

Richtig kaufen!

Wer in Deutschland eine Immobilie kauft, braucht einen Notar. Warum das gut so ist, weiß unser Gastautor, Rechtsanwalt und Notar Dr. Michael Börgers, aus seiner täglichen Praxis. In seinem Beitrag verrät er, worauf es dabei ankommt, wenn Baugrund oder Häuser den Eigentümer wechseln.



Rechtsanwalt und Notar Dr. Michael Börgers ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht.

Verträge über den Verkauf eines Hauses oder eines Grundstücks müssen in Deutschland von einem Notar beurkundet werden. Ansonsten sind sie nicht wirksam. Diese sogenannte notarielle Beurkundung bedeutet, dass der Vertrag in allen seinen Teilen vom Notar verlesen und anschließend von den Vertragsbeteiligten und dem Notar unterschrieben werden muss. Wird die Form – auch nur in Teilen – nicht eingehalten, führt dies zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags. Der beurkundende Notar spielt also eine zentrale Rolle bei der Transaktion eines Grundstücks oder einer Immobilie.

Ob Käufer oder Verkäufer den Notar auswählen ist unwichtig, denn im Gegensatz zu einem Rechtsanwalt vertritt er nicht die Interessen einer bestimmten Seite: Der Notar ist zur strikten Neutralität und Unparteilichkeit verpflichtet. Diese neutrale und überparteiliche Stellung braucht der Notar um seine Aufgaben beim Vertragsabschluss zu erfüllen. Er muss die Parteien auf besondere rechtliche Risiken der von ihnen angestrebten vertraglichen Vereinbarungen hinweisen. Gegebenenfalls unterbreitet er Vorschläge, wie solche Risiken (insbesondere das Risiko ungesicherter Vorleistungen) vermieden werden können.

Um seine Aufgaben erfüllen zu können, muss der Notar umfassend, zutreffend und vollständig über den Sachverhalt informiert sein. Auf Grundlage dieser Informationen erstellt der Notar einen Vertragsentwurf und stellt ihn den Beteiligten rechtzeitig vor der beabsichtigten Beurkundung zur Verfügung.



Bei einem Kaufvertrag zwischen einem gewerblich handelnden „Unternehmer“ und einem Verbraucher („Verbrauchervertrag“), darf die Beurkundung frühestens zwei Wochen nach Versendung des Entwurfes stattfinden. So können sich Käufer und Verkäufer mit dem Inhalt des Entwurfes ausreichend vertraut machen sowie gegebenenfalls offene Fragen besprechen und klären. Sollte der Vertragsentwurf kein „Standardvertrag“ sein, empfiehlt es sich, ihn vor der Beurkundung von einem Anwalt überprüfen zu lassen.

Eine inhaltliche Beratung ist verboten

Genauso wichtig ist es aber auch zu wissen, was der Notar aufgrund seiner besonderen Stellung nicht tun darf: Er berät die Parteien nicht wirtschaftlich. Der Käufer muss dem Notar zwar frühzeitig mitteilen, welche Nutzung er beabsichtigt (z.B. Selbstnutzung, Vermietung, Neubebauung), damit dieser seine Vertragsgestaltung darauf abstellen kann. Damit ist aber keine Beratung in wirtschaftlicher oder steuerlicher Hinsicht verbunden. Der Käufer selbst muss also vorab prüfen, ob das Kaufobjekt, beispielsweise von seiner Lage, Anbindung oder Größe, für seine beabsichtigte Nutzung geeignet ist – gegebenenfalls mithilfe von Fachleuten wie Architekten, Rechtsanwalt und/oder einem Sachverständigen. Im Falle des Erwerbs einer vermieteten Immobilie sollte er vorab Informationen zu den Mietverhältnissen eingeholt und bewertet haben. Dazu gehören Mietverträge, aktuelle Miethöhen, etwaige Mietrückstände und -sicherheiten oder

Lesen Sie weiter auf Seite 34 ►

AUFGABEN DES NOTARS

1. In der Urkunde den wirklichen Willen der Parteien vollständig und richtig zum Ausdruck bringen

2. Sicherstellen, dass die beurkundeten vertraglichen Vereinbarungen wirksam sind

3. Den Vertrag in allen Teilen möglichst rasch und entsprechend dem Willen der Vertragsparteien abwickeln



Unter www.arge-baurecht.com finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema bauen.

bestehende Rechtsstreitigkeiten. Beabsichtigt der Käufer, Baumaßnahmen auf einem Kaufgrundstück durchzuführen, sollte er vorher die Realisierbarkeit des Bauvorhabens insbesondere in Bezug auf das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, den Denkmalschutz und nachbarrechtlicher Hinsicht geklärt haben und erforderlichenfalls Rechtsberatung in Anspruch nehmen. All dies sollte geklärt sein, bevor Sie den Notar mit der Erstellung eines Entwurfes beauftragen. Denn dann entstehen Gebühren, und zwar auch, wenn es letztlich nicht zur Beurkundung – also zum Verkauf – kommt.

Belastung prüfen

In vielen Fällen muss der Käufer sogenannte Lasten, die auf dem Grundstück liegen, mit dem Kauf übernehmen. Diese sind im Grundbuch in der Abteilung II eingetragen und benennen – meistens nur sehr „schlagwortartig“ – worum es sich handelt, z.B. Geh- und Wegerecht, Leitungsrechte. Der Notar wird von sich aus über den genauen Inhalt dieser Rechte nicht aufklären. Der Käufer sollte sich daher spätestens nach Erhalt des Vertragsentwurfes vom Notar über eventuelle Lasten informieren. Im Grundbuch nicht ersichtlich ist, ob auf dem Kaufgrundstück sogenannte Baulasten liegen, die möglicherweise der geplanten Nutzung, insbesondere einer künftigen Bebauung, entgegenstehen. Im Kaufvertrag erklärt der Verkäufer regelmäßig nur, dass ihm von derartigen Belastungen nichts bekannt ist. Im Übrigen wird seine Haftung ausgeschlossen. Der Käufer sollte daher vor Beurkundung von sich aus eine Auskunft der zuständigen Gemeinde über Eintragungen im Baulastenverzeichnis einholen.

Vom Käufer zu übernehmen sind außerdem unter Umständen Dienstbarkeiten, die ausnahmsweise nicht

im Grundbuch eingetragen sind. Den praktischen Hauptfall stellen bestimmte Leitungsrechte im Gebiet der ehemaligen DDR nach dem „Grundbuchbereinigungsgesetz“ dar. Auch zu diesen Rechten versichert der Verkäufer üblicherweise nur, dass ihm von solchen Belastungen nichts bekannt ist. Der Käufer sollte sich daher vor Abschluss des Kaufvertrages auch hierzu so weit wie möglich sachkundig machen, vor allem, wenn er die Durchführung von Bauarbeiten beabsichtigt.

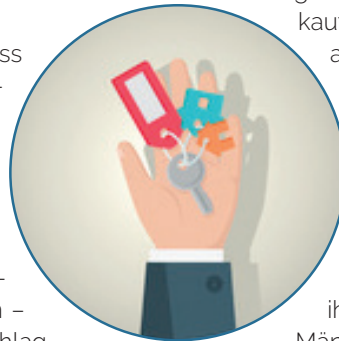
Haftung für Sachmängel

Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird im Grundstückskaufvertrag in der Regel ausgeschlossen. Das gilt aber nicht für „arglistig verschwiegene Mängel“. Die meisten Grundstückskaufverträge enthalten die Versicherung des Verkäufers, dass ihm von wesentlichen Mängeln des Grundstücks bzw. des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes nichts bekannt sei. Der Käufer sollte aber das Grundstück und/oder das Gebäude vor dem Kauf genau in Augenschein nehmen und sicherheitshalber von einem Fachmann (Architekten, Bauingenieur oder Sachverständigen) begutachten lassen.

Vorhandene Unterlagen, wie Bodengutachten oder Energieausweis, sollten vom Verkäufer vorab übergeben und vom Käufer ausgewertet werden. Bestimmte „neuralgische Punkte“ (z.B. Dach, Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung oder eventuelle Belastungen des Grundstücks mit „Altlasten“) sollten ausdrücklich besprochen werden, so dass hierzu konkretere Erklärungen des Verkäufers in den Vertrag aufgenommen werden können.

Erschließungskosten

Für den Käufer ist es wichtig, vor Abschluss des Vertrages sicherzu-



stellen, ob alle in der Vergangenheit durchgeführten Erschließungsarbeiten vollständig abgerechnet wurden. Ferner sollte er klären, dass nicht zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Erschließungsarbeiten durchgeführt werden, die noch nicht fertiggestellt sind oder ob künftige Erschließungsarbeiten bereits konkret absehbar sind.

Sollten diese Erkundigungen ergeben, dass mit einer Gebührenbelastung des Käufers für Erschließungsarbeiten (insbesondere für zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages schon beendete Maßnahmen) zu rechnen ist, ist über eine sachgemäße, den Interessen beider Parteien gerecht werdende Kostenabgrenzung mit Unterstützung des Notars zu diskutieren.

Kaufpreis & Nebenkosten

Der Notar darf keine Einschätzung abgeben, ob der Kaufpreis angemessen ist, da dies mit seiner neutralen, unparteilichen Stellung nicht zu vereinbaren wäre. Dafür sind die Vertragsparteien selbst verantwortlich. Als Käufer muss man berücksichtigen, dass zu dem eigentlichen Kaufpreis weitere Kosten hinzukommen:

- Nebenkosten wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Eintragungskosten beim Grundbuchamt, Maklerprovision, Vermessungskosten bei Erwerb eines unvermessenen Teilgrundstücks
- etwaige Baukosten einschließlich Abrisskosten
- etwaige Kosten für die Beseitigung von Altlasten
- etwaige Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

Zuerst Finanzierung klären

Zur Vermeidung unnötiger Kosten sollte der Notar mit der Erstellung eines Entwurfes erst beauftragt werden, sobald die Finanzierung der Kaufpreiszahlung gesichert ist. Der Notar muss für seine Vertragsgestaltung wissen, ob zur Finanzierung eine Grundschuld an dem

Kaufgrundstück bestellt werden muss bzw. soll. Die Grundschuld ist eine Absicherung für den Kreditgeber, z.B. die Bank des Käufers. Da sie nur vom bestehenden Eigentümer bestellt werden kann, und ins Grundbuch eingetragen werden muss, bevor der Käufer Eigentümer wird, muss der Vertrag eine sogenannte „Belastungsvollmacht“ enthalten. Diese bevollmächtigt den Käufer, schon vor Eigentumsübergang in seinem Namen die Grundschuld beim Grundbuchamt zu bestellen. Dr. Michael Börgers •

