

Wichtige Fragen zum Immobilienkauf

1. Was ist (mit-) verkauft?

Neben dem Grundstück und dem aufstehenden Gebäude bzw. der Wohnung werden mitverkauft:

a. Wesentliche Bestandteile

Bodenbeläge sofern vom Eigentümer verlegt z.B. Parkett; Teppiche, die für den Raum zugeschnitten sind; Einbauküche nur wenn Spezialanfertigung, Heizungsanlage mit Heizkörpern, Sanitäreinrichtungen

b. Zubehör

Alarmanlage, Heizmaterial z.B. Öl, Markise (streitig), Sauna (streitig), Satellitenempfangsanlage,

c. (In der Regel) nicht mitverkauft:

Gartenhaus (streitig), Sandkasten, Schaukel, Lampen, Standardeinbauküche (anders ggf. in Norddeutschland), Möbel und Einrichtungsgegenstände

Wenn in dem Kaufobjekt Gegenstände vorhanden sind, die oben unter b. und c. genannt sind, sollte eine Klarstellung zu deren Mitverkauf im Vertrag erfolgen.

2. Spezialfall Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlagen, die der Eigenversorgung dienen und als Dachersatz gebaut sind, sind stets wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit automatisch mitverkauft. Aufdachanlagen sind wohl wesentlicher Bestandteil, wenn sie der Eigenversorgung dienen, dienen sie hingegen der Stromlieferung an einen Energieversorger (Einspeisung) sind sie wohl weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör und damit nicht mitverkauft.

Bei Photovoltaikanlagen sollte daher eine entsprechende Regelung in den Vertrag aufgenommen werden um Klarheit zu schaffen, was gewollt ist.

Wird der Strom an einen Energieversorger geliefert, so müssen zudem die bestehenden Verträge (Einspeisevertrag, Finanzierung, Versicherung, sonstige) gesondert im Kaufvertrag übertragen werden, diese gehen nicht automatisch über. Hinsichtlich einer Finanzierung muss ggf. auch eine Ablösung des Darlehens aus dem Kaufpreis geregelt werden.

3. Wann muss der Kaufpreis gezahlt werden

Die Zahlung des Kaufpreises ist davon abhängig, dass

- a. für den Käufer im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden ist. Dies ist ein Vermerk im Grundbuch nachdem sinngemäß der genannte Käufer demnächst Eigentümer werden soll. Mit dieser Auflassungsvormerkung wird der Käufer vor späteren Grundbucheintragungen geschützt, die im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht bekannt waren und von ihm nicht zu übernehmen sind.

- b. Die örtliche Gemeinde auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet hat bzw. erklärt hat, dieses für den aktuellen Verkaufsfall nicht ausüben zu wollen. Die Überlegungsfrist der Gemeinde 2 Monat ab Kenntnis vom Verkaufsfall. **(Nicht erforderlich beim Kauf einer Eigentumswohnung)**.
- c. Zustimmung des Verwalters, sofern dieses Zustimmungserfordernis im Grundbuch eingetragen ist **(Nur bei Eigentumswohnungen)**
- d. Erklärung des Verwalters, dass keine Wohngeldzahlungen seitens des Verkäufers rückständig sind **(Nur bei Eigentumswohnungen)**
- e. Alle für die Löschung noch im Grundbuch eingetragener Grundschulden / Hypotheken / sonstiger nicht vom Käufer zu übernehmender Rechte beim Notar vorliegen und der Kaufpreis ausreicht, dass die von den Gläubigern geforderten Ablösebeträge auch aus dem Kaufpreis gezahlt werden können
- f. Alle sonstigen im Einzelfall erforderliche Genehmigungen vorliegen, bspw. bei der Beteiligung Minderjähriger oder unter Betreuung stehender Personen, dem Verkauf von Landwirtschaftsflächen

Die Klärung dieser Punkte übernimmt der Notar, sie erfolgt nach der Beurkundung des Kaufvertrages. Sind die Punkte geklärt, teilt der Notar dies Käufer und Verkäufer mit, so dass dann der Kaufpreis gezahlt werden kann, sog **Fälligkeitsmitteilung**.

Sofern im Kaufvertrag ein Zahlungsdatum vorgesehen ist, gilt dieses nur, wenn vorher die Fälligkeitsmitteilung des Notars vorliegt, ohne diese Fälligkeitsmitteilung ist der Kaufpreis nicht zu zahlen.

4. An wen wird der Kaufpreis gezahlt?

Der Kaufpreis wird nicht unbedingt vollständig an den Verkäufer gezahlt. Sind noch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen können diese ggf. nur gelöscht werden, wenn aus dem Kaufpreis die noch bei der Bank bestehenden Darlehen abgelöst wurden. Dies wird (siehe zuvor) von dem Notar bei der Bank abgefragt. Der von der Bank genannte Betrag wird vom Käufer unmittelbar an die Bank und nicht an den Verkäufer gezahlt. Dies ergibt sich auch aus der Fälligkeitsmitteilung des Notars.

5. Was passiert mit für den Verkäufer im Grundbuch eingetragenen Grundschulden?

Grundschulden oder Hypotheken, die im Grundbuch noch für den Verkäufer eingetragen sind, werden gelöscht. Dies wird durch den Notar nach Beurkundung des Kaufpreises organisiert, d.h. der Notar fordert die zur Löschung erforderlichen Unterlagen bei den Gläubigern an. Deren Vorliegen ist auch Voraussetzung dafür, dass der Kaufpreis gezahlt werden kann, siehe auch Punkte 3 und 4. **Wenn dem Verkäufer diese Unterlagen (Löschungsbewilligung und ggf. Grundschuld bzw.- Hypothekenbrief) von seiner Bank bereits erhalten hat, muss er diese im Original dem Notar bei der Beurkundung des Kaufvertrages übergeben.**

6. Wann erfolgt die Schlüsselübergabe?

Ist der Kaufpreis vollständig gezahlt geht die Verantwortlichkeit für die Immobilie auf den Käufer über, d.h. er muss sämtliche mit der Immobilie verbundenen Kosten tragen, bspw. Grundbesitzabgaben, Hausgeldzahlung, Versorgungskosten, Versicherungsprämien.

Gleichzeitig darf er ab diesem Zeitpunkt die Immobilie auch für seine Zwecke nutzen, der Verkäufer muss also den Schlüssel an den Käufer übergeben.

Achtung: Damit ist der Käufer noch nicht Eigentümer geworden!

Daher ist er bspw. bei einer Eigentumswohnung noch nicht Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Dies ist noch der Verkäufer, der daher nach wie vor im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft alleiniger Verantwortlicher ist und daher haftet, sollte der Käufer das Hausgeld nicht zahlen.

Auch eine bestehende Gebäudesachversicherung geht erst dann auf den Käufer über, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

7. Wann wird der Käufer Eigentümer?

Eigentümer wird der Käufer erst, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Diese Eintragung veranlasst der Notar, sobald ihm vom Verkäufer bzw. den Gläubigern bestehender Grundpfandrechte bestätigt wurde, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde. Dann veranlasst der Notar auch die Löschung der nicht übernommenen Grundpfandrechte.

8. Wer trägt Erschließungskosten

Erschließungskosten sind Kostenbeteiligungen der Grundstückseigentümer für von der Gemeinde erstellte öffentliche Anlagen, Straßen, Bürgersteige, Versorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung etc.

Wird die Immobilie als „erschlossen“ verkauft, trägt diese Kosten der Verkäufer und zwar unabhängig davon, wann die Gemeinde diese Kosten abrechnet. Es wird also auf den im Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen **Ausbauzustand** abgestellt.

Wird die Immobilie als „nicht erschlossen“ verkauft, so trägt die noch nicht von der Gemeinde abgerechneten Erschließungskosten der Käufer, es wird also auf den **Abrechnungszustand** abgestellt.

Achtung: Die im Vertrag geregelte Kostenverteilung gilt nur im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer die Kostenhaftung gegenüber der Gemeinde ist davon unabhängig!

9. Baulasten

Baulasten sind nicht im Grundbuch eingetragene öffentlich rechtliche Beschränkungen eines Grundstückes. Bspw. Einschränkungen der Bebaubarkeit weil der Nachbar näher an die Grundstücksgrenze bauen durfte. Ob solche Baulasten bestehen, kann im Baulastenverzeichnis der Bauordnungsbehörde eingesehen werden. Die Baulasten gehen automatisch auf den Käufer über.

Ob Baulasten bestehen müssen die Vertragsbeteiligten selbständig klären, der Notar sieht das Baulastenverzeichnis nicht ein.

10. Kaufpreisfinanzierung / Grundschulden

Will der Käufer den Kaufpreis über ein Darlehen finanzieren, verlangt dessen Bank regelmäßig die Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch der zu kaufenden Immobilie. Damit diese

Grundschild in das Grundbuch eingetragen werden kann, ist im Kaufvertrag eine Vollmacht enthalten mit der der Käufer diese Grundschild eintragen lassen kann.

Zum Schutz des Verkäufers ist diese Vollmacht unter bestimmte Auflagen gestellt mit denen erreicht werden soll, dass mit der Grundschildbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen des Verkäufers begründet werden, die Grundschild nur soweit im Grundbuch verbleibt, wie die Bank den Kaufpreis auch an den Käufer bzw. zur Ablösung dessen bestehender Darlehen/Grundschilden gezahlt hat.

Damit die Einhaltung der Schutzmaßnahmen überwacht werden kann, darf die Grundschild aufgrund der Vollmacht nur bei dem Notar beurkundet werden, der den Kaufvertrag beurkundet hat.

11. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt in NRW derzeit 6,5 %. Zu beachten ist, dass nur der „Immobilienkauf“ der Grunderwerbsteuer unterliegt. Werden also bewegliche Sachen, bspw. eine Einbauküche mitverkauft, so ist der hierauf entfallenden Kaufpreisanteil nicht der Grunderwerbsteuer unterworfen. Gleiches kann auch bei Photovoltaikanlagen gelten, sofern sie nicht Dachersatz sind. Auch der „Anteil“ des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage einer Eigentümergeinschaft, die automatisch auf den Käufer übergeht, unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Dazu sollten die jeweiligen Beträge im Kaufvertrag gesondert angegeben werden.

12. Nicht miteinander verheiratete Käufer

Wenn nicht miteinander verheiratete Personen gemeinsam eine Immobilie kaufen, bspw. zu jeweils einem ½-Anteil, kann dies schenkungsteuerliche Folgen haben. Leistet dabei einer der Käufer einen größeren Kaufpreisanteil (egal ob direkte Kaufpreiszahlung oder über die Darlehenstilgung) als dies seinem Anteil an der Immobilie entspricht, liegt in der Mehrleistung eine Schenkung an den anderen Miteigentümer. Der Schenkungsteuerfreibetrag beträgt in diesen Fällen lediglich 20.000,00 €. Darüber hinaus ergeben sich erbrechtliche Probleme, da es kein gesetzliches Erbrecht gibt und damit jeder der Miteigentümer durch seine jeweiligen Verwandten beerbt wird. Ferner können sich im Hinblick auf den Pflichtteil von Kindern oder Eltern Probleme ergeben. Weitere Schwierigkeiten entstehen bei einer Trennung nichtehelicher Lebensabschnittspartner, da jeder von ihnen jederzeit die Teilungsversteigerung der Immobilie beantragen kann, wodurch erhebliche finanzielle Verluste entstehen können, wenn die Immobilie unter ihrem Wert versteigert wird. Für diese Fälle gilt es Vorsorge zu treffen, bspw. durch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die als Käufer der Immobilie fungiert. Hierdurch lassen sich die vorstehenden Probleme in den Griff bekommen. Einzig eine spätere Erbschaftsteuer lässt sich nicht vermeiden, da hier nach wie vor der geringe Steuerfreibetrag von 20.000,00 € gilt.

13. Sachmängel und Gewährleistung

Bei dem Kauf einer Immobilie von einer Privatperson wird die Gewährleistung für vorhandene Mängel vertraglich ausgeschlossen. Dies betrifft nicht nur Mängel, die bei einer Besichtigung der Immobilie sichtbar sind, sondern auch versteckte Mängel. Die Immobilie wird also gekauft „wie sie steht und liegt“ und nicht „wie gesehen“. Gehaftet wird von dem Verkäufer allerdings

stets für solche versteckten Mängel, deren Existenz er arglistig verschwiegen hat. Hierfür ist zunächst Voraussetzung, dass der Verkäufer den Mangel selbst kennt und es sich um einen offenbarungspflichtigen Mangel handelt. Offenbarungspflichtig sind bspw.:

das Fehlen einer Baugenehmigung; die baurechtswidrige Nutzung der Immobilie; konkrete Kontaminationen; nicht erkennbare Gefahr einer Überflutung; Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (z.B. Asbest); konkreter Hausschwammbefall aber auch früherer Hausschwammbefall; nicht erkennbare Kellerdurchfeuchtung; Geruchs- oder Lärmbelästigung; vom äußeren Erscheinungsbild abweichende rechtliche Grundstücksgrenzen; Durchführung von Arbeiten in Eigenleistung, die ein baulicher Laie üblicherweise nicht selbst durchführt; tiefgreifend zerstrittene WEG-Gemeinschaft.

Wird die Immobilie noch vom Käufer bewohnt, sollte eine Regelung für Mängel getroffen werden, die in der Zeit zwischen der Beurkundung des Kaufvertrages und der späteren Übergabe an den Käufer entstehen. Hier bietet sich eine Regelung an, die ähnlich zum Schadenersatzanspruch des Vermieters bei Auszug des Mieters gestaltet ist, um eine zeitnahe Klärung herbeizuführen. Der Verkäufer haftet für Verschlechterungen, die das Maß der gewöhnlichen Nutzung übersteigen, gleichzeitig wird aber die Verjährungsfrist für diese Ansprüche auf 6 Monate vereinbart.

14. Erneuerungspflichten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gem. § 10 EnEV treffen Eigentümer von Immobilien verschiedene Instandsetzungspflichten für Gebäude.

Heizkessel, die vor dem 01.01.1985 in das Gebäude eingebaut oder dort aufgestellt wurden dürfen nicht mehr betrieben werden. Dies gilt auch für solche Heizkessel, die nach diesem Datum eingebaut oder aufgestellt wurden, wenn sie älter als 30 Jahre sind. Zum Teil gibt es hiervon Ausnahmen, hierzu befragen sie am besten Ihren Schornsteinfeger oder Heizungsfachbetrieb.

Eigentümer von Gebäuden sind ferner dazu verpflichtet, Wärmeleitungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen zu dämmen.

Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, die oberste Geschossdecke bzw. das Dach von Wohngebäude und auch Nichtwohngebäuden zu dämmen. Bei Nichtwohngebäuden besteht diese Pflicht nur dann, wenn diese nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf eine Innentemperatur von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden.

Wenn es sich bei dem Gebäude um ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelte und der Eigentümer eine davon am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, bestand für diesen keine Handlungsverpflichtung. Der Käufer ist allerdings verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen binnen zwei Jahren ab Eigentumsübergang nachzuholen.