

Der Kaufvertrag

Wichtige Tipps zum Kaufvertrag über Immobilien:

1. Beschreibung von Immobilie und Grundstück

Rein formell gesehen ist Gegenstand des Kaufvertrags ausschließlich das Grundstück. Dieses muss zunächst genau nach Lage, Größe und seiner Wirtschaftsart so beschrieben sein, dass es eindeutig zu identifizieren ist. Es ist zu empfehlen, auch das Objekt auf dem Grundstück detailliert zu beschreiben, um genau festzulegen, welche Bestandteile den Eigentümer wechseln und welche nicht. Dazu sollten Sie Pläne (Baugenehmigungsplanung, Werkpläne etc.) hinzufügen sowie nach Möglichkeit Flächen, Maße und verwendete Materialien auflisten.

Zusätzlich sollte zu übergebendes Inventar (z.B. Einbauküche etc.) aufgelistet und entsprechend bewertet werden. Dies bringt Klarheit darüber, was beim Auszug des bisherigen Eigentümers im Haus verbleiben soll. Außerdem unterliegt Inventar meist nicht der Grunderwerbsteuer, so dass das Herausrechnen des Inventarwerts Ihre Steuerlast mindert!

2. Auflassungsvormerkung eintragen lassen

Eine Sicherheit dafür, dass Grundstück und darauf stehendes Objekt auch wirklich offiziell Ihr Eigentum wird, garantiert Ihnen nur die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Diese verhindert, dass das Grundstück mehrfach verkauft wird. Veranlassen Sie, dass der Notar eine solche Auflassungsvormerkung für Sie eintragen lässt.

3. Lastenfreiheit sicherstellen

Achten Sie darauf, dass das Grundstück nicht mit eventuellen Grunddienstbarkeiten (z.B. Wegerecht für Dritte, Erbbaurecht, Nießbrauch etc.) oder gar Grundpfandrechten zugunsten Dritter belastet ist. Dabei hilft Ihnen eine Einsicht in das Grundbuch. Sind Grundpfandrechte oder Hypotheken eingetragen, so vereinbaren Sie, dass der Kaufpreis erst nach deren Löschung fällig wird. Zusätzlich können Sie sich ein Rücktrittsrecht vom Vertrag sichern, falls noch Belastungen vonseiten Dritter eingetragen werden.

4. Fälligkeit und Höhe des Kaufpreises bestimmen

Die Höhe des Kaufpreises in Brutto- und Nettoangabe sowie mit Nennung der Währung ist unbedingter Bestandteil eines Vertrages.

Für den Käufer eines Grundstücks gilt grundsätzlich: Je später der Kaufpreis gezahlt wird, desto höher ist sein wirtschaftlicher Vorteil. In jedem Fall gilt es, den Kaufpreis erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung zu entrichten. Sollte der Grundstücksverkäufer auf einer Zahlung vor diesem Zeitpunkt bestehen, sollten Sie unbedingt von dem Geschäft Abstand nehmen!

Stimmen Sie Höhe und Zeitpunkt des Kaufpreises vor Vertragsunterzeichnung immer mit Ihrer Baufinanzierungsbank ab, damit es nicht zu Verzögerungen durch eventuell zu späte oder unvollständige Bereitstellung des Darlehens kommt.

5. Bestimmung von Nutzen- und Lastenübergang

Halten Sie schriftlich fest, wann die Nutzungsrechte an den Käufer übergehen sollen. Genauso verfahren Sie mit eventuellen Lasten (Verpflichtungen, die mit dem Immobilienbesitz verknüpft sind), die zusätzlich detailliert aufgelistet werden müssen.

6. Bestimmen Sie eventuelle noch vom Verkäufer zu erbringende Leistungen

Haben Sie mit dem Verkäufer vereinbart, dass dieser vor Nutzen- und Lastenübergang noch Leistungen zu erbringen hat (Renovierungen, Instandsetzungen etc.), so halten Sie dies unbedingt schriftlich fest.

7. Haftung des Verkäufers genau festlegen

Im Vertrag sollte genau geregelt sein, wofür der Verkäufer haften muss. Dies können z.B. Sachmängel wie ökologische Altlasten sein, die sich auf dem Grundstück finden (Sachmängelhaftung). Auch sollte geregelt werden, wer die bisher angefallenen Kosten für den Fall trägt, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommen sollte. Dies kann z.B. durch das Nicht-Eintreten von im Vertrag festgehaltenen Bedingungen für dessen Zustandekommen geschehen (Rechtsmängelhaftung).

8. Rücktrittsrechte bestimmen

Legen Sie fest, welcher Vertragspartner unter welchen Umständen vom Vertrag zurücktreten darf.

9. Nebenabreden vermeiden

Sämtliche nicht im Vertrag schriftlich festgehaltenen Absprachen (im Amtsdeutsch „Nebenabreden“) zwischen Käufer und Verkäufer sind nichtig. Stellen Sie daher sicher, dass alles, was im Vorfeld besprochen wurde, auch im Vertrag festgehalten wurde.

Lassen Sie sich auf keinen Fall darauf ein, den Kaufpreis im Vertrag niedriger anzusetzen als die Summe, die Sie letztendlich wirklich bezahlen. Dies würde zwar eine niedrigere Zahlung von Grunderwerbsteuern zur Folge haben, wäre aber illegal und könnte das gesamte Geschäft nichtig werden lassen.

Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung sollte zusätzlich enthalten:

1. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung mit beigelegtem zeichnerischen Teilungsplan muss Bestandteil des Kaufvertrags sein.

2. Nutzungsvereinbarung

Eventuelle separate Nutzungsvereinbarungen bzgl. des Gemeinschaftseigentums sind ebenfalls dem Vertrag beizufügen.