

## Kauf und Verkauf von Grundbesitz

Immobilienbezogene Rechtsgeschäfte gehören zu den besonders wichtigen Vorgängen. Der Erwerb oder die Veräußerung eines Grundstücks (bebaut oder unbebaut oder noch vom Verkäufer [Bauträger] zu bebauen] oder einer Eigentumswohnung ist schon wegen des Wertes für die Beteiligten ein besonders wichtiger Vertrag. Der Käufer verwendet Eigenkapital und meistens auch Fremdmittel, also Darlehen einer Bank/Versicherung oder einer Privatperson.

Der Erwerber möchte daher seine Gegenleistung - den Kaufpreis – nur erbringen, wenn er sicher ist, dass er auch entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen Eigentümer der Immobilie wird und dass diese nicht mit Rechten Dritter (z. B. Grundschulden, die Verbindlichkeiten des Verkäufers sichern) belastet ist. Umgekehrt möchte der Veräußerer sein Eigentum erst dann auf den Käufer übergehen lassen, wenn er sicher ist, den geschuldeten Kaufpreis zu erhalten.

Zentrales Element dieses Prozesses ist also ein gesicherter Leistungsaustausch.

Kauf und Verkauf einer Immobilie sind aber auch wesentlich komplexer als z. B. ein Autokauf, und zwar nicht, weil Notare Gefallen an der Gestaltung schwer verständlicher Verträge haben, sondern weil die von Gesetzgeber und Rechtsprechung vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen bisweilen – m. E. mit zunehmender Tendenz – unübersichtlich und vielfältig verschränkt sind; als Beispiel hierfür kann man die Einführung und spätere „Abschwächung“ der Kanaldichtheitsprüfung in NRW nennen. Anders als z. B. beim samstäglichem Brötchenkauf geht das Eigentum am Grundstück nicht schon mit Abschluss des Kaufvertrags (und „Übergabe der Brötchentüte“) auf den Käufer über, sondern es ist neben der vertraglichen Einigung über den Eigentumswechsel auch die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zwingend erforderlich („gestreckter Erwerb“). Die Eintragung des Eigentumswechsels („Umschreibung“) wiederum darf nur erfolgen, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt und sämtliche für den konkreten Vertrag erforderlichen behördlichen oder privaten Genehmigungen bzw. Verzichtserklärungen vorliegen.

Dieses System bietet beim Immobilienerwerb – verglichen mit anderen Rechtssystemen in und außerhalb Europas – ein größtmögliches Maß an Rechtssicherheit und ist – auch wenn dies wegen der Komplexität und Intransparenz der Abläufe schwer verständlich sein mag – Vorbild und Beispiel für Reformüberlegungen anderer Länder.

## **Funktion des Notars beim Immobilienerwerb**

Wegen der wirtschaftlichen Bedeutung von Immobilienkaufverträgen und der Komplexität ihrer Abwicklung sieht § 311 b Abs. 1 BGB die Mitwirkung eines neutralen und besonders fachkundigen Dritten – des Notars – vor. Immobilienkaufverträge in Deutschland bedürfen der notariellen Beurkundung. Privatschriftliche „Vorverträge“, Absichtserklärungen oder „LOIs“ vermitteln deshalb keinen einklagbaren Anspruch auf Verschaffung des Eigentums.

Der Notar stellt den Grundbuchstand fest und konzipiert anhand der Angaben der Beteiligten einen rechtlich ausgewogenen und für alle Beteiligten sicheren Vertrag. Er verliest in der Beurkundung den gesamten Vertragstext, erläutert ihn und berücksichtigt Änderungswünsche, soweit diese nicht schon im Vorfeld in den Entwurf eingearbeitet worden sind.

Das Verlesen – die Beurkundung – ist der besonders „sichtbare“ Teil der notariellen Tätigkeit. Mit der Beurkundung ist die Tätigkeit des Notars nicht beendet, sondern die Abwicklung beginnt. Der Notar holt die behördlichen und privaten Genehmigungen und Verzichtserklärungen ein; er stellt beim Grundbuchamt die erforderlichen Anträge und kümmert sich um die Löschung nicht übernommener Belastungen im Grundbuch. Liegen die vom Notar zu prüfenden und zu überwachenden Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises vor, teilt er dies den Beteiligten mit.

Sollte ausnahmsweise die Hinterlegung des Kaufpreises erforderlich sein, verwaltet der Notar den Kaufpreis auf einem sog. Notaranderkonto. Über die Abwicklung über ein Notaranderkonto entscheiden im Übrigen nicht die Beteiligten, sondern der Notar nach Maßgabe der zwingend zu beachtenden Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes allein nach objektiven Kriterien.

## Vorbereitung durch den Käufer

Aufgabe des Notars ist es, sich um einen ausgewogenen und rechtssicheren Vertrag sowie um dessen Abwicklung zu kümmern.

Aufgabe des Käufers ist es, wichtige wirtschaftliche und bauliche Fragen im Vorfeld des Vertragsschlusses selbst zu klären oder klären zu lassen, ohne dass der Notar hier helfen kann oder darf. Insbesondere kann und darf der Notar wegen seiner Neutralitätspflicht nicht beurteilen, ob der geforderte Kaufpreis angemessen ist. Hierum und insbesondere um die Finanzierung muss sich der Käufer eigenverantwortlich kümmern. Der Käufer sollte sich frühzeitig mit Kreditinstituten wegen der Darlehenskonditionen in Verbindung setzen.

Der Käufer muss selbst entscheiden, zu welchem Zeitpunkt er sich durch die Beurkundung gegenüber dem Verkäufer verpflichtend bindet. Für einen Käufer stellen sich Kauf und Finanzierung zwar als einheitlicher Vorgang dar; rechtlich ist dies - wie so oft - nicht so. Zieht - verkürzt gesagt - die Bank kurz nach der Beurkundung die Finanzierungszusage zurück, ist der Käufer gleichwohl gegenüber dem Verkäufer zur Kaufpreiszahlung verpflichtet, und wenn eine neue Finanzierung in der Kürze der Zeit nicht organisiert werden kann, kann der Verkäufer - nach Ablauf einer letzten Schutzfrist - aus dem Kaufvertrag die Zwangsvollstreckung betreiben. Ob, wann und in welcher Höhe der Käufer wegen eines etwaigen Fehlverhaltens gegenüber der Bank Ansprüche realisieren kann, führt in diesem Kontext nicht weiter.

Ein sehr sicherheitsbewusster Käufer beurkundet erst dann, wenn „vor ihm“ ein verbindliches Angebot der Bank auf Abschluss eines Darlehensvertrags „auf dem Tisch liegt“. In der Regel hält sich der Finanzierer zwei Wochen an dieses Angebot gebunden, so dass bei einer zeitnahen Beurkundung des Kaufvertrages danach der Käufer das Angebot der Bank annehmen kann.

Die Aussage der Bank oder eines Vermittlers, der Darlehensvertrag sei „in der Post“ oder müsse „nur noch im Kreditausschuss abgenickt werden“ oder werde „in den nächsten Tagen verschickt“, mag stimmen, stellt aber eben gerade kein bindendes Angebot auf Abschluss eines Darlehensvertrages dar.

Der Notar ermittelt nicht den Stand etwa noch nicht abgeschlossener oder abgerechneter Erschließungsmaßnahmen (Straßenausbau, Grünanlagen etc.). Um Überraschungen zu vermeiden, sollte der Kaufinteressent bei der Stadt/Gemeinde entsprechend nachfragen. Das Bauamt gibt auch Auskunft über etwaige Baulasten, d. h. über öffentlich-rechtliche, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Nutzungsmöglichkeit. Beim Erwerb eines unbebauten Grund-

stücks sollte auch beim Bauamt geprüft werden, welche Bebauung rechtlich möglich ist, da hierfür der Verkäufer in aller Regel nicht einstehen möchte.

Einen qualifizierten Makler erkennt man im Übrigen auch daran, dass er diese Fragestellungen im Vorfeld geklärt hat.

Beim Erwerb einer *Eigentumswohnung* ist es ratsam, beim Verwalter die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen einzusehen. Diese können wichtige Hinweise enthalten, ob z. B. größere Renovierungsarbeiten beschlossen worden sind. Wichtig ist auch die sog. „Teilungserklärung“ mit sämtlichen Anlagen, also die notarielle Urkunde, durch das Wohnungseigentum gebildet worden ist. Auch alle Folgeurkunden, die mit dem Datum der Beurkundung im Grundbuch vermerkt sind, sollten eingesehen werden. In den Urkunden sind nicht nur die genauen Abgrenzungen und die mit den Einheiten verbundenen Nutzungsbefugnisse beschrieben, sondern auch die Kostenverteilung und das Stimmrecht geregelt.

Die Teilungserklärung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer definieren die Eigentumswohnung als rechtliche Einheit.

## Finanzierung

Die meisten Käufer finanzieren einen Teil des Kaufpreises über einen *Darlehensvertrag*, in dem die Bedingungen (Laufzeit, Zinssatz, zu stellende Sicherheiten) vereinbart sind. Die Prüfung der Darlehensverträge gehört nicht zu den Tätigkeiten des Notars. Als Sicherheit für das Darlehen verlangt die Bank in der Regel die Belastung des Kaufobjekts mit einer *Grundschild*, die die Bank berechtigt, den Grundbesitz versteigern zu lassen, wenn das dadurch gesicherte Darlehen nicht vereinbarungsgemäß zurückgezahlt wird. Grundschulden werden in das Grundbuch eingetragen.

Der Grundschuldbestellung liegen Formulare der Bank mit expliziten Textvorgaben zugrunde. Auch die Grundschild bedarf der notariellen Beurkundung und sollte zweckmäßigerweise im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags beurkundet werden. Der Käufer muss dafür Sorge tragen, dass der Notar rechtzeitig die für die Beurkundung der Grundschild erforderlichen Angaben und Aufträge der Bank erhält. Diese Unterlagen sollten deshalb spätestens 3 - 4 Tage vor dem Termin für die Kaufvertragsbeurkundung vorliegen, damit die Urkunde vorbereitet und etwaige Unklarheiten mit der Bank geklärt werden können. Es ist möglich, dass die Bank diese Unterlagen (häufig adressiert „An den beurkundenden Notars“) dem Käufer schon zusammen mit dem Darlehensangebot übermittelt und diese dann übersehen werden.