

Dr. Sebastian Schütz

Der Immobilienkauf

Problemorientierte Beratung

- Vertragsanbahnung
- Vertragsgestaltung
- Vertragsabwicklung

Die Person des Käufers

Das richtige Erwerbsvehikel

Natürliche Person – Erwerb durch Mehrere

Erwerb zu Bruchteilen oder als GbR

Vorzüge für Bruchteilserwerb (ideelle Anteile)

- **Eigenständig veräußerbar und belastbar**
- **Quoten stehen im Grundbuch**

Vorzüge für Erwerb durch GbR

- **Höherer Vollstreckungsschutz**
- **Quoten stehen nicht im Grundbuch**
- **GbR-Anteilsverkauf durch formlosen Vertrag**

Die Person des Käufers

Entscheidungskriterien

Wirtschaftliche und Steuerliche Überlegungen

- Nutzung - Art des Engagements (Selbstnutzung, Fremdnutzung)
- Dauer des Engagements
- Entwicklungspotential der Immobilie
- Aufnahme weiterer Partner
(Grunderwerbsteuerliche Überlegungen)

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Beurkundungsrechtliche Vorgaben

**Vertragsinhalt muss verlesen werden -
auch Anlagen mit Vertragstext (Ausn. §13 a BÜrkG)**

bei Verstoß: Unwirksamkeit

**Vertragsinhalt muss vollständig sein – keine nicht
beurkundeten Nebenabreden**

bei Verstoß: Unwirksamkeit

**Schwierigkeiten bei nachträglicher Änderung in der
Person des Käufer**

Höhere Kosten, ggf. doppelte GrEst. u.a.

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Beurkundungsrechtliche Vorgaben

Sonderregelungen im Verbraucherrecht

Es gelten die verschärften Bestimmung bei AGB's.

§ 17 Abs.2 a Ziffern 1 und 2 BÜrkG

Der Verbraucher muss idR persönlich erscheinen und den Entwurf der Urkunde mindestens 2 Wochen vor Beurkundung erhalten haben. Gesetzesvorlage des BMJ verschärft die Regelung weiter.

Insbesondere im Bauträgerrecht Formalisierung des Abwicklungsprozesses zugunsten des Verbrauchers.

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Der wesentliche Inhalt

- Kaufgegenstand
- Kaufpreis
- Kaufpreisfälligkeit
- Gefahrübergang (Übergabe)
- Rechtsmängel
- Sachmängel Grundstück
- Erschließungskosten
- Eigentumsverschaffung
- Haftung
- Finanzierungsvollmacht
- Abwicklungsvorschriften

Maßgebliche Rechtsvorschriften

➤ Bürgerliches Gesetzbuch

- Allgemeiner Teil - Stellvertretung Vollmacht (§§ 107ff. , 164 ff BGB) – gegenseitige vertragliche Bindung gewollt
Vollmachtlose Vertretung hat keine Bindungswirkung
auch die privatschriftliche Vollmacht ist wirksam
(Achtung: § 29 GBO verlangt öffentlich beglaubigte Urkunde)
- Kaufrecht, Sachmängelhaftung (§§ 433–444, 446)
- Ggf. Werkvertragsrecht (§§ 631 – 644)

Maßgebliche Rechtsvorschriften des Kaufrechts

- § 433 (Kaufvertrag)
- § 434 (Sachmangel)
- § 435 (Rechtsmangel)
- § 436 (Erschließungskosten)
- § 437 (Mängelrechte)
- § 438 (Verjährung)
- § 439 (Nacherfüllung)
- § 440 (Rücktritt, Schadensersatz)
- § 441 (Minderung)
- § 442 (Kenntnis des Käufers)
- § 443 (Garantie)
- § 444 (Haftungsausschluss)
- § 446 (Gefahr-, Lastenübergang)

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Kaufpreisfälligkeit

Kriterien

- Absicherung (Auflassungsvormerkung oder ihre Sicherstellung)
- Art der Finanzierung
- Gefahrübergang (Übergabe) – Grundsatz: Zahlung gg. Übergabe
- Möglichkeit zur Projektierung des Grundstücks vor Lasten-/ Nutzenwechsel (Bauvollmacht - ggf. durch Leistung einer Anzahlung)

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Haftungsfragen

Sachmängelhaftung

- Ausschluss bei Bestandsimmobilien in Bezug auf die Substanz ist die Regel
- Ausnahme: Arglist (Versteckte Mängel)

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Haftungsfragen

Haftungsfragen im Rahmen von Garantien und Beschaffenheitangaben

Bestehende Konfliktsituation der Parteien bei durchgeführter Due Diligence (DD) – Grundsatz des Verkäufers: Je ausführlicher die DD desto weniger Haftung wird übernommen.

- Angaben aus der Mieterliste werden zumeist als Beschaffenheitsangabe vereinbart.
- Mietrecht: Übernahme der bestehenden mietrechtlichen Vereinbarungen, § 566 BGB
Problemfälle bei Nachträgen,
Sondervereinbarungen mit Mietern ,
Mietausfällen.

Der Kaufvertrag als Grundlage des Erwerbs

Die Immobilienfinanzierung

Die Belastungsvollmacht

Belastung des Kaufgegenstands zunächst nur zur Bezahlung des Kaufpreises. IdR Keine Bevollmächtigung der Notariatsmitarbeiter möglich.

Art der Bezahlung

Notaranderkonto – Direktzahlung

Anderkonto nur bei besonderem Sicherungszweck

Sicherungszweckerklärung

Legt den Sicherungszweck der Forderung fest.

Genaue Prüfung der zu sichernden Forderungen und Personen.

Die Abwicklung des Immobilien Geschäfts

Die Übergabe

- Die Übergabe der Unterlagen, insbesondere Mieterakten
- Information an die Mieter über Lasten-/ Nutzenwechsel.
- Abgrenzung der Betriebskosten und –vorauszahlungen.
- Übergabe der Kationen: Nach dem BGB handelt es sich um ein Treuhandverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, welches nicht übergeht. Achtung: keine Rückgabe der Kation an den Mieter ohne Hinweis auf Fortbestehen der diesbezüglichen Verpflichtung.
- Neuabschluss von Versicherungen – Absprache sinnvoll
- Bauvollmacht – bauvorbereitende Maßnahmen – Teilung nach WEG
- Erschließungskosten, Gebühren öffentlicher Träger etc. Grundsteuer

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Geduld

