

# **Merkblatt zu Immobilien-Kaufverträgen**

## 1.) Vorbemerkung

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ist sowohl in rechtlicher aber auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine komplexe Angelegenheit.

Um die Vertragsparteien ordnungsgemäß zu beraten und Risiken auszuschließen, ist die Mitwirkung eines Notars gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Dieser steht nicht auf der Seite einer Vertragspartei, sondern ist für beide Vertragsparteien unabhängiger Berater.

Ziel und Aufgabe des Notars ist es, einen rechtlich ausgewogenen und sicheren Vertrag abzuschließen. Ob sich das im Ergebnis als gelungenes Geschäft darstellt, kann und darf der Notar nicht beantworten. Hierzu müssen die Vertragsparteien selbst Erkundigungen einziehen. Mit diesem Hinweisblatt soll erreicht werden, dass Sie einen Überblick über die Hintergründe eines solchen Kaufvertrages erhalten.

## 2.) Vor der Beurkundung

Der Erwerber sollte vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages das Vertragsobjekt genau besichtigen und gegebenenfalls auch eine Prüfung durch einen Sachverständigen veranlassen. Soweit es sich um Bauplätze handelt, sollten Informationen über die Bebaubarkeit und eventueller Altlasten eingeholt werden. Hierzu wenden Sie sich üblicherweise an das Bauamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Soweit Mängel bekannt sind, müssen diese unbedingt im Kaufvertrag aufgeführt werden, da im Übrigen bei gebrauchten Immobilien, im Gegensatz zu neuen Häusern, regelmäßig die Mängelhaftung ausgeschlossen wird.

Es muss Ihnen der Stand der Erschließung und die Abrechnung dieser Erschließung bekannt sein. Hierzu sollten Sie sich bei den zuständigen Stellen der Gemeinde etc. informieren.

Bei neuen Immobilien gilt das Werkvertragsrecht des BGH mit einer fünfjährigen Verjährungsfrist für die Mängelhaftung. Bei Bauträgerverträgen gelten gesonderte Regelungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung, die Sie aus dem Vertragsentwurf entnehmen können und über die bei der Beurkundung gesondert belehrt wird.

Soweit bewegliche Gegenstände mitveräußert werden, müssen diese auch genau angegeben werden und gegebenenfalls in einer Anlage aufgelistet werden.

Soweit eine Finanzierung des Kaufpreises in Betracht kommt, müssen die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen möglichst vor Abschluss des Kaufvertrages geklärt werden. Für die Absicherung des Kreditinstitutes durch Grundpfandrechte (siehe entsprechendes Hinweisblatt) erhalten Sie Formulare von der zukünftigen Gläubigerin. Diese sollten unbedingt auch dem Notariat zugesandt werden.

Der Notar ist verpflichtet, sich über den Grundbuchstand zu informieren, also sämtliche dort eingetragenen Belastungen zu überprüfen und auch gegebenenfalls zu erörtern. Soweit Rechte wie Wegerechte oder Leitungsrechte übernommen werden, ist dieses ebenfalls in den Vertrag aufzunehmen wie auch die Tatsache, dass finanzielle Belastungen (Abt. III des Grundbuches) üblicherweise zur Löschung zu bringen sind. In der Regel ist es so, dass der Erwerber ein unbelastetes Grundstück erwirbt und hierfür dann Löschungsbewilligungen für nicht

übernommene Lasten vom Notar eingeholt werden. Diese sind dann gegebenenfalls aus dem Kaufpreis mit abzulösen.

Soweit eine Baulast, das sind z. B. Duldungspflichten oder öffentlich-rechtliche Bebauungsbeschränkungen, besteht, so kann man dieses im Baulastenverzeichnis überprüfen. Der Notar ist nicht verpflichtet, das Baulastenverzeichnis einzusehen. Sie können das selbst ermitteln, in dem Sie sich an die zuständige Stelle, in Nordrhein-Westfalen üblicherweise das Bauamt, wenden.

Soweit das Vertragsobjekt vermietet oder verpachtet ist, hat der Gesetzgeber vorgeschrieben, dass der Erwerber in den Mietvertrag eintritt (Kauf bricht nicht Miete). Demgemäß kann das Vertragsverhältnis nur gekündigt werden, wenn z. B. die bei Wohnraummiete vorgegebenen Voraussetzungen (z. B. Eigenbedarf) vorliegen.

Des Weiteren ist es zwingend erforderlich, eine korrekte Angabe des vereinbarten Kaufpreises zu machen, da ansonsten der Vertrag nichtig sein könnte. Soweit Anzahlungen auf den Kaufpreis vorgenommen wurden (zu denen nicht zu raten ist), müssen diese ausdrücklich im Vertrag erwähnt werden.

### 3.) Beurkundungsverfahren

Wir übersenden Ihnen in der Regel vor der Beurkundung einen Vertragsentwurf. Soweit sich hieraus Fragen ergeben, so sind wir selbstverständlich bereit, diese vor oder auch während der Beurkundung zu beantworten. Bitte stellen Sie alle Ihnen wesentlich erscheinenden Fragen im Zusammenhang mit der Beurkundung. Alle Punkte müssen nämlich unbedingt geklärt sein. Ist einer der Vertragsbeteiligten Unternehmer, so soll nach den Vorschriften des Beurkundungsgesetzes eine mindestens 14-tägige Prüfungsfrist zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung eingehalten werden.

Dem Notar sind vor der Beurkundung Ausweispapiere, und hier ein gültiger Personalausweis oder Reisepass, vorzulegen.

Wenn dem Veräußerer bereits Löschungsunterlagen von Gläubigern vorliegen für z. B. nicht mehr valutierende Grundpfandrechte, so bringen Sie diese unbedingt zur Beurkundung mit. Hierdurch können unnötige Doppelanforderungen der Unterlagen vermieden werden.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen während der Beurkundung der gesamte Text des Kaufvertrages vorgelesen wird. Dieses entspricht der gesetzlichen Regelung und soll dazu dienen, dass beiden Vertragsparteien noch einmal vor Augen geführt wird, welche rechtliche Gestaltung hier vorliegt.

### 4.) Abwicklung

Nach Abschluss des Vertrages hat der Notar noch weitere Tätigkeiten auszuüben. Er muss ihm gesetzlich auferlegte Benachrichtigungen durchführen. Die sachgerechte und richtige Eintragung der Vormerkung muss überprüft werden. Die rangrichtige Eintragung der Grundpfandrechte und dann später die Eigentumsumschreibung wird vom Notar veranlasst. Alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Bescheinigungen und Genehmigungen sowie Negativatteste werden von uns eingeholt. Insbesondere teilt der Notar die Kaufpreisfälligkeit mit oder, falls ausnahmsweise ein Notaranderkonto in Betracht kommt, zahlt er die Beträge bei Fälligkeit aus. Zur Absicherung des Veräußerers ist der Notar verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach Kaufpreiszahlung an den Veräußerer erfolgen darf.

Der Abschluss des Kaufvertrages löst die Grunderwerbsteuer aus. Diese beträgt in Nordrhein-Westfalen derzeit 6,5 %.

Die Gebäudeversicherung geht kraft Gesetzes auf den Erwerber über, wobei der Erwerber nach Eigentumsumschreibung binnen 1 Monats das Vertragsverhältnis kündigen kann. Bitte beachten Sie aber, dass dieses nicht mit sofortiger Wirkung geschehen soll, sondern erst zum Ablauf des Versicherungsjahres, da der Versicherung ohnehin bis dahin die Prämien zustehen. Die Veräußerung ist auf jeden Fall dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. Der Versicherer würde nämlich von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als 1 Monat nach der Veräußerung eintritt.

#### 5.) Nach der Beurkundung

Sie erhalten selbstverständlich einige Tage nach der Beurkundung eine Fotokopie des Kaufvertrages. Diese wird auch häufig von der finanzierenden Bank beansprucht.

Mit der Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit wird Ihnen auch konkret von mir die Nachricht übersandt, welchen Betrag der Käufer auf welches Konto zu zahlen hat (z. B. eben zur Ablösung von Belastungen an die Bank und den Restkaufpreis an den Verkäufer).

Für die Eintragung im Grundbuch werden Gerichtskosten von der Gerichtskasse berechnet. Die Abrechnung wird Ihnen unmittelbar zugesandt.

Nachdem die Umschreibung im Grundbuch erfolgt ist, erhalten die Vertragsparteien eine Mitteilung über die Eigentumsumschreibung.

#### 6.) Bei Wohnungseigentum

Soweit Wohnungseigentum Gegenstand des Vertrages ist, sollte die Teilungserklärung dem Erwerber vorab als Kopie übergeben sein.