



Hauskauf ohne Sorgen

„E in Haus zu bauen liegt in der Natur des Menschen – Miete zahlen nicht.“ So sagt es der Werbespot einer Bausparkasse und trifft damit genau den Trend. Denn immer mehr Menschen erfüllen sich den Traum vom eigenen Heim. Doch der Weg zum Haus im Grünen oder zur schicken Eigentumswohnung ist weit – und bisweilen steinig. Zum einen steht meist eine große Kreditaufnahme an, zum anderen sind unzählige Verträge und Vereinbarungen zu unterschreiben, die es in sich haben können. Weil aber jeder Hausbau oder Immobilienkauf sehr weit

reichende Folgen hat, schreibt der Gesetzgeber für solche Verträge den Gang zum Notar bindend vor. Denn mit dem Fachmann an der Seite geht der Häuslebauer sicher, dass ihm das „Kleingedruckte“ nicht zum Verhängnis wird.

Diese Broschüre zeigt, wie der Kauf von Immobilien vor sich geht, was man beachten muss und wo die Tücken liegen. Alle Feinheiten kann sie aber nicht beachten, doch dafür gibt es ja den Notar. Und der sorgt schon dafür, dass das Traumhaus kein unerfüllter Traum bleibt und nicht zum Albtraum wird.

Hauskauf ohne Sorgen: Berater inklusive



Eine Entscheidung fürs Leben

Teure Grundstücke und hohe Baupreise machen das Eigenheim in Deutschland zu einem Luxusgut. Wer seinen Traum im Grünen oder in der Stadt dennoch wahr machen will, muss viele Hürden nehmen.

Der Kaufvertrag für Haus und Grundstück ist auf diesem Weg sicherlich der entscheidende Schritt. Schon allein sein finanzielles Gewicht macht ihn zu etwas Besonderem, denn Preise von vielen zehntausend oder gar hunderttausend Euro bezahlt man nun wirklich nicht jeden Tag.

Der Notar hat deshalb eine sehr wichtige Aufgabe bei Grundstücks- und Immobilien-geschäften. Mit seiner sachlichen und objektiven Beratung muss er allen Vertragsparteien deutlich machen, welche Auswirkungen der Vertrag hat und wie man ihn vielleicht noch verbessern kann. Der Notar entwirft die nötigen Dokumente und prüft das Vertragswerk vor allem auf seine Rechtmäßigkeit, denn durch eine einzige unzulässige Klausel könnten alle Vereinbarungen nichtig werden. Erst nach dieser Prüfung und wenn Käufer und Verkäufer um die Tragweite des Papiers wissen, ist es auch wirklich unterschriftsreif.

Im Geschäftsablauf sorgt der Notar auf Wunsch auch dafür, dass etwa die Bezahlung „sauber“ abgewickelt wird, oder unterstützt Kreditgeber und -nehmer, damit das Geld rechtzeitig bereitgestellt werden kann. Daneben überwacht er, dass alle Eintragungen im Grundbuch den Eigentumswechsel ordnungsgemäß dokumentieren und es später keine Zweifel an dem Geschäft gibt. Aus demselben Grund sieht der Notar vor Kaufbeurkundung das Grundbuch ein. Hieraus ergeben sich die Eigentumsverhältnisse und welche Ansprüche Dritte gegen den Eigentümer haben (z. B.: Grundschuldgläubiger, Wegerechte für Nachbarn, Ansprüche auf Eigentumsübertragung etc.).

Einige Dinge sind dem Notar allerdings untersagt: Weil er zur Unparteilichkeit verpflichtet ist, darf er keinen Rat geben, ob ihm etwa der Kaufpreis angemessen erscheint oder ob der Käufer sich das Grundstück auch wirklich leisten kann. Eine einseitige Vertretung der Interessen nur einer Vertragspartei ist ihm ebenfalls verwehrt.



Vertragsabwicklung mit Netz und doppeltem Boden

Die Vertragsverhandlungen zum Verkauf von Grundstücken und Immobilien sind eine heikle Phase. Es ist wichtig, sich dafür ausreichend Zeit zu nehmen. Immer hilft Ihnen ein Gespräch beim Notar. Schon bei der Formulierung des Vertrages stellt der Notar sicher, dass weder Käufer noch Verkäufer bei der Vertragsabwicklung ungesicherte Vorleistungen erbringen.

Kurz gesagt: Im Normalfall soll der Käufer erst dann Geld aus der Hand geben, wenn seinem Eigentumserwerb nichts mehr im Wege steht, und der Verkäufer das Eigentum erst dann übertragen, wenn er den Kaufpreis erhält.

Deshalb muss sorgfältig geregelt werden, wann der Kaufpreis zu zahlen ist. Es müssen viele öffentlich-rechtliche Genehmigungen eingeholt und deren Ordnungsmäßigkeit muss vom Notar überprüft werden. Wie so häufig steckt der Teufel im Detail. Es gilt, dass die Kürze eines Kaufvertrages nicht unbedingt ein Gütesiegel ist.

Nach Abschluss des Kaufvertrages geht es darum, rechtlich abzusichern, dass der Verkäufer das Grundstück nicht noch an einen anderen, der z.B. einen höheren Kaufpreis bietet, übereignen kann und der Käufer leer ausgeht. Die Eigentumsvormerkung im Grundbuch ist dafür ein geeignetes Mittel.

Damit wird sichergestellt, dass das Grundstück für den Käufer reserviert – „vormerkt“ – ist. Die Vormerkung schützt auch bei der Insolvenz des Verkäufers. Ohne Eigentumsvormerkung könnte ein Verkäufer beispielsweise sein Grundstück zwischenzeitlich an jemand anderen verkaufen oder das Grundstück belasten. Im schlimmsten Fall stünde der Käufer ohne Geld und Grundstück da, im geringsten hätte er unnötigen Aufwand und verschenkte Kosten für die Finanzierung gehabt. Die Vormerkung wird kurzfristig eingetragen und nach dem Verkauf gelöscht.

Der Käufer muss abgesichert werden, damit er nicht auf den alten Grundschulden des Verkäufers und dessen Verbindlichkeiten sitzen bleibt. Detaillierte Regelungen müssen für Besitz- und Lastenübergang gefunden werden. Soll die Räumung oder Entmietung Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung sein? Wie wird umgekehrt der Zahlungsanspruch des Verkäufers gesichert? Vollstreckungsunterwerfungen in der Urkunde ermöglichen es, Verpflichtungen aus dem Vertrag durchsetzen zu können, ohne erst vor Gericht prozessieren zu müssen. Soll der Besitz sehr schnell übergehen oder ist die Ablösung bestehender Belastungen besonders kompliziert, sollte die Abwicklung über das Notaranderkonto erwogen werden.

Auch auf eine ausgewogene und detaillierte Regelung der Gewährleistung muss Sorgfalt verwendet werden. Der Verzicht auf jegliche Absicherung kann unangenehme Folgen haben. Wenn der Käufer bei Vertragsschluss noch keine Finanzierungszusage hat oder dem Verkäufer die Ersatzwohnung fehlt, muss der Notar vor der Beurkundung informiert werden, damit er den Beteiligten interessengerechte Regelungen vorschlagen kann. Ansonsten gilt: Wer seine vertraglichen Pflichten nicht erfüllt, muss schlimmstenfalls Schadensersatz zahlen.



Der Vertrag ist perfekt. Und dann ...?

Sind sich alle Beteiligten einig und hat der Notar die Verträge geprüft, fehlt eigentlich nur noch die Unterschrift. Fehlanzeige! Denn danach müssen alle ihren Part des Vertrages auch erfüllen – und zwar Schritt für Schritt.

Nach der Beurkundung aller Verträge muss der Notar nun überwachen, dass die Behörden die erforderlichen Genehmigungen erteilen. Dabei können ihn die Beteiligten unterstützen, wenn sie ihm rechtzeitig alle nötigen Nachweise und Belege zügig liefern.

So ist die Kaufpreisfälligkeit meist an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden.

Der Notar kann dafür sorgen, dass etwa alte Grundschulden aus dem Grundbuch gestrichen werden, die der Käufer nicht mit übernimmt. Zudem haben die Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, auf das sie schriftlich verzichten müssen. Sind all diese Punkte geregelt, schreibt der Notar die Vertragsparteien an und stellt den Kaufpreis fällig.

Der Eigentumsübergang des Grundstücks ist erst mit dem Eintrag ins Grundbuch perfekt. Diesen veranlasst der Notar jedoch nur, wenn der Käufer nachgewiesen oder der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt wurde: eine ganz wesentliche Sicherung für den Verkäufer!

Die Bearbeitungszeit nach dem Vertragsabschluss kann bei Behörden und Grundbuchamt einige Wochen oder gar Monate dauern. Damit beide Parteien ihre Pläne weiterverfolgen können, können sich die Vertragspartner schon vorab gewisse Rechte übertragen. So kann vereinbart werden, dass der Käufer das Grundstück nutzen darf, sobald der Kaufpreis auf das Notaranderkonto gezahlt ist (das kann schon unmittelbar nach Vertragsschluss geschehen), und dass er dann auch die Lasten wie Grundsteuer, Abfall-, Wasser- und Abwassergebühren tragen muss. Soll das Grundstück bebaut werden, kann der Verkäufer dem Käufer erlauben, dass er auch ohne Grundbucheintrag schon Bauanträge stellen und Vermessungsarbeiten durchführen darf.

Die Gebühren für die notarielle Abwicklung eines Haus- oder Grundstückskaufs sind gesetzlich festgelegt. Gerne kalkulieren wir Ihnen auf Nachfrage vorab die entstehenden Notar(- und Gerichts)kosten und verschaffen Ihnen einen Überblick über die zu erwartenden Kaufnebenkosten.



Haus & Wohnung: Verträge mit Besonderheiten

Wenn beim Grundstückskauf auch ein Haus oder eine Wohnung inklusive ist, gibt es noch ein paar zusätzliche Punkte zu beachten.

Eigentumswohnungen sind eine besondere Form des Grundeigentums, weil innerhalb eines Gebäudes sehr viele verschiedene Personen Eigentumsrechte haben. Das beginnt schon beim Kaufvertrag: Neben dem Eigentum an einer Wohnung erwirbt der Käufer auch zwingend einen Anteil am Hausgrundstück. Diese Miteigentumsanteile bilden insgesamt das Gemeinschaftseigentum. Das führt zu besonderen Pflichten in der Wohnungseigentümergeinschaft, die in der so genannten „Teilungserklärung“ geregelt sind.

Das bedeutet unter anderem, dass die Wohnungseigentümer neben dem Kaufpreis auch weitere Kosten für laufende Unterhaltung, Versicherung und Instandhaltung tragen müssen (sog. Wohngeld). Es ist also immer beim Wohnungskauf wichtig, nicht nur das Objekt genau zu besichtigen. Es müssen auch die Protokolle der Eigentümerversammlungen eingesehen werden. Der Notarvertrag muss Regelungen zu Wohngeld, Instandsetzungsrücklage etc. treffen. Auch der Kauf vom Bauträger unterliegt besonderen Bedingungen (Siehe unsere Broschüre „Der Bauträgervertrag“).

Beim Verkauf von Gebäuden, die älter als zwei Jahre sind („Altbauten“) kann die Sachmängelhaftung des Verkäufers ausgeschlossen werden, ggf. gegen Abtretung oder Ansprüche, die der Verkäufer noch gegen von ihm eingeschaltete Handwerker hat. Altlasten auf einem Grundstück, etwa Schadstoffe im Boden, müssen ebenfalls im Kaufvertrag aufgeführt werden. Die Parteien können hier in einem notariellen Kaufvertrag individuelle Regelungen vereinbaren, die den Interessen des Einzelfalls eher gerecht werden als die Normen des Gesetzes.



Kein Kredit ohne Sicherheiten

Die wenigsten Menschen sind vermögend genug, ein Haus oder Grundstück allein zu finanzieren. Deshalb spielen Banken und andere Kreditgeber bei den meisten Immobiliengeschäften eine entscheidende Rolle. Bevor diese aber einen Kredit bewilligen, fordern sie Sicherheiten, also Gegenwerte für ihr geliehenes Geld.

Die Einräumung von Grundpfandrechten ist dafür eine übliche Variante. Das heißt: Die so genannte „Grundsuld“ für die Bank wird im Grundbuch eines Grundstückes vermerkt. Bekommt die Bank ihren Kredit nicht zurück, kann sie das verpfändete Grundstück zwangsweise versteigern lassen.

Für den Eintrag der Grundsuld ist die Mitwirkung des Notars notwendig – auch damit man die komplizierten Regelungen im Formular zur Grundsuldbestellung versteht.

Zwei Varianten der Grundsuld sind gebräuchlich: die vollstreckbare und die nicht vollstreckbare. Zumeist bestehen die Banken auf einer vollstreckbaren Grundsuld, denn damit können sie bei Zahlungsproblemen des Gläubigers ohne Gerichtsverfahren handeln. Sie können sofort die ausstehenden Kreditraten einfordern oder andernfalls das verpfändete Grundstück verwerten.

Das ist besonders problematisch, wenn etwa ein Vater sein Grundstück als Sicherheit für den Kredit seines Sohnes anbietet. Zahlt der Sohn seine Raten nicht, kann die Bank den Darlehensvertrag fristlos kündigen und die Rückzahlung des gesamten noch ausstehenden Darlehensbetrages verlangen. Hat der Sohn weder Geld noch pfändbare Wertgegenstände, kann die Bank für das väterliche Grundstück die Zwangsversteigerung beantragen.

Der eingetragene Grundsuldzinssatz im Grundbuch kann den Schuldner leicht einen Schrecken einjagen, denn er liegt oft bei bis zu 18 Prozent jährlich. Die Sorge ist aber unbegründet, weil dieser hohe Satz nur formalen Charakter hat.

Zahlbar sind nur die Zinsen, die im Kreditvertrag vereinbart sind. Der Grundsuldzinssatz dient nur zur Absicherung der Bank, damit diese bei eventuell steigenden Darlehenszinsen oder auch für Kosten der Vollstreckung mit der Grundsuld noch ausreichend abgesichert ist. Außerdem kann die Bank im Zwangsversteigerungsverfahren nur Zinsen für die letzten zwei Jahre fordern. Der hohe Zinssatz ist dann ein Ausgleich, um auch ältere Darlehenszinsen vollstrecken zu können.





Die „Zweckbestimmungserklärung“ ist ein weiteres Sicherungsinstrument für die Bank. Sie ist ein Vertrag zwischen der Bank und dem Anbieter der Sicherheit, in dem klar gestellt wird: „Grundstück A dient als Sicherheit für Kredit B.“ Problematisch wird diese Vereinbarung, wenn damit auch Kredite abgesichert werden, die ein Dritter erst in Zukunft eingeht. Beispiel: Ein Ehemann besitzt ein eigenes Grundstück und stellt es als Sicherheit für alle Kreditforderungen gegen das Ehepaar. Ließe sich die Frau später scheiden, könnte sie auf Kosten des Exmannes weiterhin Schulden machen. Dem kann er vorbeugen, indem die Grundschild von Anfang an nur das konkrete Darlehen absichert, das anlässlich der Grundbucheintragung abgeschlossen wurde.

Ohne eigenes Grundstück ist die Stellung der Sicherheit schwieriger. Dann muss der potenzielle Käufer das Grundstück als Sicherheit geben, das er mit dem Kredit kaufen möchte. Allerdings wird ihm der Verkäufer dabei helfen, denn nur der aktuelle Eigentümer kann die Grundschild eintragen lassen. In einer vertraglichen „Sicherungsabrede“ wird dann üblicherweise vereinbart, dass die kreditgebende Bank den Kaufpreis direkt an den Verkäufer auszahlt. Andernfalls könnte ein unredlicher „Käufer“ sich einen Kredit absichern lassen und mit dem Geld verschwinden – ohne das Grundstück zu kaufen. Trotz dieser Hilfestellung gilt: Die Geldbeschaffung ist Sache des Käufers.

Nach der Grundschildbestellung vergeht oft einige Zeit, bis die Bank das Darlehen auszahlt, weil das Pfandrecht vorher ins Grundbuch eingetragen werden muss. Weil dies aber auch zwei oder drei Monate dauern kann, sollte man den Notar möglichst bald nach Darlehensabschluss einschalten, um Verzögerungen bei der Auszahlung zu vermeiden. Notfalls kann der Notar mit einer so genannten Rangbescheinigung helfen.

Gerne kalkulieren wir Ihnen auf Nachfrage vorab die entstehenden Notar(- und Gerichts)kosten und verschaffen Ihnen einen Überblick über die zu erwartenden Kaufnebenkosten.



Bei Fragen hilft der Notar



Dieses Heft gibt nur einen kurzen Einblick in das komplexe Grundstücksrecht. Alle Facetten der Thematik kann nur der Fachmann überblicken, und das ist in diesen Fragen der Notar. Er kennt immer die aktuellen Gesetze und hat durch seine Erfahrung für viele Probleme schon eine Lösung parat.

Wenn nicht? Dann wird sie gemeinsam mit dem Klienten gefunden.

Als staatlich bestellter Amtsträger ist der Notar einer objektiven und fachkundigen Beratung verpflichtet. Als hochqualifizierter Jurist garantiert er für Rechtssicherheit und Verbindlichkeit aller Dokumente, die er ausstellt.

Damit jeder Bürger sich den fachlichen Rat des Notars leisten kann, hat der Gesetzgeber alle Notargebühren bis ins Detail festgelegt. Deshalb kostet jede Beratung, jede Urkunde, jeder Grundstückskaufvertrag bei allen Notaren das Gleiche. Auch bei den allerbesten.

HECKSCHEN & VAN DE LOO N O T A R E



Kanzlei

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 . 473 05 0

Fax 0351 . 473 05 10

www.heckschen-vandeloo.de
info@heckschen-vandeloo.de

Kanzleizeiten

Mo-Do von 7.30 bis 20.00 Uhr

Fr von 7.30 bis 18.00 Uhr

Sa von 9.00 bis 12.30 Uhr

