

## Rechtliche Grundlagen beim Immobilienkauf

---



### ► Vor dem Kauf zu beachten - Auflassungsvormerkung

Bevor Sie den Kaufpreis für eine Immobilie zahlen, sollten Sie sich eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen lassen. Diese sichert Ihnen den Anspruch auf die Immobilie nach Vertragsabschluss. Der Verkäufer kann die Immobilie somit nicht mehr an Dritte weiterverkaufen oder Hypotheken etc. belasten. Achten Sie bei den Vertragsverhandlungen darauf, dass eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird und der Kaufpreis erst nach Eintragung fällig wird.

Nach Zahlung des Kaufpreises wird der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen und die Auflassungsvormerkung damit gelöscht.

### ► Vorkaufsrecht

Es ist möglich, dass auf einer Immobilie ein sogenanntes Vorkaufsrecht liegt. Dies bedeutet, dass bei Verkauf der Immobilie die Person, auf die das Vorkaufsrecht eingetragen ist, den Vorzug erhält. Das Vorkaufsrecht kann vertraglich vereinbart sein oder per Gesetz bereits bestehen, zum Beispiel ein Vorkaufsrecht der Stadt/Gemeinde. Vor dem Kauf sollte überprüft werden, ob ein solches Vorkaufsrecht für die Immobilie eingetragen ist.

Ob auf einer Immobilie ein solches Vorkaufsrecht liegt, können Sie im Grundbuch Abteilung II nachprüfen.

### ► Nießbrauch

Als Nießbrauch bezeichnet man das Recht, aus dem Grundstück Nutzen, wie zum Beispiel Mietzahlungen, zu ziehen, obwohl man nicht der Eigentümer des Grundstückes ist. Der Nießbrauch wird oft bei Erbangelegenheiten verwendet. Das Eigentum wird an die Kinder übertragen, doch die Mietzahlungen werden weiterhin an die Eltern (Nießbrauchberechtigte) geleistet.

Der Nießbrauch bzw. der Nießbrauchberechtigte ist in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

## ▶ Grundschild

Der Kauf einer Immobilie wird in der Regel mit einem Kredit über die Bank finanziert. Als Sicherheit für den bewilligten Kredit lässt die Bank im Grundbuch eine Grundschild auf die Immobilie/Grundstück eintragen. Falls der Kreditnehmer seine Raten nicht zahlt, hat die Bank das Recht, die Immobilie über eine Zwangsversteigerung zu veräußern.

## ▶ Grundbuch

Im Grundbuch werden alle Eckdaten des Grundstückes, wie die Größe, wo es liegt (Lage), ob und wie hoch es belastet ist und wer der Eigentümer ist hinterlegt.

Einsicht in das Grundbuch kann jeder, der ein „berechtigtes Interesse“ nachweisen kann, nehmen. Ein Kaufinteressent oder ein Mieter hat sein berechtigtes Interesse sachlich darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen.

## ▶ Notar

Der Notar ist beim Erwerb einer Immobilie in Deutschland unumgänglich. Er muss den Kaufvertrag beurkunden, alle weiteren Unterlagen vorbereiten und beim Grundbuchamt einreichen. Er ist dazu verpflichtet, neutral zu bleiben und beide Parteien über die Vertragsbedingungen, insbesondere die Konsequenzen daraus, aufzuklären.

Für diese Tätigkeit erhält der Notar eine Gebühr, die sich nach dem Notarkostengesetz richtet.

## ▶ Kaufvertrag

Der Kaufvertrag ist zur Absicherung aller Parteien meist zweistufig aufgebaut. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen. Der Kaufpreis muss nach Vertragsabschluss erst aufgebracht werden, wenn im Grundbuch zu seinen Gunsten die Auflassungsvormerkung (siehe Beschreibung) eingetragen wurde. Der Verkäufer verpflichtet sich dahingegen, das Eigentum an den Käufer zu übertragen, sobald der Kaufpreis gezahlt wurde.

Der Kaufvertrag enthält grundsätzlich die **Namen** der Vertragsparteien sowie die **Lage** des Grundstückes und den **Kaufpreis**. Falls Hypotheken auf das Grundstück bestehen und übernommen werden, sind diese im Kaufvertrag ebenfalls enthalten. Eine Übersicht mit allen Inhalten eines Kaufvertrages finden Sie in unserer Checkliste „Bestandteile eines Kaufvertrages“.

## ▶ Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigt die Zahlung der Grunderwerbsteuer beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstückes. Sie wird vom Finanzamt ausgestellt und muss beim Grundbuchamt vorgelegt werden.