

# Sicher kaufen

### Vertrag

Sie haben schon eine ganze Menge geschafft: Ein Haus oder Grundstück ist gefunden und auf Herz und Nieren geprüft, die Kosten für Kauf und Bau sind ermittelt und Ihre Finanzierung ist gesichert. Nun kommt der wichtigste formale Akt: der **Kaufvertrag** wird erstellt und unterzeichnet. Meist ist der Hauserwerb die mit Abstand größte Anschaffung, die Sie in Ihrem Leben tätigen. Weil hier schwere Fehler die materielle Existenz kosten können, müssen Immobilien-Kaufverträge in Deutschland stets beim Notar geschlossen werden. Dieser ist zur Neutralität, Sorgfalt und zum korrekten Umgang mit Geldern verpflichtet, die ihm beim Erwerb zeitweise anvertraut werden.

## Der Notar: Was er für Sie tun sollte

### Gestaltungsspielräume

Wie findet man den richtigen Notar? Das ist keine Frage des Preises – die Gebühren sind bei allen gleich. Es ist auch keine Frage der Qualifikation: Alle sind erfahrene Juristen mit einer einschlägigen Zusatzausbildung. Doch gibt es bei Immobilien-Kaufverträgen Gestaltungsspielräume und Details, die Laien nicht unbedingt auffallen. Ohne die Verletzung seiner Neutralitätspflicht kann ein Notar doch die Gewichte ein wenig zugunsten der einen oder anderen Seite verschieben. Deshalb ist Vorsicht geboten, wenn ein Notar zu oft Verträge Ihres Verkäufers beurkundet. In diesen Fällen können Sie als Erwerber einen anderen Notar vorschlagen. Der Verkäufer zieht vielleicht ein beleidigtes Gesicht. Aber wenn Sie standhaft bleiben, wird er sich nicht verweigern – denn meist stehen hinter Ihnen keine zehn weiteren Kaufinteressenten Schlange.

Zur nötigen Neutralität des Notars sollte ein gewisses Engagement kommen. Der Notar sollte bereit sein, Ihnen den Kaufvertragsentwurf nicht nur frühzeitig zur Prüfung zuzuschicken, sondern auch wenn nötig Ihre Fragen in einem eigenen Gespräch zu beantworten. Manche Notare vertrösten Sie auf die mündliche Verhandlung, an deren Ende der Kaufvertrag geschlossen wird. Aber dann ist die Zeit für Sie oft zu knapp und der Stress zu groß, um eine schwierige, aber womöglich wichtige Formulierung zu verstehen und daraus die richtigen Konsequenzen zu ziehen.

Fragen  
beantwortet

Der Notar sollte Sie auch über Besonderheiten im **Grundbuch** Ihrer künftigen Immobilie aufklären. Dieses können Sie zwar auch selbst einsehen, jedoch als Privatperson nur mit schriftlicher Erlaubnis des jetzigen Eigentümers und nur im zuständigen Gericht. Auch zum elektronischen Grundbuch gibt es keinen bequemen Zugang über das Internet.

Der Notar sollte Ihnen nachvollziehbar erklären, wie er Sie während des Kaufprozesses absichert – schließlich geht es um eine fünf- bis sechstellige Summe. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass ein betrügerischer Eigentümer versucht, dieselbe Immobilie mehrfach für viel Geld loszuschlagen. Eine andere Gefahr besteht in der Insolvenz eines Verkäufers, der schon Ihr Geld hat, aber formell noch Eigentümer der Immobilie ist – dieser Fall kann vor allem bei Bauträgern vorkommen. Ohne Absicherung hätten dann die Gläubiger Ihr Geld, Sie jedoch keine Immobilie.

Absicherung

Also bedarf es eines Sicherungsverfahrens – der **Auflassungsvormerkung**. Diese beantragt der Notar beim Grundbuchamt. Sobald diese Vormerkung für Sie eingetragen ist, kommt kein Gläubiger oder anderer Kaufinteressent mehr an die Immobilie heran, außer dem Inhaber eines Vorkaufsrechts. Und sollte der Notar feststellen, dass bereits eine Vormerkung zugunsten eines Dritten im Grundbuch eingetragen ist, ist zwar Ihr Kauf geplatzt, aber Ihr Geld ist noch da.

**GUT ZU WISSEN**

**Das Grundbuch: Ein Register – drei Abteilungen**

Abteilung 1:

Eigentumsverhältnisse und Auflassungsvormerkungen.

Abteilung 2:

„Beschränkungen und Lasten“: Hier können Vorkaufsrechte Dritter eingetragen sein. Das heißt, dass auch nach Abschluss Ihres Kaufvertrags jemand anderer (zum Beispiel die Gemeinde oder ein Verwandter des Eigentümers) sich die Immobilie zum gleichen Preis sichern darf, den Sie zahlen wollten. Wenn Sie Schätzkosten bei der Bank oder andere Aufwendungen hatten, verlieren Sie diese. Maklerprovision müssen Sie in einem solchen Fall aber nicht zahlen bzw. können diese zurückfordern. In Abteilung 2 können auch „Grunddienstbarkeiten“ eingetragen sein – zum Beispiel das Recht Dritter, einen Weg über Ihr Grundstück zu nutzen oder das Recht von Versorgungsunternehmen, unter oder über Ihrer Parzelle Leitungen zu führen. Wichtig sind auch Informationen über eventuelle Baulasten: die Pflicht, bestimmte Baumaßnahmen zu realisieren, zu dulden oder zu unterlassen.

Abteilung 3:

Rechte von Banken und anderen Gläubigern. Diese werden in der Regel gelöscht, wenn Sie nicht denselben Kreditgeber haben wie der Verkäufer.

## Die Kaufabwicklung: in der Regel direkt überweisen

Hinsichtlich des Zahlungsflusses gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder Sie und Ihre Bank zahlen direkt an den Verkäufer, sobald die Vormerkung für Sie im Grundbuch eingetragen ist und alle anderen Vertragsbedingungen für die Zahlung erfüllt sind. Oder Sie und die Bank überweisen das Geld zunächst auf ein **Notar-Anderkonto**. Wenn der Notar Ihnen dies empfiehlt, lassen Sie sich genau erklären, warum das nach seiner Ansicht sein muss. Denn der Weg über ein Anderkonto ist nach § 54a

Abs. 2 des Beurkundungs-Gesetzes (BeurkG) nicht die Regel, sondern nur bei „berechtigtem Sicherungsinteresse“ zulässig. Besteht dieses Interesse nicht, sollte man dessen Nachteile vermeiden: Es kostet Gebühren und Sie müssen den Kaufpreis früher einzahlen, als wenn Sie das Geld direkt an den Verkäufer überweisen. Sobald aber Ihr Erspartes beim Notar liegt, bekommen Sie dafür keine Zinsen mehr. Noch gravierender sind die Bankzinsen: Die Kreditsumme ist ebenfalls eher fällig als bei einer Direktüberweisung an den Verkäufer. Also verlangt Ihre Bank schon eher Zinsen von Ihnen. Dauert es länger, bis alle Formalitäten abgewickelt sind und die Immobilie übergeben wird, dann haben Sie über mehrere Monate Zinskosten, aber noch kein Haus oder Grundstück.

Notar-Anderkonto

## Der Kaufvertrag: Klauseln für Ihre Sicherheit

- In den Kaufvertrag gehört eine Gewährleistung des Verkäufers für „Mängel irgendwelcher Art“. Der Verkäufer sollte versichern, dass die Immobilie nach seiner Kenntnis frei von Mängeln und Altlasten ist.
- Bei einem Eigenheim, in das Sie selbst ziehen wollen, sollte im Vertrag stehen, dass der Käufer es räumt oder unvermietet an Sie übergibt.
- Zu Ihrer Sicherheit sollte der Verkäufer im Vertrag auch bestätigen, dass er für die Immobilie keinem Dritten etwas schuldet – zum Beispiel einer Eigentümergemeinschaft oder dem Stromlieferanten.
- Handelt es sich um ein Baugrundstück in einem Gelände, das nicht in einem ansonsten bebauten Ortsteil liegt und für das es noch keinen vom Gemeindeparlament verabschiedeten Bebauungsplan gibt, dann lassen Sie sich ein Rücktrittsrecht

Rücktrittsrecht

Minderungs-  
recht

für den Fall einräumen, dass sich Ihr Projekt nicht verwirklichen lässt. Natürlich muss dieses Projekt hinreichend dokumentiert sein – zum Beispiel als Haus mit einer bestimmten Quadratmeterzahl. Anstelle des Rücktrittsrechts können Sie sich auch ein Minderungsrecht einräumen lassen, falls Sie weniger bauen dürfen als die zunächst möglich erscheinende Größe und Höhe. In diesem Fall muss Ihnen der Verkäufer dann einen Teil des Grundstückspreises zurückerstatten. Schließlich müssen noch die Kosten des Erwerbs fair verteilt sein. Üblich ist, dass Sie als Käufer die Notarkosten und die Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch übernehmen, dagegen der Verkäufer die Gebühr für die Löschung alter Grundschulden zahlt – den Rechten von Banken, die früher einmal Kredit auf das Haus gegeben haben.

Eine ausführliche Checkliste mit Tipps zum Kaufvertrag finden Sie beispielsweise unter [www.haus-blick.de](http://www.haus-blick.de).

## Vertragsabschluss beim Notartermin

Kaufbedin-  
gungen

Sind die Kaufbedingungen im Vertrag geklärt, findet der eigentliche Notartermin statt. Hier liest der Notar den gesamten Vertrag nebst Anlagen vor. Meist macht er das sehr schnell, aber Sie dürfen ihn unterbrechen, dürfen fragen und einwenden. Auch jetzt können Sie den Vertragsentwurf noch einvernehmlich ändern und wenn nötig die Verhandlung sogar unterbrechen oder gar abbrechen. Erst wenn Sie und der Verkäufer den Vertrag unterschrieben haben, ist alles besiegelt und nicht mehr rückgängig zu machen – es sei denn, einer der Beteiligten kann später Vertragsbedingungen nicht erfüllen, so dass der ganze Vertrag „rückabgewickelt“ wird. Wichtig ist im übrigen, dass sämtliche Kaufbedingungen im Vertrag stehen. Was außerhalb geregelt wird, gilt nicht. Lehnen Sie Verkäufer-Vorschläge rundweg ab, nach denen Sie zum Beispiel einen Teil des Geldes schwarz unter dem Tisch zahlen und dabei Steuern und Gebühren sparen! Das ist illegal; das Risiko für Sie und Ihr Geld ist immens.

## GUT ZU WISSEN

**Lästige Nebenkosten – Was nach dem Kauf zu zahlen ist**

- beim **Notar** die Gebühren für Kaufvertrag, Grundschuldbestellung, Abwicklungstätigkeiten, Vertragsvollzug, Notar-Anderkonto und oft für den Treuhandauftrag
- beim **Grundbuchamt** (Amtsgericht) die Eintragungsgebühr für die Auflassungsvormerkung und nach vollendetem Kauf die Löschungsgebühr sowie die Gebühren für die Eintragung der Grundschuld und des Eigentümers. Notar- und Gerichtsgebühren machen ca. 1,5 Prozent des Kaufpreises aus.
- **Grunderwerbsteuer.** Sie beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises, in Berlin sogar 4,5 Prozent. Kaufen Sie ein Grundstück und lassen vom Verkäufer oder einem mit ihm Verbundenen (etwa einem Bauträger) dort ein Haus bauen, dann zahlen Sie auch auf die Baukosten Grunderwerbsteuer. Bei einem 20.000-Euro-Grundstück macht das 700 Euro für den Erwerb der Parzelle und bei Baukosten von 150.000 Euro weitere 5.250 Euro.
- **Makler** – siehe Kapitel 5

Ein wenig niedriger werden die Nebenkosten, wenn in Abteilung 3 des Grundbuchs noch Grundpfandrechte, also Kreditsicherungen einer Bank eingetragen sind und Sie diese übernehmen können, weil Sie ihr Geld bei derselben Bank wie bisher der Verkäufer leihen.

Generell gilt: Der Papierkrieg rund um den Immobilienkauf ist immens. Wenn Sie etwas nicht verstehen: Rufen Sie den Absender an und fragen Sie! Der Notar kann Ihnen teils auch zu Schreiben des Gerichts oder der Bank Auskunft geben. Irgendwann aber ist alles geschafft: Das Geld ist überwiesen und ein Grundbuchauszug ist da, an dem Sie in Abteilung 1 als Eigentümer eingetragen sind. Und der im Vertrag fixierte Tag der „Übergabe von Nutzen und Lasten“ ist gekommen. Ab diesem Tag muss zum Beispiel das Haus vom Verkäufer geräumt sein. Ist es noch vermietet, fließt das Geld jetzt an Sie. Aber Sie haben von diesem Tag an auch Verpflichtungen, zum Beispiel die

Papierkrieg

Grundsteuer und Abgaben an Versorgungsunternehmen. Und wenn ein Mieter im Haus lebt, müssen Sie sich an die Eigentümerpflichten aus dem Mietvertrag halten – der Rechtsgrundsatz lautet „Kauf bricht Miete nicht“. Vor allem können Sie dem Mieter nicht einfach kündigen.

## Die Zwangsversteigerung: Chance für Nervenstarke

### Voraussetzungen

Ganz andere und eigene Regeln gelten bei einer Zwangsversteigerung. Auf diesem Weg können Sie besonders günstig an eine Immobilie kommen. Sie sollten ihn aber nur gehen, wenn Sie drei Voraussetzungen erfüllen:

- Sie besitzen eine gewisse Sachkunde in Immobiliendingen.
- Sie verfügen über gute Nerven und eine gewisse Risikofreude.
- Es geht Ihnen nicht um ein Traumhaus, das Ihren Idealvorstellungen genau entspricht, sondern um ein preisgünstiges Haus- oder Grundstücks-Schnäppchen.

### Ursachen

Die Ursachen von Zwangsversteigerungen sind meist unbezahlte Bankraten, Insolvenzen oder Scheidungen, nach denen ein Ex-Partner sein Geld will („Teilungsversteigerungen“). Links zu Informationen über anstehende Versteigerungen finden Sie am Ende dieses Kapitels. In Immobilienzeitschriften finden Sie ebenfalls Hinweise auf geplante Versteigerungen und auch Makler weisen auf Zwangsversteigerungen hin. Wer in einer bestimmten Gegend sucht, sollte aber wegen eines möglichen Provisionsverlangens nicht über Makler gehen, sondern über das Internet oder über die Aushänge im jeweiligen Amtsgericht. Der in Versteigerungs-Informationen genannte Betrag ist der von einem Gutachter geschätzte Verkehrswert der Immobilie. Der bei der Versteigerung erzielte Preis kann stark davon abweichen – nach unten wie nach oben.