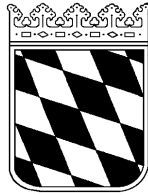


Notar
Dr. Bernd Weiß



Notarin
Bianca Muschel

Informationen **zum Immobilienkaufvertrag**

Sie haben sich entschieden, eine Immobilie, also ein Grundstück, Haus, eine Wohnung oder ein Erbbaurecht, zu kaufen. Oft ist dies ein Geschäft, das man nur einmal oder allenfalls wenige Male im Leben macht, so dass auch niemand erwarten kann, dass Sie sich mit den damit verbundenen Vorgängen gut auskennen. Deshalb sieht das Gesetz bei allen Immobilienkäufen die zwingende Beurkundung beim Notar vor.

Unsere Aufgabe ist es dabei, einen unparteilichen Vertrag zu erstellen und dabei einerseits ungesicherte Vorausleistungen auf beiden Seiten zu vermeiden und andererseits Ihnen als Käufer einen rechtssicheren, lastenfreien Erwerb der Immobilie zu ermöglichen.

Nicht unsere Aufgabe hingegen ist es zu beurteilen, ob der Kauf für Sie ein „gutes Geschäft“ ist. Da es sich auch bei einem Haus oder einer Wohnung um einen gebrauchten Gegenstand handelt, sollten Sie das Objekt - wie bei jedem anderen Kauf einer gebrauchten Sache - auf Herz und Nieren prüfen und natürlich auch seine Finanzierung sicherstellen.

Dieses Merkblatt möchte Sie einerseits darüber informieren, welche Dinge insbesondere zu prüfen oder zu beachten sind, andererseits natürlich auch unsere Aufgabe als Notar näher erläutern, um Ihnen zu helfen, sich optimal auf den Kauf und die Beurkundung vorzubereiten.

A. Ablauf eines Immobilienkaufes

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und sind sich mit dem Verkäufer über den Kaufpreis und über mögliche zu übernehmende Möbel, wie z.B. die vorhandene Einbauküche, einig geworden.

Nun prüfen Sie das Objekt auf tatsächliche und rechtliche Risiken. Die nachfolgende Checkliste (Abschnitt B. I.) kann Ihnen dabei ein Anhaltspunkt sein.

Ist dies soweit geklärt, informieren Sie den Notar Ihrer Wahl über den beabsichtigten Kaufvertrag (Abschnitt B. II.). Es wird Ihnen ein Entwurf des geplanten Kaufvertrages übermittelt, nach dessen Prüfung und ggf. Ergänzung ein Beurkundungstermin vereinbart werden kann (Abschnitt C.).

Nach der Beurkundung stellt der Notar den Vollzug des Vertrages sicher (Abschnitt D.). Das heißt, er holt etwa erforderliche Genehmigungen und behördliche Erklärungen ein, stellt die Lastenfreistellung sicher und informiert das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle-. Sobald alle Unterlagen hierfür vorliegen, veranlasst er die Umschreibung der Immobilie im Grundbuch auf Sie.

B. Vor der Beurkundung

I. Prüfung des Vertragsobjektes - Checkliste für den Käufer

Folgende Dinge empfehlen sich, vor der Beurkundung zu überprüfen.

Bitte beachten Sie, dass natürlich nicht jeder Punkt auch für Ihr Objekt relevant sein muss. Es handelt sich um eine Liste der oft gefragten Punkte, die jedoch nicht vollständig oder abschließend ist, sondern Ihnen lediglich einen Anhaltspunkt geben soll:

- die **Bebaubarkeit** oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung (Vorliegen einer Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) prüfen,
- den **Zustand der Gebäude** zu begutachten, etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer oder ggf. auch mit Handwerkern oder Sachverständigen,

- den **Stand der Erschließung** und deren Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer überprüfen (auch durch Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung),
- die in der Natur ersichtliche **Grundstücksgrenze** und -größe mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen (auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine **Flurkarte** zu - Gebühr des Vermessungsamts: € 11,50),
- die **Infrastruktur** in der Umgebung zu erkunden (etwa Anbindung an öffentliche (Nah-)Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch einen nahegelegene landwirtschaftlichen Betrieb, einen Flughafen oder eine Mülldeponie),
- das Vorhandensein von **Altlasten** abzuklären (Einsehen des Altlastenregisters, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden)
- **Vergleichspreise** zu ermitteln (bei Objekten zur Kapitalanlage auch mit Blick auf zu erzielende Mieten)
- mögliche steuerliche Folgen zu klären (etwa Werbungskosten bei angestrebter Vermietung),
- bei Wohnungseigentum zusätzlich: Beschaffung der **Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung** sowie der letzten **Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft**, **Pläne** der Wohnung, des Kellers und ev. Stellplätze,
- bei einem vermieteten Objekt: Einsicht in den **Mietvertrag**,
- Übergabe des **Energieausweises**.

II. Informieren des Notars, Erstellen eines Vertragsentwurfes

Haben Sie alle wichtigen Punkte geklärt und sind Sie zum Kauf entschlossen, dann nehmen Sie Kontakt zu dem Notar Ihrer Wahl auf.

Dies kann zunächst telefonisch oder über ein vereinbartes Beratungsgespräch geschehen. Hierfür stehen Ihnen unsere gut ausgebildeten Sachbearbeiter oder ggf. auch wir selbst, gern zur Verfügung.

Bitte halten Sie dafür die nötigen Daten bereit. Dies sind:

- Namen, Geburtsnamen, Geburtsdatum, Anschrift und Güterstand (verheiratet mit oder ohne Ehevertrag, ledig, geschieden etc.) der **Verkäufer**,

- Ihre Namen, Geburtsnamen, Geburtsdatum, Anschrift und Güterstand als **Käufer**,
- Daten der Immobilie, also Anschrift und soweit Ihnen vorliegend die **Gemarkung, Flst.Nr. und das Grundbuchblatt**,
- **Kaufpreis**
- Wird eine **Finanzierung** benötigt? Wenn ja, reichen Sie bitte auch die Finanzierungsunterlagen Ihrer Bank vor Beurkundung ein.
- steht das Objekt **leer**, bewohnt es der Verkäufer oder ist es vermietet?
- **Räumungsvereinbarung** (wann muss der Verkäufer das Objekt geräumt haben)
- Gibt es **besondere Vereinbarungen**, z.B. ab wann dürfen Sie das Objekt nutzen, übernehmen Sie weitere Verpflichtungen etc.,
- Welche **Gegenstände/Möbel** werden **mitverkauft** und welcher Teil des Kaufpreises entfällt hierauf (für diesen Kaufpreisteil ist keine Grunderwerbsteuer zu zahlen),
- bei Wohnungen: Höhe der auf die Wohnung entfallenden **Instandsetzungsrücklage**, Name und Anschrift des **Verwalters**

Gern können Sie bei diesem, ggf. telefonischen, **Beratungsgespräch** auch Fragen zum Ablauf oder aus Ihrer Sicht bestehenden Schwierigkeiten stellen.

Aus dem Ergebnis dieses Beratungsgesprächs erstellen wir den **Entwurf eines Kaufvertrages**, der - unter Berücksichtigung der etwa geschilderten Besonderheiten - eine möglichst für beide Parteien sichere und ausgewogene Gestaltung darstellt.

Diesen Entwurf senden wir beiden Vertragsteilen zu Ihrer Durchsicht und Überprüfung zu. Bitte lesen Sie diesen zu Hause nochmals durch und prüfen Sie, ob alles so aufgenommen wurde, wie es Ihren Vereinbarungen entspricht.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir allenfalls in seltenen Ausnahmefällen eine Beurkundung ohne vorherige Zusendung eines Vertragsentwurfs vornehmen. Nur dies stellt sicher, dass alle offenen Punkte vorher abgeklärt werden und beide Parteien gleichermaßen informiert sind.

Sind alle etwa noch offenen Punkte geklärt, können Sie - nach Abstimmung mit dem Verkäufer - telefonisch einen Ihnen genehmen **Beurkundungstermin** vereinbaren. Bitte planen Sie für einen Kaufvertrag ca. eine Stunde, falls Sie finanzieren für die Grundschuld zusätzlich eine halbe Stunde Zeit ein.

C. Während der Beurkundung

Grundsätzlich sollten alle Vertragsbeteiligten bei der Beurkundung **persönlich anwesend** sein. Eine Vertretung ist nur mit notarieller Vollmacht möglich.

Gegebenenfalls müsste ein Vertragsbeteiligter den Verkauf nach der Beurkundung bei einem Notar **genehmigen**. Dieser kann dann allerdings keinerlei Einfluss mehr auf den Inhalt nehmen, sondern nur noch „ja“ oder „nein“ sagen. Bitte beachten Sie auch, dass für die Genehmigung zusätzliche Kosten entstehen.

Bitte bringen Sie zur Beurkundung einen gültigen Personalausweis oder Reisepass sowie Ihre 11-stellige Steuer**identifikations**nummer mit.

Bei der Beurkundung wird Ihnen der Vertragsentwurf **zwingend** nochmals **vollständig vorgelesen**. Ein Verzicht hierauf ist nicht möglich. Bei der Verlesung erklärt Ihnen der Notar den Vertrag und arbeitet Ihre etwaigen Änderungs- oder Ergänzungswünsche in den Vertragstext ein. Sie haben dabei die Möglichkeit, Fragen zu Unklarheiten zu stellen und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen.

Sind alle Fragen und Unklarheiten geklärt, unterschreiben alle Vertragsteile und der Notar den Vertrag. Mit dieser Unterschrift wird der Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer verbindlich. Daher sollten Sie die Unterschrift erst dann leisten, wenn wirklich alle Fragen geklärt sind und Sie sicher sind, dass Sie das Geschäft auch wirklich abschließen möchten.

Wenn Sie den Kaufpreis über eine Bank finanzieren, kann und sollte (zur Vermeidung von Zusatzkosten) in diesem Termin auch gleich die **Grundschuld** für die Bank bestellt werden. Dies kann allerdings nur erfolgen, wenn die entsprechenden Informationen

beim Notar **vor** dem Beurkundungstermin zur Vorbereitung vorliegen. Diese Unterlagen sendet die Bank auf Ihr Betreiben direkt an den Notar.

D. Nach der Beurkundung

Mit der Unterschrift unter dem Kaufvertrag ist der Vorgang noch nicht abgeschlossen. Das Objekt gehört Ihnen damit noch nicht, sondern erst dann, wenn Sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind.

Um den Verkäufer zu schützen, kann diese Eigentumsumschreibung allerdings erst erfolgen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Weiterhin muss die Bestätigung des Finanzamtes („Unbedenklichkeitsbescheinigung“) vorgelegt werden, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt ist. Bei einem Grundstück wird weiterhin das Negativzeugnis der zuständigen Gemeinde benötigt, dass entweder ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird. Bei einem Wohnungseigentum hingegen ist ggf. die Zustimmung des Verwalters der Wohnanlage erforderlich.

Weiterhin können zur Wirksamkeit des Vertrages und damit auch zur Umschreibung behördliche Genehmigungen erforderlich sein (Sanierungsstelle, Betreuungsgericht, Grundstücksverkehrsbehörde etc.).

Auch den Kaufpreis muss der Käufer nicht sofort bezahlen, sondern erst, wenn die Lastenfreistellung von eingetragenen Rechten (Grundschulden, Rechten Dritter) sichergestellt ist und wenn zur Wirksamkeit erforderliche Genehmigungen vorliegen.

All diese Dinge bestimmen den Text des Vertrages und das Vorgehen des Notars nach der Beurkundung:

Da die Gesamtabwicklung des Vertrages bis zur Eigentumsumschreibung (nicht bis zur Nutzung, dies kann eher erfolgen) im Normalfall etwa drei Monate dauert, wird auf Antrag des Notars für den Käufer zunächst das Grundbuch mit einer sog. **Auflassungsvormerkung** „reserviert“. Diese schützt den Käufer davor, dass noch weitere Belastungen im Grundbuch eingetragen werden, dass der Verkäufer insolvent wird oder das Objekt nochmals anderweitig verkauft.

Sind im Grundbuch noch Grundschulden/Hypotheken des Verkäufers eingetragen, muss sicher gestellt werden, dass diese gelöscht werden können. Der Notar schreibt hierzu die Banken an und bittet um Erteilung einer sog. **Löschungsbewilligung**, die er oft auch im Entwurf mitschickt. Hat der Verkäufer den zugrunde liegenden Kredit noch nicht vollständig bezahlt, wird die Bank diese Löschungsbewilligung erst erteilen, wenn ihrerseits sicher gestellt ist, dass sie das noch ausstehende Geld erhält. Deshalb wird dies aus dem Kaufpreis abgelöst. D. h. der Käufer zahlt nicht den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer, sondern ggf. einen Teil davon an die abzulösende Bank.

Eine Löschungsbewilligung holt der Notar auch für sonstige nicht zu übernehmenden Rechte ein.

Der Notar beantragt weiterhin bei Behörden und/oder Verwalter die Erteilung der etwa erforderlichen **Genehmigungen**.

Liegen all diese Unterlagen vor, ist der Kaufpreis fällig. Hierzu übersendet der Notar Käufer und Verkäufer eine sog. **Fälligkeitsmitteilung**. Ab jetzt hat der Käufer die Zahlung innerhalb einer im Vertrag festgelegten Frist zu bezahlen.

Wollen Sie das Vertragsobjekt leer stehend, insbesondere zur Selbstnutzung, übernehmen, ist der Verkäufer zunächst im Vertrag zur **Räumung** zu verpflichten. Zu Ihrer Sicherheit sieht der Vertrag dabei vor, dass der Kaufpreis erst dann zur Kaufpreiszahlung fällig ist, wenn das Haus bzw. die Wohnung vom Verkäufer, mit Ausnahme etwa von Ihnen übernommener Gegenstände, vollständig geräumt worden ist. Ob und wann dies geschehen ist, wird Ihnen allerdings **nicht vom Notar mitgeteilt**, der ja auch gar nicht beurteilen kann, ob der Veräußerer das Objekt wirklich so hinterlassen hat, wie es zwischen Ihnen vereinbart ist.

Sie erhalten daher die Fälligkeitsmitteilung unabhängig von einer etwa erforderlichen Räumung. Den Kaufpreis müssen Sie aber in diesem Fall erst dann bezahlen, wenn die vertragsgemäße Räumung erfolgt ist. Dies ist durch Sie **selbst zu überprüfen**.

Wie die Zahlung zu erfolgen hat, teilt der Notar dem Käufer und dem Verkäufer in der **Fälligkeitsmitteilung** mit. Sie erfahren daraus insbesondere, ob und welche **Ablösebeträge** an Banken für

noch eingetragene Grundschulden/Hypotheken zu bezahlen sind. In diesem Fall ist der Kaufpreis aufzuteilen. Die Ablösebeträge zahlen Sie auf das in der Fälligkeitsmitteilung angegebene Konto der abzulösenden Bank, nur der **Rest des Kaufpreises** geht auf das Konto des Verkäufers.

Der Verkäufer erhält mit dem Schreiben zusätzlich einen Vordruck, auf welchem er den Eingang des Kaufpreises dem Notar gegenüber bestätigt.

Sobald der Kaufpreis gezahlt ist, dürfen Sie das Objekt übernehmen, der sog. **Besitz** geht über. Ab jetzt dürfen Sie darin wohnen, Umbauten und Renovierungsarbeiten vornehmen. Ab dem Zeitpunkt der **Kaufpreisfälligkeit** haben Sie auch alle **Kosten und Lasten** für das Objekt zu bezahlen, zB verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Wasser, Gas oder Müll sowie sonstige Kosten wie Grundsteuer und Hausversicherungskosten. Bei Wohnungseigentum zahlen Sie ab diesem Zeitpunkt auch das Wohngeld.

Jetzt fehlt nur noch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese kann der Notar dann veranlassen, wenn

- der **Verkäufer** den Eingang des Kaufpreises bestätigt hat,
- die **Bank** den Eingang der etwaigen Ablösebeträge bestätigt hat,
- alle **Genehmigungen** vorliegen,
- das **Negativzeugnis der Gemeinde** für das gemeindliche Vorkaufsrecht (§ 28 BauGB) vorliegt, also die Gemeinde bestätigt, dass Ihr ein solches Vorkaufsrecht entweder nicht zusteht oder dieses nicht ausgeübt wird,
- das Finanzamt bestätigt hat, dass Sie die Grunderwerbsteuer bezahlt haben (sog. **Unbedenklichkeitsbescheinigung**),
- nur bei Wohnungseigentum: ggf. die **Zustimmung des Verwalters** und das Protokoll der Eigentümerversammlung vorliegt.

All diese Unterlagen fordert der Notar selbständig an. Sie müssen dies nicht veranlassen. Bitte beachten Sie jedoch hierzu, dass die behördlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie ggf. auch die Verwalterzustimmung kostenpflichtig sind. Diese Kosten fordert die jeweilige Stelle bei Ihnen direkt ein und leitet dem Notariat die Erklärung oftmals erst nach Zahlungseingang zu.

Sobald diese Unterlagen vorliegen, beantragt der Notar die Umschreibung des Vertragsobjektes zu Ihrem Eigentum. Nach Eintragung im Grundbuch erhalten Sie dann vom Notar eine Mitteilung für Ihre Unterlagen (**Vollzugsmitteilung**). Diese ist für Ihre Akten bestimmt und schließt den gesamten Kaufvertrag ab. Nun gehört das Objekt Ihnen.

E. Schlussbemerkungen

Natürlich ist dieses Informationsblatt weder vollständig noch sind alle aufgezählten Verfahrensschritte im tatsächlichen Einzelfall auch einzuhalten. Auch in rechtlicher - wie ja auch in tatsächlicher - Hinsicht ist jede Immobilie individuell.

Deshalb kann dieser hier gegebene Überblick auch die Beurkundung und die dabei vom Notar vorgenommenen Erklärungen nicht ersetzen oder vorwegnehmen sondern allenfalls ergänzen und vorbereiten.

Wir hoffen, Ihnen mit unserem Informationsblatt einen ersten Überblick über Ablauf und Verfahren eines Immobilienkaufs geben zu haben.

Selbstverständlich stehen wir und unsere Mitarbeiter Ihnen für Fragen gern zur Verfügung.

Dr. Bernd Weiß
Notar

Bianca Muschel
Notarin

Dr. Bernd Weiß
Notar
Bianca Muschel
Notarin
Mangasse 20
97421 Schweinfurt
Tel. 09721 - 17 55 0