
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 Vertragsbeteiligte bei einem so wichtigen Vorgang **sachgemäß beraten** werden und eine **rechtlich einwandfreie Gestaltung und Abwicklung des Vertrags** gewährleistet ist, hat der Gesetzgeber die Mitwirkung der Notarin oder des Notars vorgesehen. Als **neutraler und unabhängiger Berater** hat die Notarin oder der Notar die Interessen aller Parteien im Blick und sorgt für **faire und ausgewogene Regelungen**. Damit es am Ende aber keine bösen Überraschungen gibt, muss auch die Käuferseite ihren Beitrag leisten.

Leistungen der Notarin oder des Notars

1. Vor der Beurkundung

Die Notarin oder der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten zunächst die **Zielvorstellungen** und informiert sie über die bestehenden **Regelungsmöglichkeiten**. Dabei werden die Vertragsbeteiligten **unparteiisch** beraten 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** die Notarin oder der Notar zudem das **Grundbuch**. Soll die Käuferseite lastenfreies Eigentum erhalten, müssen vor allem die noch eingetragenen Grundschulden bei der Gestaltung und Abwicklung des Kaufvertrags berücksichtigt werden.

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

Den **Entwurf übersendet die Notarin oder der Notar so rechtzeitig** an die Vertragsparteien, dass diese sich mit dem Gegen-

stand der Beurkundung auseinandersetzen und **offene Fragen im Vorfeld klären** können. Sofern es sich um einen Kaufvertrag zwischen einer Unternehmerin oder einem Unternehmer und einer Verbraucherin oder 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 Beteiligte nicht anwesend sein können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich vertreten zu lassen oder den Vertrag im Nachhinein zu genehmigen.

Über das Verlesen der Urkunde hinaus **erläutert** die Notarin oder 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 die Notarin oder der Notar für eine **sichere und reibungslose Abwicklung** des Vertrags:

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

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

Benötigt die Käuferseite zur Finanzierung des Kaufpreises ein Bankdarlehen, das durch eine Grundschuld abgesichert werden muss, beurkundet die Notarin oder 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 die Notarin oder der Notar der Bank eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung, damit diese den finanzierten Teil des Kaufpreises ohne Umweg über die Käuferseite direkt an die Verkäuferseite auszahlen kann.

Zur Erfüllung der **steuerlichen Mitteilungspflichten** meldet die Notarin oder der Notar den Kaufvertrag umgehend nach der Beurkundung dem Finanzamt, welches der Käuferseite 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 die Käuferseite

1. Vor der Beurkundung

Die Käuferseite sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung **mit dem Vertragsentwurf** beschäftigen. Fragen rechtlicher Art kann sie dabei – ebenso wie die Verkäuferseite – jederzeit an die Notarin oder den Notar und ihre oder seine Mitarbeitenden richten. Zusätzliche Kosten entstehen hierdurch nicht: die **gesamte Beratung** ist bereits **in der Beurkundungsgebühr enthalten**.

Darüber hinaus ist es Aufgabe der Käuferseite, 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 der Verkäuferseite 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).

Die Käuferseite sollte vor der Beurkundung auch die **Finanzierung des Kaufpreises sicherstellen**. Dazu muss sie zunächst den Finanzierungsbedarf ermitteln (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notarin oder Notar und Grundbuchamt sowie ggf. Maklerprovision und zusätzliche Mittel für geplante Renovierungen). Für den Teil, der nicht aus Eigenkapital finanziert werden kann, muss sie 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 das Notarbüro übermittelt werden. Dadurch können Verzögerungen bei der Kaufpreiszahlung vermieden werden.

Welche **Notarin** oder welcher **Notar** die Beurkundung vornehmen soll, können die Vertragsparteien **frei bestimmen**. Das Gesetz sieht vor, dass grundsätzlich die Käuferseite die Beurkundungskosten zu tragen hat, was ihr 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 von der Notarin oder dem Notar **erläutert**. Die Vertragsbeteiligten haben hier nochmals **Gelegenheit, Fragen zu stellen** und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen.

Mit der **Unterzeichnung** des Vertrags wird dieser für die Vertragsbeteiligten 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 der Notarin oder dem Notar daher unbedingt offenlegen.

3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss die Käuferseite

- den **Kaufpreis zahlen**, sobald die Notarin oder der Notar die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen seiner Fälligkeitsmitteilung bestätigt hat,
- die **Grunderwerbsteuer begleichen**, 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 die Notarin oder den Notar wenden. Auch insoweit fallen keine zusätzlichen Beratungsgebühren an.