

Merkblatt

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie

Der Kauf einer eigenen Immobilie ist für viele Menschen das **finanziell größte und wichtigste Geschäft in ihrem Leben**. Oftmals müssen erhebliche Beträge des ersparten Vermögens investiert und zusätzlich hohe Darlehen zur Finanzierung aufgenommen werden. Damit Käufer und Verkäufer bei einem so wichtigen Vorgang **sachgemäß beraten** werden und eine **rechtlich einwandfreie Gestaltung und Abwicklung des Vertrags** gewährleistet ist, hat der Gesetzgeber die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Als **neutraler und unabhängiger Berater** hat der Notar die Interessen aller Parteien im Blick und sorgt für **faire und ausgewogene Regelungen**. Damit der Kauf der Immobilie am Ende ein »gutes« Geschäft ist, muss aber auch der Käufer seinen Beitrag leisten.

Leistungen des Notars

1. Vor der Beurkundung

Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten zunächst die **Zielvorstellungen** und informiert sie über die bestehenden **Regelungsmöglichkeiten**. Dabei berät er die Vertragsbeteiligten **unparteiisch** und klärt sie umfassend über eventuelle Risiken und mögliche Alternativgestaltungen auf. So ist gewährleistet, dass **Irrtümer vermieden und unerfahrene Beteiligte nicht benachteiligt** werden. Um sicher festzustellen, wer der Eigentümer der Immobilie ist und inwiefern diese belastet ist, **prüft** der Notar zudem **das Grundbuch**. Soll der Käufer lastenfreies Eigentum erhalten, müssen vor allem die noch eingetragenen Grundschulden bei der Gestaltung und Abwicklung des Kaufvertrags berücksichtigt werden.

Auf der Vorbesprechung aufbauend erstellt der Notar den **Entwurf eines ausgewogenen Kaufvertrags**, der den Interessen der Beteiligten entspricht. Dabei achtet der Notar insbesondere darauf, dass Käufer und Verkäufer **keine ungesicherten Vorleistungen** erbringen. Dadurch ist gewährleistet, dass einerseits der Käufer den Kaufpreis erst dann zahlen muss, wenn sein (lastenfreier) Eigentumserwerb ausreichend gesichert ist, und andererseits der Verkäufer sein Eigentum nicht verliert, ohne zuvor den Kaufpreis erhalten zu haben.

Den **Entwurf übersendet der Notar so rechtzeitig** an die Vertragsparteien, dass diese sich mit dem Gegenstand der Beur-

kundung auseinandersetzen und **offene Fragen im Vorfeld klären** können. Sofern es sich um einen Kaufvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher handelt, darf die Beurkundung frühestens zwei Wochen nach Versand des Entwurfs erfolgen.

2. Während der Beurkundung

Im Rahmen der Beurkundung wird der Vertrag im Beisein aller Beteiligten **vollständig vorgelesen**. Ein Verzicht auf das Verlesen ist nicht möglich und würde zur Unwirksamkeit des Vertrages führen. Sofern ein Beteiligter nicht anwesend sein kann, besteht aber grundsätzlich auch die Möglichkeit, sich vertreten zu lassen oder den Vertrag im Nachhinein zu genehmigen.

Über das Verlesen der Urkunde hinaus **erläutert** der Notar den Beteiligten auch nochmals den **rechtlichen Inhalt** und die **Tragweite des Vertrags**. Erst wenn alle offenen Fragen beantwortet sind und letzte Änderungs- und Ergänzungswünsche berücksichtigt wurden, wird der Vertrag unterzeichnet.

3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung sorgt der Notar für eine **sichere und reibungslose Abwicklung** des Vertrags:

- Der Notar beantragt und überwacht die ordnungsgemäße Eintragung der **Vormerkung** im Grundbuch. Durch diese wird gewährleistet, dass der Verkäufer die Immobilie nicht anderweitig veräußern oder belasten kann und diese somit für den Käufer »reserviert« ist. Dadurch ist sichergestellt, dass der Käufer nach Kaufpreiszahlung auch tatsächlich als neuer Eigentümer eingetragen werden kann.
- Der Notar besorgt und überprüft sämtliche Unterlagen, die für den **rechtssicheren und lastenfreien Erwerb** durch den Käufer erforderlich sind (vor allem der Verzicht der Gemeinde auf eventuell bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte und die Lösungsunterlagen der Bank des Verkäufers für noch eingetragene Grundschulden).
- Liegen alle Voraussetzungen für einen gesicherten und lastenfreien Eigentumserwerb durch den Käufer vor, teilt der Notar dem Käufer in der sog. **Fälligkeitmitteilung** mit, dass der Kaufpreis fällig ist und gezahlt werden muss.

- Wurde der Kaufpreis bezahlt und die Grunderwerbsteuer beglichen, beantragt und überprüft der Notar die **Eigentumsumschreibung** im Grundbuch.

Benötigt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Bankdarlehen, das durch eine Grundschuld abgesichert werden muss, beurkundet der Notar auch die **Grundschuldbestellung** und kümmert sich um deren ordnungsgemäße Eintragung im Grundbuch. Da die Bank das Darlehen in aller Regel nicht auszahlt, bevor die Grundschuld eingetragen ist, sollte die Bestellung **möglichst gleich im Anschluss** an die Beurkundung des Kaufvertrags vorgenommen werden. Ist der Kaufpreis fällig, schickt der Notar der Bank eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung, damit diese den finanzierten Teil des Kaufpreises ohne Umweg über den Käufer direkt an den Verkäufer auszahlen kann.

Zur Erfüllung seiner **steuerlichen Mitteilungspflichten** meldet der Notar den Kaufvertrag umgehend nach der Beurkundung dem Finanzamt, welches dem Käufer daraufhin den **Grunderwerbsteuerbescheid** zusendet. Erst nachdem die Steuer beglichen wurde, stellt das Finanzamt die sogenannte **Unbedenklichkeitsbescheinigung** aus, die Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist.

Checkliste für den Käufer

1. Vor der Beurkundung

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung **mit dem Vertragsentwurf** beschäftigen. Fragen rechtlicher Art kann er dabei – ebenso wie der Verkäufer – jederzeit an den Notar oder seine Mitarbeiter richten. Zusätzliche Kosten entstehen hierdurch nicht: die **gesamte Beratung** ist bereits **in der Bearbeitungsgebühr** enthalten.

Darüber hinaus ist es Aufgabe des Käufers, sich eingehend **mit dem Kaufgegenstand** auseinanderzusetzen. Dazu gehört,

- die **Bebaubarkeit** oder – bei bestehenden Bauten – deren rechtmäßige Errichtung (Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) zu prüfen,
- mögliche Beschränkungen durch **Baulasten** im Baulastenverzeichnis abzufragen (soweit in der Gemeinde vorhanden),
- den **Zustand der vorhandenen Gebäude** zu begutachten (z. B. durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer und/oder durch einen Bausachverständigen),
- den Stand der **Erschließung** (Zuwegung, Anschluss an Kanalisation etc.) und deren ordnungsgemäße Abrechnung zu überprüfen (Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung),
- die in der Natur ersichtliche **Grundstücksgrenze und -größe** mit den Daten im Liegenschaftskataster abzugleichen,
- die **Infrastruktur** in der Umgebung zu erkunden (Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, Flughafen, Mülldeponie o. ä.),
- das Vorhandensein von **Altlasten** im Altlastenregister abzufragen (soweit in der Gemeinde vorhanden),
- **Vergleichspreise** zu ermitteln (bei Objekten zur Kapitalanlage auch hinsichtlich zu erzielender Mieten),

- mögliche **steuerliche Folgen** zu klären (etwa Werbungskosten bei angestrebter Vermietung).

Der Käufer sollte vor der Beurkundung auch die **Finanzierung des Kaufpreises sicherstellen**. Dazu muss er zunächst den Finanzierungsbedarf ermitteln (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuchamt sowie ggf. Maklerprovision und zusätzliche Mittel für geplante Renovierungen). Für den Teil, der nicht aus Eigenkapital finanziert werden kann, muss er Darlehensverträge abschließen und sich mit der Bank über die zu gewährenden Sicherheiten absprechen. Muss eine **Grundschuld** bestellt werden, sollten die dafür erforderlichen Unterlagen bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrags an den Notar übermittelt werden. Dadurch können Verzögerungen bei der Kaufpreiszahlung vermieden werden.

Welcher **Notar** die Beurkundung vornehmen soll, können die Vertragsparteien **frei bestimmen**. Das Gesetz sieht vor, dass grundsätzlich der Käufer die Beurkundungskosten zu tragen hat, was ihm regelmäßig einen gewissen Vorrang bei der Auswahl geben wird.

2. Während der Beurkundung

Während der Beurkundung wird der Kaufvertrag den Beteiligten laut **vorgelesen** und zugleich vom Notar **erläutert**. Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer haben hier nochmals **Gelegenheit, Fragen zu stellen** und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen.

Mit der **Unterzeichnung** des Vertrags wird dieser für Verkäufer und Käufer verbindlich. Die Unterschrift sollte deshalb erst dann geleistet werden, wenn alle Fragen beantwortet wurden und sich alle Beteiligten sicher sind, dass sie den Kaufvertrag so abschließen möchten.

Wichtig ist dabei, dass auch alle **Nebenabreden** in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden. Außerhalb der Urkunde getroffene Vereinbarungen sind grundsätzlich unwirksam und können darüber hinaus zur Ungültigkeit des gesamten Kaufvertrages führen. Eventuelle Nebenabreden müssen die Beteiligten dem Notar daher unbedingt offengelegt werden.

3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss der Käufer

- den **Kaufpreis zahlen**, sobald der Notar die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen seiner Fälligkeitsmitteilung bestätigt hat,
- die **Grunderwerbsteuer beglichen**, sobald der entsprechende Steuerbescheid vorliegt (die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, die erst nach Zahlung der Steuer erteilt wird, ist erforderlich für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch).

Bei Fragen zur (weiteren) Abwicklung des Vertrags können sich die Beteiligten auch nach der Beurkundung jederzeit an den Notar wenden. Auch insoweit fallen keine zusätzlichen Beratungsgebühren an.