BNotK
BUNDESNOTARKAMMER

Der Kauf eines gebrauchten Hauses

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 (vor allem Notar und Käufer) 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 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 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.).

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 Vorkaufsrecht, Löschungsunterlagen 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 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 Eintragungsmitteilung** des Grundbuchamtes. Dabei achtet er besonders darauf, dass zwischenzeitlich keine Eintragungen (etwa Belastungen 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,
- 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 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 (etwa Anbindung an öffentliche (Nah-)Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch einen 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 No-

tar und Grundbuchamt) sowie ggfs. 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 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches hat die Beurkundungskosten der **Käufer** zu tragen; dies wird ihm einen **gewissen Vorrang bei der Bestimmung** geben.

2. Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird dem Käufer vom Notar der Kaufvertrag vorgelesen und zugleich erläutert. Dies gibt **dem Käufer Gelegenheit**, **Fragen über Unklarheiten zu stellen** und sich den genauen Ablauf sowie seine 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 durch den Notar** (aber auch nur hiernach) den **Kaufpreis nach Maßgabe der sog. Fälligkeitsmitteilung** entrichten,
- sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die **Grunderwerbsteuer begleichen**, da von dem Vorliegen der sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die **Umschreibung** des Grundstückes auf den Käufer **im Grundbuch abhängig** ist.