

Notar Hartmut Pfeifer
Tholeyer Straße 3 A, 66606 St. Wendel
Tel.: 06851 / 97808-0, Fax: 06851 / 97808-29
mail@notar-pfeifer.de - www.notar-pfeifer.de

Info-Brief zum Immobilienkauf

Der Entschluss, ein Haus zu kaufen oder ein Bauvorhaben selbst in Angriff zu nehmen und dazu einen Bauplatz zu erwerben, stellt für die meisten Menschen einen Meilenstein in ihrem Leben dar. Aber auch für den Verkäufer ist der Verkauf oft eine Entscheidung, die er nicht leichten Herzens trifft: Immerhin trennt er sich von einem Haus, das er vielleicht selbst gebaut hat, in dem er viele Jahre seines Lebens verbracht hat oder er veräußert Grundbesitz, der sich unter Umständen schon seit Generationen im Familienbesitz befindet.

Hinzu kommt, dass Kauf bzw. Verkauf für beide Seiten von enormer wirtschaftlicher Bedeutung sind. Für die meisten Menschen handelt es sich dabei um das finanziell umfangreichste Geschäft in ihrem Leben. Und weil dabei nichts schief gehen darf, hat der Gesetzgeber zum Schutz beider Beteiligten für alle Grundstücksgeschäfte die notarielle Beurkundung vorgeschrieben.

Was bei einem Immobilienkauf abläuft, wissen die meisten Beteiligten zunächst nicht, da sie keine oder nur wenig Erfahrung mit derartigen Geschäften haben. Die Urkunden und Entwürfe sind überdies schwer verständlich. Das hängt damit zusammen, dass sie in einer Fachsprache verfaßt sind, damit sie auch im Streitfall für den Richter, der dann darüber zu entscheiden hat, eindeutig sind. Und Fachsprachen sind in aller Regel für Außenstehende kaum zu verstehen. Ich selbst merke das, wenn ich beispielsweise beim Arzt oder in der Autowerkstatt für mich fremde Fachausdrücke höre und nicht begreife.

Ich möchte Ihnen daher in diesem Info-Brief die wichtigsten Aspekte eines Immobilienkaufs kurz vorstellen.

Was kaufe ich eigentlich?

Diese Frage scheint auf den ersten Blick unsinnig zu sein: Ein Haus natürlich! Aber Juristen denken da etwas anders: Ge- oder verkauft werden immer Grundstücke; und wenn die Grundstücke bebaut sind, dann ist das Haus Bestandteil des Grundstücks und wird mitverkauft, auch wenn es im Kaufvertrag noch nicht einmal erwähnt ist.

Das Grundstück wird auch nicht nach der Postadresse (z.B. Hauptstraße 3) benannt, sondern nach seiner katasteramtlichen Bezeichnung (z.B.: Gemarkung St. Wendel, Fl. 1 Nr. 23/4). Man sollte daher immer anhand einer Flurkarte überprüfen, ob das Grundstück vollständig und richtig bezeichnet ist.

*Immobilienkauf als
persönlicher
Meilenstein*

*Beurkundung zum
Schutz aller Beteiligten*

*Fachsprachen sind
schwierig.*

*Es geht immer um nur
Grundstücke.*

Katasterbezeichnung

Wenn bewegliche Sachen (z.B. Einbauküche, Markisen, Möbel, Vorhänge) mitverkauft werden, dann sollten diese mit ihrem Wert im Vertrag angegeben werden. Der Käufer spart dann von diesem Betrag die Grunderwerbsteuer.

Einbauküchen und Möbel

Was steht im Grundbuch?

Vor jedem Kaufvertrag werde ich einen Ausdruck aus dem Grundbuch besorgen. Das Grundbuch ist ein elektronisches Register, das für alle saarländischen Gemeinden zentral in Saarbrücken geführt wird. Darin sind die wichtigsten rechtlichen Eigenschaften eines jeden Grundstücks verzeichnet: Man kann dort feststellen, wer Eigentümer ist und welche Belastungen bestehen.

Grundbucheinsicht

An Belastungen können etwa Wegerechte für Nachbarn, Leitungsrechte für die Gemeinde oder Wohnungsrechte für Angehörige eingetragen sein.

Außerdem sind in vielen Fällen Hypotheken oder Grundschulden zu Gunsten von Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungen eingetragen. Wenn eine solche Belastung eingetragen ist, dann heißt das aber nicht automatisch, dass noch Schulden bei dem Kreditinstitut bestehen; oft sind die Darlehen längst erledigt. Der Käufer jedenfalls wird solche alte Belastungen meist nicht übernehmen wollen; er will ja lastenfreies Eigentum erwerben. Ich werde daher nach Beurkundung des Vertrages die Kreditinstitute anschreiben und die Löschungsunterlagen anfordern. Wenn das Darlehen des Verkäufers noch nicht oder noch nicht ganz getilgt ist, wird mir die Bank mitteilen, wie viel noch an Darlehen zu zahlen ist. Diese Information leite ich an den Käufer weiter und der wird dann bei Fälligkeit aus dem Kaufpreis zunächst den geforderten Betrag direkt an die Bank zahlen und nur den Rest des Kaufpreises an den Verkäufer. Wohin der Käufer den Kaufpreis zahlt, wird ihm grundsätzlich egal sein, solange die Summe nicht den Kaufpreis übersteigt. Auf diese Weise macht er mit seiner eigenen Zahlung das Objekt lastenfrei.

Ablösung und Löschung alter Grundschulden

Welcher Kaufpreis ist angemessen?

Diese Frage darf ich Ihnen nicht beantworten, weil ich zur Neutralität verpflichtet bin. Ich kann es meistens auch gar nicht, denn ich bin kein Bausachverständiger. Hier können Ihnen Ihre Bank oder ein Immobilienmakler, ein Architekt oder Bauingenieur weiterhelfen. Wenn Sie ganz sicher gehen wollen, lassen Sie ein Wertgutachten anfertigen.

Wer prüft den Preis?

Wie wird der Käufer gesichert?

Für den Käufer ist es wichtig zu wissen, dass er den Kaufpreis erst zahlen muß, wenn er sicher sein kann, dass dann auch lastenfreies Eigentum erwirbt. Aus diesem Grund sieht der Kaufvertrag vor, dass der Käufer erst dann zahlen muß, wenn ich ihm mitgeteilt habe, dass der Durchführung des Vertrages nichts mehr im Wege steht.

Fälligkeitskontrolle

Das ist in der Regel der Fall,

- wenn alle Genehmigungen zu dem Vertrag vorliegen;
- wenn die Stadt oder Gemeinde erklärt hat, dass sie kein Vorkaufsrecht ausübt (zumindest bei bebauten Grundstücken werden Vorkaufsrechte äußerst selten ausgeübt);
- wenn die Löschungsunterlagen für evtl. alte Belastungen vorliegen;
- wenn die sogenannte Vormerkung, ein Sicherungsrecht für den Käufer, dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegt.

*Voraussetzungen zum
lastenfreien Erwerb*

Alle diese Unterlagen werde ich für Sie besorgen.

Die Vormerkung wird in das Grundbuch eingetragen und reserviert das Objekt sozusagen für den Käufer. Sie schützt ihn davor, dass der Verkäufer das Grundstück mehrfach verkauft, es gegen den Willen des Käufers belastet oder dass das Grundstück von evtl. Gläubigern des Verkäufers gepfändet wird oder gar in die Insolvenzmasse fällt.

*Vormerkung als
Sicherungsrecht*

Wenn der Käufer das Haus künftig selbst bewohnen will, ist meistens zusätzlich vorgesehen, dass er erst zahlen muß, wenn das Haus geräumt ist. Ich bitte um Verständnis, dass ich das nicht überprüfen kann; von der Räumung muß sich der Käufer selbst überzeugen.

*Der Verkäufer muß
raus.*

Wie wird der Verkäufer gesichert?

Der Verkäufer wird Wert darauf legen, dass er sein Eigentum erst verliert, wenn er sein Geld bekommen hat. Das Eigentum am Grundstück geht auf den Käufer nicht schon mit Unterschrift unter dem Kaufvertrag über, sondern erst mit Eintragung des Käufers im Grundbuch. Daher ist im Vertrag in der Regel eine sogenannte Umschreibungssperre vorgesehen, wonach die Umschreibung im Grundbuch erst erfolgen darf, wenn die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist. Außerdem wird der Schlüssel zum Haus normalerweise erst nach Kaufpreiszahlung übergeben. Wenn sich die Beteiligten einig sind, dass der Käufer schon vorher Renovierungsarbeiten vornehmen darf, dann handelt es sich für beide Seiten um eine Vertrauenssache.

Umschreibungssperre

Schlüsselübergabe

Daneben sieht der Kaufvertrag noch weitere Regelungen für den Fall vor, dass der Käufer nicht oder erst zu spät zahlt: Der Kaufpreis ist in diesem Fall zu verzinsen und der Verkäufer kann notfalls den Kaufpreis, etwa mit Hilfe des Gerichtsvollziehers betreiben, ohne vorher ein Gerichtsverfahren durchführen zu müssen. Zahlt der Käufer trotz allem nicht, kann der Verkäufer den Kaufvertrag unter bestimmten Bedingungen rückgängig machen.

*Von Zinsen und
Gerichtsvollziehern*

Brauchen wir wirklich alle diese Sicherungsmaßnahmen?

Zum Glück werden die weitaus meisten Grundstücksgeschäfte reibungslos abgewickelt und die Sicherungsmaßnahmen kommen nicht zum Einsatz. Trotzdem sollen

*Vorsicht ist besser als
Nachsicht.*

sie in keinem Vertrag fehlen, da man im voraus nie weiß, in welchem Vertrag man sie braucht. Wenn die Sicherungsmaßnahmen gebraucht werden, und man hat bei Vertragschluss großzügig darauf verzichtet, dann ist man möglicherweise finanziell ruiniert.

Aus demselben Grund kann auch nur davor gewarnt werden, den Kaufpreis zu niedrig anzugeben, um Kosten und Steuern zu sparen. Dann ist nämlich der Vertrag unwirksam und die Sicherungsmaßnahmen für Käufer und Verkäufer funktionieren nicht. Abgesehen davon machen sich beide Parteien damit strafbar. Dabei ist die Kostenersparnis meist weit geringer als man glaubt.

Nur keinen Schwarzkaufpreis!

Finanzierung

Wenn Sie zu den wenigen gehören, die den Kaufpreis und das Geld für eine evtl. Baumaßnahme auf dem Konto haben, dann können Sie diesen Abschnitt überspringen.

Die meisten Käufer müssen den Kaufpreis aber durch Darlehen von Banken, Sparkassen, Versicherungen oder Bausparkassen finanzieren. Daher sollten Sie als Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages mit Ihrem Kreditinstitut gesprochen und die Finanzierung gesichert haben. Ihr Geldgeber wird in der Regel die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch verlangen. Eine Grundschuld ist ein Kreditsicherungsmittel, genauer: ein Pfandrecht am Grundstück. Das ist durchaus vergleichbar mit dem aus Spielfilmen noch bekannten Pfandleihhaus: Man bringt die goldene Uhr ins Pfandleihhaus und bekommt ein Darlehen über 200,-- €. Wenn man das Darlehen nebst Zinsen rechtzeitig zurückzahlt, bekommt man die Uhr zurück. Wenn nicht, darf der Gläubiger die Uhr versteigern und entnimmt sein Geld dem Erlös. Dieselbe Funktion hat die Grundschuld: Wenn Sie Ihr Darlehen wie vorgesehen zurückzahlen, geschieht nichts. Wenn Sie nicht zahlen, darf die Bank – in der Regel ohne vorheriges Gerichtsverfahren – das Grundstück versteigern lassen. Daneben enthält die Grundschuldurkunde meist ein persönliches Schuldanerkenntnis, das es der Bank ermöglicht, auch das sonstige Vermögen des Darlehensnehmers (z.B. Arbeits-einkommen oder Bankguthaben) zu pfänden, wenn er nicht zahlt.

*Grundschulden:
Wie im Pfandleihhaus!*

In der Grundschuldurkunde wird üblicherweise ein sehr hoher Zinssatz (15 bis 20 %) und oft auch eine einmalige Nebenleistung (5 bis 10 %) angegeben. Das hat nichts mit Ihrem Darlehenszins zu tun; der ergibt sich aus Ihrem Darlehenvertrag bei der Bank und ist natürlich viel niedriger. Der hohe Zinssatz und die Nebenleistung stellen einen Sicherungsrahmen für die Bank dar: Bis zu dieser Höhe ist die Bank abgesichert, etwa auch für den Fall, dass der Darlehensnehmer in Rückstand gerät und die Zinsen sich deshalb erhöhen (Verzugszinsen). Was die Bank tatsächlich verlangen darf, richtet sich nach dem Darlehensvertrag und der Sicherungsver- einbarung.

Wucherzinsen?

Wenn die Eintragung einer neuen Grundschuld erforderlich wird, bitten Sie Ihre Bank, mir die dazu erforderlichen Unterlagen oder Informationen vor dem Termin zur Beurkundung des Kaufvertrages zukommen zu lassen. Die Grundschuld kann dann im selben Termin beurkundet werden, was Ihnen Zeitaufwand erspart.

*Zwei Urkunden in
einem Termin*

Was ist eine Belastungsvollmacht?

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, enthält der Kaufvertrag eine Belastungsvollmacht. Dadurch wird dem Käufer erlaubt, auf dem Grundbesitz nach Vertragsschluss, aber vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch Grundschulden eintragen zu lassen. Das Darlehen, das der Käufer dann erhält, ist aber zweckgebunden für die Kaufpreiszahlung. In der Belastungsvollmacht ist nämlich vorgesehen, dass die Bank den Darlehensbetrag bis zur Höhe des Kaufpreises nicht etwa an den Käufer, sondern unmittelbar an den Verkäufer bzw. dessen abzulösende Bank überweisen muß. So sind auch die Interessen des Verkäufers gewahrt.

*So wird die Finanzie-
rung ermöglicht.*

Welche Gewährleistung muß der Verkäufer übernehmen?

Die Frage der Gewährleistung ist grundsätzlich – wie fast alle Teile des Kaufvertrages – Vereinbarungssache.

Üblich sind folgende Regelungen:

Bei neuen Gebäuden (bis zu zwei Jahre nach Abnahme) haftet der Verkäufer für Mängel nach den gesetzlichen Regeln zum Werkvertrag. Das heißt, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme ein Mangel auftritt, der seine Ursache in der Bauausführung hat, dann muß der Verkäufer den Mangel auf eigene Kosten beheben. Tut er das nicht, kann der Käufer nachträglich den Kaufpreis herabsetzen, also einen angemessenen Betrag zurückverlangen oder bei erheblichen Mängeln sogar den Vertrag rückgängig machen oder Schadenersatz verlangen.

*Bei Neubauten:
5 Jahre Garantie!*

Bei gebrauchten Gebäuden kauft der Erwerber üblicherweise die Immobilie, wie sie „steht und liegt“. Der Verkäufer haftet dann nur, wenn er versteckte Mängel, die man bei einer einfachen Besichtigung nicht feststellen kann bewusst verschweigt. Eine sorgfältige Besichtigung ist daher dem Käufer dringend zu empfehlen.

*Sonst: Augen auf!
Gekauft wie gesehen!*

Bei reinen Bauplätzen gewährleistet der Verkäufer nur, dass es sich um Bauland handelt. Eine Bebauung muß also rechtlich zulässig und technisch möglich sein (das betrifft vor allem die Bodenbeschaffenheit). Ist das nicht der Fall, kann der Käufer den Vertrag rückgängig machen. Schadenersatz (etwa für nutzlose Baupläne) muß der Verkäufer jedoch nicht leisten. Auch ist allein der Käufer dafür verantwortlich, dass gerade sein geplantes Bauvorhaben zulässig ist. Er sollte daher in Zweifelsfällen vor Vertragsschluss bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachfragen.

*Bauplätze müssen
bebaubar sein.*

Wie läuft die Beurkundung ab?

Die Beurkundung wird vorbereitet durch eine Besprechung der Angelegenheit mit mir oder einem meiner qualifizierten Mitarbeiter. An dieser Besprechung dürfen selbstverständlich alle Beteiligten teilnehmen, zwingend notwendig ist das aber nicht. Manchmal können die wichtigsten Dinge auch mit einem der Beteiligten geklärt werden. Wenn ein Makler den Vertrag vermittelt hat, übermittelt dieser mir alle wichtigen Angaben. Eine Vorbesprechung mit den Beteiligten ist dann meist nicht mehr notwendig.

Vorbesprechung

Einige Tage vor Beurkundung werden Sie, wenn irgend möglich, einen Entwurf des Vertrages zur Überprüfung erhalten. Wenn Sie größere Änderungswünsche dazu haben, teilen Sie mir das bitte rechtzeitig vor Beurkundung mit.

Entwurf zur Ansicht

In der Beurkundung werden wir den Vertrag gemeinsam Wort für Wort durchgehen. Das Gesetz schreibt zwingend vor, dass der Vertragstext den Beteiligten vorgelesen wird. Bringen Sie bitte Ihren Entwurf mit, damit Sie mitlesen können, wenn Sie wollen.

Vorlesen des Vertrages

Ich werde Ihnen die Regelungen des Vertrages abschnittsweise erklären. Wenn Sie Fragen oder Änderungswünsche haben, bringen Sie diese bitte spätestens in der Beurkundung vor. Es ist keine Schande, wenn Sie die Feinheiten des Immobilienrechts nicht beherrschen. Ich möchte unter allen Umständen vermeiden, dass Sie etwas unterschreiben, was Sie nicht verstanden haben oder wovon Sie nicht überzeugt sind. Dazu bin ich aber auf Ihre Mithilfe angewiesen, denn nur wenn Sie fragen, kann ich erkennen, wo Sie Verständnisprobleme oder Zweifel haben. Diese auszuräumen ist der Sinn des Beurkundungsverfahrens.

Stellen Sie Fragen!

Erst wenn die letzte Frage beantwortet und der letzte Zweifel ausgeräumt ist, wird der Vertrag von allen Beteiligten genehmigt und unterschrieben. Mit meiner Unterschrift wird er dann verbindlich und kann dann grundsätzlich nur noch mit Zustimmung aller Beteiligter aufgehoben oder geändert werden.

*Mit Beurkundung
wird der Vertrag
verbindlich.*

Was passiert nach der Beurkundung mit unserem Vertrag?

Sobald Ihr Vertrag beurkundet ist, werde ich, unterstützt durch meine darin geschulten Mitarbeiter, den Vollzug in die Wege leiten.

Bei einem typischen Kaufvertrag veranlasse ich folgendes:

- Käufer und Verkäufer erhalten eine beglaubigte Abschrift des Vertrages, der Käufer auch die Kostenrechnung.
- Ich fordere evtl. erforderliche Genehmigungen von Behörden oder noch fehlenden Beteiligten an.
- Ich beantrage die Bescheinigung der Stadt oder Gemeinde, dass kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Den Papierkrieg erledige ich für Sie!

- Ich beantrage die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch und überprüfe dabei nochmals den Grundbuchstand.
- Bei den Kreditinstituten, die noch im Grundbuch eingetragen sind, fordere ich die Löschungsunterlagen an.
- Ich übersende entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen dem Finanzamt und dem Gutachterausschuß beim Landratsamt je eine Abschrift der Urkunde.
- Ich beantrage die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch, prüfe dabei nochmals das Grundbuch und übersende eine Ausfertigung des Grundschuldurkunde sowie eine Abschrift des Kaufvertrages an die Bank des Käufers.

Diese Schritte werden in aller Regel am nächsten Arbeitstag nach der Beurkundung in die Wege geleitet.

Sobald mir alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Unterlagen vorliegen, zeige ich Ihnen die Fälligkeit des Kaufpreises an und teile mit, wohin der Kaufpreis zu zahlen ist. Mit gleicher Post erhält der Verkäufer die Kostenrechnung für die Bearbeitung der Löschungsunterlagen.

Fälligkeitsanzeige

Wenn der Verkäufer bzw. seine Bank mir mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis gezahlt ist und die Bescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt, beantrage ich die Eigentumsumschreibung sowie die Löschung alter Belastungen und teile Ihnen das mit.

Umschreibungsantrag

Wenn die Nachricht des Grundbuchamtes über den Vollzug der Eintragungsanträge eingeht, überprüfe ich nochmals, ob alles vertragsgemäß im Grundbuch eingetragen ist und teile Ihnen mit, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist. Je nach Sachbearbeiter beim Grundbuchamt, kann die Eigentumsumschreibung einige Zeit dauern. Das ist aber kein Grund zur Beunruhigung, denn der Käufer wird ja durch seine Vormerkung gesichert.

Vollzugskontrolle

Welche Kosten fallen an?

Beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages muß der Käufer üblicherweise folgende Kosten tragen:

- Grunderwerbsteuer (im Saarland 6,5 % vom Kaufpreis)
- Notarkosten für den Kaufvertrag
- Grundbuchkosten für den Vollzug des Kaufvertrages
- Notar- und Grundbuchkosten für die Grundschuld
- u.U. Maklerprovision in der vereinbarten Höhe

Mit diesen Kosten und Steuern müssen Sie rechnen.

Die Notar- und Grundbuchkosten sind abhängig von der Höhe des Kaufpreises bzw. dem Betrag der Grundschuld. Die Höhe der Gebühren ist in einem Gesetz, dem Gerichts- und Notarkostengesetz, festgelegt, das für alle Notare und Grundbuchäm-

ter verbindlich ist. Abweichungen nach oben oder nach unten sind nicht gestattet. Als Faustregel läßt sich festhalten, dass die Notar und Grundbuchkosten zusammen ca. 2 % vom Kaufpreis betragen.

Der Verkäufer hat die Notar- und Gerichtskosten für die zu löschenden alten Belastungen zu tragen, falls noch solche bestehen und ggfs. seine Maklerprovision. .

Welche Folgen haben unterschiedliche Finanzierungsbeiträge?

Wenn Sie als Käufer einer Immobilie verheiratet sind oder in nichtehelicher Lebensgemeinschaft leben und die Beiträge der Partner zur Anschaffung und Finanzierung der Immobilie nicht völlig gleich sind, dann kann Regelungsbedarf bestehen. Wenn beispielsweise ein Partner einen Geldbetrag investiert, den er geerbt oder sonst von seiner Familie erhalten hat, steht keineswegs immer fest, dass er diesen Betrag auch bei einer Trennung oder Scheidung wieder herausbekommt.

Sprechen Sie mich unverbindlich darauf an!

Dein und Mein in der Partnerschaft.

Wer erbt die Immobilie?

Auch wenn es nicht leicht fällt: Sie sollten den Erwerb einer Immobilie zum Anlaß nehmen, sich über Ihre Erbfolge Gedanken zu machen. Das gilt auch für junge Leute, denn vor einem Unfall ist niemand sicher.

Wenn keine Regelungen getroffen werden, dann fällt das Vermögen eines Verstorbenen zur einen Hälfte an seine Kinder und zur anderen Hälfte an seinen Ehegatten. Auch wenn keine Kinder vorhanden sind, erbt der Ehegatte nicht allein: Ein Viertel fällt dann an die Verwandten des Verstorbenen (Eltern oder Geschwister). Alle Erben bilden dann zusammen eine Erbengemeinschaft, die sich über das weitere Vorgehen einstimmig einigen muß. Wenn eine Einigung nicht möglich ist, kann jeder Miterbe auch die Versteigerung des Grundbesitzes beantragen. Sind Minderjährige beteiligt, dann hat auch das Familiengericht mitzureden.

Sie haben aber die Möglichkeit, durch Testament oder Erbvertrag eine andere Erbfolge anzuordnen. Sprechen sie mich unverbindlich an.

Ohne Testament oder Erbvertrag kann man beim Erben Überraschungen erleben.

Wozu dieses Merkblatt?

Dieses Merkblatt kann und soll nicht dazu dienen, die individuelle Beratung vor, während und nach der Beurkundung zu ersetzen. Das ist allein schon deshalb nicht möglich, weil jeder Kaufvertrag individuelle Züge hat, die hier naturgemäß nicht vollständig behandelt werden können. Das Merkblatt soll Ihnen die Möglichkeit geben, sich auf den Vertrag vorzubereiten, sie mit den wichtigsten Aspekten dieses doch für die meisten Beteiligten ungewohnten Geschäfts vertraut zu machen und Ihnen einige Anregungen zu geben.