

## **Do's and Don'ts bei Immobilienkaufverträgen**

von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

In letzter Zeit haben wir eine starke Tendenz zur Erweiterung vorhandener Investitionen bemerkt. Entscheidet sich ein Großteil der Investoren dabei für den Erwerb von Grundstücken zur Errichtung oder Erweiterung bestehender Immobilien, wird immer häufiger auch der Erwerb fertiger Immobilien, bestehend aus Grundstücken mit bereits von dem Grundstückseigentümer auf Bestellung des Investors (gemäß seinen Spezifikationen) errichteten Gebäuden vereinbart.

Trotz des hohen Vertragswertes versäumen es die Parteien dabei oftmals, die rechtliche und technische Lage der Immobilien im Detail zu prüfen und den Vertragsinhalt (d.h. genaue Garantien, Rechte und Pflichten der Parteien) zu bestimmen.

Da dies beträchtliche rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen haben kann, werden nachfolgend wichtige „Do's and Don'ts“ zum Abschluss von Immobilienkaufverträgen dargestellt.

- **Do: Prüfung der rechtlichen und technischen Lage der Immobilie**

Vor dem Erwerb von Grundstücken und/ oder Gebäuden ist jedem potentiellen Erwerber oder Bauherren dringend zu empfehlen, eine Due-Diligence-Prüfung durchzuführen. Diese bezweckt die Bestimmung der rechtlichen und technischen Situation der zu erwerbenden Immobilie; sie kann in der Praxis Überraschungen wie erhebliche Schäden bis hin zum Verlust des Eigentums an der erworbenen Immobilie bedeuten.

In den allermeisten Fällen ist auch eine Umwelt-Due-Diligence höchst empfehlenswert; oft empfiehlt sich auch die Vermessung des Grundstückes.

- **Don't: Versäumnis eines Kaufvorvertrages zwecks Sicherung der Immobilie**

Während der Durchführung der Due Diligence, die bereits wegen der Dokumentenbeschaffung dauern kann, sollte sich der künftige Erwerber mithilfe eines verbindlichen Kaufvorvertrages absichern.

Ein Vorvertrag bezweckt, dass sich die Parteien unwiderruflich zum Kauf bzw. Verkauf der Immobilie zu dem Preis und den Bedingungen, die in dem Vorvertrag festgelegt sind, verpflichten. Natürlich enthält ein Vorvertrag gewisse Bedingungen, unter denen der endgültige Kaufvertrag abgeschlossen wird. Typischerweise sind dies ein zufriedenstellendes Ergebnis der Due Diligence; je nach den Besonderheiten des Projekts, aber auch den Ergebnissen der Due Diligence, können zusätzliche vorbereitende Verpflichtungen des künftigen Verkäufers vereinbart werden.

Um Drittwirkungen zu entfalten (d.h. insbesondere den Erwerb durch Dritte während der Due Diligence zu verhindern), müssen die Kaufvorverträge ins Grundbuch der Immobilie eingetragen werden.

- **Do: Prüfung der rechtlichen und finanziellen Lage der künftigen Verkäufer**

Insbesondere wenn der Kaufvorvertrag/ Kaufvertrag nachträgliche Verpflichtungen des Verkäufers (bestimmte Bauarbeiten, u.s.w.) und/ oder Auflösungsklauseln beinhaltet, ist es vor der Unterzeichnung des Immobilienkaufvorvertrages/ -kaufvertrages äußerst empfehlenswert, eine Recherche betreffend den künftigen Verkäufer in den öffentlichen Registern (z.B. Handelsregister, Insolvenzblatt, Elektronisches Archiv für Mobiliarsicherheiten, Webseiten des Finanzamts und der örtlichen Gerichte) durchzuführen und etwaige Unstimmigkeiten/ Probleme

zu ermitteln. Bestehen etwa erhebliche Schulden oder Rechtsstreitigkeiten eines potentiellen Geschäftspartners oder wurde gar ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet, wird dies die Bereitschaft zum Vertragsschluss beeinflussen.

- **Don't: Ungenügende Bestimmung der Verkäuferpflichten beim Verkauf schlüsselfertiger Projekte**

Im Falle des Erwerbs von Grundstücken, die der Grundstückseigentümer auf Bestellung des Investors gemäß seinen Spezifikationen bebaut, müssen Käufer darauf achten, die Verpflichtungen des Verkäufers/ Entwicklers vertraglich detailliert und klar zu regeln. Hierzu gehört beispielsweise, dass der Verkäufer für die Einholung der Baugenehmigung, die Ausführung der Bauarbeiten gemäß den Spezifikationen des Käufers, die Grundbucheintragung des Baus, die Einholung der erforderlichen Brandschutzgenehmigung, etc. verantwortlich ist. Diese Pflichten sind unbedingt vor der Übereignung und Übergabe der Immobilie zu erfüllen.

- **Do: Ausreichende Garantien des Verkäufers und vertragliche Sanktionen**

Da Immobilienkaufverträge eine besondere wirtschaftliche Wichtigkeit haben, ist es ratsam, ausreichende Garantie-Erklärungen des Verkäufers betreffend den Kaufgegenstand im Vertrag aufzunehmen. Bei unzutreffenden Garantien sind entsprechende Sanktionen (z.B. Vertragsstrafen, Nachbesserungsrecht oder sogar Auflösung des Kaufvertrages) im Vertrag zu regeln.

## Fazit

Aufgrund des Vertragswerts und der grundlegenden für den Betrieb sind Immobilienkaufverträge von hoher Wichtigkeit. Daher müssen sie detailliert und sorgfältig erstellt werden. Die Rechtslage des Kaufgegenstandes ist von Anfang an zu prüfen, um die Voraussetzungen für den wirksamen Abschluss des Vertrages zu schaffen.

## Kontakt und weitere Informationen:



### **STALFORT Legal. Tax. Audit.**

Bukarest – Bistrița – Sibiu

#### **Büro Bukarest:**

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: [bukarest@stalfort.ro](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)