

Landesverbandstag Haus & Grund Berlin e.V.
„Ihre sichere Immobilie“

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

Rechtsanwältin und Notarin Johanna Neumann
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Neumann & Hach Rechtsanwälte | Notarin
Emser Straße 9, 10719 Berlin
info@neumannhach.de

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Einige Formen der Übertragung von Immobilien
- Die Notwendigkeit der Absicherung: Unsicherheiten
- „Sicherungsinstrumente“ des Gesetzgebers
- „Sicherungsinstrumente“ der Vertragsgestaltung

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Kaufvertrag
- Schenkungsvertrag (Grundstücksüberlassung)
- Bauträgervertrag (Erwerb eines Grundstücks mit Bauverpflichtung)
- Erbauseinandersetzungsvertrag über ein Grundstück
- Übertragung eines Grundstücks im Ehevertrag (Trennungsvereinbarung)

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Die Übertragung eines Grundstücks besteht aus mehreren Rechtsgeschäften.
- Diese Rechtsgeschäfte finden aufgrund der Unbeweglichkeit der Immobilien in der Regel zu unterschiedlichen Zeitpunkten statt.
- Das zeitliche Auseinanderfallen der einzelnen Schritte des Eigentumsübergangs an einem Grundstück wirkt sich zwischen den Vertragsparteien, aber auch gegenüber nicht am Vertrag beteiligten Personen aus.
- Daraus können Unsicherheiten für die Vertragsparteien entstehen.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Die Übertragung einer Immobilie erfolgt durch zwei Rechtsgeschäfte:
 - Verpflichtungsgeschäft
 - Erfüllungsgeschäft
- Der jeweilige Vertrag beinhaltet die Verpflichtung des Veräußerers (z.B. des Verkäufers, Schenkers), das Eigentum an dem Grundstück auf den Erwerber zu übertragen, ggf. für eine Gegenleistung (bei Verkauf: Kaufpreis)
- Außerdem einigen sich Veräußerer (z.B. Verkäufer oder Schenker) über den Übergang des Eigentums auf den Erwerber und der Erwerber muss als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Beispiel Kaufvertrag:
- Das Gesetz bestimmt für den Kaufvertrag, dass der Verkäufer sich verpflichtet, dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und das Eigentum daran zu verschaffen.
- Da die Übergabe eines Grundstücks nicht möglich ist, verlangt das Gesetz, dass die Vertragsparteien sich über den Eigentumsübergang einigen und die Rechtsänderung in das Grundbuch eingetragen wird.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Eigentümer eines Grundstücks ergibt sich aus den Eintragungen in das Grundbuch
- Das Grundbuch genießt nach den gesetzlichen Bestimmungen öffentlichen Glauben:

Ist der Verkäufer als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, steht ihm das Eigentum an dem Grundstück zu. Der Inhalt des Grundbuchs gilt mit diesem Recht gegenüber Dritten als richtig, wenn nicht ein Widerspruch eingetragen ist.

Mit Vollzug des Kaufvertrags wird der Käufer in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Käufer muss sicher sein, dass der Verkäufer das Grundstück nicht erneut verkauft, solange er, der Käufer noch nicht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist (öffentlicher Glaube des Grundbuchs).
- Der Verkäufer muss sicher sein, dass er den Kaufpreis erhält, bevor er dem Käufer Besitz an dem Grundstück einräumt und er das Eigentum verliert.
- Der Käufer muss sicher sein, dass er keine Belastungen des Grundstücks übernimmt, die zwischen den Parteien nicht vereinbart sind.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Für den Fall der Rückabwicklungen müssen die Vertragsparteien abgesichert sein, dass
 - Geleistete Zahlungen zurück erstattet werden;
 - Belastungen des Grundstücks zugunsten des Käufers bzw. die er veranlasst hat, wieder gelöscht werden;
 - Veränderungen des Grundstücks rückgängig gemacht werden bzw. entschädigt werden.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Zur Sicherheit der Vertragsparteien beinhalten unterschiedliche Gesetze Formvorschriften für einzelne Vertragsbestandteile.
- Das BGB schreibt vor, dass Verträge, durch die sich ein Vertragsteil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, notariell beurkundet werden müssen.
- Dem Grundstück stehen Miteigentumsanteile, das Wohnungseigentum, das Erbbaurecht und das Sondereigentum an Gebäuden nach dem ZGB gleich.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Beurkundungszwang soll die Parteien auf die Bedeutung des Vertrags hinweisen und vor dem Eingehen übereilter Verpflichtungen oder zu unüberlegten Bedingungen schützen (Warnfunktion);
- Der Beweis der getroffenen Vereinbarungen soll gesichert werden (Beweisfunktion). Notarielle Urkunden sind öffentliche Urkunden im Sinne der Zivilprozessordnung. Sie erbringen nach den Bestimmungen der ZPO Vollbeweis für die darin beurkundeten Tatsachen;
- Der Beurkundungszwang soll die Gültigkeit des Vertrags gewährleisten.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Beurkundungszwang soll eine sachgerechte Beratung durch die Notarin/den Notar sicherstellen;
- Notarinnen und Notare sind nach den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes verpflichtet, den Willen der Vertragsparteien zu erforschen, den Sachverhalt klären, die Vertragsparteien über die rechtliche Tragweite aufklären und die Erklärungen klar in einem Vertrag wiedergeben. Sind an dem Vertrag ein Verbraucher und ein Unternehmer beteiligt, soll die Notarin/der Notar dem Verbraucher zwei Wochen vor Beurkundung einen Entwurf übersenden und darauf hinwirken, dass der Verbraucher bei der Beurkundung selbst erscheint.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Ein zwischen den Parteien ohne notarielle Beurkundung, also mündlich oder einfach schriftlich geschlossener Vertrag, der die Übertragung eines Grundstücks (einer Eigentumswohnung, eines Erbbaurechts) beinhaltet, ist unwirksam.
- Er wird nur wirksam, wenn die Auflassung und die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erfolgen.
- Das BGB bestimmt für die Auflassung eines Grundstücks (=Einigung der Parteien über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück), das sie in Gegenwart beider Parteien u.a. vor einer Notarin/einem Notar erfolgen muss.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Die Grundbuchordnung bestimmt, dass Eintragungen in das Grundbuch nur vorgenommen werden sollen, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche Urkunden oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.
- Soll also die Eintragung des Eigentums an einem Grundstück geändert werden, muss der bisherige Eigentümer diese Änderung in öffentlicher Urkunde bewilligen.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Gestaltungsmittel:
- Die Notarin/der Notar gestalten den Vertrag so, dass weder der Veräußerer noch der Erwerber eine ungesicherte Vorleistung erbringt.
- Zugunsten des Erwerbers wird daher in der Regel stets eine Vormerkung über den beabsichtigten Eigentumserwerb in das Grundbuch eingetragen.
- Dritte können dadurch erkennen, dass der Eigentümer sich bereits gegenüber dem Begünstigten zur Eigentumsübertragung verpflichtet hat und nicht mehr gutgläubig Eigentum erwerben.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Überlässt der Veräußerer das Grundstück schenkungsweise kann ebenfalls eine Vormerkung zugunsten des Erwerbers eingetragen werden.
- Besteht zwischen den Vertragsparteien ein besonderes Vertrauensverhältnis (z.B. zwischen Ehegatten oder Eltern und Kindern), können sie nach Belehrung auf eine Vormerkung verzichten.
- Grundsätzlich ist die Eintragung einer Vormerkung immer der sicherste Weg.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Vertrag muss jedoch auch Gestaltungen enthalten, wie die Vormerkung wieder gelöscht werden kann, wenn der Vertrag rückabgewickelt wird und es nicht zum Vollzug kommt;
- Grundsätzlich gilt, dass Verträge eingehalten werden müssen und keine Partei einseitig daran etwas ändern kann;
- Damit beide Parteien ausreichend abgesichert sind, darf einerseits der Verkäufer nicht einseitig die Löschung der Vormerkung verlangen, andererseits darf aber der Käufer bei Rückabwicklung z.B. wegen seines Zahlungsverzugs nicht die Löschung der Vormerkung verhindern;

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Bei einem Kaufvertrag muss die Fälligkeit des Kaufpreises davon abhängen, dass
 - ✓ die Vormerkung für den Erwerber eingetragen ist;
 - ✓ lastenfreier Eigentumsübergang sichergestellt ist, soweit der Käufer Lasten nicht übernimmt;
 - ✓ alle für die Wirksamkeit und den Vollzug des Vertrags erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse vorliegen

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Beispiele für erforderliche Genehmigungen/Negativzeugnis
- Negativzeugnis der zuständigen Behörde, dass ein allgemeines oder besonderes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird;
- Sanierungsrechtliche Genehmigung, wenn sich das Grundstück in einem Sanierungsgebiet befindet;
- Verwalterzustimmung bei Wohnungseigentum;
- Genehmigung des Grundstückseigentümers bei Erbbaurecht;

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Ist auf Veranlassung des Verkäufers eine Grundschuld zugunsten einer Bank eingetragen, muss vor Zahlung des Kaufpreises sichergestellt sein, dass mit dem Vollzug des Kaufvertrags die Belastung gelöscht wird und mögliche Forderungen der Bank aus dem Kaufpreis befriedigt werden können;
- Auch wenn keine Belastung vorhanden ist, muss die Fälligkeitsregelung berücksichtigen, dass der Verkäufer das Grundstück noch nach Abschluss des Kaufvertrags belasten könnte;

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Zur Sicherheit des Verkäufers, dass der Kaufpreis gezahlt wird, unterwirft sich der Käufer in der Regel der Zwangsvollstreckung;
- Außerdem wird dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht eingeräumt, wenn der Käufer trotz Fälligkeit nicht zahlt;
- Zur Sicherheit des Käufers soll am Tag nach der Kaufpreiszahlung der Besitz am Grundstück, die Lasten und Nutzungen auf den Käufer übergehen (Lasten-/Nutzenwechsel);
- Der Verkäufer haftet für das Grundstück bis zu diesem Termin, danach haftet der Käufer;

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Grundstücke sind in der Regel gebrauchte Sachen, so dass die Parteien die Haftung des Verkäufers für Mängel ausschließen.
- Der Verkäufer will in der Regel nicht dafür haften, dass er nach Verkauf z.B. wegen des Ablaufs der Lebenszeit von Bauteilen noch etwas in das Grundstück investieren muss.
- Der Käufer eines Grundstücks sollte sich darum ausreichend Zeit nehmen, das Grundstück eingehend zu besichtigen, bedeutsame Bauteile wie Dach, Heizung, Fenster etc. ggf. sogar durch Beiziehung eines Sachverständigen zu begutachten und den Verkäufer zu etwaigen Schäden zu befragen.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Verkäufer ist verpflichtet, auf nicht ohne weiteres und ohne Sachkunde erkennbare Mängel hinzuweisen, wenn sie ihm bekannt sind. Anderenfalls haftet er ggf. trotz des Gewährleistungsausschlusses.
- Der Käufer sollte beim Grundstückserwerb auch die Verzeichnisse außerhalb des Grundbuchs einsehen, die Belastungen enthalten können, z.B. das Baulastenverzeichnis.
- Über das Geodatenportal in Berlin kann auch die Denkmalkarte eingesehen werden.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Wird eine Eigentumswohnung verkauft, ist zu klären, worauf sich das Wohnungseigentum bezieht, ob z.B. ein Stellplatz oder Keller vorhanden und das Recht für den Eigentümer daran gesichert ist:
- Nicht in das Grundbuch eingetragene Rechte an einem Keller oder einem Stellplatz können zwar im Kaufvertrag übertragen werden, gehören aber ggf. zum Gemeinschaftseigentum und ein Rechtsanspruch kann nicht sicher übertragen werden.
- Der Käufer sollte sich über den Instandhaltungszustand der Anlage, die Höhe der Instandhaltungsrücklage und den Inhalt der Beschlussammlung informieren.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Bei Schenkungs- bzw. Überlassungsverträgen kann es sinnvoll sein, dass der Veräußerer sich bestimmte Rechte vorbehält.
- Will er das Grundstück z.B. aus steuerlichen Gründen seinem Kind/seinen Kindern vermachen, bewohnt es aber selbst und will es auch weiterhin nutzen, kann er sich den lebenslangen Nießbrauch an dem Grundstück vorbehalten.
- Der Nießbrauch wird in das Grundbuch eingetragen und beinhaltet das wirtschaftliche Eigentum.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Das Gesetz sieht vor, dass
- der Nießbraucher den Besitz an dem Grundstück sowie den aufstehenden Gebäuden erlangt,
- er die Nutzungen aus dem Grundstück ziehen, es also vermieten und die Miete vereinnahmen kann,
- er die auf dem Grundstück liegenden Lasten zu tragen hat,
- er die gewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen tragen muss.
- Die Parteien können vom Gesetz abweichende Vereinbarungen treffen, z.B. dass der Nießbraucher alle Erhaltung trägt.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Der Veräußerer bei einer Schenkung kann sich darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Rückforderungsrecht vorbehalten, die z.T. auch im Interesse des Erwerbers sind:
- Veräußerung ohne Zustimmung des Schenkers;
- Insolvenz des Beschenkten oder Zwangsvollstreckung in sein Vermögen;
- Verarmung des Schenkers;
- Vorversterben des Beschenkten;
- Geschäftsunfähigkeit des Beschenkten.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

- Die Eigentumsumschreibung erfolgt erst, wenn die Rechtspositionen der Parteien ausreichend gesichert sind, also beim Kaufvertrag der Kaufpreis geflossen ist und die erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
- Für alle Eigentumsumschreibungen ist Voraussetzung die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Grunderwerbsteuer.
- Diese Bescheinigung wird auch benötigt, wenn z.B. bei Veräußerung an den Ehegatten oder Kinder keine Grunderwerbsteuer entsteht.

Die rechtssichere Übertragung von Immobilien

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwältin und Notarin Johanna Neumann
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Neumann & Hach Rechtsanwälte | Notarin

Emser Straße 9, 10719 Berlin

info@neumannhach.de