

Vortrag Immobilienerwerb
Dr. Christoph Ziegler Weißenhorn

I. Wirtschaftliche Risiken, die v o r Vertragsschluss zu prüfen sind

1. Risiken des Verkäufers

Hauptrisiko des Verkäufers ist die Bonität des Käufers, d.h. ob der Käufer überhaupt in der Lage ist, den vereinbarten Kaufpreis aufzubringen.

Hier empfiehlt es sich, eine Finanzierungsbestätigung durch eine deutsche Bank vorliegen zu lassen.

Zwar ist der Käufer verpflichtet, den Verkäufer über mögliche fehlende Zahlungsfähigkeit aufzuklären. Bei Verletzung dieser Verpflichtung wird jedoch der Verkäufer kaum in der Lage sein, Regress zu erhalten.

2. Risiken für Verkäufer und Käufer

Ob der Kaufpreis angemessen wirtschaftlich gerechtfertigt ist, kann der Notar i.d.R. nicht überprüfen. Der Kaufpreis kann nach den Marktverhältnissen zu hoch sein, was erfreulich für den Verkäufer ist oder zu niedrig sein, was erfreulich für den Käufer ist. Der Notar darf hier nicht beratend eingreifen, da jede Vertragspartei grundsätzlich ihre wirtschaftlichen Chancen ausnutzen darf. Nur in Extremfällen, bei Kaufpreisen die den Verdacht der Sittenwidrigkeit nahe legen, kann der Notar informatorisch eingreifen.

3. Steuerliche Folgen der Transaktion.

Für den Verkäufer können sich steuerliche Folgen ergeben, falls er das zu veräußernde Objekt im Betriebsvermögen hält oder falls er ein Projekt im Privatvermögen vor Ablauf eines 10-Jahres-behaltens-Zeitraumes veräußert.

Grunderwerbsteuer fällt an, unter bestimmten Voraussetzung auch Umsatzsteuer, falls das Objekt ganz oder teilweise zu umsatzsteuerlichen Zwecken (z.B. gewerbliche Vermietung, Photovoltaikanlage) verwendet wurde.

4. Risiken für den Käufer - korrespondierende Aufklärungspflichten des Verkäufers
Für den Käufer ist die Lage am wenigsten überschaubar. Er muss selbst erkunden, ob das Objekt für seine wirtschaftlichen Zwecke und für seine Benutzungszwecke geeignet ist.

Folgende Punkte sind hier insbesondere im Vorfeld zu prüfen:

- a) Zustand der Gebäude
- b) Übereinstimmung der Gebäude mit der Baugenehmigung und den hier beigefügten Bauplänen
- c) Vorhandensein von Grundstücksgrenzen, evtl. Übereinstimmung der vorhandenen Grundstücksgrenzpunkte mit den Plänen
- d) Stand der Erschließungsanlagen und deren Abrechnung, Risiko zukünftiger Kosten auch für in Vergangenheit bereits errichtete Erschließungsanlagen
- e) Vorhandensein von Altlasten

Für den Verkäufer bestehen in diesem Bereich Aufklärungspflichten. Sofern er positive Kenntnis von wirtschaftlich für den Käufer relevanten Sachen hat, muss er diese unaufgefordert mitteilen. Fragen muss er natürlich sowieso wahrheitsgemäß beantworten. Er darf keine Versprechungen ins Blaue hinein machen.

II. Beratungsleistungen des Notars hinsichtlich der wirtschaftlichen Risiken

Wie bereits oben erwähnt, sind die vorstehenden Punkte grundsätzlich von den Parteien in eigener Verantwortung zu regeln. Der Notar kann in vielen Punkten nur begrenzt beratend eingreifen. Dies ergibt sich auch hieraus, dass er der neutrale Mittler zwischen beiden Parteien ist. So kann er grundsätzlich keine Stellungnahme zur Angemessenheit des Kaufpreises abgeben, da er sich sonst zur Partei machen würde. Wie angesprochen gilt dies nicht für Extremfälle.

Natürlich ist der Notar in vielen vorstehenden Punkten trotzdem den Parteien – so weit es für ihn zulässig ist und möglich ist- behilflich, so werden i.d.R. unverbindliche Steuerauskünfte erteilt, insbesondere zu Grunderwerbsteuerlichen Fragen, aber auch zu Einkommenssteuerlichen und Umsatzsteuerlichen Fragen. In vielen Fällen ist aber auch die Hinzuziehung des Steuerberaters empfehlenswert und notwendig, da der

Notar i.d.R. nur ein begrenztes Wissen von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mandantin hat und vom Steuerberater die Gesamtsituation nochmals überprüft werden muss. Oft sind steuerliche Fragen auch für den Notar nicht erkennbar, da ihm die Parteien nicht die notwendigen Informationen geben.

Auch bei Fragen der Erschließungskosten kann auf Wunsch mit der Gemeinde Rücksprache gehalten werden. Im Hinblick auf Planunterlagen können Pläne des Vermessungsamtes zur Verfügung gestellt werden.

III. Absicherung rechtlicher Risiken durch den Notar

Hauptaufgabe des Notars ist es, die rechtlichen Risiken des Vertrages abzusichern. In diesem Rahmen stellt er verbindlich für die Parteien fest, wer Eigentümer eines Grundstückes ist, wer also Verfügungsbefugt ist und welche Belastungen auf diesem Grundstück lasten, z.B. Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte aber auch Grundschulden für Banken. Im Rahmen der Kaufvertragsvorbereitung wird erörtert, welche Rechte der Käufer weiterbestehen lassen will und welche Rechte zu löschen sind. I.d.R. müssen Geh- und Fahrrechte und Leitungsrechte weiterhin geduldet werden, während Grundschulden des Verkäufers i.d.R. zu löschen sind, da der Käufer i.d.R. eine eigene Finanzierung für sich macht und ein von Schulden unbelastetes Grundstück wünscht.

Abgesichert wird dies in der Vertragsabwicklung dadurch, dass der Käufer den Kaufpreis nicht sofort an den Verkäufer überweisen kann, sondern dass der Notar erst alle Erklärungen der zuständigen Behörden und ggf. der Gläubiger einholt, damit der Vertrag wirksam ist und unproblematisch vollzogen werden kann. Erst danach teilt er dem Käufer mit, dass er bezahlen kann. Der Notar verhindert somit, dass eine Vertragspartei eine ungesicherte Vorleistung erbringt. D.h. der Verkäufer andererseits wiederum verliert das Eigentum am Grundbesitz erst, wenn der gesamte Kaufpreis geflossen ist. Die Übergabe des Objektes erfolgt im Regelfall erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

Die Parteien können natürlich von diesen Grundsätzen abweichende Regelungen treffen. In der Rechtspraxis spricht man von ungesicherten Vorleistungen, wenn z.B. der Kaufpreis vor Fälligkeitsmitteilung des Notars bezahlt wird oder der Besitz vor Kaufpreiszahlung übergeben wird, da sich für beide Vertragsparteien Risiken

ergeben. Bei einer vorzeitigen Besitzübergabe ergibt sich z.B. für den Verkäufer das Risiko, dass der Käufer bereits das Objekt negativ verändert und trotzdem keinen Kaufpreis zahlt und evtl. dann zur Räumung gezwungen werden muss.

Für den Käufer besteht das Risiko, dass er bereits in das Objekt investiert und der Kaufvertrag z.B. aufgrund einer nicht eingehenden Genehmigung scheitert.

Der Notar übernimmt die Abwicklung der Grunderwerbsteuer mit dem Finanzamt und sorgt dafür, dass alle für die Eigentumsumschreibung notwendigen Erklärungen vom Finanzamt bei ihm eingehen.

Soweit im Rahmen der Vorbesprechung für ihn bestimmte wirtschaftliche Risiken erkennbar sind bzw. von den Beteiligten mitgeteilt wurden, wird durch besondere vertragliche Gestaltungen darauf eingegangen, so kann z.B. bei einer fehlenden Finanzierungsbestätigung auch mit dem weiteren Vollzug der Urkunde gewartet werden, bis bestimmte Unterlagen vorgelegt werden oder der Vollzug der Urkunde wird abhängig gemacht vom Vorliegen bestimmter Bestätigung der Gemeinde hinsichtlich des Erschließungszustandes. Auch kann z.B. dem Käufer ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden, wenn eine bestimmte Bebaubarkeit nicht bis zu einem bestimmten Datum nachgewiesen wurde.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Parteien den Notar umfassend von allen ihren Absichten informieren. Insbesondere sämtliche, mit dem Kauf verbundene Absprachen, müssen mitgeteilt werden, damit sie vom Notar richtig in den Vertrag integriert werden können. Die mitverkauften beweglichen Gegenstände müssen aufgeführt werden oder mit dem Kaufvertrag verbundene Verträge, wie z.B. der Mitverkauf einer Photovoltaikanlage mitgeteilt werden. Nur bei einer umfassenden kompletten Beurkundung aller getroffenen Vereinbarungen liegt ein wirksamer Vertrag vor. Außerdem können somit steuerliche Risiken vermieden werden, die oft entstehen, weil bestimmte Sachverhalte nicht offenbart werden.