



## Der Kauf eines gebrauchten Hauses

Ein Merkblatt für Käufer und Verkäufer

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 und Verkäufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und um rechtliche Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Ob der Kauf der Immobilie auch ein „gutes“ Geschäft ist, muss hingegen der Käufer selbst beurteilen. Der Immobilienkauf „ohne Reue“ ist nur dann gewährleistet, wenn alle Beteiligten ihren Beitrag leisten.

### I. Leistungen des Notars

Der Notar ist gemäß seinem gesetzlichen Auftrag der unabhängige und unparteiische Betreuer der Beteiligten.

#### 1. Vor der Beurkundung

Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten ihre **Zielvorstellungen** und informiert sie dabei über die Regelungsmöglichkeiten. Zugleich **prüft** er das **Grundbuch**, um die Eigentümerdaten und eingetragene Belastungen festzustellen, die bei der Gestaltung und Abwicklung des Grundstückkaufvertrages 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 unparteiisch 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. Nach Übersendung des Entwurfes an die Vertragsparteien soll ausreichend Zeit bleiben, damit sie sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinandersetzen können und im Vorfeld weitere offene Fragen klären 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 führte zur Unwirksamkeit des Vertrages. Bei der Verlesung **erläutert** der Notar den rechtlichen Inhalt und berücksichtigt **Änderungs- und Ergänzungswünsche** der Beteiligten. Zugleich sorgt er dafür, dass das Ergebnis der Beurkundung ein wirksamer Vertrag ist. Beim Verlesen gibt der Notar allen Beteiligten Gelegenheit, **Fragen** zu rechtlichen Unklarheiten zu stellen und sich den genauen (weiteren) Ablauf erläutern zu lassen. So stellt der Notar sicher, dass sich Käufer und Verkäufer bei Unterzeichnung

der rechtlichen Tragweite und vor allem der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst sind.

#### 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 für den rechtssicheren und lastenfreien Erwerb durch den Käufer **erforderlichen Unterlagen** (Bescheinigung der Gemeinde zum gesetzlichen Vorkaufsrecht, Lösungsunterlagen für eingetragene Grundpfandrechte 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 werden Verzögerungen vermieden.

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

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

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



## II. Checkliste für den Verkäufer

Der Verkäufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend mit den **Folgen der Veräußerung** für ihn auseinandersetzen. Dazu gehören u.a.

- > die Auflagen der Gläubiger von eingetragenen Grundschulden; ggf. sollte über eine etwaige **Vorfälligkeitsentschädigung** verhandelt werden,
- > die **steuerlichen Auswirkungen** des Verkaufs, z.B. bei Veräußerung des Objektes innerhalb von 10 Jahren nach dem Ankauf („Spekulationsgeschäft“), oder wenn das Objekt steuerliches Betriebsvermögen darstellt; hierzu sollte auf jeden Fall der Steuerberater befragt werden,
- > bei früherer Inanspruchnahme von **Fördermitteln** für die Immobilie die Ermittlung der Bedingungen für einen Weiterverkauf, z.B. nach dem Wohnraumförderungsgesetz und dem Wohnungsbindungsgesetz.

Der Verkäufer sollte prüfen, ob (abgesehen vom Vorkaufsrecht der Gemeinde) ein **Vorkaufsrecht** aus anderen Gründen besteht, z.B. das Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung in Wohnungseigentum, und ob Rechte anderer Personen, insbesondere solcher, zu deren Gunsten Rechte in Abt. II des Grundbuchs eingetragen sind, den Verkauf gefährden könnten.

Der Verkäufer sollte ferner sämtliche für den Käufer wichtigen **Unterlagen und Informationen** zusammen tragen (s.u. die Checkliste für den Käufer). Sollte ihm seine Bank für nicht mehr benötigte Grundschulden bereits eine **Löschungsbewilligung** erteilt und einen etwa vom Grundbuchamt erstellten Grundschuldbrief übersandt haben, so sollten diese Unterlagen alsbald dem Notar zur Verfügung gestellt werden, spätestens zur Beurkundung.

Sollte ein von der Bank zurück gegebener **Grundschuldbrief** nicht mehr auffindbar sein, sollte unverzüglich, möglichst noch vor der Beurkundung, ein sog. **Aufgebotsverfahren** eingeleitet werden.

Erfahrungsgemäß liegt zwischen Beurkundung und **Auszahlungsreife** des Kaufpreises ein **Zeitraum** von 1 bis 2 Monaten, in gesondert gelagerten Fällen sogar deutlich länger (wenn z.B. ein Aufgebotsverfahren durchgeführt werden muss). Dies sollte der Verkäufer berücksichtigen, wenn er Planungen über die Verwendung des Kaufpreises anstellt.

## III. Checkliste für den Käufer

### 1. Vor der Beurkundung

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend **mit dem Kaufgegenstand auseinandersetzen**. Dazu gehören

- > die Bebaubarkeit oder, bei bestehenden Bauten, deren **rechtmäßige Errichtung** (Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) einschließlich möglicher Beschränkungen durch Baulasten (Einsehen des Baulastenverzeichnisses, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden) zu prüfen,
- > den **Zustand** der Gebäude zu begutachten, etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer,
- > etwaige Nachrüstungserfordernisse für Heizungsanlagen nach der **Energieeinsparverordnung** (EnEV) in Erfahrung zu bringen, ggf. auch Rücksprache mit dem Bezirksschornsteinfegermeister zu halten,
- > den Stand der **Erschließung** und deren Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer zu überprüfen (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 (Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch einen nahe gelegenen 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 hinsichtlich zu erzielender 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 und notwendige Darlehensverträge abschließen und die



von der Bank gewünschten Sicherheiten (insbesondere Grundschulden) absprechen.

## 2. Während der Beurkundung

Während der Beurkundung wird der Kaufvertrag allen Beteiligten laut **vorgelesen** und zugleich vom Notar erläutert. Es besteht Gelegenheit, **Fragen** über Unklarheiten zu stellen und sich den genauen Ablauf sowie die eigene Absicherung erläutern zu lassen.

Mit der Unterschrift unter dem beurkundeten Vertrag wird dieser für Verkäufer und Käufer verbindlich. Der Käufer sollte die Unterschrift deshalb erst und nur dann leisten, wenn alle seine Fragen beantwortet wurden und er sich sicher ist, dass er diesen Grundstückskaufvertrag so abschließen möchte.

## 3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss der Käufer

- > auf Aufforderung des Notars den **Kaufpreis** nach Maßgabe der **Fälligkeitsmitteilung** entrichten,
- > sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die **Grunderwerbsteuer** begleichen, da vom Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die Umschreibung des Grundstückes abhängig ist.

### **Hinweis**

*Die allgemeine Darstellung dieser NotarInfo kann die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles nicht berücksichtigen. Sie dient nur der Information und ist keine vertragliche Beratungsleistung. Sie kann deshalb eine individuelle Beratung nicht ersetzen.*

### **Unsere Notare:**

Dr. Rüdiger Leykam  
Dr. Gerhard Lohfeld  
Dr. Klaus J. Starke  
Burkhard Klüver  
Dr. Jan-Martin Zimmermann  
Dr. Ralph Meyer im Hagen  
Jörn H. Linnertz  
Christian Darge  
Dr. Dirk Weitze-Scholl

### **Kontakt**

Ahlers & Vogel \_ Bremen  
Contrescarpe 21 \_ 28203 Bremen  
Telefon +49 (421) 33 34-0  
Telefax +49 (421) 33 34-111  
E-Mail: [notariat@ahlers-vogel.de](mailto:notariat@ahlers-vogel.de)