sollte daher der Ehegatte des Verkäufers mit zur Beurkundung erscheinen und den Vertrag genehmigen.

- 5.) Soweit Sie als Käufer selber den Kaufpreis durch eine Bank finanzieren lassen – was der Regelfall sein wird - , so wird Ihre Bank von Ihnen verlangen, dass zugunsten der Bank vor der Auszahlung des Kaufpreises in Abteilung III des Grundbuches eine Grundschuld zur Sicherheit für das ausgezahlte Darlehen eingetragen wird.

Das rechtliche Problem hierbei ist, dass der Käufer zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht Eigentümer des Grundstückes sind und entsprechend eine solche Grundschuld noch gar nicht eintragen lassen kann.

Die notarielle Vertragsgestaltung sieht für diese Fälle eine sogenannte „Finanzierungsvollmacht“ vor, die Ihnen genau diese Eintragung der Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises gestattet.

- 6.) Juristisch wird zwischen Eigentum und Besitz an dem Grundstück unterschieden.

Eigentümer des Grundstückes wird der Käufer erst mit der Eintragung in das Grundbuch. Dies wird im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung im Regelfall der letzte Akt sein.

Zuvor wollen und werden Sie als Käufer jedoch Besitz an dem Grundstück erlangen, das heißt die tatsächliche Sachherrschaft über Gebäude und Grundstück. Die Besitzübertragung räumt Ihnen die Möglichkeit ein, nunmehr schon mit dem Hausgrundstück nach Ihrem Belieben zu verfahren. Ihnen stehen eventuell Mieten zu und ähnliches. Im Gegenzug verpflichten Sie sich gegenüber dem Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt auch alle Belastungen zu tragen.

Der Besitzübergang wird im Regelfall erfolgen mit Zahlung des Kaufpreises.

Im Rahmen des Besitzüberganges muss geklärt werden, wie dem Käufer das Grundstück übergeben wird. Wird der Verkäufer das Grundstück vollständig räumen und vollständig geräumt übergeben? Sind Wohnungen in dem Hause vermietet?

Bei Mietverträgen müssen Sie beachten, dass der Käufer gemäß § 566 BGB in die bestehenden Mietverhältnisse kraft Gesetzes eintritt. Er braucht und wird mit den Mietern keine neuen Mietverträge abschließen. Zum Abschluss eines neuen Mietvertrages sind die Mieter auch nicht verpflichtet. Die bisherigen Mietverhältnisse haben in vollem Umfang Gültigkeit. Entsprechend sollte sich der Käufer auch schon vor der Beurkundung sämtliche Mietvertragsunterlagen aushändigen lassen und den Verkäufer im Kaufvertrag Zusicherungen über die tatsächlich gezahlte und vereinbarte Miethöhe abgeben lassen.

Ebenso bedarf es einer Klärung über die hinterlegten Kautionen und Übergabe der selbigen an den Käufer, da dieser zur Rückzahlung der Kautionen verpflichtet ist.

Zu beachten ist auch, dass bestehende Wohnraummietverhältnisse nicht einfach vom Käufer gekündigt werden können. Es bedarf hierzu ein nach dem Mietvertragsrecht erforderlichen Kündigungsgrund, wie etwa Eigenbedarf. Mietvertraglich darf aber auch eine solche Kündigung nicht ausgeschlossen sein, etwa durch zeitliche Verträge und ähnliches.

Die Mietverträge enden eben nicht durch den Verkauf des Grundbesitzes.

- 7.) Bei sogenannten „gebrauchten“ Immobilien wird meistens im Kaufvertrag die Gewährleistung für eventuelle vorhandene Mängel ausgeschlossen. Sie kaufen sozusagen wie besichtigt und gesehen. Dies macht noch einmal eine besonders gründliche Besichtigung des Objektes erforderlich.
- 8.) Ebenso sollten sämtliche Zusatzvereinbarungen und Abreden in der Kaufvertragsurkunde mitaufgenommen werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass diese Zusatzvereinbarungen und/oder sogar der gesamte Kaufvertrag unwirksam sind und werden.
- 9.) Anzusprechen sind noch der Energiepass, ob an den Wohnungen Wohnungsbindung im Zusammenhang mit der früheren Bewilligung öffentlicher Mittel besteht, so dass Sie gar nicht an jedweden vermieten oder die Wohnung auch gar nicht selber nutzen können, ob Bergschäden vorliegen und diese eventuell angemeldet oder gar ein Bergschadensverzicht vorliegt und ähnliches.
- 10.) Ebenso müssen geregelt werden Fragen zu Erschließungskostenbeiträgen der Städte und Gemeinden. Es ist oftmals so, dass die Städte Erschließungsmaßnahmen, wie etwa eine neue Beleuchtungsanlage, Spielplätze, Verkehrsberuhigungen und ähnliches vor Jahren durchgeführt haben, die Umlagen an die Eigentümer jedoch erst viel später erfolgen und der Käufer eventuell für Erschließungskosten haftet, obwohl diese Maßnahme bereits schon vor Jahren durchgeführt wurde.

Gemäß § 436 Abs. 1 BGB ist, soweit nichts anderes vereinbart wird, der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

IV) Kaufvertragsabwicklung nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung wird der Notar im Regelfall von den Parteien beauftragt, den Kaufvertrag abzuwickeln.

Selbstverständlich wird den Beteiligten eine Abschrift des beurkundeten Kaufvertrages übermittelt werden, so dass Ihnen der Inhalt des endgültigen Vertrages bekannt ist.

Der Notar wird sodann zur Wirksamkeit und Durchführbarkeit des Vertrages erforderliche Zustimmungen einholen. Soweit in Abteilung III alte Grundpfandrechtsgläubiger des Verkäufers

abzulösen sind, wird der Notar bei diesen die Lösungsunterlagen anfordern. Er wird diese zumeist erhalten mit sogenannten „Treuhandauflagen“, das heißt, von den Lösungsbewilligungen kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn ein bestimmter Geldbetrag aus dem Kaufpreis an die Gläubiger gezahlt wird.

Im Grundbuch wird der Notar zu Gunsten des Käufers eine sogenannte „Erwerbsvormerkung“ (§ 883 BGB) eintragen lassen. Diese sichert, dass der Verkäufer nicht anderweitige Belastungen eintragen lässt oder gar eine anderweitige Veräußerung vornimmt. Derartige Maßnahmen wären dann mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer unwirksam.

Wenn sodann alle Unterlagen vorliegen und der Notar damit Gewissheit hat, dass der Eigentumsumschreibung auf den Käufer – Zahlung der Grunderwerbsteuer vorausgesetzt – nichts mehr im Wege steht, wird er dem Käufer eine Mitteilung zusenden, dass dieser nunmehr den Kaufpreis zahlen kann. Diese Mitteilung wird auch eine Auflistung enthalten, an wen (abzulösende Gläubiger) welche Teilbeträge zu zahlen sind.

Zahlungen sollten keinesfalls vor einer solchen Mitteilung erfolgen, dann aber auch genau und gemäß dieser Mitteilung.

Nach der Zahlung des Kaufpreises werden dem Notar entsprechende Zahlungsbestätigungen von dem eventuell abzulösenden Gläubigern und dem Verkäufer zugehen.

Wenn sodann das Finanzamt durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung mitgeteilt hat, dass auch die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde, wird der Notar die Eigentumsumschreibung vornehmen.

V) Schluss

Diese Information stellt einen Ablaufplan eines Hauskaufvertrages dar. Selbstverständlich können in einer solchen Zusammenfassung nicht alle Eventualitäten und alle Besonderheiten erfasst werden. Hierzu kommt es in starkem Maße auf den Einzelfall an. Diese Zusammenfassung soll nur eine Verdeutlichung wiedergeben, wie ein Hauskaufvertrag eigentlich abläuft.

Für detaillierte Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.