

## **Merkblatt für den Kauf/Verkauf eines gebrauchten Hauses/ETW**

Der Kauf einer Immobilie stellt für die meisten Käufer alle anderen Geschäfte in den Schatten. Erhebliche Beträge des ersparten Vermögens müssen investiert und zusätzlich vielfach hohe Darlehen aufgenommen werden.

Damit Käufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und um Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Seine Tätigkeit ist insbesondere darauf gerichtet, den Käufer vor ungesicherten Vorleistungen zu schützen und ihm den rechtssicheren, lastenfreien Erwerb der Immobilie zu ermöglichen.

Ob der Kauf der Immobilie auch ein „gutes“ Geschäft ist, muss hingegen der Käufer selbst beurteilen. Wie beim Autokauf sollte er das Objekt auf Herz und Nieren prüfen und seine Finanzierung sicherstellen.

Der Immobilienkauf ohne Reue ist folglich nur dann gewährleistet, wenn alle Beteiligten ihren Beitrag leisten.

### **I. Leistungen des Notars**

#### **1. Vor der Beurkundung:**

Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten ihre Zielvorstellungen und informiert sie dabei über die Regelungsmöglichkeiten.

Zugleich prüft der Notar das Grundbuch, um die Eigentümerdaten und etwaige Belastungen für den Verkäufer-Eigentümer festzustellen, die in der Gestaltung und Abwicklung des Grundstückskaufvertrages berücksichtigt werden müssen (in der Regel durch Löschung im Zuge der Abwicklung).

Auf dieser Vorbesprechung aufbauend erstellt der Notar den Entwurf eines sachgerechten und ausgewogenen Kaufvertrages; er berät die Vertragsbeteiligten unparteilich und klärt sie umfassend, objektiv und neutral über alle Rechtsfolgen des Kaufvertrages auf. Der Notar hat dabei besonders darauf zu achten, dass Käufer und Verkäufer keine ungesicherten Vorleistungen bei der Abwicklung des Grundstückskaufes erbringen.

Den Entwurf hat er so rechtzeitig an die Vertragsparteien zu übersenden, dass sie sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinandersetzen können und im Vorfeld weitere offene Fragen klären können (siehe dazu für den Käufer unten II.).

Häufig erhält der Notar die notwendige Information für die Erstellung des Vertragsentwurfs durch einen von den Parteien beauftragten Makler. Auch in einem solchen Fall bleibt es Aufgabe des Notars, die Kauf-

vertragsparteien vor der Beurkundung so aufzuklären, dass sie das Vertragswerk verstehen und es mit ruhigem Gewissen beurkunden lassen können.

## **2. Während der Beurkundung**

In der anschließenden Beurkundung hat der Notar den Vertrag zwingend den Vertragsparteien vorzulesen; ein Verzicht hierauf ist nicht möglich und führt zur Unwirksamkeit des Vertrages.

Bei der Verlesung erläutert der Notar den rechtlichen Inhalt und berücksichtigt Änderungs- und Ergänzungswünsche der Parteien. Zugleich sorgt er dafür, dass das Ergebnis der Beurkundung ein wirksamer Vertrag ist.

Die Verlesung durch den Notar gibt so den Vertragsparteien und insbesondere dem Käufer die Gelegenheit, Fragen zu rechtlichen Unklarheiten zu stellen und sich den genauen (weiteren) Ablauf erläutern zu lassen. So stellt der Notar sicher, dass sich der Käufer bei Unterzeichnung der rechtlichen Tragweite und vor allem der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst ist.

## **3. Nach der Beurkundung**

Nach der Beurkundung beantragt der Notar die Eintragung einer Vormerkung, die das Grundstück für den Käufer im Grundbuch - und damit für jedermann ersichtlich - „reserviert“.

Weiter besorgt der Notar die Unterlagen, die für den rechtssicheren und lastenfreien Erwerb durch den Käufer erforderlich sind (Bescheinigung der Gemeinde über den Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufrecht, Lösungsunterlagen hinsichtlich eingetragener Grundpfandrechte für die Gläubiger des Verkäufers etc.).

Zugleich meldet er den Kaufvertrag dem Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -, woraufhin der Käufer den Grunderwerbsteuerbescheid zugesandt bekommt.

Wenn der Käufer ein Bankdarlehen zur Bezahlung des Kaufpreises benötigt, das durch Grundpfandrechte abgesichert werden muss, beurkundet der Notar deren Bestellung und beantragt ihre Eintragung im Grundbuch; die erforderlichen Unterlagen sollten bereits vor der Beurkundung an den Notar zur weiteren Vorbereitung übermittelt werden, damit die Bestellung unmittelbar nach der Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen kann. So können Verzögerungen in der Abwicklung vermieden werden.

Der Notar sorgt dafür, dass der Käufer erst dann den Kaufpreis zahlt, wenn er dem Grundstückserwerb keine rechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen; erst hiernach teilt er dem Käufer die Fälligkeit des Kaufpreises mit.

Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Bescheinigung über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer) vorliegt, beantragt der Notar die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch.

Abschließend überprüft der Notar die Eintragungsmittelteilung des Grundbuchamtes. Dabei achtet er besonders darauf, dass zwischenzeitlich keine Eintragungen (etwa Vorlasten des Verkäufers) erfolgt sind, denen der Käufer nicht zugestimmt hat und die seine Rechte beeinträchtigen.

## **II.** **Checkliste für den Käufer**

### **1. Vor der Beurkundung**

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend mit dem Kaufgegenstand auseinandersetzen. Dazu gehört etwa

- die Bebaubarkeit oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung (Vorliegen einer Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) einschließlich möglicher Beschränkungen durch Baulasten (Einsehen des Baulastenverzeichnisses, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden) zu prüfen, (Baulasten sind Rechte für andere Grundstückseigentümer, die die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Kaufgegenstandes - ähnlich wie Grunddienstbarkeiten - beeinträchtigen können)
- den Zustand der Gebäude zu begutachten, etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer,
- den Stand der Erschließung und deren Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer zu prüfen (auch durch Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung),
- die in der Natur ersichtliche Grundstücksgrenze und -größe mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen,
- die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa Anbindung an öffentliche (Nah-)Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch eine 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).

Der Käufer sollte auch vor der Beurkundung die Finanzierung des Immobilienerwerbs sicherstellen. Dazu wird er

- den Finanzierungsbedarf abstecken müssen (insbesondere Kaufpreis einschließlich Nebenleistungen (Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuchamt) sowie ggf. zusätzliche Mittel für Renovierungen,
- notwendige Darlehensverträge abschließen und zugleich die von der Bank gewünschten Sicherheiten (insbesondere Grundschulden) absprechen.

Welcher Notar die Beurkundung vornehmen soll, können die Vertragsparteien frei wählen. Nach § 448 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches hat die Beurkundungskosten der Käufer zu tragen; dies wird ihm einen gewissen Vorrang bei der Bestimmung geben.

## **2. Nach der Beurkundung:**

Nach der Beurkundung muss der Käufer

- auf Aufforderung durch den Notar (aber auch nur hiernach) den Kaufpreis nach Maßgabe der sog. Fälligkeitsermittlung entrichten,
- sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die Grunderwerbsteuer begleichen, da von dem Vorliegen der sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die Umschreibung des Grundstücks auf den Käufer im Grundbuch abhängig ist
- die Hinweise III Nr. 2 zum Besitzübergang beachten.

### **III.**

## **Checkliste für den Verkäufer**

### **1. Vor der Beurkundung**

Was oben für den Käufer gesagt ist, lässt sich auch auf den Verkäufer teilweise übertragen. Der Verkäufer sollte sich über den rechtlichen Bestand und den tatsächlichen Zustand des Kaufgegenstandes informieren. Von ihm wird nicht verlangt, den Kaufgegenstand schlecht zu reden; er hat aber über für den Kaufentschluss des Käufers wesentliche Umstände von sich aus Auskunft zu geben.

- a) Feststellung wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Bei Erbfolge wird häufig vergessen, das Grundbuch zu berichtigen. Prüfen Sie auch, ob der Eigentümer zum Verkauf berechtigt ist. Dem kann z.B. ein Nacherbenvermerk im Wege stehen.

Wenn der Verkäufer unter Betreuung steht, kann der Verkauf nur mit Zustimmung des Betreuungsgerrichts erfolgen. Der Betreuer muss von seinem Aufgabenkreis her zum Verkauf von Immobilien berechtigt sein.

- b) Der Inhalt von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Grunddienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrechte) Vorkaufsrechte sollte bekannt sein, da das Grundbuch nur Stichpunktartig derartige Rechte bezeichnet. Wenn Eintragungsbewilligungen nicht vorliegen, kann man diese beim Grundbuchamt anfordern.

- c) Wenn Rechte in Abt. III Hypotheken und Grundschulden noch mit Darlehensschulden verbunden sind, muss mit dem Gläubiger die Frage der Ablösung und die Bedingungen geklärt werden. Wenn die Rechte keine Darlehen mehr sicher, kann es sein, dass Löschungsbewilligungen und Grundschuldbriefe bereits vor langer Zeit übersandt worden sind. Diese sollten vor der Beurkundung gesucht werden. Häufig sind Briefe verloren gegangen und müssen dann in einem langwierigen gerichtlichen Verfahren für kraftlos erklärt werden. Dadurch wird die Abwicklung des Kaufvertrages erheblich verzögert. Wenn die Briefe und Löschungsbewilligungen nicht gefunden werden, ist bei den eingetragenen Gläubigern nachzufragen.

- d) Wenn mehrere Personen als Verkäufer auftreten (z.B. als Bruchteilsgemeinschaft oder Erbengemeinschaft, muss geklärt werden, an wen die Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll. Manchmal ist in diesem Zusammenhang eine Teileerbeauseinandersetzung zwischen Miterben erforderlich.

- e) Die Frage des Zeitpunkts für den Besitzübergang muss ebenso klar vereinbart sein, wie die Frage der Räumung durch den Verkäufer. Hier gilt der Grundsatz, dass der Besitz - also der wirtschaftliche

Übergang - erst erfolgen sollte, wenn der Kaufpreis gezahlt ist. Der wiederum wird erst gezahlt, wenn der Verkäufer geräumt hat. Von der Reihenfolge **Räumung - Zahlung - Besitz- Eigentumsübergang** sollte nicht abgewichen werden.

Der Käufer sollte vor der Beurkundung auch über den Inhalt von Mietverhältnissen und Versicherungsverträge informiert sein.

- f) Es ist üblich, dass der Verkäufer einer gebrauchten Immobilie die Haftung für Mängel weitestgehend ausschließen will. Das hat auch seine Berechtigung, weil der Käufer Gelegenheit nehmen kann, den Zustand in Augenschein zu nehmen und den Kaufpreis zu verhandeln. Ein Haftungsausschluss nützt aber nichts, wenn es mündliche oder auch konkludente Beschaffenheitsvereinbarungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen gegeben hat, welche nach Eigentumsumschreibung Wirksamkeit erlangen, auch wenn sie nicht im beurkundeten Vertrag stehen. Solche können zustande kommen, wenn der Käufer nach bestimmten Eigenschaften/Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes fragt und der Verkäufer diese bestimmt und eindeutig beantwortet. Wenn es darüber später Streit gibt, wird das häufig nur über eine Beweisaufnahme im Prozess geklärt werden können, dessen Ausgang ungewiss ist. Deshalb muss klar sein, wofür der Verkäufer die Haftung übernehmen wird und wofür nicht. Darüber muss der Notar informiert werden, um den Vertrag gestalten zu können.

Klären muss der Verkäufer z.B.:

Hat das verkaufte Grundstück Baulandqualität, wenn feststeht, dass der Käufer bauen will? Ist sein Haus vollständig baurechtlich genehmigt? Liegen schwerwiegende Mängel vor, die nicht offensichtlich sind? Entspricht die Heizungsanlage der Energieeinsparverordnung oder muss sie nach dem Verkauf ausgewechselt werden? Liegt ein Energieausweis vor? Ist die Dichtigkeit der Abwasseranlagen bereits geprüft?

## **2. Bei und nach der Beurkundung**

Mit der Abwicklung des Kaufvertrages haben die Beteiligten so gut wie nichts zu tun. Der Verkäufer sollte den Notar nur über die erfolgte Räumung informieren und ihm die Zahlung des Kaufpreises schriftlich anzeigen.

Der Besitzübergang ist auch wirtschaftlicher Übergang mit der Folge, dass den Käufer die mit dem Kaufobjekt verbundenen finanziellen Verpflichtungen treffen. Diese hängen oft an der Eigentümerposition, welche der Käufer erst später erwirbt. Dazu gehören die Grundbesitzabgaben, die Gebäudeversicherung aber auch die Kosten für den Bezug von Energie. Der Besitzübergang ist ein rechtlicher und tatsächlicher Vorgang. Wenn der Kaufpreis gezahlt ist, sollte zwingend ein gemeinsamer Termin für die Übergabe vereinbart werden, in dem der Verkäufer spätestens die für die Rechtswahrnehmung des Käufers erforderlichen Unterlagen bereit stellt (Originale von Mietverträgen, Grundbesitzabgabenbescheide, Versicherungspolice, Baugenehmigung, bei Wohnungseigentum die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung mindestens in beglaubigter Form) Darüber hinaus sind vom Verkäufer Versorgungsverträge zu kündigen und vom Käufer neue abzuschließen. Damit stichtagsgerecht abgerechnet werden kann, müssen Zählerstände beweiskräftig festgestellt werden. Die Gebäudeversicherung geht mit Eigentumsübergang auf den Käufer über, der dann innerhalb von 1 Monat kündigen und eine neue Versicherung abschließen kann.

Mietverträge gehen mit Eigentumsübergang insgesamt auf den Käufer über. Es müssen keine neuen Verträge abgeschlossen werden. Mit Besitzübergang stehen dem Käufer die Mieteinnahmen zu, welche dem Käufer im Kaufvertrag abgetreten werden. Damit der Mieter sich darauf einstellen kann, muss der Verkäufer den Mieter darüber informieren. Eine vom Mieter gezahlte Kautions ist dem Käufer auszuhändigen, wobei der Verkäufer weiterhin in der Rückgabepflichtung bleibt bis sie vom Käufer bei Beendigung des Mietverhältnisses erfüllt ist.

Die Nebenkosten sind vom Käufer am Jahresende abzurechnen. Um intern mit dem Verkäufer die bis zum Besitzübergang gezahlten Nebenkosten abrechnen zu können, ist es auch hier notwendig, eine beweiskräftige Zwischenablesung vorzunehmen.

**Reither Hofmeister & Partner**

Bruchstr. 22

D-57462 Olpe

Tel.: 02761 / 9098-0

Fax: 02761 / 909825

Partnerschaftsgesellschaft

Sitz: Olpe, AG Essen, PR 550

Email: [info@reither-partner.de](mailto:info@reither-partner.de)

Internet: [www.reither-partner.de](http://www.reither-partner.de)