



Dr. Stefan Kurz
Dr. Holger Sagmeister, LL.M. (Yale)
94469 Deggendorf, Pfluggasse 9/II
P Luitpoldplatz, Oberer Stadtplatz
Tel: (0991) 5065
Fax: (0991) 31428
info@kurz-sagmeister.de
www.kurz-sagmeister.de

Ihre Notare informieren:

Immobilienkauf und Finanzierung

Die Entscheidung über den Erwerb einer Immobilie ist für die meisten Menschen die **wirtschaftlich bedeutendste** des ganzen Lebens. **Sicherheit** ist daher **oberstes Gebot**. Verträge über Veräußerung oder Erwerb von Immobilien sind nur wirksam, wenn sie notariell beurkundet sind. Damit stellt der Gesetzgeber sicher, dass Käufer und Verkäufer vor Vertragsschluss über die rechtliche Tragweite des Geschäfts optimal und unparteiisch beraten werden und die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien juristisch zweifelsfrei niedergelegt werden, um die mit einem solchen Geschäft immer verbundenen Risiken möglichst zu minimieren.

Die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen eine erste Hilfestellung zum Verständnis des Ablaufs und der notwendigen vertraglichen Regelungen eines Immobilienkaufs geben.

1. Ablauf eines Immobilienkaufs

Vor Beurkundung des Kaufvertrages stellen wir den Vertragsparteien in jedem Fall einen **Entwurf** des Vertragstextes zur Verfügung. Dies ermöglicht Ihnen in Ruhe die Prüfung nicht nur der juristischen, sondern auch der wirtschaftlichen und steuerlichen Konsequenzen des Vertragsschlusses. Für rechtliche Fragen stehen wir Ihnen in der Vorbereitung, aber auch später in der Beurkundungsverhandlung zur Verfügung. Eile ist insoweit nicht geboten. Das Erfordernis der notariellen Beurkundung dient gerade auch dem **Schutz vor Übereilung**. Auch wenn *wir* Entwürfe gewöhnlich in sehr kurzer Zeit erstellen, sollten *Sie* sich zur Prüfung **Zeit nehmen**. Bei sog. „Verbraucher-Verträgen“ (also solchen, bei denen sich ein Unternehmer und ein Verbraucher als Vertragspartner gegenüberstehen) muss dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Vertrages vom beurkundenden Notar mindestens **zwei Wochen** vor Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

Nach Beurkundung des Vertrages übernehmen wir den **Vollzug**: Wir korrespondieren mit Grundbuchamt, Behörden und Banken, um notwendige Grundbucheintragungen zu veranlassen, erforderliche Genehmigungen, Löschungsunterlagen für bisher eingetragene Belastungen und sonstige zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderliche Unterlagen zu beschaffen. Wir überwachen die **Fälligkeit des Kaufpreises**, d.h. wir werden Ihnen eine Gestaltung vorschlagen, bei der der Käufer den Kaufpreis erst auf entsprechende Aufforderung des Notars bezahlt; diese wiederum ergeht erst dann, wenn sichergestellt ist, dass der Käufer am Ende des Verfahrens auch Eigentümer wird

und bestehende Belastungen, die er nicht übernimmt, gelöscht werden. Umgekehrt werden wir vorschlagen, die **Eigentumsumschreibung** auf den Käufer erst dann vornehmen zu lassen, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat. Auch dies überwachen wir. In der Zwischenzeit sichert die für den Käufer im Grundbuch eingetragene **Vormerkung** dagegen, dass neue Grundbucheintragungen erfolgen, die der Käufer gegen sich gelten lassen müsste.

Der Vertrag muss so gestaltet sein, dass auch bei **extremen Störfällen**, wie z.B. Insolvenz oder Zwangsvollstreckung durch Gläubiger einer Vertragspartei, kein Beteiligter seine Leistung erbringt, aber die Gegenleistung nicht erhält. Bei der Formulierung der entsprechenden Bestimmungen zum Grundbuchstand, zur Eintragung der Vormerkung, zu den Voraussetzungen der Eigentumsumschreibung und zur Kaufpreisfälligkeit - also insgesamt: zur Sicherung von Leistung und Gegenleistung - hat sich in der Praxis ein gewisser technischer Standard entwickelt, bei dem sich die Vertragsteile darauf verlassen können, dass der **Notar** eine **sichere Regelung** vorschlagen wird. Gegebenenfalls muss und wird er auf die Risiken ungesicherter Vorleistungen hinweisen und alternative Gestaltungen vorschlagen.

Zu anderen Themen sind sehr **individuelle Gestaltungen** gefragt, teilweise auch Vorüberlegungen der Vertragsparteien erforderlich, insbesondere zu folgenden Punkten:

2. Vertragsgegenstand

Der „Standardfall“ ist die Veräußerung eines ganzen bereits vermessenen und im Kataster verzeichneten Grundstücks in bebautem oder unbebautem Zustand. Wenn bewegliche Gegenstände mitverkauft sind, muss dies im Kaufvertrag ausdrücklich festgehalten werden (a). Besonderheiten bestehen vor allem beim Kauf einer noch zu vermessenden Teilfläche (b), beim Kauf einer Eigentumswohnung (c) oder eines Erbbaurechts (d):

a) **Mitverkauf beweglicher Gegenstände**

Vielfach werden bewegliche Gegenstände mitverkauft. **Beispiele** sind etwa die KÜcheneinrichtung, Gartengeräte und der bei Besitzübergang noch vorhandene Heizölverrat. Dies muss im Kaufvertrag **ausdrücklich festgehalten** werden, weil alle Vereinbarungen, auch Nebenabreden richtig und vollständig beurkundet sein müssen; andernfalls sind sie nichtig und können zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages führen.

Der auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände entfallende **Kaufpreisteil** unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Es kann sich empfehlen, diesen Kaufpreisteil im Kaufvertrag gesondert auszuweisen. Natürlich muss dieser Betrag realistisch und dem Finanzamt auf Nachfrage belegbar sein.

Wird eine **Photovoltaikanlage** mitverkauft, sind **individuelle Regelungen** im Kaufvertrag veranlasst, die hier nur in Stichworten skizziert werden können: Der auf die PV-Anlage entfallende Kaufpreis sollte gesondert ausgewiesen werden. Typischerweise wird die Anlage unternehmerisch betrieben, so dass mit dem **Steuerberater** vorab zu klären ist, ob auf den Kaufpreis Umsatzsteuer

ausgewiesen werden muss und welche einkommensteuerlichen Folgen der Verkauf hat. Zu regeln ist auch, ob und zu welchem Stichtag der Erwerber z.B. den Netzanschlussvertrag, Versicherungs- und Wartungsverträge übernimmt. Will der Verkäufer selbst die Anlage weiter betreiben, sollte das Recht dazu im Grundbuch gesichert werden. Regelmäßig verlangen auch die finanzierenden Banken, dass durch entsprechende Grundbucheintragen der Weiterbetrieb der PV-Anlage unabhängig von der Person des Eigentümers sichergestellt wird.

b) Unvermessene Teilfläche

Wird eine dem Flächenmaß nach **geschätzte** und erst noch amtlich zu vermessende **Grundstücksteilfläche** veräußert, ist zunächst zu überlegen, ob der Kaufpreis ein Festpreis sein soll oder ob Abweichungen von der bei Vertragsschluss geschätzten Größe, die sich infolge der Vermessung ergeben, auf der Basis eines bestimmten **Quadratmeterpreises** auszugleichen sind.

Vorab sollte geklärt werden, ob nach der Grundstücksteilung beide Teilflächen weiterhin leitungs- mäßig erschlossen sind, ob ein **Zugang** für beide Teilflächen besteht und ob dies durch Dienstbar- keiten abgesichert werden muss. Auch die **Bebaubarkeit** beider Teilflächen ist zu klären. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, dürfen durch die Teilung keine Verhältnis- se entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Fragen dieser Art las- sen sich im Beurkundungstermin kaum rechtssicher beantworten. Vielmehr empfiehlt es sich für den Käufer, vorab mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Wir leiten für Sie den Antrag auf amtliche Vermessung nach Beurkundung des Kaufvertrages an das **Vermessungsamt** weiter. Dieses wird die Vertragsparteien rechtzeitig benachrichtigen und - meist bei einem Termin vor Ort - die neuen Grenzen festlegen, abmarken und die Grundstücke vermessen. Die dabei gewonnenen Daten werden im Innendienst des Vermessungsamtes weiter- verarbeitet und die **Katasterunterlagen** entsprechend fortgeführt; einen Nachweis hierüber erhal- ten Sie vom Vermessungsamt („**Fortführungsnachweis**“). Dieser wird auch an Notar und Grund- buchamt übersandt, damit das Messungsergebnis im Grundbuch nachvollzogen werden kann.

Die **Kosten der Vermessung** vor Ort und die Arbeiten beim Vermessungsamt berechnen sich nach der Anzahl der beim Außendiensttermin festgestellten alten und neuen Grenzpunkte, der Anzahl der in den Grenzen und im Bestand veränderten alten und neuen Flurstücke, sowie einem Multiplikator, der sich aus dem Bodenwert des Grundstücks ergibt.

***Beispiel:** Von einem bebauten Grundstück (Wert: 175,- €/m²) sollen aus dem unbebau- ten Grundstücksteil zwei Bauplätze abgetrennt werden. Um den gewünschten neuen Grenzverlauf abzubilden, müssen drei neue Grenzpunkte abgemarkt und ein fehlender Grenzpunkt wiederhergestellt werden. Die Gebühr beim Vermessungsamt beträgt incl. MwSt. rund 2.144 €.*

Für den Vollzug des Kaufvertrages ist dann in einem weiteren kurzen Notartermin die Beurkun- dung der „**Messungsanerkennung** und Auflassung“ erforderlich, in der die Vertragsparteien das

durch die Vermessung neu entstandene Flurstück endgültig zum Gegenstand ihres Vertrages machen.

c) **Wohnungseigentum**

Im Regelfall bilden im deutschen Recht das Grundstück und das darauf stehende Gebäude eine rechtliche Einheit. Wer „ein Haus kauft“, kauft in Wirklichkeit ein Grundstück, wobei das gesamte Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks miterworben wird.

Durch die Bildung von „Wohnungseigentum“ dagegen werden die einzelnen Wohnungen eines Gebäudes rechtlich verselbständigt. Der Käufer einer Eigentumswohnung erwirbt das **Sondereigentum** an einer in sich abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem **Miteigentumsanteil** an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und am Grundstück.

Die rechtliche Verselbständigung einer Wohnung erfolgt durch die sog. **Teilungserklärung** des bzw. der Eigentümer. Sie ist im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger. Aus der Teilungserklärung ergibt sich z.B. auch, ob eine Dachterrasse tatsächlich zu der Wohnung gehört oder ob für den mitverkauften Gartenanteil oder Außenstellplatz ein **Sondernutzungsrecht** im Grundbuch eingetragen ist.

Der **Gegenstand** des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander sowie die Verwaltung der Wohnanlage sind in der **Teilungserklärung** mit **Gemeinschaftsordnung**, in **Beschlüssen der Eigentümerversammlungen** und - wenn es Streitigkeiten gegeben hat - in entsprechenden gerichtlichen Entscheidungen geregelt (z.B. Kostenverteilung, zulässige Nutzung nur als Wohnung oder beispielsweise auch als Arztpraxis, Stimmrechte, Formalien der Eigentümerversammlung u.v.a.). Der Inhalt dieser Dokumente kann mitentscheidend für den Wert einer Eigentumswohnung sein. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die seit dem 1.7.2007 gefasst wurden, müssen in einer Beschluss-Sammlung dokumentiert werden. Zuständig ist regelmäßig der Verwalter der Anlage. Die Teilungserklärung, die Beschluss-Sammlung und die Protokolle der Eigentümerversammlungen sollte der Erwerber einer Eigentumswohnung unbedingt vor dem Kauf einsehen, um sich ein Bild über die Anlage und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu machen.

Der Erwerber sollte sich auch über die Höhe des **Hausgeldes** und die **Instandhaltungsrücklage** und z.B. darüber erkundigen, ob erforderliche Renovierungsmaßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden können oder ob Sonderumlagen zur Finanzierung solcher Maßnahmen beschlossen oder zumindest zu erwarten sind. Bei der Hausverwaltung sollte sich der Käufer auch darüber informieren, ob wegen bedeutender baulicher Maßnahmen aus der Vergangenheit (typische Beispiele: Photovoltaikanlagen, energetische Sanierung) Darlehensverbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft bestehen, die aus dem laufenden Hausgeld der Wohnungseigentümer bedient werden, ggfs. über die Höhe derartiger Kredite und eventuelle Zahlungsausfälle einzelner Wohnungseigentümer in der Vergangenheit.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist auch daran zu denken, dass etwa „dazugehörnde“ **Kellerräume** oder **Tiefgaragenstellplätze** auf eigenen Grundbuchblättern („Teileigentum“) gebucht sein können und deshalb ausdrücklich mitverkauft werden müssen.

Weitere Besonderheiten gelten beim Kauf einer **vermieteten Wohnung**. War sie dem Mieter bereits überlassen, bevor das Wohnungseigentum begründet worden ist, steht dem Mieter ein **Vorkaufsrecht** zu. In diesem Fall empfiehlt es sich, den Vertrag so zu gestalten, dass der Kaufpreis an den Verkäufer erst fließt, wenn sichergestellt ist, dass das Vorkaufsrecht durch den Mieter nicht mehr ausgeübt werden kann. Geht die vermietete Wohnung unter Fortsetzung eines solchen Mietverhältnisses auf den Käufer über, kann der Käufer das Mietverhältnis für **drei Jahre** ab Veräußerung nicht wegen Eigenbedarfs kündigen (**Kündigungssperrfrist**).

d) Erbbaurecht

Ein Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Beim Erbbaurecht werden Grundstück und Haus als eigenständige Immobilien behandelt. Das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Hauseigentümer (Erbbauberechtigten) regelt der **Erbbaurechtsvertrag**, den man vor dem Erwerb eines Erbbaurechts unbedingt einsehen sollte. Erst dieser Vertrag definiert, was genau man kauft. Beim Kauf eines Erbbaurechts muss der Käufer in alle Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag **eintreten**. Insbesondere sollte man sich erkundigen über die noch offene **Laufzeit** des Erbbaurechts, die aktuelle Höhe des **Erbbauzinses** (die nicht unbedingt mit dem im Grundbuch eingetragenen Erbbauzins übereinstimmen muss), sowie die Frage, ob **Erhöhungen** des Erbbauzinses nach den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrags möglich wären, aber rückständig sind.

Erbbaurechtsverträge sehen vielfach vor, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Ferner steht dem Grundstückseigentümer auf Grund des Erbbaurechtsvertrages meist ein Vorkaufsrecht zu, wenn das Erbbaurecht verkauft werden soll (und umgekehrt). Wir schlagen daher in unseren Vertragsentwürfen regelmäßig vor, dass der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn diese Zustimmungen vorliegen und wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts des Grundstückseigentümers ausgeschlossen ist.

3. Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes

In der Praxis entstehen Probleme vielfach dadurch, dass der Käufer nach der Übergabe der Immobilie **Mängel** feststellt, die er vor Vertragsschluss nicht erkannt hatte.

Beim Erwerb gebrauchter Immobilien werden die gesetzlichen **Rechte bei Sachmängeln** im Kaufvertrag regelmäßig **ausgeschlossen**, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Verkäufer haftet nur, wenn er eine Garantie übernommen oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat, d.h. einen Mangel, der bei Besichtigung nicht erkennbar ist, trotz Kenntnis dem Käufer nicht unaufgefordert offenbart hat. Im Übrigen geht man davon aus, dass der Käufer selbst die Möglichkeit hatte, vor Vertragsschluss die Immobilie zu **besichtigen** und - ggf. unter Zuhilfenahme von sachverständi-

gem Rat - zu untersuchen. Beschaffenheitsmerkmale, auf die es dem Käufer ankommt, müssen in der Notarurkunde ausdrücklich festgehalten werden. Äußerungen des Verkäufers oder des Maklers im Vorfeld, auch wenn sie im Exposé oder in Anzeigen enthalten sind, werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie die Urkunde aufgenommen werden. Es gilt nur der Inhalt der Notarurkunde!

Ist das Gebäude in seiner jetzigen Form, z.B. auch hinsichtlich eines nachträglich ausgebauten Dachgeschosses, **baurechtlich genehmigt**? Soweit noch Mängelansprüche gegen die am Bau beteiligten Bauunternehmer, Handwerker, Statiker und Architekten bestehen könnten, sollten diese Rechte an den Käufer abgetreten werden. Beabsichtigt der Käufer Baumaßnahmen, sollte deren Zulässigkeit ebenso vor Vertragsschluss geprüft werden, wie die Zulässigkeit der von ihm beabsichtigten späteren Nutzung, ggf. durch eine Bauvoranfrage.

Die **Zufahrt** und die leitungsmäßige **Erschließung** des Grundstücks sollten gesichert sein, entweder dadurch, dass sie über öffentlichen Grund erfolgen, oder durch im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten an den betroffenen Nachbargrundstücken. Diese Problematik stellt sich besonders beim Teilflächenkauf.

Baulasten bzw. ein Baulastenverzeichnis gibt es in Bayern nicht.

Ist die Immobilie **vermietet**, gilt der Grundsatz „**Kauf bricht nicht Miete**“. Der Käufer wird mit Eigentumsumschreibung neuer Vermieter, ohne dass sich die Bedingungen des Mietvertrages sonst ändern. Will der Käufer das Mietverhältnis nicht übernehmen, so sollte geregelt werden, wer für die Auflösung des Mietverhältnisses und dafür haftet, ob der Mieter zu dem gewünschten Zeitpunkt auszieht. Kommt es dem Käufer dagegen darauf an, die Immobilie vermietet zu erwerben, insbesondere zum Zwecke der Kapitalanlage, sollte ausdrücklich festgehalten werden, ob Mietstreitigkeiten, Mietrückstände, Mietminderungen oder Vorauszahlungen auf die künftigen Mieten bestehen. Ferner sollte geregelt werden, wer für die Kautionsabrechnung und die Rückzahlung einer Kautionszahlung zuständig ist.

In aller Regel wird der Käufer Grundschulden, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten des Verkäufers im Grundbuch eingetragen waren, nicht übernehmen wollen. Die **Lastenfreistellung** veranlasst der Notar. Der Verkäufer sollte im Vorfeld prüfen, ob der Kaufpreis ausreicht, um daraus noch bestehende Restverbindlichkeiten einschließlich einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung abzulösen. Sind für die Grundschulden **Grundschuldbriefe** gebildet worden, müssen auch diese zur Lastenfreistellung vorgelegt werden.

Eingetragene **Dienstbarkeiten** wird der Käufer meist übernehmen müssen. Zu beachten ist jedoch, dass der genaue Inhalt dieser Rechte nicht aus dem Grundbuch selbst ersichtlich ist, sondern nur aus der zugrunde liegenden **Eintragungsbewilligung**. Der Käufer sollte immer über den Inhalt von Rechten, die er nach dem Kaufvertrag übernehmen muss, genau Bescheid wissen. Fragen Sie Ihren Notar danach!

4. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

Im Supermarkt gilt der Grundsatz „Ware gegen Geld“. Auch beim Immobilienkauf empfiehlt es sich, dem Käufer den **Schlüssel** erst nach Kaufpreiszahlung zu **übergabe**n. Andernfalls riskiert der Verkäufer, dass der Käufer Veränderungen an dem Haus oder der Wohnung vornimmt oder sich bereits darin häuslich niederlässt und anschließend den Kaufpreis doch nicht bezahlt. Umgekehrt sollte der Käufer in eine Immobilie erst investieren, wenn tatsächlich sichergestellt ist, dass er am Ende auch Eigentümer wird. **Alles andere** ist mehr oder weniger mit **Risiken** behaftet, die man durch vertragliche Gestaltungen vielleicht abmildern, aber nicht ausschließen kann.

Zusammen mit dem Besitz gehen regelmäßig auch die **Lasten** und die **Verkehrssicherungspflicht** auf den Käufer über. Das heißt, zu diesem Stichtag sind z.B. Grundsteuerzahlungen und Versicherungsprämien abzurechnen und trägt der Käufer die Räum- und Streupflicht im Winter.

Nutzt der Verkäufer die Immobilie bei Vertragsschluss noch selbst, stellt sich die Frage, bis zu welchem Termin er die **Räumung** verbindlich zusagen kann. Die Räumung sollte als Fälligkeitsvoraussetzung für den Kaufpreis vereinbart werden. Ferner kann geregelt werden, dass der Verkäufer sich wegen seiner Räumungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

Wenn Verträge, die mit der Immobilie verbunden sind, übernommen werden sollen, etwa Hausmeisterverträge oder Wartungsverträge, sollte auch dies im Vertrag festgehalten werden.

Dem **Gebäudeversicherer** ist die Veräußerung unverzüglich anzuzeigen, anderenfalls ist der Versicherungsschutz gefährdet. An Stelle des Verkäufers tritt der Käufer in den Versicherungsvertrag ein. Er hat jedoch die Möglichkeit, den Vertrag mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen. Die Frist zur Kündigung beträgt einen Monat und läuft ab Eigentumsumschreibung.

Zudem ist der neue Eigentümer verpflichtet, den Eigentumswechsel unverzüglich dem zuständigen bevollmächtigten **Bezirksschornsteinfegermeister** anzuzeigen.

5. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge

Unser Kaufvertragsentwurf enthält in aller Regel auch eine detaillierte Regelung zu **Erschließungskosten**. Dies überrascht vielfach gerade bei gebrauchten Immobilien, wenn dem Käufer das Haus oder der Bauplatz „erschlossen“ angeboten wurde und Straße und leitungsmäßige Erschließung offensichtlich auch tatsächlich vorhanden sind.

Beitragspflichtig sind aber nicht nur solche Anlagen, die der Käufer sehen kann, wenn er vor dem Haus steht, sondern auch weit entfernt liegende, wie z.B. die gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung und Abwasserbeseitigungsanlagen insgesamt einschließlich z.B. der Kläranlage. Der wirtschaftliche Wert der Immobilie wird weniger durch den vorhandenen Ausbauzustand bestimmt, sondern mehr durch die Frage, ob die Erschließungskosten dafür **vollständig abgerechnet** und tatsächlich bezahlt sind. Mitunter werden solche Kosten erst sehr lange Zeit nach Herstellung der

beitragspflichtigen Anlagen in Rechnung gestellt. Hierüber kann letztlich nur die zuständige Gemeindeverwaltung Auskunft geben.

Auch in diesem Fall hat der Käufer die Möglichkeit, im Vorfeld mögliche Risiken zu prüfen. Wir schlagen daher regelmäßig vor, dass der Käufer alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge trägt, die ab dem Tag des Vertragsschlusses in Rechnung gestellt werden. Umgekehrt kommen ihm aber auch Rückerstattungen überbezahlter Beträge ab diesem Stichtag zugute.

6. Notar- und sonstige Kosten

Üblicherweise trägt die Kosten der notariellen Beurkundung sowie die bei Grundbuchamt und Behörden für den Vollzug des Kaufvertrages anfallenden Kosten der Käufer, ebenso wie die Grunderwerbsteuer. Mehrkosten der Lastenfreistellung sind vom Verkäufer zu bezahlen. Als **Faustregel** kann gelten, dass für einen Kaufvertrag mit einer Grundschuldbestellung in Höhe des Kaufpreises bei Notar und Grundbuchamt Kosten in Höhe von insgesamt ca. 1,5 % des Kaufpreises anfallen. In den Notarkosten sind rechtliche Gestaltungsberatung, Entwurfsfertigung, Beurkundung und der spätere Vollzug einschließlich der Überwachung von Kaufpreisfälligkeit und Eigentumsumschreibung, enthalten.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis einschließlich aller darüber hinaus vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Hieraus fallen derzeit in Bayern **3,5 % Grunderwerbsteuer** an.

7. Maklerklauseln

Wurde der Vertrag von einem Makler vermittelt, so entsteht der **Provisionsanspruch** des Maklers, wenn der Vertrag infolge der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist, also regelmäßig mit Beurkundung des Vertrages beim Notar.

Zur Vermeidung von Streitigkeiten über den Provisionsanspruch wird der Makler vielfach anregen, in den Kaufvertrag eine sogenannte „**Maklerklausel**“ aufzunehmen. Darin wird zunächst festgehalten, dass der Vertrag vom Makler vermittelt worden ist. Ferner kann es im Einzelfall der **Streitvermeidung** dienen, den Provisionsanspruch des Maklers gegen eine oder beide Vertragsparteien auch der Höhe nach ausdrücklich festzuhalten, auch wenn dies für die Entstehung des Provisionsanspruchs selbst nicht erforderlich ist. Übernimmt der Käufer die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung des Maklerlohns, so muss dies im Kaufvertrag festgehalten werden.

Maklerklauseln, durch die dem Makler ein eigener Anspruch nach § 328 BGB eingeräumt oder ihm gar ein Vollstreckungstitel direkt aus der Notarurkunde verschafft wird, sind in aller Regel unzulässig. Abgesehen davon, dass sie zu einer nicht unerheblichen **Erhöhung der Notargebühren** führen würden.

8. Finanzierung des Kaufpreises

a) Der Käufer sollte mit seiner Bank klären, welche Unterlagen diese für die **Auszahlung** der Darlehensvaluta benötigt (z. B. Katasterplan, Versicherungsschein, Nachweis über die Eintragung der Grundschuld oder nur Nachweis über die Beurkundung der Grundschuldbestellung). So kann rechtzeitig sichergestellt werden, dass bei Fälligkeit des Kaufpreises auch tatsächlich das Geld zur Verfügung steht.

b) Nur in den seltensten Fällen wird der Kauf einer Immobilie aus eigenen Mitteln bezahlt werden können. Meist muss der Käufer zur **Finanzierung** ein **Darlehen** aufnehmen. Er ist dann darauf angewiesen, dass er bereits vor der Zahlung des Kaufpreises und vor Eigentumsübergang die eben gekaufte Immobilie mit einer Grundschuld zu Gunsten *seiner* Bank belasten kann. Andernfalls wird ihm die Bank das Darlehen nicht auszahlen. Der Kaufvertrag wird daher eine sog. **Finanzierungsvollmacht** enthalten, aufgrund derer der Käufer Grundschulden im Grundbuch eintragen lassen kann – aber nur unter der Bedingung, dass die Gläubiger die Darlehensvaluta nur an den Verkäufer oder dessen abzulösende Gläubiger auszahlen darf. Die erforderliche Grundschuldbestellung kann dann bereits im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages stattfinden. Über den typischen Inhalt solcher Grundschuldbestellungsurkunden informiert unser Merkblatt "Grundschulden"¹. Selbstverständlich werden auch Vorkehrungen dafür getroffen, dass diese Grundschulden auflagenfrei wieder gelöscht werden können, wenn der Vertrag nicht zur Durchführung gelangt.

c) Gelegentlich wird erwogen, ob man durch die **Übernahme einer eingetragenen Grundschuld** für eigene Finanzierungszwecke Kosten sparen kann. Sicherlich erspart dies dem Verkäufer die Kosten für die Löschung im Grundbuch. Auf Käuferseite werden idealerweise die Kosten für die Neubestellung und Eintragung bei Notar und Grundbuchamt vermieden. Andererseits entstehen für die Umschreibung der vollstreckbaren Ausfertigung und durch das von den Banken stets verlangte abstrakte Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung **zusätzliche Kosten**. Nach dem seit August 2013 gelten Gerichts- und Notarkostenrecht kann als Faustregel gelten, dass die **Übernahme einer eingetragenen Grundschuld** für den Käufer **immer teurer** ist. In den meisten Fällen **empfiehlt** es sich daher für den Käufer, auf der Löschung bestehender Belastungen zu bestehen und für eigene Zwecke eine **neue Grundschuld** zu bestellen. Sollten Sie die Übernahme einer Grundschuld erwägen, fragen Sie uns bitte vorab nach dem für Ihren Fall kostengünstigeren Weg.

9. Steuerliche Hinweise

In steuerlicher Hinsicht sind neben der **Grunderwerbsteuer** (siehe unter 6.) vor allem **Einkommensteuer** auf Veräußerer- (a) und Erwerberseite (b) sowie die **Umsatzsteuer** (c) zu beachten. Der Notar wird Ihnen insoweit nur Hinweise geben, eine steuerliche Beratung im Detail aber nicht übernehmen können. Ist sie erforderlich, empfiehlt es sich, vor Beurkundung des Kaufvertrages den fachkundigen Rat eines **Steuerberaters** einzuholen.

1 https://www.kurz-sagmeister.de/fileadmin/user_upload/PDF/M2-Grundschuld.pdf

a) Ein Veräußerungsgewinn kann zu einer Belastung mit Einkommensteuer führen, wenn die veräußerte Immobilie bisher ganz oder teilweise in einem **Betriebsvermögen** gehalten wurde oder **gewerblicher Grundstückshandel** vorliegt. Private Veräußerungsgeschäfte sind nur dann steuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von **10 Jahren** angeschafft und wieder veräußert wird. Grundsätzlich steuerfrei ist die Veräußerung einer in den letzten zwei Jahren selbst genutzten Immobilie.

b) Für den Käufer kann es ratsam sein, eine Bestimmung in die Urkunde aufzunehmen darüber, wie sich der **Kaufpreis** zwischen Grundstück, Gebäude und einem eventuell miterworbenen Stellplatz **verteilt**, um die **AfA-Bemessungsgrundlage** deutlich zu machen, wenn die Immobilie vermietet werden soll. Wird die erworbene Immobilie gemischt fremd- und selbstgenutzt, kann es sich empfehlen, auch insoweit den Kaufpreis aufzuteilen und den einzelnen Einheiten zuzuordnen. Ebenso sollte dann die **Verteilung** der **Eigen- und Fremdmittel** auf die einzelnen Einheiten im Vertrag festgehalten werden.

c) Umsatzsteuer fällt im Zusammenhang mit einer Immobilienveräußerung grundsätzlich nicht an. Ein Unternehmer, der für die Immobilie Vorsteuerabzug in Anspruch genommen hat, sollte jedoch prüfen, ob es angezeigt ist, zur Umsatzsteuer zu **optieren**, um eine **Vorsteuerkorrektur** zu vermeiden. Dies sollte vor Beurkundung mit dem Steuerberater geklärt werden, da der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung nur im Notarvertrag wirksam erklärt werden kann.

Unsere Hinweise zu Immobilienkauf und Finanzierung haben ihren Zweck schon erfüllt, wenn sie dabei helfen, eine am Einzelfall orientierte Beratung vorzubereiten, indem sie Ihnen das gezielte Nachfragen ermöglichen. Für diese Beratung stehen wir Notare Ihnen ebenso zur Verfügung, wie unsere hochqualifizierten und spezialisierten Mitarbeiter.

Ihre Notare

Dr. Stefan Kurz

Dr. Holger Sagmeister, LL.M. (Yale)