

Tipps zum Immobilienkauf

Mehr als die Hälfte des Vermögens in Deutschland besteht aus Immobilien. Gemäß einer Meldung der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 6. April 2001 wurde ihr Wert auf etwa 7,42 Billionen DM geschätzt. Bei einem großen Teil dieser Immobilien handelt es sich um Kapitalanlagen, da sie zur Vermietung bestimmt sind – angefangen von der Eigentumswohnung bis hinzu Miethäusern und Gewerbeimmobilien.

Ob der private Investor eine Immobilie vom Bauträger, vom unabhängigen Makler oder einer vermittelnden Banktochter erwirbt – er wird danach in der Regel allein gelassen. Jedoch verfügen private Investoren üblicherweise nicht über die Kenntnisse und die Zeit, sich um Liegenschaftsverwaltung, Errichtung und Verkauf ihrer Immobilien zu kümmern. Daher beauftragen sie Dienstleister für einzelne Teilbereiche wie Bauträger, Hausverwalter, Makler, Finanzierungsinstitute, Steuerberater und Rechtsanwälte, die weitgehend unkoordiniert versuchen, im Kundeninteresse zu handeln.

Ihr
Christian Lentfoehr
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Düsseldorf
www.wsp.de

Ihr
Carstens Langens
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Düsseldorf
www.wsp.de

- [Das Eigenheim](#)
- [Die Immobilie als Geldanlage](#)
 - [](#)
- [Der Grundstückskaufvertrag im Zivilrecht](#)
- [Der Grundstückskaufvertrag im Steuerrecht](#)

Das Eigenheim

Die meisten Privatleute betrachten das Eigenheim aus drei Gründen als hervorragende Geldanlage. Sie genießen die Geborgenheit im eigenen Zuhause, sie haben das Gefühl, die Miete in die eigene Tasche zu zahlen und sie sind der Meinung, daß das Eigenheim eine exzellente Altersvorsorge ist.

Die optimale Finanzierung des Eigenheims ist eine Mischung aus Kredit, Geldanlage und Risikoschutz. Wenn es um die Finanzierung des Eigenheims geht, denken die meisten Privatleute an die Zinsen. Je niedriger der Zins ist, als desto günstiger wird der Kredit angesehen. Der beste Weg ist der Vergleich von Effektivzinsen, die heute von jedem Kreditgeber ausgewiesen werden.

Bei der Finanzierung des Eigenheims ist jedoch zu beachten, daß lediglich ein kleiner Ausschnitt aus dem privatem Finanzleben getroffen ist. Das Eigenheim ist beim Aufbau des Vermögens nur eine Durchgangsstation, weil es im Alter mit einem schuldenfreien Eigenheim und der gesetzlichen Rente in aller Regeln nicht getan sein wird. Im Ruhestand muß zusätzliches Vermögen zur Verfügung stehen, um den Lebensstandard aufrecht erhalten zu können, aber auch, um das Eigenheim instand zu halten. Deshalb sollte die Frage, wie die optimale Finanzierung des Eigenheims aussieht, niemals isoliert betrachtet werden. Sie muß immer im Zusammenhang mit der Altersversorgung und der Risikoabsicherung gesehen werden.

Bei der Finanzierbarkeit sind nicht irgendwelche Sonderangebote der Finanzindustrie entscheidend, sondern die Risikobereitschaft und die Selbstdisziplin der künftigen Hauseigentümer. Grundsätzlich sind drei Muster denkbar, die Sicherheit, Chance und Risiko heißen. Unter diesen Schlagworten verbirgt sich die Überlegung, daß Kredite mit einer Zinsbindung von 10 Jahren rund 6% kosten. Die Zinsen der Kredite können nicht von der Steuer abgesetzt werden, so daß die Rückführung der Verbindlichkeiten eine umgedrehte Geldanlage mit einer Verzinsung von 6% ist, da die Anleger mit jeder Mark, die sie tilgen, Zinsen in dieser Höhe sparen. Im Vergleich dazu bringen die klassischen Pfandbriefe, bei denen die Zinsen einmal im Jahr ausgeschüttet werden, ungefähr 5%, von denen nach Steuern noch 3% übrig bleiben. Lebensversicherungen und Rentenpolicen verzinsen sich nach Steuern mit 5% und Aktien bringen auf lange Sicht zwischen acht und zehn Prozent.

Sicherheit bedeutet nun, zum Beispiel alle bestehenden Geldanlagen sofort aufzulösen, deren Rendite über dem Kreditzins liegt, eine lange Zinsbindung, schnelle Tilgung der Verbindlichkeiten und anschließend Aufbau der Altersversorgung. Risiko meint das andere Extrem. Hier wird das Eigenkapital, auch zuteilungsreife Bausparverträge, in Aktien umgeschichtet. Danach wird der Kaufpreis in voller Höhe als Darlehen aufgenommen. Bis zur Fälligkeit des Darlehens in beispielsweise 23 Jahren werden nur Zinsen gezahlt, und die künftigen Tilgungen werden weiter in Aktien investiert, um die Zinsdifferenz zwischen Geldaufnahme und Geldanlage in voller Höhe auszunutzen. Als Chance kann eine vermittelnde Lösung angesehen werden, den Kredit mäßig zu tilgen, z. B. mit einem Prozent, und die Restschulden am Ende der Laufzeit mit Hilfe eines Aktienfonds zurückzuzahlen.

Der große Vorteil des Erstmodells ist der Druck. Zuerst muß der Kredit getilgt werden, anschließend ist die Altersversorgung aufzubauen. Bei dem Aktienmodell besteht die große Gefahr, daß nervenschwache Anleger schon beim ersten oder zweiten Börseneinbruch den Kopf verlieren, von einem Fonds in den nächsten Topf hüpfen, den Sparplan entnervt an den Nagel hängen und die Tilgung der Schulden schleifen lassen. Die Lösung kann somit auf die Altersversorgung fatale Auswirkungen haben, weil das Risiko besteht, daß der Investor am Ende der Veranstaltung mit leeren Händen da steht – wenig Guthaben in der Tasche, hohe Schulden auf dem Konto und der Erkenntnis, daß das Leben im Ruhestand nur noch Schmalkost bietet.

Dem chancenorientierten Investor empfiehlt die Frankfurter Allgemeine Zeitung am 2. Juni 2001 einen Mittelweg zu wählen. Er teilt das Eigenkapital in zwei Portionen. Die erste Hälfte

wird als Eigenkapital eingesetzt, die andere Hälfte wird angelegt. Danach werden die Schulden von Euro 375.000,00 mit 1% getilgt. Parallel dazu wird Geld in eine Mischung aus Renten und Aktien investiert, so daß am Ende der Laufzeit ein nennenswerter Betrag zur Verfügung steht. Dies wird zwar nicht der große Reichtum wie bei der lupenreinen Aktienlösung sein, doch bei diesem Mischmodell, das in vielen Ableitungen darstellbar ist, sollte jedenfalls mehr Kapital als bei einer reinen Rentenlösung herauskommen.

Wem diese Lösung nicht zusagt, wird sich mit traditionellen Tilgungsdarlehen zufrieden geben müssen. In diesem Fall sollte der Anleger die Schulden aber so schnell wie möglich tilgen. Erstens werden die Kosten des Kredits immer über der Rendite des Eigenheims liegen, und zweitens ist für Investoren, die auf Sicherheit bedacht sind, die Aussicht sehr gering, den Effektivzins des Darlehens mit Hilfe klassischer Wertpapiere zu schlagen. In diesen Fällen sind ersparte Kreditzinsen die beste Geldanlage. In fünfzehn bis zwanzig Jahren sollte das Eigenheim schuldenfrei sein.

Die Immobilie als Geldanlage

Immobilien und Kredite gelten in Deutschland als feste Burg im Kampf gegen gierige Finanzämter, schleichende Geldentwertung und schmale Rentenkassen. Tatsächlich haben kluge Anleger mit dieser Kombination in der Vergangenheit hohe Gewinne erzielt. Sie haben dabei viel Zeit in die Suche, Auswahl und Verwaltung rentabler Häuser und Wohnungen investiert. Der normale Investor, der in den letzten Jahren, mal der Steuer wegen, mal der Altersversorgung wegen, Immobilien von der Stange gekauft und dafür Kredit aufgenommen hat, dürfte mit den Paketen freilich nur in wenigen Ausnahmefällen ein solides Geschäft gemacht haben. Der Grund für die niedrige Verzinsung der Anlagen liegt in der Überteuerung vieler Objekte und in der Höhe der Fremdfinanzierung. Die Aussage zahlreicher Anlageberater, die Verknüpfung wertbeständiger Immobilien und hoher Schulden, die sich durch die Inflation von selbst bezahlt machen würden, ist zwar im Kern richtig. Doch die Immobilien mit hoher Fremdfinanzierung sind unter dem Strich nur dann rentable Geldanlagen, wenn in der Immobilie ein hohes Wertsteigerungspotential steckt.

Deshalb sollten sechs Bedingungen erfüllt sein, um mit finanzierten Immobilien gute Geschäfte machen zu können.

1. Die Immobilie muß eine anfängliche Mietrendite von mindestens 4% abwerfen.
2. Das Objekt sollte, wenn es mit Fremdkapital bezahlt wird, ein Wertsteigerungspotential von wenigstens 2% pro Jahr enthalten.
3. Das Eigenkapital sollte 25% betragen.
4. Der Auszahlungskurs des Kredites sollte höchstens 90% betragen und die laufende Tilgung sollte bei 3% - 4% liegen.
5. Der Anleger sollte in den kommenden Jahren auch nach Abzug der Verluste aus Vermietung und Verpachtung weiterhin 50% versteuern.

6. Das Investitionsvolumen in vermietete Immobilien sollte nicht mehr als zwei bis drei Jahresgehälter betragen, weil sonst die Gefahr von Liquiditätsengpässen entsteht.

Der Grundstückskaufvertrag im Zivilrecht

Ein Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Der Beurkundungszwang erstreckt sich auf sämtliche Vereinbarungen, die nach dem Willen der Beteiligten Vertragsgegenstand sind. Dabei ist gleichgültig, ob es sich um wesentliche oder unwesentliche Vertragsbestimmungen handelt.

Tip: Ein Verstoß gegen den Beurkundungszwang, etwa durch Zahlung eines Teils des Kaufpreises „unter dem Tisch“ kann den Kaufvertrag unwirksam machen.

Tip: Privatschriftliche Kaufoptionen sind regelmäßig unwirksam.

Die Notariate halten Musterverträge vor, die eine unendliche Vielzahl von Lebenssachverhalten erfassen sollen. Viele Klauseln werden in Ihrem Fall sinnlos oder sinnentstellend sein.

Tip: Lassen Sie sich von dem Notariat rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin einen Vertragsentwurf senden.

Tip: Wenn Sie eine Regelung nicht verstehen, fragen Sie nach – wahrscheinlich wird die Regelung nicht gebraucht.

Hierauf sollten Sie den notariellen Vertragsentwurf prüfen:

- Das zu veräußernde *Grundstück* muß in dem Vertrag hinreichend bestimmt bezeichnet werden. Bei Verkauf eines Grundstückes im Ganzen genügt die Grundbuch- oder Katasterbezeichnung. Beim Wohnungseigentum genügt die Angabe des betreffenden Wohnungsgrundbuchs. Wird hingegen eine Teilfläche verkauft, so muß diese in geeigneter Weise umschrieben werden, z. B. durch Bezugnahme auf einen beigefügten Lageplan, in dem die Teilfläche bezeichnet ist, oder durch genaue Beschreibung der Teilfläche anhand sich aus der Örtlichkeit ergebender Merkmale.
- Die Abreden über die *Gegenleistung* müssen in ihrem vollen Umfange in dem notariellen Kaufvertrag enthalten sein, und zwar einschließlich der etwaigen Verpflichtung zur gesonderten Umsatzsteuerausweisung. Dies gilt auch für Gegenleistungen, die an Dritte zu erbringen sind.
- Zu den Gegenleistungen gehört regelmäßig nicht die *Maklergebühr*, unter Umständen gilt jedoch etwas anderes, wenn sich der Käufer verpflichtet, den Verkäufer von der Zahlung der Verkäuferprovision freizustellen.
- Häufig werden in Kaufverträgen auch Vereinbarungen über *Fälligkeitszinsen* getroffen. Hierin liegt nicht schon deshalb eine allgemeine Geschäftsbedingung, weil der Wortlaut der Klausel auf einer Standartformulierung des beurkundenden Notars beruht, anderes gilt, wenn z. B. ein Bauträger regelmäßig die gleiche Standartformulierung

beurkunden läßt. Soll auch hinsichtlich der Zinsen eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung erfolgen, empfiehlt es sich, für den Fall, daß der Kaufpreis nicht an einem datumsmäßig bestimmten Tag zu zahlen ist, in der Urkunde einen fiktiven Zinsbeginn festzulegen.

- Die Vereinbarung sogenannter *Schwarzkaufpreise* macht den Kaufvertrag unwirksam. Dasselbe gilt bei Nichtbeurkundung eines Preisnachlasses. Die Unwirksamkeit wird allerdings durch die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch geheilt.
- Auch ein Grundstückskaufvertrag kann wegen *Sittenwidrigkeit* unwirksam sein, wenn ein krasses Mißverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstück besteht und eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hinzukommt.
- Beurkundungspflichtig sind ferner vertragliche *Zusicherungen* des Verkäufers und ebenso alle Vereinbarungen über einen Gewährleistungsausschluß. Beinhaltet der Grundstückskaufvertrag die Verpflichtung des Verkäufers, auf dem verkauften Grundstück ein Gebäude zu errichten, so ist auch die Baubeschreibung zu beurkunden. Auf die Besonderheiten eines Bauträgervertrages kann hier nicht näher eingegangen werden.

Tip: Prüfen Sie das Grundbuch auf eingetragene Lasten und lassen Sie sich vom Verkäufer zusichern, dass keine weiteren Lasten bestehen.

- Ein Grundstückskaufvertrag über eine bereits bestehende Parzelle enthält ferner normalerweise die *Auflassung*. Darunter ist die Erklärung der Vertragsbeteiligten, daß das Eigentum an dem Grundstück auf den Erwerber übergeht, zu verstehen. Die Auflassung kann auch, was bei Verkauf von bereits bestehenden Parzellen in erster Linie bei einem Kauf von einem Bauträger der Fall ist, in gesonderter Urkunde erklärt werden.

Wird Grundbesitz an mehrere Erwerber verkauft, so muß sich der Kaufvertrag zwingend dazu äußern, in welchem *Beteiligungsverhältnis* die Käufer erwerben. Hier können familienrechtliche und steuerrechtliche Interessen (Eigenheimzulage) auseinanderlaufen.

Tip: Treffen Sie eine überlegte Entscheidung, wer erwirbt und in welchem Verhältnis – und werfen Sie diese Entscheidung im Notartermin nicht spontan um.

Als Beteiligungsverhältnisse kommen in Betracht die Miteigentümergeinschaft oder eine Form der Gesamthand. Gesamthand liegt beispielsweise vor, wenn die Erwerber Eheleute sind, die im Güterstand der Gütergemeinschaft leben und wenn sie zum Gesamtgut erwerben.

Ist auf der Erwerberseite ein *ausländischer Staatsangehöriger* beteiligt, so ist zu klären, welches Güterrecht für ihn maßgebend ist. Der Güterstand kann Auswirkungen auf das Beteiligungsverhältnis haben, zu dem die Erwerber in das Grundbuch einzutragen sind. So ist z. B. der gesetzliche Güterstand des italienischen Güterrechtes die eheliche Gütergemeinschaft. Unterliegen die Erwerber italienischem Güterrecht, so erwerben sie grundsätzlich zum Gesamtgut der Errungenschaftsgemeinschaft. Ausländische Erwerber sind aber gemäß Artikel 15 Absatz 2 EGBGB berechtigt, für ihr in der Bundesrepublik Deutschland gelegenes bewegliches Vermögen einen Güterstand nach deutschem Recht zu vereinbaren.

Ein Grundstückskaufvertrag wird ferner Regelungen darüber enthalten, wann der Besitz an dem verkauften Besitz auf den Erwerber übergeht. Dieser Zeitpunkt muß nicht mit der Eigentumsumschreibung übereinstimmen. In der Regel wird ein Termin für den *Besitzübergang* festgelegt, der an die Zahlung des gesamten oder eines Teils des Kaufpreises gekoppelt ist. Mit dem Besitz gehen regelmäßig die Nutzungen und die Lasten auf den Erwerber über.

Tip: Bei Verkauf von vermieteten Eigentumswohnungen als Kapitalanlage ist eine Vereinbarung aufzunehmen, daß zugleich mit dem Besitz auch die Rechte und Pflichten aus Mietverträgen auf den Erwerber übergehen. Der Mieter schuldet nämlich bis zur Eigentumsumschreibung den *Mietzins* dem Verkäufer, es sei denn der Verkäufer hat seine Mietzinsansprüche an den Erwerber abgetreten.

Vielfach bereitet die Regelung über *Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten* große Probleme. Nach der Rechtsprechung muß der Notar bei Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages mit den Beteiligten die Problematik nicht angerechneter Erschließungsbeiträge erörtern und ihnen, falls sie dies wünschen, eine entsprechende vertragliche Regelung vorschlagen. Nach der Rechtsprechung hat der Käufer eines Grundstücks, sofern keine besonderen vertraglichen Vereinbarungen vorliegen, die nach der Übergabe fällig werdenden Anliegerbeiträge zu tragen. Hat der Verkäufer oder ein sonstiger Dritter Vorausleistungen erbracht, so entfällt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes die Rechtsgrundlage hierfür, wenn das Eigentum am Grundstück vor Entstehen der endgültigen Beitragspflicht wechselt. Die Vorausleistung soll in einem solchen Falle demjenigen zu erstatten sein, der sie bewirkt hat. Der Rückzahlungsanspruch soll jedoch erst im Zeitpunkt der Fälligkeit der endgültigen Beitragsforderung fällig werden.

Tip: Erkundigen Sie sich beim städtischen Bauamt nach den Erschließungs- und Anliegerkosten, auch wenn das Gebäude bereits seit einigen Jahren fertiggestellt ist.

Die Frage, welche vertragliche Regelung zweckmäßiger Weise hinsichtlich der Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten getroffen wird, läßt sich nicht einfach beantworten. Allgemein als gerecht und billig wird empfunden, nach dem konkreten Bauzustand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Verteilung vorzunehmen. Diese Lösung kann im Einzelfall auf erhebliche praktische Schwierigkeiten stoßen, wenn z. B. eine Erschließungsmaßnahme bei Vertragsabschluß hergestellt wird und die Gemeinde nicht in der Lage oder nicht bereit ist, die bis zum Vertragsabschluß entstandenen Kosten zu errechnen. Diese Berechnungsprobleme entstehen nicht, wenn eine der Vertragsparteien sämtliche Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten trägt, oder wenn auf die Zustellung des Beitragsbescheides abgestellt wird. In diesen Fällen sollten die Beteiligten aber vor Vertragsabschluß Auskünfte bei der Gemeinde einholen, um vor unangenehmen Überraschungen geschützt zu sein.

Wird *Wohnungs- oder Teileigentum* veräußert, so ist zu beachten, daß häufig die Teilungserklärung, mit der das Wohneigentum gebildet wurde, vorsieht, daß es bei einer Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf. Ist dies der Fall, so muß die Verwalterzustimmung in öffentlicher Form dem Grundbuchamt bei der Eigentumsumschreibung vorliegen. Der Erwerber von Wohnungseigentum hat ferner vor der Umschreibung des Eigentums im Wohnungsgrundbuch auf ihn in der Eigentümergeinschaft auch dann kein eigenes Stimmrecht, wenn zu seinen Gunsten eine *Auflassungsvormerkung* im Grundbuch eingetragen ist und Besitz, Nutzungen und Lasten auf ihn übergegangen sind. Hier läßt sich durch eine *Stimmrechtsvollmacht* des Verkäufers helfen,

sofern nicht ausnahmsweise die Teilungserklärung eine Vertretung in der Versammlung ausschließt.

Ferner hat der BGH entschieden, (NJW 1989, 1087) daß der Erwerber einer Eigentumswohnung für *Verbindlichkeiten* der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten wurzeln, auch dann haftet, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern nur der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet werden, erst nach Eigentumserwerb gefaßt worden ist. Ansonsten haftet der werdende Wohnungseigentümer allerdings nicht für Verbindlichkeiten, die noch vor seinem Eigentumserwerb begründet wurden und fällig geworden sind. Allerdings wird die durch Teilungserklärung getroffene Bestimmung, wonach auch der Erwerber einer Eigentumswohnung für Wohngeldrückstände des Voreigentümers haftet, grundsätzlich als wirksam angesehen. Im Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist im Zweifel auch der Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage enthalten. Um Streit zu vermeiden empfiehlt es sich, diese Frage im Kaufvertrag zu regeln, auch wenn nichts anderes gewollt ist. Dabei empfiehlt es sich, den etwaigen Betrag der Instandhaltungsrücklage zahlenmäßig anzugeben, und zwar deswegen, weil auf die Instandhaltungsrücklage keine Grunderwerbssteuer zu zahlen ist.

Im Zuge der Bebauung von ehemaligen Industriebrachen ist auf die *Altlastenproblematik* hinzuweisen. Sie ist einmal öffentlich rechtlicher Natur, insbesondere im Zusammenhang der Aufstellung von Bebauungsplänen. Sie wirkt sich zum Anderen bei der Abfassung von Kaufverträgen aus. Enthält der Kaufvertrag keine Regelung über Altlasten, so hat der Erwerber bei der heutigen Gesetzeslage nur wenig Möglichkeiten, vom Verkäufer Sanierungskosten zur Beseitigung von Altlasten erstattet zu bekommen. Ein Anspruch ist nur gegeben, wenn eine mögliche Schadstoffbelastung arglistig verschwiegen wurde. Freilich kann die Verpflichtung zur Beseitigung von Altlasten für den Käufer mit einer so hohen finanziellen Belastung verbunden sein, daß er kein Interesse mehr an einem Vollzug des Kaufvertrages hat.

Der Grundstückskaufvertrag im Steuerrecht

Grundstückskaufverträge unterliegen, sofern nicht ein besonderer Befreiungstatbestand vorliegt, der *Grunderwerbssteuer*. Es gibt heute nur noch wenige Fälle der Grunderwerbssteuerfreiheit. Von Interesse sind in diesem Zusammenhang die folgenden Steuerbefreiungstatbestände: Erwerb durch den Ehegatten des Veräußerers, der Erwerb durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, wobei Abkömmlinge den Stiefkindern gleich stehen. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten gleich. Steuerfrei ist auch der Erwerb durch den früheren Ehegatten des Veräußerers, sofern der Erwerb im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung erfolgt. Auch der Erwerb eines zum Nachlaß gehörenden Grundstückes durch einen Miterben oder den Ehegatten des Miterbens zur Teilung des Nachlasses ist steuerfrei.

Der *Grunderwerbssteuersatz* beträgt 3,5%, so dass die Grunderwerbssteuer zu einem mehr als ernstzunehmenden Faktor bei dem Erwerb und Verkauf von Immobilien geworden ist.

Tip: Die Steuer wird von Verkäufer und Käufer gemeinsam geschuldet. Üblicherweise wird eine Übernahme durch den Käufer vertraglich vereinbart