

## Infoblatt

# 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 Abwicklung über Notare vorgesehen. Als **neutraler und unabhängiger Akteur** hat der Notar die Interessen aller Parteien im Blick und sorgt für **faire und ausgewogene Regelungen**. Damit es am Ende aber keine bösen Überraschungen gibt, müssen Verkäufer und Käufer ihren Beitrag leisten.

## Leistungen des Notars

### 1. Vor der Beurkundung

Mit den Vertragsbeteiligten werden zunächst die **Zielvorstellungen** geklärt und über die bestehenden **Regelungsmöglichkeiten** informiert (**Auftragsklärung**). Dabei werden die Vertragsbeteiligten **unparteiisch** und umfassend über eventuelle Risiken und mögliche Alternativgestaltungen aufgeklärt. 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 einer Vorbesprechung (falls notwendig oder gewünscht) aufbauend oder anhand der eingereichten Unterlagen 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** an die Vertragsparteien, damit diese sich mit dem Gegenstand der Beurkundung 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 Erhalt 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 - bei Vorliegen gewichtiger Gründe - die Möglichkeit, sich vertreten zu lassen oder den Vertrag im Nachhinein (bei einem Notar) zu genehmigen.

Über das Verlesen der Urkunde hinaus **erläutert** der Notar im Beurkundungstermin 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 beantragt der Notar – gemäß dem ihm erteilten Auftrag - die notwendigen Unterlagen, die im Vertrag unter **Fälligkeitssvoraussetzungen** genannt sind und informiert die Beteiligten, sobald die Unterlagen eingegangen sind (**Kenntnisgabeschreiben**). Eine explizite Überwachung übernimmt der Notar nur dann, wenn er hierfür einen weiteren, zusätzlichen Auftrag erhält.

Der Notar beantragt und überwacht die in jedem Fall 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 beantragt und überprüft sämtliche Unterlagen, die für den **rechtssicheren und lastenfreien Erwerb** durch den Käufer erforderlich sind (vor allem der Verzicht der Gemeinde, des Landkreises, des Landes oder der Bundesrepublik auf eventuell bestehende gesetzliche Vorkaufrechte und die Löschungsunterlagen der Bank des Verkäufers für noch eingetragene Grundschulden). Liegen alle Voraussetzungen für einen gesicherten und lastenfreien Eigentumserwerb durch den Käufer vor, werden die Vertragsparteien vom Notarbüro in Kenntnis gesetzt. Ein notarielles Gutachten in Form der sog. **Fälligkeitssmitteilung** erteilt er nur, wenn er dazu einen gesonderten Auftrag erhält.

Wurde der Kaufpreis bezahlt (**schriftliche Empfangsbestätigung** durch Verkäufer notwendig) und die Grunderwerbsteuer beglichen, beantragt und überprüft der Notar die **Eigentumsumschreibung** im Grundbuch auf den Käufer.

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, erhält die Bank eine Kopie des **Mitteilungsschreibens** (s.o.), damit diese den finanzierten Teil des Kaufpreises direkt an den Verkäufer oder dessen Bank 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. Deshalb ist die Mitteilung der Steuer-ID aller Vertragsparteien zwingend erforderlich.

## 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 die Mitarbeiter des Notars richten. Falls gewünscht oder notwendig, wird im Vorfeld ein Besprechungs- oder Beratungsgespräch durchgeführt. Zusätzliche Kosten entstehen hierdurch nicht: die **gesamte Beratung** ist bereits **in der Beurkundungsgebühr enthalten**.

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

- die **Bebaubarkeit** oder – bei bestehenden Bauten – deren rechtmäßige Errichtung (**Baugenehmigung** oder Genehmigungsfreistellung), z.B. anhand der **Bauvorlagen nach LBO** (inkl. Baugenehmigungen und Standsicherheitsnachweise für alle Bauabschnitte) 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 muss 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, wobei die Notarkosten überall in gleicher Weise und gleicher Höhe anfallen, da sie sich für alle Notare verpflichtend nach den Regelungen des GNotKG ohne Verhandlungsspielraum richten.

### 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. Ggf. wird der Beurkundungstermin als Beratungs- und Besprechungstermin (ohne Zusatzkosten) genutzt.

Wichtig ist bei der Beurkundung, 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 offenlegen.

### 3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss der Käufer den **Kaufpreis zahlen**, sobald die entsprechenden Voraussetzungen eingetreten sind oder vom Notar in einer Fälligkeitsmitteilung (Gesonderte Beauftragung) bestätigt wurde, die **Grunderwerbsteuer begleichen**, sobald der entsprechende Steuerbescheid vorliegt.

Bei Fragen zur (weiteren) Abwicklung des Vertrags können sich die Beteiligten auch nach der Beurkundung jederzeit an die Notarkanzlei wenden. Auch insoweit fallen keine zusätzlichen (Beratungs-)Gebühren an.