

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

RÜCKTRITT VON VERTRÄGEBN BEIM IMMOBILIENKAUF

Immobilienkaufverträge müssen in Deutschland notariell beurkundet werden. Das soll vor Übereilung oder Überrumpelung schützen. Trotzdem reut Käufer die vor dem Notar geleistete Unterschrift nicht selten. Doch kann sich der Käufer noch aus dem lösen?

1

Verträge sind einzuhalten!

Dass Verträge einzuhalten sind, ist eines der ältesten juristischen Sprichwörter und gilt noch immer. Haben Käufer und Verkäufer den Vertrag unterschrieben, kann keine Seite mehr zurücktreten oder widerrufen. Anders kann die Rechtslage sein, wenn der Käufer nur ein Angebot abgegeben hat oder an Stelle des Verkäufers nur der Makler unterschrieben hat. Aber auch dann liegt es oft allein beim Verkäufer, ob er den Vertrag zustandekommen läßt. Zum Schutz der Käufer sieht das Beurkundungsgesetz vor, dass bei gewerblichen Verkäufern dem Käufer ein Vertragsentwurf schon zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin übersandt werden soll (§17a BeurkG). Setzen sich die Parteien darüber hinweg, ist der Vertrag aber gleichwohl wirksam. Zahlt der Käufer dann zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht, kann der Verkäufer die Zwangsvollstreckung einleiten und Konten und Gehälter pfänden. Dadurch entstehen für den Käufer erhebliche Gefahren und Kosten.

2

Rücktrittsrecht vereinbaren

Wegen der gravierenden Folgen eines Vertragsabschlusses sollte die Unterschrift erst geleistet werden, wenn alle Voraussetzungen geklärt wurden und insbesondere die Finanzierung steht. Besteht noch Klärungsbedarf, kann sich der Käufer vertraglich ein befristetes Rücktrittsrecht einräumen lassen. Dazu lassen sich Verkäufer häufig überreden, wenn tatsächlich gewichtige Aspekte noch nicht geklärt wurden, wie z.B. die ausstehende Finanzierung oder eine erwartete Baugenehmigung. Die Frist sollte nicht zu lang währen und ein Vollzug des Vertrages vom Notar ausgesetzt werden. Der Käufer kann dann in der vereinbarten Frist einseitig zurücktreten, der Verkäufer hingegen nicht. Zu beachten ist allerdings, dass die Notarkosten gleichwohl entstehen und diese Kosten auch bei dem Rücktritt regelmäßig vom Käufer zu zahlen sind. Wegen der entstehenden Kosten sollte ein Vertrag mit Rücktrittsoption die Ausnahme bleiben.

3

Versprochen ist Versprochen?

Im Vorfeld eines Kaufvertragsabschlusses werden erfahrungsgemäß vielerlei Versprechungen getätigt. Der Verkäufer sagt zu, das Grundstück zu dem ausgehandelten Preis zu verkaufen, der Käufer übergibt ein schriftliches Kaufangebot oder es wird eine Reservierungsvereinbarung unterschrieben. In keinem dieser Fälle muss sich derjenige, der die Zusage gegeben hat, daran halten. Es ist völlig legitim, sich sogar erst kurz vor Schluss der notariellen Beurkundung gegen eine Unterschrift zu entscheiden. Schadenersatzansprüche fallen in diesen Fällen nicht an. Auch Reservierungsgebühren müssen regelmäßig erstattet werden. Allenfalls können bei einer arglistigen Täuschung vergebliche Aufwendungen wie Reisekosten zu erstatten sein. Erkennt der Käufer erst sehr spät, dass ein Kauf doch problematisch ist, sollte er deshalb nicht scheuen, die Vertragsunterzeichnung abzulehnen.

4

Maklerprovision

Die Maklerprovision ist mit dem Zustandekommen des Vertrages verdient. Muss der Verkäufer ein Kaufangebot noch annehmen oder den für ihn vom Makler vollmachtlos unterzeichneten Vertrag genehmigen, ist die Provision noch nicht fällig. Ein vertraglich eingeräumtes Rücktrittsrecht hindert das Entstehen des Provisionsanspruches nicht, es sei denn dass Rücktrittsrecht wurde ausdrücklich als aufschiebende Bedingung vereinbart. Hier sollte vorab eine Klärung mit dem Makler erfolgen, denn die Maklerkosten sind in der Regel der höchste Posten bei den vertraglichen Nebenkosten.

5

Grunderwerbsteuer

Auch bei der Vereinbarung eines vertraglichen Rücktrittsrechts ist ein Kaufvertrag rechtswirksam geschlossen und fällt daher die Grunderwerbsteuer in voller Höhe an. Auch hier empfiehlt sich eine ausdrückliche Regelung, wonach der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Rücktrittsrechts steht. Ergeht ein Grunderwerbsteuerbescheid, so sollte ein Stundungsantrag gestellt werden. Gezahlte Grunderwerbsteuer wird bei dem Rücktritt erstattet, wenn dieser nicht später als zwei Jahre nach Steuerfestsetzung erfolgte (§16 GrEStG).

6

Finanzierung

Ist für die zu erwerbende Immobilie bereits ein Darlehensvertrag geschlossen worden, so wirkt sich ein Rücktritt vom Kaufvertrag nicht auf den Darlehensantrag aus. Der Käufer muss dann Bereitstellungszinsen zahlen, bis er eine andere Immobilie gefunden hat, deren Erwerb die Bank zu finanzieren bereit ist. Scheitert ein Kauf vollständig und muss der Darlehensvertrag gekündigt werden, fällt unter Umständen eine erhebliche Vorfälligkeitsentschädigung an. Es empfiehlt sich daher, bei Unklarheiten über den Kaufvertrag auch den Darlehensvertrag noch nicht zu unterzeichnen.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.