

Wie erfolgt ein Immobilienerwerb und welche Bestandteile sollte ein Immobilienkaufvertrag enthalten?



► Wer sind die beteiligten Personen?

In einem Immobilienkaufvertrag werden alle beteiligten Personen aufgenommen. Wenn diese dem Notar nicht persönlich bekannt sind, müssen sich diese durch ein amtliches Legitimationsdokument ausweisen. Vertragspartner können Verbraucher, Unternehmer, juristische Personen oder auch Erbengemeinschaften sein.

► Grundbucheintragung

Vor der Beurkundung sieht der Notar das Grundbuch (öffentliches Verzeichnis) ein. Hier sind alle Eigentumsverhältnisse von Grundstücken geregelt. Ebenso werden die jeweiligen Eigentümer und alle wesentlichen Inhalte zu Rechten und Lasten des Grundstückes aufgeführt. Handelt es sich bei Ihrer Immobilie um eine Eigentumswohnung, wird auf eine Teilungserklärung Bezug genommen, welche beim Grundbuchamt eingereicht werden muss. Diese sollten Sie als Käufer kennen. Die Erklärung zeigt die Aufteilung des Gesamteigentums in Sondereigentümer wie Wohneigentum und Teileigentum. So ist es relevant zu wissen, ob beispielsweise ein aufgeführter Gartenanteil voll in Ihrem Eigentum steht oder nur ein Sondernutzungsrecht vorliegt. Das jeweilige Kaufobjekt muss präzise in den Vertrag aufgenommen werden.

► Genehmigungen und Rechte

Vor der Beurkundung prüft der Notar, ob mögliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder die Genehmigung eines Hausverwalters vorliegen. Ebenso muss geprüft werden, ob ein Vorkaufsrecht einer Gemeinde vorliegt. Des Weiteren können Grundpfandrechte (Grundschulden) einer Bank eingetragen sein, die einer früheren Finanzierung entstammen.

Hier muss das entsprechende Kreditinstitut angefragt werden, wie hoch der abzulösende Betrag ist. Will der Käufer die Grundschuld nicht übernehmen, macht die Bank in diesem Falle die Löschung der Grundschuld von der Zahlung des noch offenen Kredites aus dem Kaufpreis abhängig. Übersteigt der offene Kreditbetrag den Kaufpreis des Objektes muss der Verkäufer eine Differenzzahlung leisten.

▶ **Auflassung und die Eintragung des neuen Eigentümers**

Der Kaufvertrag ist zur Absicherung aller Parteien grundsätzlich zweistufig aufgebaut. Der Kaufpreis muss durch den Käufer nach Vertragsabschluss erst aufgebracht werden, wenn im Grundbuch zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Dies dient als Absicherung des Käufers, da das Objekt nach erfolgter Eintragung vom Verkäufer nicht an einen Dritten veräußert werden kann. Die Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer erfolgt erst nach Zahlung des Kaufpreises und der Aushändigung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das zuständige Finanzamt.

▶ **Besitzerwechsel und Übergabetermin**

Ein konkreter Übergabetermin des Objektes muss festgelegt werden. Meist fällt dieser zeitlich mit der Zahlung des Kaufpreises zusammen.

▶ **Gewährleistung – Wie erfolgt der Umgang mit Mängeln?**

Kaum eine Immobilie enthält keine Mängel. Daher müssen im Vertrag die Gewährleistungsrechte des Käufers genauestens festgelegt werden. Bei dem Kauf einer gebrauchten Immobilie wird die Gewährleistung in der Regel vom Verkäufer ausgeschlossen. Bei neuen Immobilien sieht der Gesetzgeber allerdings eine Mängelgewährleistung für einen Zeitraum von fünf Jahren vor. Verschweigt ein Verkäufer mutwillig einen Mangel an einer bestehenden Immobilie, haftet er dafür. Allerdings muss der Käufer dem Verkäufer diesen Sachverhalt nachweisen können. Daher ist dem Käufer anzuraten, das Objekt vor dem Kauf mit Experten zu besichtigen.

▶ **Maklerprovision**

Erfolgt die Vermittlung des Objektes über einen Makler, sind häufig Klauseln zur Maklerprovision im Kaufvertrag aufgeführt. Der Makler stellt keine Vertragspartei dar, weshalb es sich hierbei um einen Zahlungsverprechen zugunsten Dritter handelt.

▶ **Energieausweis**

Seit 2009 ist der Verkäufer einer Immobilie verpflichtet, bereits einem Interessenten einen Energieausweis vorzulegen. Bei Verweigerung des Verkäufers kann es zu Bußgeldern kommen.