

Einführung

Dieses Buch befasst sich mit dem privaten Verkauf einer Immobilie. Der private Verkauf einer Immobilie – ob Haus oder Wohnung – kann die unterschiedlichsten Gründe haben. Was immer aber der Grund eines Verkaufs ist, der Verkaufsprozess selbst gestaltet sich immer ähnlich. Unabhängig davon, ob man eine Wohnung oder ein Haus verkauft oder das mit oder ohne Makler tut. Es gibt bestimmte rechtliche Vorgaben, die Sie einhalten müssen – und es gibt darüber hinaus viele sinnvolle Maßnahmen, um einen Immobilienverkauf sicher durchzuführen.

Das Buch konzentriert sich dabei auf den Verkauf von privat an privat und nicht auf gewerbliche Verkäufe oder Verkäufe zu Spekulationszwecken. Es konzentriert sich ferner auf den klassischen Verkauf einer Immobilie. Denn eine Immobilienweitergabe innerhalb der Familie, etwa als Vererbung oder Schenkung, unterliegt anderen Regularien als eine Immobilienveräußerung. Für den Fall der Schenkung oder Vererbung von Immobilien gibt es einen eigenen Ratgeber der Verbraucherzentrale (siehe Seite 389).

Ein Immobilienverkauf der eigenen Immobilie, möglicherweise nach Jahren der Eigennutzung, während der vielleicht sogar Kinder aufgewachsen sind, ist häufig auch ein sehr emotionaler Vorgang. Viele Menschen möchten bei diesem Geschäft keinen Makler dabei haben und die Immobilie in gute Hände weitergeben. Man möchte die Immobilie, die einmal ein wichtiger Ort war, sehr oft über viele Jahre der Lebensmittelpunkt einer Familie, mit einem guten Gefühl zurücklassen. Auch vielen Erben, die eine Immobilie geerbt haben, vielleicht das eigene Elternhaus, geht es so. Selbst im Scheidungsfall, wenn man eine Trennung verantwortungsvoll und gut gemeistert hat, kann es von großem Interesse der Beteiligten sein, die Immobilie in guten Händen zu wissen. Das kann Trennungsschmerzen von einem Lebensabschnitt zumindest etwas leichter machen.

Nicht in jeder Region in Deutschland ist ein Immobilienverkauf aber einfach durchführbar. Während es Boomregionen gibt, wozu die „Großen Sieben“ zählen (Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Frankfurt, Köln und Düsseldorf), gehören längst auch Mittelstädte dazu, vor allem attraktive Universitätsstädte, wie Heidelberg, Erlangen, Freiburg oder Münster. Und auch einige ostdeutsche Städte, wie Leipzig oder Jena, gehören längst dazu. Dem stehen Regionen gegenüber, in denen es erhebliche Wertverluste bei Immobilien zu verzeichnen gibt, bis hin zur Unmöglichkeit, eine Immobilie überhaupt veräußern zu können. Und zwar nicht nur im Osten Deutschlands, sondern längst auch im Westen. Vor allem abgelegene, ländliche Regionen haben hier ein ernstes Problem. Dieses Buch kann bei diesen spezifischen, regionalen Problemen nicht individuell helfen, sondern nur strukturell durch einen klassischen Verkaufsprozess führen. Bei erheblichen Verkaufsproblemen einer Immobilie muss nötigenfalls regionaler fachlicher Rat hinzugezogen werden. Etwa durch den Austausch mit einem Regionalbüro des Verbandes Haus und Grund, weil dort möglicherweise gesammelte Erfahrungen aus der Region vorliegen. Das muss nicht so sein, das kann aber so sein. Zumindest ein Gespräch kann möglicherweise mehr Orientierung zu lokalen Verkaufsproblemen bringen und vielleicht auch Kontakte zu Personen, die das zurückliegend vielleicht lösen konnten. Ein solcher Verband hat mitunter auch mehr Übersicht als ein einzelner Makler.

Der Versuch übrigens, eine schwierige Immobilie einfach zu verlosen, also sehr viele einzelne Lose sehr günstig an sehr viele Menschen zu verkaufen, mit der Aussicht, dass ein Los die Immobilie gewinnt, und den Verkaufserlös dann einfach als Gesamterlös einzunehmen, ist in Deutschland nicht zulässig, weil es sich hierbei um Glücksspiel handelt. In anderen Ländern ist das möglich – so zum Beispiel in Österreich – was manchem Immobilieneigentümer einer kaum verkäuflichen Immobilie in einer abgelegenen Region tatsächlich schon wirksam helfen konnte.

So funktioniert dieses Buch

Dieses Buch ist unterteilt in einen **Leitfaden-Teil** und in einen **Checkblatt-Teil**.

Im **Leitfaden-Teil** werden Sie Schritt für Schritt durch einen geordneten Verkaufsprozess einer Immobilie geführt. Sie können so sehen, welche Schritte Sie unternehmen müssen, wenn Sie eine Immobilie mit der gebotenen Sorgfalt verkaufen wollen. Sie erhalten hier wichtige Grundlageninformationen, etwa zur Wertermittlung oder auch zum eigentlichen Verkaufsvorgang.

Der **Leitfaden-Teil** ist mit einem weißen Schuhabdruck im orangefarbenen Feld gekennzeichnet:



Der **Checkblatt-Teil** mit über 100 Checkblättern besteht nochmals aus **2 Teilen**: einem **Kostenfallen-Teil** und einem **Vertragsfallen-Teil**. Denn das sind die beiden wesentlichen Risiken, die Ihnen beim Verkauf einer Immobilie drohen. Mit dem Check-Teil können Sie daher nochmal überprüfen, ob Sie auch wirklich an alles gedacht haben.

Der **Kostenfallen-Teil** ist mit einem weißen Euro-Zeichen in türkisfarbenem Feld gekennzeichnet:



Der **Vertragsfallen-Teil** mit einem weißen Paragrafenzeichen im türkisfarbenem Feld:



In beiden Teilen finden Sie Checkblätter, die Ihnen dabei helfen, bei Ihrem Immobilienverkauf geordnet vorzugehen und keine schwerwiegenden Fehler zu machen. Denn selbst wenn Sie Ihre Immobilie mithilfe eines Maklers verkaufen, heißt das noch lange nicht, dass dieser Sie umfassend schützt. Sie sind und Sie bleiben auch der Vertragspartner des Käufers

und haben erhebliche rechtliche Pflichten gegenüber dem Käufer.

Makler werden durch die laufende Rechtsprechung von vielen Haftungsfragen bei Immobilienverkäufen freigesprochen. Diese Haftungsfragen fallen letztlich fast immer auf den verkaufenden Eigentümer einer Immobilie zurück. Zudem liegen erhebliche Risiken auch darin, dass Makler in Deutschland keinerlei Ausbildungspflichten unterliegen. Weder ein abgeschlossener Schulabschluss noch eine andere Ausbildung ist notwendig, um eine Maklertätigkeit aufzunehmen. Das heißt, letztlich wissen Sie nie wirklich, an wen Sie geraten. Auch hierzu finden Sie weitere Informationen in diesem Buch.

Sie finden in den beiden Check-Teilen des Buches jeweils Checkblätter, die sowohl für den Hausverkauf als auch für den Wohnungsverkauf gelten. Mit den Checkblättern können Sie überprüfen, ob Sie an alle wichtigen Punkte gedacht haben und wichtige Handlungen berücksichtigt sind. Am Ende der Checkblätter können Sie dies vermerken und in einen Sammelüberblick am Ende der jeweiligen Kapitel übertragen, sodass Sie auf einen Blick sehen, ob Sie irgendetwas vergessen haben.

Die Checkblätter helfen Ihnen dabei, den Verkaufsprozess sicher und strukturiert vorzubereiten, und zwar ausdrücklich auch für den Fall, dass Sie eine Immobilie ohne Makler verkaufen wollen. Das ist völlig problemlos machbar. Viel wichtiger kann in dem einen oder anderen Fall ein Rechtsanwalt sein, der bestimmte Vertragsklauseln, die ein Notar entworfen hat, nochmals unabhängig überprüft. Und im Gegensatz zu einem Makler kann ein Rechtsanwalt direkt und fundiert mit einer Rechtsberatung eingreifen, um substantiell zu helfen.

Nicht zuletzt bei komplexeren Erbfällen kann das mitunter notwendig sein. Wie Sie Rechtsanwälte finden und was sie kosten, ist daher auch Teil der Informationen dieses Buches.



Teil 1:

12 Schritte zum Immobilienverkauf

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen wollen, ist es sinnvoll, gut strukturiert vorzugehen. So werden frühzeitig wichtige Fragen geklärt und Sie kommen Schritt für Schritt sicher ans Ziel.

Die nachfolgend dargelegten 12 Schritte helfen Ihnen, bei Ihrem Immobilienverkauf strukturiert vorzugehen. Am Anfang steht immer die Frage, wem die Immobilie eigentlich tatsächlich gehört – oder auch nicht gehört. Die zweite Frage ist, ob es nicht doch Alternativen zum Verkauf gibt. Die nächste Frage ist oft, wie überhaupt die aktuelle Schuldensituation zur Immobilie aussieht. Es kann ja gut sein, dass die Immobilie zu einem Zeitpunkt verkauft werden soll, an dem noch ein Darlehen abbezahlt werden muss. Und es muss geklärt werden, ob die Folgeverwendung des Geldes, das mit dem Verkauf auf einen Schlag eingenommen wird, auch gesichert ist, wenn kein Darlehen mehr zurückgezahlt werden muss. Manchmal ist es so, dass mit dem Geld aus dem Verkauf eines Hauses zum Beispiel eine Wohnung gekauft werden soll. Dann ist es üblicherweise sinnvoll, das Geld zügig wieder zu investieren, denn es ist nicht sinnvoll, größere Geldbeträge über längere Zeiträume auf dem Spargbuch parken zu müssen. Herrscht hierbei zumindest eine gewisse Klarheit, steht dann schnell die Frage im Raum, ob man einen Makler mit einem Immobilienverkauf beauftragt oder nicht. Diese Entscheidung wird mittlerweile auch stark von der neuen Gesetzeslage beeinflusst sein. Denn seit 2020 müssen auch Verkäufer zwingend mindestens die Hälfte der anfallenden Maklerprovision tragen. Man kann als Verkäufer natürlich versuchen, diesen Anteil einfach auf den Immobilienverkaufspreis aufzuschlagen. Wenn das aber so einfach geht, stellt sich natürlich sofort die Frage, warum diesen Aufschlag eigentlich der Makler

bekommen soll und man ihn nicht selber mitnimmt. Denn es sind oft viele Tausend Euro für eine Handlung, die Sie durchaus selber abwickeln können, auch wenn Sie das noch nie getan haben. Die entscheidende Person bei einem Immobilienverkauf ist auch eher nicht der Makler, sondern der Notar – und vor allem dessen Verkaufsvertragsentwurf. Und genau diesen kann, wird und darf kein Makler prüfen, wenn er selber kein Rechtsanwalt ist.

Das ist natürlich alles etwas wenig, und für Sie bleibt daher leider eine Herausforderung, einen Makler mit tatsächlich fundierten Kenntnissen überhaupt zu finden. An dem Punkt schalten sich gerne auch Banken und Sparkassen ein und treten als seriöse Makler auf, oft mit größeren Anzeigen in regionalen Zeitungen oder sogar mit Postwurfsendungen und dem Angebot der kostenfreien Wertermittlung Ihrer Immobilie. Aber auch das ist mit großer Vorsicht zu genießen. Denn nach welchen Maßstäben und mit welcher Sorgfalt solche Wertermittlungen erfolgen und ob die gesamte Beratungsqualität am Ende wirklich besser ist als die freier Makler, darf bezweifelt werden. Denn das hängt am Ende natürlich immer auch an der Ausbildung, der Erfahrung und der Sorgfalt der einzelnen, handelnden Person. Und der Interessentenkreis für eine Immobilie einer Bank kann kaum größer sein als der eines einzelnen Maklers, denn heutzutage ist der Angebotsmarkt in Deutschland auf wenigen, großen Immobilienportalen konzentriert, die allen Maklern zugänglich sind. Auch die Qualität der Notarverträge,



die über Banken oder Sparkassen zustande kommen, dürfte sich kaum von anderen Verträgen unterscheiden. Denn hier spielt eher die Haltung des Notars eine Rolle. Ein allzu kritischer Notar dürfte bei keinem Makler gern gesehen sein.

Zudem spielen natürlich bei allen Maklern schnell erhebliche Eigeninteressen in die Wertermittlung hinein, die den Ihren gegenläufig sein können: Setzt ein Makler etwa den Verkaufspreis hoch an, kann sich der Verkaufszeitraum ziehen und genau das für den Makler zunehmend ineffizient werden. Geht er mit dem Preis etwas herunter, kann seine Provision immer noch üppig ausfallen, bei einem aber deutlich schnelleren Verkaufsprozess.

Die Wertermittlung ist das, was die meisten Verkäufer früher zu Maklern getrieben hat. Sie wähten sich bei einem Makler mit dessen Werteinschätzung sicherer. Aber die wenigsten Makler nehmen Geld in die Hand für Wertermittlungsgutachten oder sind selber öffentlich bestellte und vereidigte Wertermittler. Eine Wertermittlung einer Immobilie ist aber kein Hexenwerk und das vorliegende Buch zeigt Ihnen, wie Sie auch das gut selbst machen können. Denn dafür gibt es klare, gesetzliche Grundlagen. Und wenn Sie sich bei diesem Schritt sicherer fühlen, dann werden Sie auch die Frage, ob Sie überhaupt einen Makler für viele Tausend Euro beauftragen wollen, viel besser beantworten können. Nicht sinnvoll ist es, sich bei der Wertermittlung einer Immobilie auf – teils sogar kostenpflichtige – Wertermittlungsberechnungen großer Internetportale zu verlassen. Denn diese laufen meist über Vergleichswertermittlungen umliegender Immobilienangebote. Das hat aber einen erheblichen Nachteil: Denn erstens können die Angebote im Umfeld nicht nachvollziehbar bepreist sein, und zweitens weiß niemand zu welchem Preis die Immobilien am Ende tatsächlich verkauft werden.

Nach der Wertermittlung ist der nächste Schritt im Zuge eines Immobilienverkaufs die Prüfung der öffentlichen und privaten Vorkaufsrechte einer Immobilie. Denn selbst wenn Sie eine Immobilie verkaufen wol-

len, heißt das noch lange nicht, dass Sie in jedem Fall den Käufer frei aussuchen können.

Danach können Sie dann im folgenden Schritt die Immobilie in einen möglichst guten Verkaufszustand versetzen und die Zusammenstellung wichtiger Dokumente vornehmen.

Beim Verkaufszustand sollten Sie, im Fall einer Maklerbeauftragung, ebenfalls eher wenig Beratung durch den Makler erwarten. Es sei denn, er kann Ihnen anhand von Bildern eines tatsächlich auch überprüfbar Objekts zeigen, wie er auf den Zustand einer Immobilie Einfluss nahm (etwa durch Home-Staging-Maßnahmen → Checkblatt 43, Seite 278) und das tatsächlich zu einem schnelleren Verkauf mit höherem Erlös führte. Die wenigsten Makler kümmern sich systematisch darum.

Auch bei den Verkaufsdokumenten sollten Sie eher wenig Hilfe eines Maklers erwarten. Da sie seit einiger Zeit gesetzlich gezwungen sind, kümmern sie sich üblicherweise gerade einmal um den Energieausweis. Liegt der nicht vor, bieten sie möglicherweise an, einen solchen erstellen lassen zu können. Manchmal kostenfrei, manchmal auf Kosten des Verkäufers. Das können Sie aber auch selber und unabhängig in die Hand nehmen und dann gleich eine sorgfältige Dokumentenmappe zusammenstellen.

Wenn Sie das alles zusammen haben, können Sie im daran anschließenden Schritt einen Anzeigentext und gegebenenfalls ein Immobilienexposé erstellen. Wenn Sie zunächst nur in der regionalen Zeitung inserieren wollen, reicht der Anzeigentext. Allerdings kann es Ihnen viel Zeit ersparen, wenn Sie etwa ein fertiges PDF-Dokument erstellt haben, mit allen wichtigen Informationen zur Immobilie, das Sie Interessenten im Nachgang zum Erstkontakt mit Ihnen einfach mailen können. Es gibt dabei allerdings Pflichtangaben, die Sie machen müssen, wenn Sie keine Ordnungswidrigkeit begehen wollen.

Einige Interessenten möchten dann vielleicht die Immobilie vor Ort sehen und kommen zu einer Besichtigung.

Das ist der nächste Schritt und es ist wichtig zu wissen, wie Sie sich dabei verhalten sollten, damit Ihnen keine Rechtsnachteile entstehen. Denn die meisten notariellen Verkaufsverträge stellen auch auf diese Besichtigung ab. Außerdem muss man die Vorgaben des Geldwäschegesetzes teilweise schon relativ früh im Verkaufsprozess beachten.

Ist man sich dann im Wesentlichen mit einem Käufer einig, ist der dann folgende Schritt der Entwurf des Verkaufsvertrags. Da ein Verkaufsvertrag über Grund und Boden nach dem Gesetz nur dann rechtlich verbindlich ist, wenn er vor einem Notar beurkundet wurde, und da es für den Vertragsentwurf ohnehin eines Juristen bedarf, ist der nächste Schritt der zum Notar. Sie erfahren im Buch, wie man Notare findet, wie man Verkaufsverträge inhaltlich überprüft und was darin nicht fehlen sollte.

Im vorletzten Schritt kommt es irgendwann dann zum Beurkundungstermin beim Notar. Manche Makler werben damit, Sie auch zu diesem Termin zu begleiten. Mehr als Händchenhalten ist da aber keinem Makler möglich. Denn bei einem solchen Termin kann er kaum wirksam eingreifen. Rechtsberatend eingreifen darf er gar nicht, weder vor dem Termin noch im Termin. Das dürfen – aus gutem Grund – nur Rechtsanwälte. Und der Termin sollte ohnehin so gut vorbereitet sein, dass während des Termins selber keine größeren Fragen mehr auftauchen.

Der letzte Schritt ist die Grundbuchumschreibung und Objektübergabe. Auch dabei gibt es das eine oder andere zu beachten – und auch dabei sind Sie üblicherweise allein, selbst wenn Sie mithilfe eines Maklers verkaufen.

Sie haben es, nach diesem Vorgehen, insgesamt mit **12 Schritten** zu tun, die Sie benötigen, bevor Ihre Immobilie verkauft ist. Dazu gehören auch die hier noch nicht erwähnten wichtigen ersten 3 Schritte:

Schritt 1: Klärung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrechte und Belastungen

Schritt 2: Prüfung der Alternativen zum Verkauf

Schritt 3: Prüfung der laufenden Darlehenssituation, Sicherung der Ablösung der Restschuld und Überlegungen zur Folgeinvestition

Schritt 4: Entscheidung für oder gegen einen Makler

Schritt 5: Wertermittlung der Immobilie

Schritt 6: Prüfung der öffentlichen und privaten Vorkaufrechte sowie privater Zustimmungsrechte

Schritt 7: Herstellung eines guten Verkaufszustands und Zusammenstellung wichtiger Dokumente

Schritt 8: Erstellung von Verkaufsanzeige und Verkaufsexposé sowie Auswahl von Verkaufszeitpunkt und Angebotsplatzierung

Schritt 9: Durchführung der Verkaufsbesichtigungen und Absicherung gegen Geldwäsche

Schritt 10: Notarsuche, Entwurf und Prüfung des Verkaufsvertrags

Schritt 11: Finanzierungsbestätigung, Finanztransfersicherung, Rangsicherung, Grundschuldübernahme, Beurkundungstermin, Versicherung, Steuern, Pflichtübergaben und Käuferpflichten

Schritt 12: Grundbuchumschreibung, Grundbuchgebühren, Notargebühren und Immobilienübergabe

Diese 12 Schritte werden im nachfolgenden Teil 1 des Buches Schritt für Schritt behandelt, damit Sie einen guten Überblick gewinnen und sicher zum Ziel kommen.





1

Schritt 1: Klärung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrechte und Belastungen

→ Schritt 1: Klärung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrechte und Belastungen

Schritt 2: Prüfung der Alternativen zum Verkauf

Schritt 3: Prüfung der laufenden Darlehenssituation, Sicherung der Ablösung der Restschuld und Überlegungen zur Folgeinvestition

Schritt 4: Entscheidung für oder gegen einen Makler

Schritt 5: Wertermittlung der Immobilie

Schritt 6: Prüfung der öffentlichen und privaten Vorkaufsrechte sowie privater Zustimmungsrechte

Schritt 7: Herstellung eines guten Verkaufszustands und Zusammenstellung wichtiger Dokumente

Schritt 8: Erstellung von Verkaufsanzeige und Verkaufsexposé sowie Auswahl von Verkaufszeitpunkt und Angebotsplatzierung

Schritt 9: Durchführung der Verkaufsbesichtigungen und Absicherung gegen Geldwäsche

Schritt 10: Notarsuche, Entwurf und Prüfung des Kaufvertrags

Schritt 11: Finanzierungsbestätigung, Finanztransfersicherung, Rangsisicherung, Grundschuldübernahme, Beurkundungstermin, Versicherung, Steuern, Pflichtübergaben und Käuferpflichten

Schritt 12: Grundbuchumschreibung, Grundbuchgebühren, Notargebühren und Immobilienübergabe

Der erste Schritt beim Verkauf einer Immobilie ist zunächst immer die Frage, wem gehört die Immobilie überhaupt oder wer hat Nutzungsrechte an ihr? Was zunächst einfach erscheint, muss es nicht sein, denn Eigentumsverhältnisse können schnell komplex werden.

Um die Eigentumsverhältnisse einer Immobilie zu klären, hilft ein Blick ins Grundbuch. Das Grundbuch ist ein regionales Bestandsverzeichnis für alle Immobilien in Deutschland. Es wird geführt bei den zuständigen Amtsgerichtsbezirken, Ausnahme Baden-Württemberg: dort in Baden bei den Grundbuchämtern und in Württemberg bei den Bezirksnotariaten.

Der Aufbau von Grundbüchern folgt der Grundbuchordnung (GBO) und der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverordnung – GBV).

Die Grundbuchordnung besagt, dass jedes Grundstück in einem Grundbuch eine besondere Stelle erhält. Diese Stelle wird Grundbuchblatt genannt, Zitat § 3 Absatz 1 der Grundbuchordnung (GBO):

„Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.“

Diese Grundbuchblätter sind unterteilt in eine sogenannte Aufschrift, in ein Bestandsverzeichnis und in 3 sogenannte Abteilungen. Das wird geregelt durch die Grundbuchverordnung (GBV). Dort in §§ 4 bis 6 und 9 bis 11. Hier heißt es im Wortlaut, Zitat:



1

„§ 4

Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.

§ 5

In der **Aufschrift** sind das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und die Nummer des Bandes und des Blattes anzugeben. In den Fällen des § 1 Abs. 2 ist durch einen Zusatz auf die Vereinigung oder Teilung des Bezirks hinzuweisen.

§ 6

(1) In dem **Bestandsverzeichnis** ist die Spalte 1 für die Angabe der laufenden Nummer des Grundstücks bestimmt.

(2) In der Spalte 2 sind die bisherigen laufenden Nummern der Grundstücke anzugeben, aus denen das Grundstück durch Vereinigung, Zuschreibung oder Teilung entstanden ist.

(3a) Die Spalte 3 dient zur Bezeichnung der Grundstücke gemäß dem amtlichen Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Hier sind einzutragen:

1. in Unterspalte a: die Bezeichnung der Gemarkung oder des sonstigen vermessungstechnischen Bezirks, in dem das Grundstück liegt;

2. in Unterspalte b: die vermessungstechnische Bezeichnung des Grundstücks innerhalb des in Nummer 1 genannten Bezirks nach den Buchstaben oder Nummern der Karte;

3. in den Unterspalten c und d: die Bezeichnung des Grundstücks nach den Artikeln oder Nummern der Steuerbücher (Grundsteuer Mutterrolle, Gebäudesteuerrolle oder ähnliches), sofern solche Bezeichnungen vorhanden sind;

4. in Unterspalte e: die Wirtschaftsart des Grundstücks und die Lage (Straße, Hausnummer oder die sonstige ortsübliche Bezeichnung).

(...)

§ 9

(1) In der **ersten Abteilung** sind einzutragen:

a) in Spalte 1: die laufende Nummer der unter Buchstabe b vorgesehenen Eintragung. Mehrere Eigentümer, die in einem Verhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art stehen, sollen entsprechend dem Beispiel 1 in DIN 1421, Ausgabe Januar 1983 *, nummeriert werden;

b) in Spalte 2: der Eigentümer, bei mehreren gemeinschaftlichen Eigentümern auch die in § 47 der Grundbuchordnung vorgeschriebene Angabe; besteht zwischen mehreren Eigentümern kein Rechtsverhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art, so ist bei den Namen der Eigentümer der Inhalt ihres Rechts anzugeben;

c) in Spalte 3: die laufende Nummer der Grundstücke, auf die sich die in Spalte 4 enthaltenen Eintragungen beziehen;

d) in Spalte 4: der Tag der Auflassung oder die anderweitige Grundlage der Eintragung (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis, Testament, Zuschlagsbeschluss, Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, Ersuchen der zuständigen Behörde, Enteignungsbeschluss usw.), der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück (§ 928 Abs. 1 BGB) und der Tag der Eintragung.

(...)

§ 10

(1) In der **zweiten Abteilung** werden eingetragen:

a) alle Belastungen des Grundstücks oder eines Anteils am Grundstück, mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der sich auf diese Belastungen beziehenden Vormerkungen und Widersprüche;

b) die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche;

c) die im Enteignungsverfahren, im Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) und in ähnlichen Fällen vorgese-

henen, auf diese Verfahren hinweisenden Grundbuchvermerke.

(...)

§ 11

(1) In der **dritten Abteilung** werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen.

(2) Die Spalte 1 ist für die laufende Nummer der in dieser Abteilung erfolgenden Eintragungen bestimmt.

(3) In der Spalte 2 ist die laufende Nummer anzugeben, unter der das belastete Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen ist.

(4) Die Spalte 3 dient zur Angabe des Betrags des Rechts, bei den Rentenschulden der Ablössungssumme.

(5) In der Spalte 4 wird das Recht inhaltlich eingetragen, einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht.

(6) In der Spalte 7 erfolgt die Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 4 vermerkten Rechte, einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht, wenn die Beschränkung erst nachträglich eintritt.

(7) In der Spalte 10 werden die in den Spalten 3, 4 und 6, 7 eingetragenen Vermerke gelöscht.

(8) Bei Eintragungen in den Spalten 7 und 10 ist in den Spalten 5 und 8 die laufende Nummer, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 eingetragen ist, und in den Spalten 6 und 9 der von der Veränderung oder Löschung betroffene Betrag des Rechts anzugeben.“

Eine besondere Regelung betrifft sogenannte Vormerkungen. Diese werden differenziert eingetragen, je

nachdem, auf was sie sich beziehen, Zitat § 12 Grundbuchverordnung (GBV):

„(1) Eine Vormerkung wird eingetragen:

a) wenn die Vormerkung den Anspruch auf Übertragung des Eigentums sichert, in den Spalten 1 bis 3 der zweiten Abteilung;

b) wenn die Vormerkung den Anspruch auf Einräumung eines anderen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht sichert, in der für die endgültige Eintragung bestimmten Abteilung und Spalte;

c) in allen übrigen Fällen in der für Veränderungen bestimmten Spalte der Abteilung, in welcher das von der Vormerkung betroffene Recht eingetragen ist.“

(...)

Sie finden die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück in einem Grundbuch also in den Spalten 2 und 4 der ersten Abteilung. Die dort eingetragenen Eigentumsverhältnisse können allerdings sehr vielfältig sein. Meist handelt es sich um eine ganz klassische Eigentumseintragung, etwa eines Ehepaars zu gleichen Teilen. Es kann aber ebenso ein Ehepaar zu ungleichen Teilen eingetragen sein oder auch nur ein Partner. Wenn Sie das Grundstück einmal selber erworben haben, kennen Sie die Eigentumsverhältnisse ja üblicherweise gut. Wenn Sie aber etwa mit einer Erbimmobilie konfrontiert sind, muss das nicht der Fall sein. Dann kann es sein, dass Ihnen die genauen Eigentumsverhältnisse nicht bekannt sind und diese außerdem durch ein Testament ja auch neu geschaffen werden können.

So kann es sogar Vor- und Nacherben geben, die im Zuge eines Erbfalls ins Grundbuch eingetragen werden. Das hieße für Sie, dass Sie für einen Verkauf einer solchen Immobilie nicht nur die Zustimmung der Erbengemeinschaft der Vorerben, sondern auch die Zustimmung der Erbengemeinschaft der Nacherben bräuchten.



Es kann weiter sein, dass die Immobilie gar nicht auf eigenem Grund steht, sondern auf einem sogenannten Erbbaurechtsgrundstück. Dann kann man das Grundstück, auf dem die Immobilie steht, schon einmal nicht mehr mitverkaufen. Denn das Grundstück gehört einem dann gar nicht, sondern einem sogenannten Erbbaurechtsgeber.

Außerdem kann es sein, dass auf dem Grundstück und / oder der Immobilie Nutzungsrechte liegen, das können Wohnrechte oder auch Nießbrauchrechte sein.

Sie sehen, es kann schnell ganz schön kompliziert werden. Dazu im Einzelnen:

Miteigentum in Gesamthandsgemeinschaft oder in Bruchteilsgemeinschaft

Neben dem alleinigen Eigentum einer Person an einem Grundstück und einer Immobilie, kann es auch sein, dass mehrere Personen Eigentum an einem Grundstück und einer Immobilie haben, sogenanntes Miteigentum. Man besitzt dann zum Beispiel nur 50 Prozent an einer Immobilie. Viele Ehepaare beispielsweise sind häufig zu gleichen Teilen als Eigentümer eines Grundstücks samt Immobilie im Grundbuch eingetragen.

Das Miteigentum an einer Immobilie regeln §§ 1008 bis 1011 des BGB eher sehr grob. Wichtig zu wissen ist im Kern, dass Miteigentum an einer Immobilie und / oder einem Grundstück im Grundbuch in Bruchteilen des Anteils eingetragen wird. § 47 Absatz 1 der Grundbuchordnung regelt hierzu, Zitat:

„Soll ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden, so soll die Eintragung in der Weise erfolgen, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird.“

Vor allem bei Ehepaaren kann aber auch ein Blick ins Güterrechtsregister des zuständigen Amtsgerichts

sinnvoll sein. Denn § 33 der Grundbuchordnung regelt, Zitat:

„(1) Der Nachweis, dass zwischen Ehegatten oder Lebenspartnern Gütertrennung oder ein vertragsmäßiges Güterrecht besteht oder dass ein Gegenstand zum Vorbehaltsgut eines Ehegatten oder Lebenspartners gehört, kann durch ein Zeugnis des Gerichts über die Eintragung des güterrechtlichen Verhältnisses im Güterrechtsregister geführt werden.

(2) Ist das Grundbuchamt zugleich das Registergericht, so genügt statt des Zeugnisses nach Absatz 1 die Bezugnahme auf das Register.“

Das heißt, bei der Prüfung von Eigentumsfragen unter Eheleuten sollte nötigenfalls auch ein Blick ins Güterrechtsregister geworfen werden, soweit an diesem Punkt Unklarheiten bestehen. Denn ohne diese Klärungen kann ein Verkaufsprozess kaum eingeleitet werden, da gemäß § 1365 Absatz 1 des BGB gilt, Zitat:

„Ein Ehegatte kann sich nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen. Hat er sich ohne Zustimmung des anderen Ehegatten verpflichtet, so kann er die Verpflichtung nur erfüllen, wenn der andere Ehegatte einwilligt.“

Wenn Ehepaare in Gütergemeinschaft leben, gehört ihnen eine Immobilie in sogenannter Gesamthandsgemeinschaft. Eine etwas umständliche Wortkreation des Gesetzgebers, die aber einfach erklärt ist: Die gesamte Immobilie gehört beiden Ehepartnern gemeinsam. Keinem gehört also jeweils ein Bruchteil, sondern beiden gehört zusammen alles. Und über dieses gemeinsame Eigentum kann auch nicht einer einfach allein verfügen. Das BGB regelt hierzu unter § 1419 Absatz 1 Folgendes, Zitat:

„Ein Ehegatte kann nicht über seinen Anteil am Gesamtgut und an den einzelnen Gegenständen verfügen, die zum Gesamtgut gehören; er ist nicht berechtigt, Teilung zu verlangen.“

Was heißt in diesem Zusammenhang: Teilung verlangen? Die physische Teilung einer Wohnung oder eines Hauses ist meist gar nicht oder nur schwer möglich. Eine Alternative wäre dann der Verkauf der Immobilie und die Aufteilung des Erlöses. Das kann sogar zwingend sein, wenn für die Immobilie noch Verbindlichkeiten bestehen. Dann gilt § 1475 Absatz 3 BGB, Zitat:

„Das Gesamtgut ist in Geld umzusetzen, soweit dies erforderlich ist, um die Gesamtgutsverbindlichkeiten zu berichtigen.“

Vielleicht ist die Immobilie aber auch abbezahlt und einer der Ehepartner will keinen Verkauf. Dann kann der andere nicht einfach trotzdem zum Verkauf schreiten. Ist die Immobilie physisch nicht aufteilbar und blockiert einer der beiden Partner den Verkauf, ist die einzige verbleibende Lösung oft nur die sogenannte Teilungsversteigerung. Diese kann einseitig, also durch einen der Ehepartner beantragt werden.

Nach § 749 BGB hat jeder Teilhaber einer Gemeinschaft einen Aufhebungsanspruch. Ist eine physische Teilung (das Gesetz spricht etwas umständlich von „Teilung in Natur“) nicht möglich, tritt die „Teilung durch Verkauf“ an dessen Stelle. Hier regelt § 753 des BGB, Zitat:

„(1) Ist die Teilung in Natur ausgeschlossen, so erfolgt die Aufhebung der Gemeinschaft durch Verkauf des gemeinschaftlichen Gegenstands nach den Vorschriften über den Pfandverkauf, bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung und durch Teilung des Erlöses. Ist die Veräußerung an einen Dritten unstatthaft, so ist der Gegenstand unter den Teilhabern zu versteigern.“

(2) Hat der Versuch, den Gegenstand zu verkaufen, keinen Erfolg, so kann jeder Teilhaber die Wiederholung verlangen; er hat jedoch die Kosten zu tragen, wenn der wiederholte Versuch misslingt.“

Bei nicht verheirateten Paaren gelten ausschließlich die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile – und zwar völlig unabhängig davon, wer welchen

Anteil an der Immobilie finanziert oder wer in welcher Höhe gebürgt hat. Das ist der Grund, warum unverheiratete Paare beim Kauf von Immobilien sehr darauf achten sollten, wessen Anteile in welcher Höhe ins Grundbuch eingetragen werden.

Das Gleiche gilt für die Miteigentumsanteile mehrerer beteiligter Miteigentümer an einem Grundstück und / oder einer Immobilie.

Man spricht hier von der sogenannten Gemeinschaft nach Bruchteilen. Sind die Miteigentumsanteile im Grundbuch nicht klar geregelt, regelt das BGB in § 742 BGB Folgendes, Zitat:

„Im Zweifel ist anzunehmen, dass den Teilhabern gleiche Anteile zustehen.“

Gemeinschaftliches Eigentum / Erbfall / Grundbuchberichtigung

Eine Erbengemeinschaft ist – ähnlich wie eine Ehe – eine Gesamthandsgemeinschaft. Grundlage einer Erbengemeinschaft ist § 2032 Absatz 1 des BGB, Zitat:

„Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, so wird der Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben.“

Gemeinsames Eigentum an einer Immobilie kann man aber physisch nicht einfach zerlegen oder aufteilen, zumal das ja auch baurechtlich gar nicht immer ohne Weiteres ginge. Und die vorhandene Anzahl etwa von Wohnungen in einer Immobilie und ihre Größe entsprechen praktisch nie der Anzahl der Erben in einer Erbengemeinschaft. Daher muss man andere Wege wählen, wenn man als Teilhaber einer Erbengemeinschaft ein Erbe an einer Immobilie aufteilen will. Dazu gilt, dass jeder Miterbe grundsätzlich jederzeit die sogenannte Auseinandersetzung verlangen kann. Gemeint ist mit dem Wort das Zerlegen der Erbengemeinschaft in ihre Einzelansprüche. Geregelt ist dies in § 2042 Absatz 1 des BGB, Zitat:



„Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen, soweit sich nicht aus den §§ 2043 bis 2045 ein anderes ergibt.“

Unter diesen letztgenannten Paragrafen trifft das BGB noch einige einschränkende Vorbehaltsregelungen.

In Absatz 2 des § 2042 des BGB ist geregelt, wie die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu erfolgen hat, nämlich gemäß § 753 als „*Teilung durch Verkauf*“, wenn andere Teilungsmöglichkeiten nicht gegeben sind. Diese Regelungen kennen Sie ja bereits.

Sind durch den Erblasser keine weiteren Details geregelt, können Sie davon ausgehen, dass jeder Erbe an der Erbengemeinschaft zu gleichen Teilen beteiligt ist und jeder Erbe die Aufhebung der Erbengemeinschaft verlangen kann. Die Teilung durch Verkauf kann dabei freiwillig ablaufen, wenn sich alle Teilhaber der Erbengemeinschaft einig sind und die Immobilie geordnet verkauft wird, um den Verkaufserlös anschließend aufzuteilen. Die Teilung durch Verkauf kann aber auch im Streit ablaufen, wenn sich die Teilhaber der Erbengemeinschaft nicht einig sind und nur einige, oder auch nur einer, die Aufteilung des Erbes wünschen. Im Zwangsfall kommt es dann zur sogenannten Teilungsversteigerung. Erst nach deren Ergebnis wissen die Beteiligten einer Erbengemeinschaft übrigens auch tatsächlich, wie hoch Ihr Erlös aus dem Erbe ist.

Eine andere Variante wäre, dass man den Wert der Immobilie schätzen lässt und dann durch einen sogenannten Auseinandersetzungsvertrag regelt, dass diejenigen Miterben, die ihren Erbanteil in Geld ausgezahlt haben wollen, diesen Anteil auf Basis der Schätzung ausbezahlt bekommen. Die übrigen Miterben, die auf eine Auszahlung verzichten, können dann Teilhaber der Gemeinschaft bleiben und die Immobilie weiter im gemeinschaftlichen Eigentum halten. Das ist die zweite Variante, die im Fall von Erbengemeinschaften, welche Immobilien geerbt haben, oft gewählt wird. Das funktioniert aber natürlich nur, wenn die verbleibende Erbengemeinschaft genügend Barmittel aufbringen kann, um die ausstiegswilligen Miterben

zu befriedigen. Kann sie das nicht, bleibt oft kein anderer Weg, als die Immobilie zu verkaufen.

Wenn Ihnen oder auch mehreren Personen eine Immobilie vererbt wird, werden Sie oder die Erbengemeinschaft zwar Eigentümer der Immobilie, das ist zu diesem Zeitpunkt aber im Grundbuch natürlich nicht sofort erkennbar. Denn das zuständige Grundbuchamt nimmt eine solche Umschreibung – man spricht in diesem Fall von einer Grundbuchberichtigung – nicht automatisch vor, sondern eine solche Berichtigung muss von den Berechtigten beim zuständigen Grundbuchamt unter Vorlage eines Erbscheins (den wiederum das Nachlassgericht ausstellt) oder eines Europäischen Nachlasszeugnisses beantragt werden. Das ist geregelt durch § 35 der Grundbuchordnung. Sind testamentarische Verfügungen über Vorerben und Nacherben getroffen, regelt § 51 der Grundbuchordnung, dass zeitgleich mit möglichen Vorerben auch die Nacherben im Grundbuch einzutragen sind, genauso wie mögliche Befreiungen der Vorerben von Rechtsbeschränkungen. So kann ein Vorerbe zum Beispiel nicht einfach eine Immobilie ohne Zustimmung eines Nacherben verkaufen. Ist er von solchen Beschränkungen seines Verfügungsrechts befreit, muss das ins Grundbuch eingetragen werden. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich um eine Eigentumseintragung für ein Grundstück oder ein Erbbaurecht handelt.

Das Grundbuchamt kann hinsichtlich Grundbuchberichtigungen auch von sich aus tätig werden und durch das Nachlassgericht eine Erbenermittlung veranlassen, um dann eine Grundbuchberichtigung vorzunehmen. Grundsätzlich soll das Nachlassgericht das Grundbuchamt auch immer dann informieren, wenn zum Nachlass auch Grundstücke gehören. Alles das ist geregelt durch §§ 82 bis 83 der Grundbuchordnung, hier heißt es, Zitat:

„§ 82

Ist das Grundbuch hinsichtlich der Eintragung des Eigentümers durch Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs unrichtig geworden, so soll das Grundbuchamt dem Eigentümer oder dem Testamentsvoll-

strecker, dem die Verwaltung des Grundstücks zusteht, die Verpflichtung auferlegen, den Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs zu stellen und die zur Berichtigung des Grundbuchs notwendigen Unterlagen zu beschaffen. Das Grundbuchamt soll diese Maßnahme zurückstellen, solange berechtigte Gründe vorliegen. Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümerin eingetragen, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend, wenn die Eintragung eines Gesellschafters gemäß § 47 Absatz 2 unrichtig geworden ist.

§ 82a

Liegen die Voraussetzungen des § 82 vor, ist jedoch das Berichtigungszwangsverfahren nicht durchführbar oder bietet es keine Aussicht auf Erfolg, so kann das Grundbuchamt das Grundbuch von Amts wegen berichtigen. Das Grundbuchamt kann in diesem Fall das Nachlassgericht um Ermittlung des Erben des Eigentümers ersuchen.

§ 83

Das Nachlassgericht, das einen Erbschein oder ein Europäisches Nachlasszeugnis erteilt oder sonst die Erben ermittelt hat, soll, wenn ihm bekannt ist, dass zu dem Nachlass ein Grundstück gehört, dem zuständigen Grundbuchamt von dem Erbfall und den Erben Mitteilung machen. Wird ein Testament oder ein Erbvertrag eröffnet, so soll das Gericht, wenn ihm bekannt ist, dass zu dem Nachlass ein Grundstück gehört, dem zuständigen Grundbuchamt von dem Erbfall Mitteilung machen und die als Erben eingesetzten Personen, soweit ihm ihr Aufenthalt bekannt ist, darauf hinweisen, dass durch den Erbfall das Grundbuch unrichtig geworden ist und welche gebührenrechtlichen Vergünstigungen für eine Grundbuchberichtigung bestehen.“

Die unter § 83 angesprochenen gebührenrechtlichen Vergünstigungen betreffen vor allem den Umstand, dass eine Grundbuchberichtigung im Zuge eines Erbfalls in den ersten beiden Jahren nach Eintritt des Erbfalls kostenfrei ist. Gemäß Nr. 14110 Absatz 1 des Kostenverzeichnisses zum Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotK) fällt auf Grundbuchberichtigungen

keine Gebühr an, wenn sie binnen 2 Jahren nach dem Erbfall von den Erben zur Berichtigung eingereicht wird, Zitat.

*„Die Gebühr wird nicht für die Eintragung von Erben des eingetragenen Eigentümers oder von Erben des Gesellschafters bürgerlichen Rechts erhoben, wenn der Eintragungsantrag binnen zwei Jahren seit dem Erbfall bei dem Grundbuchamt eingereicht wird. Dies gilt auch, wenn die Erben erst infolge einer Erbasein-
andersetzung eingetragen werden.“*

Das ist sozusagen ein nachvollziehbares „Lockmittel“ seitens des Staates, um die Grundbücher aktuell zu halten und nicht Eigentumsverhältnisse außerhalb des Grundbuchs entstehen zu lassen, die im Grundbuch möglicherweise über Jahre hinweg nicht nachgehalten werden.

Es ist aber durchaus möglich, dass Erben gar nicht erst zunächst im Grundbuch eingetragen werden müssen, bevor eine Immobilie veräußert wird. Wird ein Verkauf relativ rasch nach dem Erbfall vorgenommen, kann mit Einverständnis des Grundbuchamts auf eine Grundbuchberichtigung verzichtet und direkt der neue Eigentümer eingetragen werden. Das sollte man jeweils mit dem zuständigen Grundbuchamt klären.

Viele Grundbuchämter haben Formulare online gestellt, die für eine Grundbuchberichtigung benötigt werden. Da die Nachlassgerichte und die Grundbuchämter meist bei den zuständigen Amtsgerichten angesiedelt sind (Ausnahme: Baden-Württemberg) kann man auch versuchen, mit einem Termin beides zu erledigen: beim Nachlassgericht einen Erbschein ausstellen und beim Grundbuchamt die Grundbuchberichtigung vornehmen zu lassen.

Miteigentum als Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Eine andere Form von Miteigentum an einem Grundstück und / oder einer Immobilie ist das Miteigentum

