

Erwerb von Immobilien - allgemeine rechtliche Grundlagen

Vortrag Volkshochschule Bremen

Christian Carstens

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.schultz-carstens.de

Der Erwerb einer Immobilie ist für die meisten Menschen eine Lebensentscheidung. Dabei sind nicht nur Lage, Zustand und Ausstattung wichtige Fragen.

Auch juristische Fragen müssen geklärt werden, damit die richtige Entscheidung getroffen werden kann.

Neubau oder Gebrauchtimmobilie?

Der Vortrag wendet sich an Erwerber gebrauchter Immobilien, der häufigste Fall. Für diese Fälle ist Kaufvertragsrecht anwendbar. Beim Erwerb von einem Bauträger oder dem Erwerb eines Grundstücks und dem Abschluss von Bauverträgen ist dagegen überwiegend Werkvertragsrecht anwendbar.

Die Suche der Immobilie

Der Energieausweis

Die Übergabe des Energieausweises hat keine zivilrechtlichen Folgen, rein öffentlich-rechtlich, keine Haftung.

Energiebedarfsausweise sind vorgeschrieben bei Neubau oder Änderung von Gebäuden. Ebenso für Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Energieausweis ist zehn Jahre gültig.

Wahlfreiheit besteht für die übrigen Wohngebäude und für Nichtwohngebäude zwischen Energiebedarf- oder -verbrauchsausweis.

In Annoncen sind die Pflichtangaben:

Art des Energieausweises

Wert des Energiebedarfs (Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch)

Energieträger der Heizung (Öl, Gas, was auch immer)

Baujahr

Energieeffizienzklasse

Wenn ein Makler im Spiel ist

Wer zahlt?

Laut § 656d BGB gilt nun Folgendes:

„Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt.“

Bei anderen Konstellationen gilt dies nicht.

Altbremer Haus ist Einfamilienhaus, wenn es nur selbst genutzt werden soll, auch wenn es jetzt aus mehreren Einheiten besteht. Einliegerwohnung zählen nicht mit, untergeordnete Bedeutung.

Aber: Zweifamilienhaus wird als Einfamilienhaus verkauft, OLG Hamm, Urteil vom 18.03.2024 - 18 U 80/23 – Folge ist: § 656d BGB gilt nicht!

Wann kommt ein Maklervertrag zustande?

Der Makler muss beweisen, dass er auf die Provisionspflicht hingewiesen hat. Das Angebot der provisionspflichtigen Maklerleistung muss der Kunde annehmen.

Textformerfordernis!

Konkludenter Vertragsabschluss

Das kann auch konkludent, durch „schlüssiges Verhalten“ geschehen, z:b. Anforderung des Exposees per E-Mail.

Beispiel:

Abschluss über das Internet:

Das Einstellen von Objektangaben durch einen Immobilienmakler in ein Internetportal stellt kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern eine „invitatio ad offerendum“.

„Bestellbutton“ muss eindeutig sein, sonst kein Vertrag.

Wird dann später das Exposé mit Hinweis auf Provisionspflicht angefordert , entsteht die Zahlungspflicht trotzdem,

OLG Stuttgart, Urteil vom 07.08.2024 - 3 U 233/22

Z.B. stellt die anschließende Bitte des Interessenten um Vereinbarung eines Besichtigungstermins die konkludente Annahme des Angebots dar.

Muss man dann immer zahlen?

Der Maklervertrag muss zustandekommen

Das Hauptgeschäft muss zustandekommen

Die Verträge müssen **kongruent und kausal** sein, das heißt, es muss das Geschäft zustandekommen, für welches der Makler seine Leistung angeboten hat und weil er es angeboten hat.

Vorzeitige Kündigung des Maklervertrages:

Makler kann in der Regel keine Aufwandsentschädigung verlangen.

Reservierungsgebühr: keine feste Grenze, wirksam wohl, wenn 10-15% der Maklergebühr, 0,3% des Kaufpreises.

Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen sind sehr oft unwirksam!

Bedeutung des Grundbuchauszugs

Generell besteht für die Begründung und die Veränderungen von Rechten ein Zwang zur Eintragung ins Grundbuch. Die Grundbucheintragung genießt öffentlichen Glauben, d.h. jeder kann davon ausgehen, dass Eintragungen im Grundbuch richtig sind.

Das Deckblatt

Amtsgericht Bremen

Grundbuch von

Bezirk Vorstadt 

Blatt 

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 3.8.1999, Schwarz

Aufbau des Grundbuchs

Das Deckblatt

Es enthält die Angabe des Amtsgerichtes, des Bezirks und die Nummer des Blattes.

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Vormerkung auf Übertragung des Eigentums für Dr. Eberhard , geb. 8888888888, Bremen. Gemäß Bewilligung vom 30.1.1981 /67-73/ eingetragen am 18.3.1981.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
2	1	<p>Vormerkung auf Übertragung des Eigentums für Dr. med. Gabriele , 8888888888. Gemäß Bewilligung vom 26.6.1998 /112-118/ eingetragen am 14.7.1998.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
<p>In Abteilung 2 werden Lasten und Beschränkungen eingetragen, wie etwa Wegerechte, Nießbrauch oder Vorkaufsrechte.</p> <p>Wichtig sind auch Eintragungen von Zwangsvollstreckungen und die Auflassungsvormerkungen.</p>		

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1-4			
Einer 5	1	30.000,-- DM	<p>Gelöscht.</p> <p>Dreißigtausend Deutsche Mark brieflose Grundschuld mit 18 % Jahreszinsen für die Bremer Bank, Niederlassung der Dresdner Bank AG, Bremen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 20.7.1987 /87/ eingetragen am 6.8.1987.</p> <p><i>Stöbe</i> <i>Bretthauer</i></p>
	6	1	10.000,-- DM
7	1	145.000,-- DM	<p>Einhundertfünfundvierzigtausend Deutsche Mark brieflose Grundschuld mit 15 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig, für die Bremer Bank, Niederlassung der Dresdner Bank AG, Bremen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 19.11.1996 /96-99/ eingetragen am 13.12.1996.</p> <p><i>Stöbe</i> <i>Hoppe</i></p>
8	1	40.000,-- DM	<p>Vierzigtausend Deutsche Mark brieflose Grundschuld mit 15 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig, für die Bremer Bank, Niederlassung der Dresdner Bank AG, Bremen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 11.02.1997 /102-105/ eingetragen am 08.04.1997.</p>
<p>Abteilung III: Hier sind Grundpfandrechte eingetragen. Darunter versteht man Hypotheken, Grundschulden oder auch Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen, Widersprüche und Veränderungen.</p>			

Einer
Zehner
3
2
1

3
2
1

Pflichten des Verkäufers

Lastenfreie Lieferung - Der Verkäufer ist verpflichtet,

„den verkauften Grundbesitz frei von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten und frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht von der kaufenden Vertragspartei in diesem Vertrag übernommen werden.“

Wie umgehen mit

Nießbrauchsberechtigten und Wohnrechten:

Verkäufer muss sich um Löschung bemühen

Mieter -

werden meist übernommen, am besten Einigung vor Vertragsabschluss, Kündigungsfristen müssen beachtet werden, Kündigung erst ab Umschreibung

möglich, Sperrfrist bei Umwandlung beträgt (nur!) 3 Jahre.

sonstigen Belastungen

- wie Überwegungsrechte werden übernommen

- Achtung bei nicht eingetragenen „Belastungen“, z.B. gemeinsamer Grenzzaun

Weitere Belastungen können sich aus dem Baulastenverzeichnis ergeben.

Überwegungsrechte, Nutzungseinschränkungen, Abstandsregelung

z.B. Altenteilsrecht bei einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Gewährleistung im Kaufvertrag

Typische Klausel:

Die Veräußerung erfolgt mit allem Zubehör und mit allen am Kaufobjekt haftenden Rechten.

Die Rechte der kaufenden Vertragspartei wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mit verkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, allerdings mit Ausnahme

- a.) der in dieser Urkunde etwa enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
- b.) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Die verkaufende Vertragspartei erklärt, sie habe keine ihr bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die die kaufende Vertragspartei angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte,
- a) solcher erheblicher Sachmängel, die erst nach Besichtigung entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.

Die kaufende Vertragspartei hat das Kaufobjekt besichtigt; sie kauft es im gegenwärtigen Zustand

Was bedeuten:

Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien?

Besonders günstige Eigenschaften, die im Vertrag zugesichert werden

Arglistiges Verschweigen, offenbarungspflichtige Eigenschaften

Der Verkäufer einer Eigentumswohnung ist gegenüber dem Käufer verpflichtet, sowohl verborgene Mängel als auch solche Umstände zu offenbaren, die auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen und die für den Vertragsentschluss des Käufers von Bedeutung sind. Maßgeblich ist dabei, ob ein verständiger Verkäufer damit rechnen muss, dass das Verschweigen des Umstands Einfluss auf die Entscheidung des Käufers hat. (Rn. 22)

(OLG Saarbrücken Urt. v. 27.12.2017 – 1 U 145/14, BeckRS 2017, 140756, beck-online)

Die Bedeutung des Exposés und von Inseraten

Für beschreibende Angaben in einem Exposé oder einem Inserat (z.B. Angabe der Wohnfläche) übernimmt der Verkäufer keine Garantie, wenn diese Angaben nicht in den Kaufvertrag eingeflossen sind.

Vorsätzlich falsche Angaben können aber zur Haftung führen!

„Zu den Eigenschaften, die der Käufer eines Grundstücks nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf, zählen auch Angaben in einem Exposé, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handelt.

Ein Haftungsausschluss für Sachmängel umfasst auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks. Hierauf kann sich der Verkäufer jedoch nicht berufen, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen hat.“

BGH, Urteil vom 19.1.2018 – V ZR 256/16

Was folgt daraus?

Werden vorsätzlich falsche Angaben zum Zustand des Objekts gemacht,

kann der Käufer entweder

- den Vertrag rückabwickeln

oder

- den Aufwand für die vertragsgerechte Herstellung verlangen.

Beweislast liegt beim Käufer!

Deshalb: wichtiges festschreiben, zB.:

Mieteinnahmen

Nutzbarkeit von Souterrainwohnungen und Spitzböden

Abtretung von Gewährleistungsansprüchen

Wichtig, wenn Handwerker bedeutsame Leistungen in den letzten fünf Jahren vorgenommen haben.

Gewährleistung zwischen Unterzeichnung und Liefertermin

Wenn zwischen Beurkundung und Übergabe ein Mangel auftritt, ist er von der Gewährleistung nicht umfasst.

Es ist daher sinnvoll, dies im Kaufvertrag absichern zu lassen.

Beispiel: Nach Beurkundung tritt ein Wasserschaden auf .

Der Vertragsschluss

Bedeutung der Beurkundungspflicht

In die Urkunde müssen alle Abreden aufgenommen werden.

Fehlen diese, ist der Kaufvertrag nichtig, weil die Nebenabreden nicht beurkundet wurden.

Beispiel: Verkäufer verspricht, dass Fenster noch ausgetauscht werden sollen oder dass der Aufsitzrasenmäher zum Lieferumfang gehört.

Auswahl des Notars, Amtspflichten des Notars

Neutralitätspflicht, Verbot der Vorbefassung

Der Notar muss neutral sein,
er darf keine Partei einseitig beraten

er (und kein Angehöriger seiner Kanzlei) darf mit dem Fall vorher befasst
gewesen sein.)

Amtspflichten beim Verbrauchervertrag

Beurkundung mit der Partei oder einer Vertrauensperson

zwei Wochen Zeit zur Vertragsprüfung

Die Vertragsparteien

Mehrere Vertragsparteien

Die Vertragsparteien auf Verkäuferseite ergeben sich aus dem Grundbuch.

Bei einer Verfügung „über das Vermögen im Ganzen“ eines Ehepartners muss der andere Ehepartner seine Zustimmung erteilen.

Probleme mit Minderjährigen und Testierunfähigen
Abschluss des Vertrags mit Vertretern

Vertragspartner auf Käuferseite

Allein oder gemeinsam erwerben

Zusammensetzung des Kaufpreises: werden zur Immobilie bewegliche Sachen oder Zubehör verkauft, entfällt darauf keine Grunderwerbssteuer.

Liefertermin und Gefahrtragung, Versicherungspflicht und Ablösung der Versicherung.

Der Käufer übernimmt ab Lieferung die Gefahr, das ist nicht mit dem Eigentumsübergang gleichzusetzen.

Erst ab Eigentumsübergang kann ich z.B. kündigen. Deshalb sind häufig Vollmachtsklauseln in den Kaufverträgen enthalten.

Kostenregelung des Kaufvertrages:

Käufer zahlen alle Kosten bis auf die Kosten der Lastenfreistellung (vorhandene Grundschuld)

Abwicklung des Kaufvertrages

1. Die Parteien schließen den Kaufvertrag
2. Zugunsten des Käufers wird die Vormerkung eingetragen
3. Zur Kaufpreissicherung werden für die Bank des Käufers Grundschulden eingetragen
Der Käufer erhält eine Vollmacht des Verkäufers, die Eintragung unter bestimmten Maßgaben herbeizuführen
Die Auflagen des Verkäufers, damit er an der Grundschuldbestellung mitwirkt:
 - Die Grundschuld darf nur der Finanzierung der Kaufpreis dienen
 - Die Zahlungsanweisung ist zu beachten
 - Der Käufer übernimmt die Kosten der Eintragung
 - Übertragung der Rechte an der Grundschuld
4. Die Bank des Verkäufers gibt an, mit welchem Betrag die Grundschulden des Verkäufers abgelöst werden müssen
5. Das Vorkaufsrechtsverzichtszuzeugnis der Gemeinde liegt vor
6. Der Notar teilt dem Käufer mit, was er an wen zu zahlen hat
7. Der Käufer zahlt den Kaufpreis entsprechend den Auflagen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!