

WELCHE KLAUSELN FÜR SICHERHEIT SORGEN

Sind die Preise für die Immobilie und die Extras sowie die Verteilung der Kaufnebenkosten ausgehandelt, bleiben die Fälligkeit und die Zahlungsweise zu regeln.

Käuferhaftung. Falls mehrere Personen – zum Beispiel ein Ehepaar bzw. ein unverheiratetes Paar oder auch Geschäftspartner – das Objekt gemeinsam kaufen, muss der Notarvertrag sicherstellen, dass jeder einzelne Käufer uneingeschränkt für alle Käuferpflichten aus dem Kaufvertrag haftet.



Auflassungsvormerkung. Für die Käufer ist es wichtig, dass sie die Immobilie wirklich erwerben können. Da oft einige Monate vergehen werden, bis sie als neue Eigentümer im Grundbuch stehen, wird dort eine Vormerkung für sie eingetragen. Das geschieht meist wenige Tage nach Unterzeichnung des Kaufvertrags. Danach geht die Liegenschaft den Käufern auch nicht verloren, falls sie der Verkäufer ein weiteres Mal verkaufen würde oder er insolvent werden sollte und nicht mehr über sein Vermögen verfügen kann.

Aber: Falls der Erwerber den Kaufpreis nicht vertragsgemäß überweist, könnte der Verkäufer die Immobilie wegen der Vormerkung nicht anderweitig veräußern. Deshalb sollten die Käufer dem Notar im Kaufvertrag zum Beispiel eine Vollmacht erteilen, dass er die Auflassungsvormerkung auf einseitigen Wunsch des Verkäufers hin wieder löschen lässt, wenn der Vertrag wegen ihrer Zahlungsprobleme rückabgewickelt wird. Kommt es tatsächlich zu einem Zahlungsverzug, sollte sich der Verkäufer allerdings zunächst von einem Rechtsanwalt über seine Rechte und Möglichkeiten informieren lassen. Der Notar, der den Kaufvertrag beurkundet hat, darf in einem solchen Fall wegen seiner Pflicht zur Neutralität weder den Verkäufer noch den Käufer anwaltlich beraten.

Auflassungsvormerkung sollte unter bestimmten Voraussetzungen einseitig zu löschen sein

Belastungsvollmacht. Finanzieren die Käufer den Kauf mit einem Kredit, wird dieser in der Regel mit einer Grundschuld zugunsten ihrer Bank auf dem Kaufobjekt abgesichert werden. Sonst zahlt

Keine persönliche Haftung gegenüber Gläubigern übernehmen

sie kein Geld aus. Damit die Käufer, die ja noch nicht Eigentümer der Immobilie sind, diese Grundschuld bestellen können, enthal-



Tipp

Grundschuldabtretung. Statt im Grundbuch die noch vom Verkäufer eingetragenen Grundschulden zugunsten seiner Bank gebührenpflichtig löschen zu lassen, kann sie diese an das Kreditinstitut der Käufer abtreten. Doch längst nicht alle Banken spielen da mit. Deshalb sollten die Vertragspartner frühzeitig klären, ob in ihrem Fall eine Grundschuldabtretung möglich ist, und welche Kosten anfielen, damit der Notar den Vertrag passend gestalten kann.

ten die meisten Immobilienkaufverträge eine Belastungsvollmacht. Damit erlaubt der Verkäufer als Noch-Eigentümer den Käufern, schon vor der Eigentumsumschreibung Grundschulden zu bestellen. Aus Sicht des Verkäufers ist es wichtig, diese Vollmacht so einzuschränken, dass er keine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern der Käufer übernimmt und dass die auf dieser Grundlage eingetragenen Grundschulden zunächst nur zur Zahlung des Kaufpreises dienen dürfen. Ferner muss der Vertrag explizit regeln, dass der Verkäufer keine Notar- und

Gerichtskosten für die Bestellung, Eintragung und etwaige Löschung dieser Grundschuld zahlen muss. Soweit der übliche Weg, aber manchmal gibt es einen günstigeren – mit einer Abtretung.

Eintragung der Vormerkung im Grundbuch

Fälligkeitsvoraussetzungen. Zwar wird im Kaufvertrag in der Regel ein festes Fälligkeitsdatum für den Kaufpreis genannt, aber gleichzeitig wird festgelegt, dass er erst fällig wird, wenn bestimmte Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt werden, die der Sicherheit der Käufer dienen. Dazu gehört in der Regel, dass die Vormerkung, die ihren späteren Eigentumserwerb sichert, im Grundbuch eingetragen ist oder diese Eintragung zumindest sichergestellt ist, alle für den Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen, nachgewiesen ist, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und die lastenfreie Eigentumsumschreibung auf die Käufer gewährleistet ist.

Liegen dem Notar die entsprechenden Unterlagen vor, informiert er die Käufer, die daraufhin zum vereinbarten Termin zahlen müssen. Wenn noch Belastungen des Grundstücks abzulösen sind, insbesondere Grundschulden, teilt er ihnen gleichzeitig mit, wie

viel sie aus dem Kaufpreis an welche Gläubiger zu überweisen haben. Die zur Ablösung notwendigen Beträge hat der Notar vor oder sofort nach Vertragsschluss erfragt.

Die Ablösung ist möglich, weil der Verkäufer seine Darlehen in aller Regel unabhängig von der vereinbarten Laufzeit kündigen darf, wenn er die Immobilie verkauft. Die Banken dürfen allerdings eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, wenn sie das vorzeitig zurückgezahlte Geld nicht wieder genauso rentabel ausleihen können wie an den Verkäufer. Der sollte zu Beginn der Verkaufsaktivitäten prüfen, ob der erwartete Kaufpreis ausreicht, um die Grundschulden komplett ablösen zu können. Ist das nicht der Fall, muss er den Rest selbst an die eingetragenen Gläubiger zahlen, damit das Grundstück lastenfrei wird.

Vorfälligkeits-
entschädigung



Warum sich eine Kontrolle der Bankforderungen lohnt

Etwa jedes zweite Kreditinstitut verlangt eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung, als es die Berechnungsvorschriften des Bundesgerichtshofs erlauben – oft mehrere Tausend Euro. Das stellte die Verbraucherzentrale Bremen fest. Verkäufer sollten sich bei ihrer Bank frühzeitig nach der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung erkundigen. Dann können sie diesen Betrag von der Verbraucherzentrale Bremen für 70 Euro überprüfen lassen und überhöhte Forderungen zurückweisen. Informationen dazu per Telefon 0421/160777 und im Internet unter www.verbraucherzentrale-bremen.de (unter Suche das Stichwort »Überprüfung von Vorfälligkeitsentschädigungen« eingeben). Aber auch wer unter Zeitdruck zunächst die überhöhte Entschädigung gezahlt hat, um zügig die Löschungsbewilligung zu erhalten, und sogar unterschrieb, dass er mit deren Höhe einverstanden ist, kann das zu viel gezahlte Geld eventuell aufgrund eines Urteils des Bundesgerichtshofs von 1997 zurückfordern.

Notaranderkonto. In Ausnahmefällen werden die Zahlungen über ein Treuhandkonto, das Notaranderkonto, abgewickelt – zum Beispiel, wenn der Kaufpreis fällig ist, aber die Grundschuld zu seiner Finanzierung noch nicht eingetragen werden kann, oder wenn die Übergabe der Immobilie an den Käufer stattfinden soll, bevor alle Unterlagen zur Löschung der von ihm nicht über-

Extrakosten bei Notar-
anderkonto

nommenen Rechte im Grundbuch vorliegen. Die Abwicklung über das Notaranderkonto hat ihren Preis: einige Hundert Euro bei einer Eigentumswohnung, schnell um die tausend Euro bei einem größeren Eigenheim. Diese Mehrkosten sollte der Vertragspartner tragen, in dessen Interesse die Abwicklung über das Notaranderkonto erfolgt.

Verzugszinsen. Für den Fall, dass die Käufer verspätet zahlen, sollte der Kaufvertrag höhere Verzugszinsen festlegen, als sie das Gesetz vorsieht.

Zwangsvollstreckung. Der Kaufvertrag sollte ferner die Klausel enthalten, dass sich die Käufer wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. In diesem Passus sollten der Kaufpreis sowie der genaue Zinssatz beziffert werden, sowie, aus rechtlichen Gründen, ein Datum für den Zinsbeginn angegeben werden. Eine solche Klausel ermöglicht es dem Verkäufer, bei Zahlungsverzug Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten, ohne zuvor eine Klage erheben zu müssen. Oft ist aber der Käufer in einer solchen Situation nicht zahlungsfähig.

Unbedenklichkeits-
bescheinigung des
Finanzamts

So weit die vertraglichen Regelungen zur Zahlungsweise. In der Praxis wird zum Glück aber meist pünktlich gezahlt. Dann melden der Verkäufer und seine Bank den Geldeingang dem Notar, oder er weiß es ohnehin aufgrund der Abwicklung über das Anderkonto. Wenn auch noch das Finanzamt mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung die Bezahlung der Grunderwerbsteuer bestätigt hat, beantragt er beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung. Bis diese erfolgt, können einige Wochen vergehen. Die Übergabe wird in der Regel aber schon früher erfolgen (siehe nächstes Kapitel).

WIE DIE ÜBERGABE GEREGLT WIRD

Die meisten Käufer möchten verständlicherweise möglichst bald die Verfügungsgewalt über die Immobilie erlangen. Doch der

Verkäufer sollte auf Nummer sicher gehen und das Haus bzw. die Eigentumswohnung erst übergeben, nachdem der Kaufpreis vertragsgemäß bezahlt wurde. Restbeträge kann der Eigentümer nur stunden, wenn er dafür an einer aussichtsreichen Stelle im Grundbuch abgesichert wird – aber wenn das möglich wäre, könnte sich der Käufer das fehlende Geld auch bei der Bank leihen. Sollte die Ursache für die Zahlungsvorögerung auf der Verkäuferseite liegen, weil zum Beispiel ein Nießbrauch nicht rechtzeitig gelöscht wurde, kann der Käufer – eine Vereinbarung darüber vorausgesetzt – den entsprechenden Betrag treuhänderisch an den Notar zahlen. Daher gilt: Wenn Probleme auftreten könnten, sollte der Notar vor Vertragsschluss frühzeitig informiert werden, damit er entsprechende Regelungen vorschlagen und bei der Vertragsgestaltung berücksichtigen kann. Auch wenn es später bei der Durchführung des Vertrags hakt, sollte er sofort eingeschaltet werden.

Notar frühzeitig über Probleme informieren

Hätte der Erwerber die Immobilie bereits vor der vollständigen Bezahlung übernommen und könnte er dann den Kaufpreis nicht aufbringen, sodass der Verkäufer vom Kaufvertrag wirksam zurücktritt, müsste ihn der Verkäufer gegebenenfalls auf Räumung und Herausgabe des Kaufobjekts verklagen – ein langwieriges, kostspieliges Unterfangen. Oft wird der Verkäufer auf den Kosten sitzen bleiben, weil der Käufer zahlungsunfähig ist. Ganz schlimm wäre es, wenn der Käufer schon vor der Kaufpreiszahlung mit Baumaßnahmen beginnen und die Finanzierung dann scheitern würde: Unter Umständen erhält der Eigentümer seine Immobilie als schwer verkäufliche Baustelle zurück. Auch sollte der Käufer nicht vorab als Mieter einziehen, denn damit würde er den umfassenden Mieterschutz genießen, falls der Kauf scheitern sollte.

Fazit: Der Besitz darf nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung übergeben werden, und dies muss auch im Kaufvertrag entsprechend klar geregelt werden.