



Notare

Sigrun Erber-Faller
Arnold Voran

Der Kauf und Verkauf einer Immobilie

Kauf und Verkauf einer Immobilie sind für die meisten Menschen Rechtsgeschäfte von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung.

Die **Mitwirkung des Notars** sichert die sachgemäße Beratung der Vertragsteile und vermeidet rechtliche Risiken. Sie ist insbesondere darauf gerichtet, die Vertragsteile vor **ungesicherten Vorleistungen** zu schützen. Sie soll dem Käufer den rechtssicheren Erwerb der Immobilie ermöglichen und den Verkäufer vor dem Verlust des Eigentums vor Kaufpreiszahlung schützen.

Ob der **Kaufpreis** für die Immobilie **angemessen** ist, müssen Käufer und Verkäufer selbst beurteilen. Es ist allein Sache des Käufers, beizeiten seine Finanzierung sicher zu stellen und auf Verlangen des Verkäufers nachzuweisen.

Kauf und Verkauf einer Immobilie können deshalb nur dann zur **Zufriedenheit** aller Seiten durchgeführt werden, wenn neben dem Notar auch die Vertragsteile ihren Beitrag leisten.

I. Leistungen des Notars

1. Vor der Beurkundung:

Der Notar **ermittelt** – **am besten im Rahmen einer persönlichen Besprechung** - die **Zielvorstellungen** der Vertragsteile und **informiert** sie dabei über die **Regelungsmöglichkeiten**.

Zugleich **prüft der Notar das Grundbuch**, um die Eigentümerdaten und die Belastungen festzustellen, die bei der Gestaltung und Abwicklung des Grundstückkaufvertrages berücksichtigt werden müssen.

Dann **erstellt der Notar** den Entwurf eines **sachgerechten und ausgewogenen Kaufvertrages**; er berät die Vertragsbeteiligten unparteilich und klärt sie umfassend und neutral über alle Rechtsfolgen des Kaufvertrages auf. Der Notar achtet besonders darauf, dass Käufer und Verkäufer keine ungesicherten Vorleistungen erbringen.

Es ist bei gebrauchten Immobilien **üblich**, die Haftung des Verkäufers für **Sachmängel vollständig auszuschließen**. Dies kann für den Käufer **einschneidende Folgen** haben. Sind in den letzten fünf Jahren grundlegende Baumaßnahmen vorgenommen worden, so **muss** die Vereinbarung auf die konkrete Situation abstellen, um wirksam zu sein.

Bei neu zu errichtenden Immobilien (**Bauträgervertrag**) kann die Sachmängelhaftung des Verkäufers dagegen nicht eingeschränkt werden. Nähere Informationen enthält ein gesondertes, bei uns erhältlich Merkblatt.

Den **Entwurf** wird der Notar nach Möglichkeit so **rechtzeitig an die Vertragsparteien übersenden**, dass sie sich schon im Vorfeld mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinandersetzen können und weitere offene Fragen klären können (siehe dazu II. für den Käufer und III. für den Verkäufer). Es ist daher für beide Vertragsteile wichtig, den Notar so früh wie möglich einzubeziehen und ihn vollständig und offen über alle wichtigen Punkte zu informieren.

Wenn der **Käufer ein Bankdarlehen** zur Bezahlung des Kaufpreises benötigt, das durch **Grundpfandrechte abgesichert** werden muss, sollten die erforderlichen **Unterlagen rechtzeitig vor der Beurkundung an den Notar** zur Vorbereitung **übermittelt werden**, damit die Bestellung unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen kann. So kann erreicht werden, dass der Käufer den Kaufpreis pünktlich bezahlen kann und keine Verzugszinsen an den Verkäufer zahlen muss.

Welcher **Notar** die Beurkundung vornehmen soll, können die **Vertragsparteien frei wählen**. Üblicherweise hat alle anfallenden Kosten der Beurkundung und des Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer der **Käufer** zu tragen. Der **Verkäufer** trägt ggf. die Kosten der Lastenfreistellung.

2. Während der Beurkundung:

Während des vereinbarten Beurkundungstermins **liest** der Notar **den Kaufvertrag** und etwaige **Finanzierungsgrundpfandrechte** vor. Ein Verzicht hierauf ist nicht möglich und führt zur Unwirksamkeit der Beurkundung. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass **alle Vereinbarungen** richtig und vollständig beurkundet werden.

Der Notar erläutert den rechtlichen Inhalt und berücksichtigt Änderungs- und Ergänzungswünsche der Parteien. Die **Beurkundung** gibt den Vertragsparteien **Gelegenheit, Fragen zu rechtlichen Unklarheiten zu stellen** und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen.

Mit der Unterschrift wird der Vertrag für Verkäufer und Käufer **verbindlich**. Die Unterschrift sollte man deshalb erst und nur dann leisten, wenn alle Fragen beantwortet wurden und man sich sicher ist, dass man den Kaufvertrag so abschließen möchte.

3. Nach der Beurkundung:

Nach der Beurkundung **beantragt der Notar** die Eintragung etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte sowie 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** erforderlich sind (Genehmigungen, Bescheinigung der Gemeinde über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte, Löschungsunterlagen hinsichtlich eingetragener Grundpfandrechte etc.)

Zugleich **übersendet** er den **Kaufvertrag dem Finanzamt** – Grunderwerbsteuerstelle -, von dem der Käufer dann den Grunderwerbsteuerbescheid zugesandt bekommt.

Die **Fälligkeit des Kaufpreises** wird zum Schutz des Käufers an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, die sicherstellen, dass der Käufer Eigentümer wird, wenn er Kaufpreis und Grunderwerbsteuer bezahlt. Der Eintritt dieser Voraussetzungen wird vom Notar **überwacht**. Der Käufer sollte keinesfalls bezahlen, bevor ihm die notarielle Fälligkeitsmitteilung zugegangen ist.

Häufig werden daneben zur Absicherung des Käufers noch weitere, von den Vertragsteilen **selbst zu überprüfende** Voraussetzungen vereinbart, insbesondere die Räumung durch den Verkäufer.

In vielen Fällen weist der Notar den Käufer in der Fälligkeitsmitteilung an, den Kaufpreis oder Teile davon **nicht an den Verkäufer**, sondern **unmittelbar** an die eingetragenen Gläubiger des Verkäufers zu bezahlen. Eine Missachtung der Anweisungen des Notars kann dazu führen, dass die Immobilie **trotz Kaufpreiszahlung nicht lastenfrei** gestellt wird.

Der Notar wird im Vertrag normalerweise vorsehen, dass die **Schlüssel** vom Verkäufer **nicht vor Kaufpreiszahlung** an den Käufer übergeben werden. Damit soll der Verkäufer davor geschützt werden, dass ein zahlungsunfähiger Käufer das Objekt beschädigt und mit hohem Aufwand zwangsgeräumt werden muss.

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

Nach Vollzug im Grundbuch überprüft der Notar die Eintragung und macht den Vertragsteilen davon Mitteilung. Der Käufer erhält einen vollständigen Grundbuchauszug.

II. Checkliste für den Käufer

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

- die **Bebaubarkeit** des Grundstücks oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung (**Baugenehmigung** oder Genehmigungsfreistellung) einschließlich möglicher **Beschränkungen durch Abstandsflächenübernahmen und außerhalb Bayerns durch Baulasten** zu prüfen;
- den **Zustand der Gebäude** zu begutachten, etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer, ggf. zusammen mit einer in Bauangelegenheiten sachverständigen Person;
- die Art und Weise der **Erschließung** (Zugang/Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen) einschließlich der Absicherung bei Verlauf über private Grundstücke zu klären ;
- die Einsichtnahme in den **Energieausweis** sowie die Erkundigung beim Bezirkskaminkehrer wegen etwaiger Nachrüstungsspflichten nach der Energieeinsparverordnung;
- bei einer **Eigentumswohnung** die **Beschlussprotokolle und die Beschlussammlung** beim Verwalter und die **Aufteilungspläne** einzusehen sowie sich nach der Höhe des Hausgeldes, der Rücklage, etwaiger Rückstände und etwa anstehender Sonderumlagen zu erkundigen;
- **bei Erbbaurechten** die Restlaufzeit des Erbbaurechts, die Höhe des Erbbauzinses und die Möglichkeit von Erbbauzinserhöhungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts des Erbbaurechtsausgebers zu klären;
- den **Stand der Erschließung** (insbesondere Straße, Kanal, Wasser) und deren Abrechnung sowie etwaige Grundsteuerrückstände zu überprüfen;
- die in der Natur ersichtliche **Grundstücksgrenze und -größe** insbesondere mit Hilfe eines amtlichen Lageplans mit dem Liegenschaftskataster abzugleichen;
- den Inhalt etwa **zu übernehmender Belastungen** zu klären;
- zu prüfen, ob **wirtschaftlich zugehörige, aber rechtlich selbstständige** Garagen, Keller, Stellplätze oder Anteile an Wegen oder Hofräumen vorhanden sind;
- die **Infrastruktur in der Umgebung** zu erkunden (etwa Anbindung an öffentliche (Nah-)Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, einen Flughafen oder eine Mülldeponie),
- das Vorhandensein von etwaigen **Altlasten** abzuklären;
- **Vergleichspreise** zu ermitteln;
- **zu übernehmende Miet- und Pachtverträge** vorlegen zu lassen **und** das Vorhandensein von mündlichen Nebenabreden zu klären;
- mögliche **steuerliche Folgen** und Auswirkungen auf **Sozialleistungen** zu klären.

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

- den **Finanzierungsbedarf** abstecken;
- notwendige Darlehensverträge abschließen oder schriftlich zusichern lassen und zugleich mit der Bank die gewünschten Sicherheiten (insbesondere **Grundschulden**) absprechen;
- bei **Erbbaurechten** mit dem Grundstückseigentümer und dem Kreditinstitut die Höhe der Beleihbarkeit klären. Im Regelfall wird ein Erbbaurecht höchstens mit 60 bis 75 % des Werts beleihbar sein. Andernfalls riskiert der Käufer, dass der Erwerb daran scheitert, dass der Grundstückseigentümer seine erforderliche Mitwirkung verweigert.
- bei vergünstigten Darlehen prüfen, ob ein Vertragsabschluss ohne Darlehenszusage zum Verlust der Antragsberechtigung führt, und sich ggf. zum vorzeitigen Vertragsabschluss ermächtigen lassen (insbesondere KfW und Bayerische Landesbodenkreditanstalt).

III. Checkliste für den Verkäufer

Der Verkäufer sollte **rechtzeitig vor der Beurkundung** insbesondere

- sich die **Sicherung der Kaufpreisfinanzierung** durch den Käufer nachweisen lassen. Dies geschieht in der Praxis häufig durch eine sogenannte Finanzierungsbestätigung einer Bank, die aber nicht die Wirkungen einer Bürgschaft hat.
- für den **Zustand der Gebäude** maßgebliche Angaben zusammenstellen, etwa Angaben zu Mängeln, Handwerkerrechnungen über Arbeiten mit laufender Gewährleistung, und auf alle ihm bekannten problematischen Umstände hinweisen, da sonst die Haftung für Mängel droht; es empfiehlt sich, den Hinweis auf vorhandene Mängel im Kaufvertrag zu dokumentieren. Besonders sorgfältig sind die **Baumaßnahmen der letzten fünf Jahre** einschließlich der Eigenleistungen offenzulegen; hier ist zu klären, inwieweit für die Mängelfreiheit gehaftet werden soll;
- prüfen, ob **wirtschaftlich zugehörige, aber rechtlich selbstständige** Garagen, Keller, Stellplätze oder Anteile an Wegen oder Hofräumen vorhanden sind;
- erforderlichenfalls einen **Energieausweis** erstellen lassen;
- bei einer **Eigentumswohnung** den Käufer die **Beschlussprotokolle** und eine etwa vorhandene Kopie der **Teilungserklärung** unaufgefordert einsehen lassen sowie die Höhe des Hausgeldes, einer etwa vorhandenen Instandhaltungsrückstellung und etwa anstehender Sonderumlagen dem Notar sowie dem Käufer mitteilen;
- den **Stand der Erschließung** und deren Abrechnung ermitteln (auch durch Nachfrage bei der Gemeinde oder den sonstigen zuständigen Stellen);
- einen aktuellen amtlichen **Lageplan** vorlegen (kann in Bayern über den Notar beschafft werden);
- auf das Vorhandensein von etwaigen **Altlasten** hinweisen und ggf. die Fortdauer der eigenen Haftung klären;
- mögliche **steuerliche Folgen** klären (etwa Verlust von Förderungen, Entnahmegewinne, Spekulationsteuer, Vorliegen eines umsatzsteuerlichen Unternehmens und einer Geschäftsveräußerung im Ganzen, Berichtigung von geltend gemachter Vorsteuer, u. ä.);
- **bei Erbbaurechten** den Erbbaurechtsvertrag vorlegen und über die Höhe des Erbbauzinses Auskunft geben;
- etwaige **Rückstände** an öffentlichen Lasten, Hausgeld oder Erbbauzins dem Notar mitteilen;
- prüfen, ob er aus seinem Erwerbsvertrag zur **Weitergabe von schuldrechtlichen Verpflichtungen** verpflichtet ist;
- alle sonstigen im Kaufvertragsentwurf des Notars ausgewiesenen **fehlenden Angaben** rechtzeitig vor der Beurkundung liefern.