

Immobilienrecht für Makler

Vorsprung durch Wissen beim Immobilienkauf

von
RA Mark-Oliver Scholz

1. Auflage 2012

Immobilienrecht für Makler – Scholz

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

tradition 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 8424 9498 5

Der Autor Mark-Oliver Scholz ist Rechtsanwalt, seit 2001 auch Notarvertreter in Stuttgart und hat langjährige Erfahrung auf dem Immobiliensektor. Er publiziert interdisziplinär in verschiedenen Verlagen.

Mark-Oliver Scholz

Immobilienrecht für Makler

Vorsprung durch Wissen beim Immobilienkauf



www.tredition.de

Immobilienrecht für Makler
Vorsprung durch Wissen beim Immobilienkauf

© 2012 Mark-Oliver Scholz

Verlag: tredition GmbH, Mittelweg 177, 20148 Hamburg
Printed in Germany
ISBN: 978-3-8424-9498-5

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlages und des Autors unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| VORWORT | 7 |
| ZUM UMGANG MIT DIESEM BUCH..... | 8 |
| DIE NEBENKOSTEN DES KAUFES | 9 |
| DIE GRUNDERWERBSTEUER..... | 9 |
| NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN | 9 |
| MAKLERGEBÜHREN | 10 |
| SONSTIGE KOSTEN | 10 |
| KAUFPREISFINANZIERUNG | 11 |
| FINANZIERUNGSZUSAGE | 13 |
| GRUNDSCHULDEN UND SCHULDANERKENNTNIS | 14 |
| EIN GRUNDBUCH RICHTIG LESEN | 17 |
| BESTANDSVERZEICHNIS..... | 17 |
| DER EIGENTÜMER..... | 20 |
| BELASTUNGEN | 22 |
| DER URKUNDSENTWURF UND DER LIEBLINGSNOTAR | 28 |
| DER KAUFVERTRAG | 30 |
| ÜBLICHE VERTRAGSKLAUSELN | 32 |
| DER GRUNDSTÜCKSBESCHRIEB | 32 |
| MÄNGELHAFTUNG | 33 |
| KAUFPREISFÄLLIGKEIT | 35 |
| SICHERUNGSRECHTE..... | 37 |
| ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG WEGEN KAUFPREISZAHLUNG | 39 |
| ANZAHLUNGEN | 40 |
| ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE | 42 |
| MIET- UND PACTHVERHÄLTNISSE..... | 42 |
| FINANZIERUNGSKLAUSEL | 44 |

| | |
|--|-----------|
| BESONDERE REGELUNG IM VERSICHERUNGSVERTRAGSGESETZ | 45 |
| BESITZÜBERGABE | 46 |
| EIGENTUMSÜBERGANG | 48 |
| PERSÖNLICHE ABWESENHEIT BEI BEURKUNDUNG | 50 |
| DIE ÜBLICHE ABWICKLUNG..... | 53 |
| LEGALE SPARTRICKS..... | 55 |
| GRUNDERWERBSTEUER..... | 55 |
| <i>Heizöl</i> | <i>56</i> |
| <i>Instandhaltungsrücklage</i> | <i>56</i> |
| <i>Einbauküche</i> | <i>57</i> |
| <i>Sonstiges Mobiliar.....</i> | <i>58</i> |
| MAKLERGEBÜHREN IN DEN VERTRAG AUFNEHMEN..... | 59 |
| DER WOHNUNGSKAUF | 61 |
| PFLICHTENÜBERNAHME | 62 |
| RÜCKLAGEN..... | 63 |
| WIRTSCHAFTSPLAN..... | 63 |
| WAS ABSOLUT VERBOTEN IST | 64 |
| RÜCKTRITT VOM VERTRAG | 66 |
| DER BAUTRÄGERVERTRAG | 67 |
| BESONDERHEITEN IM VERTRAG | 67 |
| GEFAHREN UND SICHERHEITSMechanismen | 68 |
| AUF IN DEN KAMPF | 72 |
| INDEX..... | 73 |

Vorwort

Immobilienmakler können bei den Kunden glänzen, wenn Sie vor dem Beurkundungstermin des Immobilienkaufs auf die am häufigsten auftretenden Fragen leicht und locker antworten können. Außerdem sparen Sie sich selbst viel Ärger.

Umgekehrt kann Unwissen sogar die ganze Beurkundung zunichtemachen und den Kauf verhindern. Das ist sicherlich das Letzte, was Sie nach langwieriger Vermarktung eines Objektes und unzähligen Besichtigungsterminen erreichen wollen. Und Sie wissen ja, die am schwierigsten zu vermarktenden Objekte haben hinterher auch immer die kompliziertesten Käufer.

Je nach Ihrem Wissensstand, wird Ihnen das eine oder andere in diesem Ratgeber als vollkommene Selbstverständlichkeit vorkommen. Ärgern Sie sich dann nicht, denn das ist ein gutes Zeichen. Glauben Sie mir, es gibt Kollegen von Ihnen, die selbst die grundlegendsten Dinge nicht beherrschen.

Wenn Sie dieses Buch in Händen halten, sind Sie wohl zumindest der Auffassung, dass Sie mehr für Ihr Kaufvertragswissen tun könnten.

Ich will diesem Tatendrang auch nicht länger im Weg stehen – los geht's!

Zum Umgang mit diesem Buch

Es ist gut und hilfreich, ungefähr über einen Kaufvertrag Bescheid zu wissen. Allerdings ist ein Immobilienmakler kein Rechtsberater. Das sollte er auch gar nicht sein wollen, denn dadurch würden sich Haftungsmöglichkeiten eröffnen, die er gar nicht haben wollte – und seine Haftpflichtversicherung schon gleich zweimal nicht.

Dennoch kann es nicht schaden, grundsätzlich über die wesentlichen Bestimmungen eines Immobilienkaufes Bescheid zu wissen. Dieser Ratgeber soll Ihnen diesen Überblick schnell verschaffen, damit Sie in Zukunft schon aus der Entfernung abschätzen können, ob es irgendwelche Probleme geben wird oder alles höchst geschmeidig läuft.

Dieser Kurzratgeber kann jedoch niemals bei konkreten Problemen den Rat eines Profis ersetzen, sondern nur einen Überblick geben (daher die Bezeichnung „Kurzratgeber“). ;-)

Die Nebenkosten des Kaufs

Die vom Käufer durch Sie gefundene Immobilie ist für diesen zwar an sich schon teuer genug. Aber er weiß oder sollte jedenfalls wissen, dass jeder, der etwas mit dem Kauf zu tun hat, schließlich auch etwas verdienen muss.

Es kann dann nicht schaden, wenn man weiß, wie viel der Käufer hinzuaddieren muss.

Die Grunderwerbsteuer

Der größte Brocken ist dabei in den meisten Bundesländern die Grunderwerbsteuer (nicht zu verwechseln mit der Grundsteuer). Diese beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 5 % des Kaufpreises. Diese muss **immer** bezahlt werden, wenn man die Immobilie nicht gerade in der Familie kauft und in diesen Fällen wird kein Makler eingeschaltet sein, ist für Sie also ohne Belang.

Notar- und Grundbuchkosten

Auch der Notar, bei dem der Kaufvertrag beurkundet wird und das Grundbuchamt, bei dem das Grundbuch für die Immobilie geführt wird, erheben für ihre Leistungen amtliche Gebühren. Diese sind in der gesamten Bundesrepublik identisch und zwar bei jedem Notar und bei jedem Grundbuchamt. In der Summe bewegen sich diese bei ca. 1,5 % des Kaufpreises. Auch diese Kosten fallen **immer** an. Falls Ihr Kunde es genauer wissen

will, kann er im Internet diverse Notarkostenrechner finden, in welche der individuelle Kaufpreis eingegeben werden kann.

Maklergebühren

Nun kommen wir zum für Sie wichtigsten Teil, über den Sie sicherlich schon aufgeklärt haben und auch eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnen ließen.

Einige Makler fahren auch gut mit der Methode der mündlichen Vereinbarung der Courtage. Dass dies ins Auge gehen kann, muss ich Ihnen sicherlich nicht erklären. Zwar ist auch die mündliche Vereinbarung wirksam, jedoch haben Sie im Zweifel ein dickes Beweisproblem.

Sonstige Kosten

Darüber hinaus fallen natürlich noch weitere Kosten an, wie etwaige Gutachterkosten. Hinzuzuzählen sind auch die Kosten für die Finanzierung, wie Sonderzahlungen, Beurkundungsgebühren für einzutragende Grundschulden (siehe nächstes Kapitel) und alle sonstigen Kosten, die der Käufer im Zusammenhang mit der Immobilie verursacht.

Wie Sie wissen, kommen Kunden teilweise auf die abstrusesten Ideen, warum eine Leistung eines Dritten gratis sein sollte. Es kann nie schaden, darauf hinzuweisen, dass jeder auch etwas daran verdienen muss. Dann gibt es diesbezüglich keine Beschwerden.

Kaufpreisfinanzierung

Gelegentlich kommen auf den Immobilienmakler auch Fragen nach der Finanzierung zu. Dies können einerseits Fragen nach günstigen Konditionen, andererseits allerdings auch Fragen nach dem Procedere der Finanzierung sein.

Ersteres ist primär vom Eigenkapital und den Beziehungen zum finanzierenden Kreditinstitut abhängig.

Die Abwicklung der Finanzierung ist jedoch in aller Regel immer gleich. Denn jede Bank will sich mit allen ihr zustehenden Sicherungsmechanismen gegen einen Ausfall des Käufers sichern.

Zunächst besteht eine solche Finanzierung aus Unmengen Papierkram, nämlich dem Darlehensvertrag, den Grundschuldbestellungsformularen, der Sicherungsvereinbarung, sonstigen Sidelettern und Anschreiben der Bank.

Wichtigstes Instrument der Finanzierung ist der Darlehensvertrag (auch Kreditvertrag genannt), der jedoch ohne Sicherungsvereinbarung und Grundschuldbestellung nicht sinnvoll bestehen kann. Also sind alle drei Elemente wichtig.

Im Darlehensvertrag sind die Konditionen des Kredits, also Laufzeit, Zins und Vertragspartner enthalten. Die Sicherungsvereinbarung beinhaltet den Zweck der einzutragenden Grundschuld, welcher erst einmal der Zweck der Sicherung des neuen Darlehens ist.

Wenn das Darlehen abbezahlt ist oder umfinanziert wird, kann der Sicherungszweck ein ganz anderer werden, dies kann uns jedoch im Moment egal sein.

Sicherungszweck ist immer erst einmal der Zweck der Darlehensabsicherung.

Finanzierungszusage

Ist ein Kreditinstitut gefunden, bietet es sich für Sie und auch zur Sicherung des Verkäufers an, von dieser Bank eine *Finanzierungsbestätigung* einzufordern.

Bitten Sie also den Käufer, eine solche zu organisieren.

Überbewerten Sie jedoch bitte nicht den Aussagegehalt einer solchen Finanzierungsbestätigung.

Erstens bedeutet diese nicht, dass der Käufer auch tatsächlich abschließt.

Zweitens sagt die Bestätigung nur aus, dass, wenn nichts dazwischen kommt und der Käufer tatsächlich kauft und wenn er nicht gelogen hat und es sich die Bank nicht anders überlegt, der Kaufpreis (teilweise) finanziert werden **kann** – nicht muss.

Wie Sie sehen, ist die Finanzierungszusage ein stumpfes Schwert. Aber in der Regel wird ein Käufer, der sich ernsthaft interessiert und eine Finanzierungszusage der Bank vorzeigt, wohl keinen Rückzieher mehr machen. Er ist in seiner Kaufentscheidung viel zu weit fortgeschritten.

Die Finanzierungszusage ist also immer ein gutes Indiz zum einen für die Bonität des Käufers, als auch für die Wahrscheinlichkeit, dass das Geschäft zum Abschluss kommt.

Sie geben dem Verkäufer außerdem ein gewisses Gefühl von Sicherheit, dass er auch zu seinem Kaufpreis kommt. Versprechen Sie aber bitte nichts, das Sie selbst nicht beeinflussen können.

Erst mit Leistung der Unterschriften beim Notar, können Sie sichergehen, dass auch alles klappt und der Vertrag tatsächlich zustande gekommen ist.

Grundschulden und Schuldanerkenntnis

Die zugesagten Gelder rückt die Bank allerdings, wie bereits weiter oben angesprochen, nicht ohne weiteres heraus. Sie benötigt dafür ein Pfand. Und da Ihr potentieller Käufer meistens nicht über ein so wertvolles Pfand verfügt, hat es sich eingebürgert, die zu kaufende Immobilie zu beleihen, also der Bank im Grundbuch Rechte einzuräumen, damit diese im Notfall die Immobilie versteigern kann.

Die Bank gibt dem Käufer deshalb nur dann Geld, wenn sie ein solches *Pfandrecht*, eine *Grundschuld*, am Grundstück bzw. der Immobilie eingetragen bekommt.

Dies ist eine einfache Grundschuld. Diese muss nur notariell beglaubigt, nicht beurkundet werden. Der Unterschied zwischen Beglaubigung und Beurkundung ist, ob der Notar die Urkunde vorlesen muss oder ob sie einfach nur beim Notar unterschrieben werden muss.

| |
|--|
| <p>Merke: Beurkundung = vorlesen Beglaubigung = nicht vorlesen</p> |
|--|

Ist in dem Bankformular kein Wort von *Schuldanerkenntnis* oder *Unterwerfung unter die sofortige Zwangs-*

vollstreckung zu lesen, muss die Urkunde nicht vorgelesen werden.

Dies ist allerdings der seltenere Fall. Viel häufiger ist folgende Variante.

Die Bank versucht sich nämlich viel lieber auch noch dadurch zu sichern, dass ihr der Käufer versprechen muss, neben dem Grundstück auch mit dem sonstigen Vermögen zu haften, also mit Arbeitseinkommen, Barvermögen und allem, was ein Gerichtsvollzieher sonst noch so beim Käufer pfänden könnte. Dies ist das sogenannte *Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung*.

Das klingt für den unbedarften Kunden erst einmal, als müsste man sein eigenes Todesurteil unterschreiben. Bei Licht betrachtet, ist es jedoch verständlich, dass die Banken versuchen, sich so gut wie möglich gegen den Ausfall zu sichern.

Die Geldinstitute treten mit dem Gesamtbetrag in *Vorleistung* und können nur darauf hoffen, dass der Gesamtbetrag im Laufe der Jahre zurückbezahlt wird. Sich nur darauf zu verlassen, dass die *Zwangsversteigerung* alle Kosten wieder einspielt, ist zu risikoreich. Die Bank gibt einem eben nur dann Geld, wenn sie sich sicher ist, es auch irgendwann einmal zurückzubekommen.

Wie bereits angedeutet, gibt es für die Grundschuldbestellung eigentlich immer einen Vordruck der Bank, der Ihnen übersendet wird. Dieser sollte dem Notar vor der Beurkundung des Kaufvertrages übersendet oder spätestens zum Termin mitgebracht werden, damit die Grundschuldbestellung für die Bank gleich mit beurkundet

werden kann. Ansonsten muss in der Regel zumindest der Käufer noch einmal zum Notar. Weisen Sie ihn darauf hin – er wird Ihnen für diesen Tipp dankbar sein. Er spart sich Zeit und Mühen.

In dieser weiteren Urkunde steht dann, welchen Betrag die Bank im Grundbuch eingetragen bekommt und welchen Zinssatz sie beanspruchen kann, wenn aus der Grundschuld vollstreckt wird, also das Grundstück oder sonstiges Eigentum gepfändet werden sollte.

Ihre Kunden werden regelmäßig erschrecken, wenn sie im Formular von einem Zinssatz von 15 % oder mehr lesen. Das ist **nicht** der Zinssatz des Darlehens, sondern nur zur Kostendeckung in der Zwangsvollstreckung gedacht. So soll nur sichergestellt werden, dass die Kosten der Zwangsversteigerung gleich mit vollstreckt werden können.

Auch hier können Sie beruhigend auf den Kunden eingehen und mit Wissen punkten.

Ein Grundbuch richtig lesen

In aller Regel hat Ihr Kunde noch nie oder wenn überhaupt, vor Jahren oder Jahrzehnten eine Immobilie gekauft. Viele Bürger haben nicht den Hauch eines Schimmers, dass sie nicht einfach zum Notar gehen, Geld auf den Tisch knallen und dann als Eigentümer des Objekts nach Hause gehen können.

Vorab: Dass Besitz und Eigentum nicht das Selbe sind sollte eigentlich bekannt sein – aber was vergisst man nicht so alles im Laufe des Lebens.

Ich werde deshalb im Laufe dieses Buches auch auf deren Unterscheidung eingehen. Zunächst jedoch zu dem, was das Grundbuch leisten kann.

Bestandsverzeichnis

Zuerst ist im Grundbuch nicht vermerkt, wer der Eigentümer ist, sondern um welches Objekt es sich überhaupt handelt, in welcher Gemeinde es liegt, welche Flurstücknummer ihm zugeteilt wurde, wie die Straße heißt, welche Hausnummer das Objekt hat, wie groß es ist etc.

Man sollte die Beschreibungen allerdings nicht für bare Münze nehmen, denn manchmal haben sich mittlerweile Straßename und Hausnummer geändert oder ist vom Baurechtsamt das Nutzen zu Wohnzwecken erlaubt, obwohl davon nichts im Grundbuch steht. Solange niemand die Berichtigung des Grundbuchs beantragt, bleibt die Eintragung falsch. Doch mal ehrlich: wen stört das schon.

Auf der nächsten Seite sehen Sie, wie ein sogenannte *Bestandsverzeichnis* eines Grundbuches aussieht.

In unserem Beispielfall handelt es sich um ein Teileigentumsgrundbuch, also z.B. einer Ladeneinheit oder eines Tiefgaragenstellplatzes. Ein Wohnungsgrundbuch sieht allerdings genauso aus – es heißt nur anders.

| Lfd.Nr. der Grund- stücke | Bish. Fl.Nr. der Grdst. | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | Größe | | |
|------------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|---|-------|---|----|
| | | a) Gemarkung | | c) Wirtschaftsart und Lage | ha | a | m² |
| | | b) Karte | Flurstück | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | 4 | | |
| 1 | | 150/1000 | Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | | |
| | | NO 2908 | 100/3 | Musterstr 39 Gebäude- und Freifläche | | 4 | 28 |
| | | verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Teileinheit (Erdgeschoss). Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 10000 bis Nr. 10009). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 10.12.2011 Bezug genommen. Eingetragen am 01.01.2012 | | | | | |

Zunächst einmal muss sichergestellt sein, dass derjenige, der die Immobilie verkauft auch der Eigentümer ist. Dies ist viel öfter nicht der Fall, als man so denken mag. Oft sind noch die Großeltern eingetragen, die das Haus vererbt haben, dieses aber noch nicht im Grundbuch umgeschrieben ist oder es gehört der Schwester, Mutter, Ehefrau. Gerade letzteres kommt häufiger vor.

Dies ist allerdings alles kein Beinbruch. Wenn Sie diese Komplikation jedoch früh erkennen, können Sie sich und Ihrem Kunden Zeit und auch Nerven sparen.

Der Eigentümer

In Abteilung 1 des Grundbuches steht der Eigentümer. Dies kann eine Person sein oder noch der Bauunternehmer, eine Erbengemeinschaft oder sonst wer.

Man kann am Grundbuch erkennen, wann der Eigentümer eingetragen wurde und vor allem ist auch dessen Identität nachprüfbar.

Aus diesem Grund sind Grundbücher auch nicht öffentlich zugänglich. Sie dürfen nur von jemandem eingesehen werden, der ein sogenanntes *berechtigtes Interesse* nachweisen kann. Es geht nämlich niemanden etwas an, wem ein Grundstück gehört und wie er dieses Grundstück belastet hat.

Seien Sie hier also stets vorsichtig mit der Preisgabe von Daten. Auf der folgenden Seite sehen Sie eine solche erste Abteilung.