

## Alles, was recht ist

**Jeder Kaufvertrag über Immobilien muss notariell beurkundet worden, sonst ist der Kaufvertrag nichtig. Doch das ist längst nicht alles, was man in puncto Recht wissen sollte.**

Über die rechtlichen Aspekte des Immobilienkaufes sollte man sich frühzeitig informieren - so kann man nicht nur den Kostenpunkt der rechtlichen Abwicklungen im Voraus einplanen, sondern auch Rechtsstreitereien und unliebsamen Überraschungen vorbeugen.

### **Der Notar - Ihr unparteiischer Berater**

Beim Immobilienkauf steht der Notar neutral zwischen Käufer und Verkäufer, ist also nicht Interessenvertreter einer Seite. Im Gegenteil, ihm obliegen umfassende Belehrungspflichten. Er muss die Beteiligten über den Inhalt des Kaufvertrages aufklären und die einzelnen Passagen bei Verständnisschwierigkeiten erläutern. Eine Einschaltung von Rechtsanwälten wird nur bei sehr komplizierten Kauftransaktionen notwendig - in der Regel kann die gesamte Abwicklung über den Notar erfolgen.

In einzelnen Bundesländern können Rechtsanwälte zugleich auch Notare sein. Hat ein Rechtsanwalt, der gleichzeitig Notar ist, eine Partei bereits hinsichtlich des Immobilienkaufes beraten, dann darf er in der gleichen Sache nicht als Notar tätig werden.

Der Notar wird außerdem als Treuhänder zwischen Käufer und Verkäufer tätig. Er nimmt den Kaufpreis vom Käufer auf einem Anderkonto (einen- speziell für den jeweiligen Kaufvertrag eingerichteten Treuhandkonto entgegen und leitet den Betrag erst dann an den Verkäufer weiter, wenn dem Eigentumserwerb nichts mehr entgegensteht. Das ist spätestens dann der Fall, wenn der Käufer im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist (oder seiner Eintragung keine rechtlichen Hindernisgründe entgegenstellen).

Wichtig: Ohne Grundbucheintrag kein Immobilieneigentum. Durch den Kaufvertrag entstehen nur Rechte und Pflichten (u.a. die Verpflichtung, das Eigentum zu übertragen), die eigentliche Übertragung des Eigentums wird dadurch aber nicht vollzogen.

### **Das Grundbuch gibt Auskunft**

Das Grundbuch wird bei den Amtsgerichten geführt. Für jede Immobilie gibt es ein gesondertes Grundbuchblatt, das in verschiedene Abteilungen aufgeteilt ist, die Angaben zur Größe und Lage der Immobilie, zum Eigentümer und zu den Belastungen (wie z.B. Wege oder Leitungsrechte und Kreditsicherheiten enthalten). Wichtig: Das Grundbuch genießt "öffentlichen Glauben", das heißt: Jeder darf darauf vertrauen, dass die Angaben richtig sind und den gegenwärtigen Rechtszustand wiedergeben.

Die meisten Eintragungen erfolgen aufgrund notarieller Urkunden. Daher beantragt im Allgemeinen der Notar die Eintragung von Eigentumsübertragungen oder Kreditsicherheiten (Grundschild Hypothek). Ein Eigentümerwechsel darf erst eingetragen werden, wenn vom Finanzamt die Bestätigung über die Zahlung der Grunderwerbssteuer („Unbedenklichkeitsbescheinigung“) vorliegt.

Zwischen der Einigung über den Eigentümerwechsel und der Eintragung des neuen Eigentümers kann ein längerer Zeitraum liegen. Um den Käufer zu schützen, wird der Notar oft eine "Auflassungsvormerkung" eintragen lassen, damit der Verkäufer die Immobilie zwischenzeitlich nicht an einen Dritten verkaufen kann.

### **Beim Kaufvertrag auf Gewährleistungen achten**

Meistens wird es sich um einen standardisierten Vertrag handeln. Er bezeichnet die Parteien, beschreibt die Immobilie, regelt Gewährleistungen und bestimmt den Kaufpreis sowie die Zahlungsmodalitäten.

Anlass zu nachträglichem Streit geben oft die Regelungen über Gewährleistungen. Häufig wird die Mängelhaftung des Verkäufers auf ein Mindestmaß beschränkt, wenn nicht sogar ganz ausgeschlossen. Im Zweifel sollte der Käufer einen Gutachter beauftragen und erkannte oder mögliche Mängel in den Kaufvertrag aufnehmen.

Je nachdem, ob es sich um ein Einzelhaus oder um eine Wohnung handelt, werden neben dem Kaufvertrag auch andere Unterlagen wichtig. Soll die Immobilie erst noch gebaut werden, können die vertraglichen Grundlagen einen erheblichen Umfang annehmen. Die ausführliche rechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt kann Sie dabei vor bösen Überraschungen schützen.

Vor dem Verkauf von Eigentumswohnungen werden die Gebäude aufgeteilt. Verkauf wird dann das Eigentum an einer bestimmten Wohnung (oft verbunden mit Nebenräumen wie z.B. einem Kellerabteil verbunden mit einer Quote am Gesamtgrundstück und den Gemeinschaftsflächen.

### **Lesen Sie die Teilungserklärung gründlich**

Wer die Teilungserklärung erst nach Abschluss des Kaufvertrages studiert, kann böse Überraschungen erleben. Diese notariell beurkundete, beim Grundbuchamt beantragte Erklärung legt fest, welches Wohnungseigentum welchem Miteigentümer gehört.

Wohnungseigentum ist nicht nur das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung, sondern auch das Miteigentum am Gemeinschaftseigentum (Grundstock, Außenanlagen, Außenwände, Dachboden, Treppenhaus, Heizungsanlage usw.). Wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum räumlich abgegrenzt sind, regelt penibel der Aufteilungsplan (Anlage zur Teilungserklärung). Sondernutzungsrechte können festlegen, dass Miteigentümer spezielle Teile des Gemeinschaftseigentums separat nutzen dürfen, z.B. Stellplätze. Neben dem Kaufvertrag gehört die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (Rechte, Pflichten, Kostenverteilung) zur Pflichtlektüre des Wohnungskäufers!

Außerdem sollte der Käufer unbedingt auch die Finanzlage der Eigentümergemeinschaft beachten: Der Wirtschaftsplan gibt Aufschluss über laufende Kosten und das zu zahlende Wohngeld (Umlage der Gemeinschaftskosten auf die einzelnen Eigentümer). Fallen im Gemeinschaftseigentum Reparaturen an, können diese nur dann ohne zusätzliche Belastung durchgeführt werden, wenn zuvor ausreichende Rücklagen gebildet wurden.

### **Ordnung muss sein**

Im Interesse aller Bewohner eines Mehrparteienhauses ist eine standardisierte oder individuelle Hausordnung formuliert. Sie regelt das Zusammenleben der Mieter bzw. Miteigentümer und die Pflege von Gebäude und Grundstück. Als Bestandteil des Mietvertrages ist sie zwischen beiden Vertragspartnern vereinbart, als Anlage zum Vertrag sollte sie separat unterschrieben sein. Ein Aushang am Schwarzen Brett allein reicht nicht aus, umstrittene Punkte sind oft Ruhezeiten Kleintierhaltung, Winterdienst, Flurreinigung, aber auch Rauchen und Plakatierung im Hausflur, oder das Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern. Bei allzu peniblen Zusätzen kann der Umgang miteinander mitunter recht anstrengend werden.

### **Zusätzliche Kosten durch Vorhaben der Gemeinde?**

Neben dem Kaufvertrag sind insbesondere Informationen wichtig, die meist von der Gemeinde zu bekommen sind. Gibt es Planungen mit Auswirkungen auf die Immobilie - z.B. geänderte Straßenführungen, Nutzungsänderungen? Fallen Anliegerbeiträge und Erschließungskosten an?

### **Kosten und Steuern beim Kauf**

Die Höhe der Gebühren beim Notar und beim Grundbuch hängt vom Wert der Immobilie und dem Umfang der Beurkundungen ab. Auch die Höhe der Finanzierung (und der damit notwendigen Besicherung im Grundbuch) spielt eine Rolle. Geregelt sind die Gebühren in der Kostenordnung.

Im Normalfall sollten für die Notar- und Grundbuchkosten rund 1,5 Prozent des Kaufpreises veranschlagt werden. Hinzu kommt die Grunderwerbssteuer von 3,5 Prozent des Kaufpreises. Die Provision des Maklers beträgt zwischen fünf und sechs Prozent. Je nach Region liegt der vom Käufer zu zahlende Anteil zwischen zwei und sechs Prozent. Diese Beträge sollten zzgl. MwSt. einkalkuliert werden.