



Mein Auto, MEIN HAUS, mein Boot.

Chancen und Risiken beim privaten
Immobilienverkauf – rechtliche Aspekte
Landshut, 28.04.2016



„Drei Dinge sind
an einem Gebäude zu beachten:
dass es am rechten Fleck stehe,
dass es wohlgegründet,
dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Johann Wolfgang von Goethe



Überblick

- Vorbemerkungen
- Abwicklung im Grundbuch
- Abwicklung der Übergabe
- Erschließungskosten
- Haftung bei Mängeln
- Kosten
- Zusammenfassung
- Diskussion und Fragen



Vorbemerkungen

- Rechtliche Fragen:
 - Wie gestaltet man den Kaufvertrag sicher?
 - Wie wickelt man ihn ab?
 - Wie schützt man sich vor vertragsbrüchigem Verhalten des anderen?
 - Aufgabe des Notars
- Wirtschaftliche Fragen:
 - Welcher Preis ist angemessen?
 - Was taugt der Vertragspartner, was das Objekt?
 - Wie präsentiert man das Objekt am besten?
 - Hierbei kann und darf der Notar nicht helfen.



Abwicklung im Grundbuch

- Schutz des Verkäufers
 - „erst das Geld, dann die Ware“
 - Käufer wird erst im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, wenn Verkäufer dem Notar den Geldeingang bestätigt.
 - Vor Zahlung wird für den Käufer nur eine Vormerkung eingetragen, eine Art Reservierung im Grundbuch.
- Schutz des Käufers:
 - „erst Sicherheit, dann das Geld“
 - Notar stellt sicher, dass Grundschulden des Verkäufers gelöscht werden und fordert dann per Brief zur Zahlung auf.

5



Wenn der Käufer nicht zahlt ...

- ... wird er nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen,
 - kann der Verkäufer Verzugszinsen verlangen,
 - kann der Verkäufer den Kaufpreis zwangsvollstrecken, z. B. Arbeitseinkünfte des Käufers pfänden,
 - kann der Verkäufer schließlich vom Vertrag zurücktreten.
 - Alle Kosten hat dann zwar der Käufer zu tragen, auf bestimmten Beträgen (z. B. Grundbuchgebühren) kann der Verkäufer aber sitzenbleiben, wenn beim Käufer nichts zu holen ist.
- Vor groben Verlusten schützt ein guter Vertrag.
- Vor Unannehmlichkeiten und Randschäden schützt nur die sorgsame Auswahl eines zuverlässigen Käufers.

6



Abwicklung der Übergabe

- Schlüsselübergabe in der Regel nach Bezahlung.
 - Andernfalls droht, wenn der Käufer nicht zahlt, das Risiko eines mühsamen Räumungsprozesses ...
 - ... und am Ende die Rückgabe einer beschädigten Immobilie.
 - Ausnahmen hiervon nur bei besonders zuverlässigen Käufern oder besonderen Schutzmaßnahmen (z. B. Anzahlung) ratsam.
 - Ab Bezahlung trägt der Käufer alle laufenden Kosten und übernimmt etwaige Mietverhältnisse.
- Auch hier gilt: Ein guter Vertrag schützt vor groben Störungen, eine reibungslose Abwicklung erfordert aber in erster Linie einen zuverlässigen Käufer.

7



Erschließungskosten

- Kosten für Straßenbau, Kanalanschluss usw. können auf die Anlieger umgelegt werden.
- Häufiger Streitpunkt, wenn frühere Maßnahmen erst später abgerechnet werden → Wer muss zahlen?
 - Möglichkeit 1: Alles, was bislang gebaut wurde, zahlt noch der Verkäufer (käuferfreundlich)
 - Möglichkeit 2: Alles, was bislang abgerechnet wurde, zahlt noch der Verkäufer (verkäuferfreundlich)
- Streit vermeidet man durch ...
 - eine genaue vertragliche Regelung → Aufgabe des Notars
 - rechtzeitige Erkundigung über Stand des Ausbaus und der Abrechnung → wird nicht vom Notar erledigt.

8



Haftung bei Mängeln

- Grundsatz: „Gekauft wie es liegt und steht.“
- Der Verkäufer haftet also nicht für Mängel,
 - auch nicht für „verdeckte Mängel“.
 - Ausnahme 1: Falsche Zusicherungen.
 - Ausnahme 2: Besonders schwere Mängel, die der Verkäufer kennt, muss er auch ungefragt offenlegen, z. B. Altlasten, Schimmel, Asbest.
- Auch hier gilt wieder:
 - Der Vertrag enthält zwar passende Regeln, ...
 - ... auf die es aber gar nicht ankommt, wenn der Käufer gründlich prüft und der Verkäufer keine „Leichen im Keller“ verheimlicht.



Wer zahlt welche Kosten?

- Alle gesetzlichen Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer) zahlt der Erwerber.
- Der Verkäufer zahlt in der Regel nur die sogenannte Lastenfreistellung, d. h. die Löschung alter Grundschulden.
- Zahlenbeispiel: Kauf eines Hauses für € 200.000
 - Notarkosten ca. € 1.300 zzgl. MwSt., insgesamt ca. € 1.600
 - Grundbuchgebühren insgesamt ca. € 700
 - 3,5 % Grunderwerbsteuer = € 7.000
- Lastenfreistellungskosten sehr unterschiedlich, da abhängig von der Höhe bestehender Grundschulden
 - Im Zahlenbeispiel wären € 200 bis 400 typisch.
 - Fallen gar nicht an, wenn keine Grundschulden bestehen.



Was, wenn Käufer nicht zahlt?

- Verkäufer haftet dafür wie ein Bürge.
→ Notar, Grundbuchamt und Finanzamt müssen den Verkäufer zur Kasse bitten.
- Käufer muss diese Kosten dem Verkäufer erstatten.
- Hilft aber nichts, wenn Käufer zahlungsunfähig.
- Verkäufer kann dann vom Vertrag zurücktreten.
- Die Grunderwerbsteuer wird in diesem Fall erstattet, nicht aber Notar- und Grundbuchkosten.
→ Hierauf bleibt der Verkäufer sitzen.
- Deshalb Zahlungsfähigkeit des Käufers vor Vertragsschluss prüfen.

11



Zusammenfassung

- Notar sorgt für einen rechtlich ausgewogenen Vertrag ...
- ... und dessen sichere Abwicklung.
- Katastrophen wie im Extremfall der Verlust des Eigentums trotz ausbleibender Zahlung sind hierdurch ausgeschlossen.
- Einer reibungsfreier Ablauf kann jedoch weitere Erkundigungen im Vorfeld erfordern.
- Der Notar darf keine Beratung über den richtigen Preis oder Vertragspartner vornehmen.
- Fazit: Der Notar garantiert, dass es rechtlich rund läuft, mischt sich aber nicht in wirtschaftliche Fragen ein.

12



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.