

Tel.: 07732/98798-0
Fax: 07732/98798-99
info@notarin-weber.de

Merkblatt
für Kaufverträge von Immobilien
(Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen usw.)

Das Merkblatt dient dazu, den Verkäufer und den Käufer von Immobilien auf die Fragestellungen vorzubereiten, die beim Kauf von Immobilien regelmäßig erörtert werden. Soweit erforderlich, sollen die Parteien die Möglichkeit haben, Vorabklärungen vor dem Beurkundungstermin durchzuführen. Das Merkblatt ersetzt nicht die notarielle Belehrung im Beurkundungstermin.

Grundbucheinsicht:

Soweit das Kaufobjekt in Baden-Württemberg liegt, kann der Notar das Grundbuch elektronisch einsehen. Sofern das Kaufobjekt außerhalb von Baden-Württemberg liegt, sollte der Verkäufer beim Grundbuchamt einen unbeglaubigten Grundbuchauszug anfordern und dem Notar möglichst bereits vor dem Termin übersenden.

Absicherung:

Es geht um die Absicherung der Parteien vor dem Insolvenzrisiko einer Partei und vertragswidrigen Verfügungen nach Abschluss des Vertrages.

Sicherung des Verkäufers: In der Regel wird vereinbart, dass das Eigentum auf den Käufer erst übergeht, wenn der Käufer den Kaufpreis bezahlt hat (spätere oder zurückbehaltene Auflassung).

Sicherung des Käufers: In der Regel wird vereinbart, dass der Käufer den Kaufpreis erst dann an den Verkäufer bezahlt, wenn zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde (ausgenommen, der Käufer zahlt zunächst auf ein Treuhandkonto).

Zahlungszeitpunkt für den Kaufpreis:

Wird ein Kaufvertrag wie üblich mit Absicherung des Verkäufers und des Käufers abgeschlossen, kann der Kaufpreis in der Regel frühestens vier Wochen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages bezahlt werden, da die Eintragung der Vormerkung beim Grundbuchamt gewöhnlich 2 bis 4 Wochen dauert. Gleiches gilt, wenn der Käufer den Kaufpreis teilweise finanziert und eine Finanzierungsgrundschuld eingetragen werden muss. Soll ein früherer Zahlungszeitpunkt eingehalten werden, z.B. wegen früherer Übergabe, so kann u.U. eine Treuhandabwicklung notwendig werden.

Übergabe:

Übergabe bedeutet nicht Eigentumsübergang, sondern Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr. Sie erfolgt i.d.R. Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung. Hieraus ergibt sich für die Abwicklung dann folgende Reihenfolge:

- Räumung durch den Verkäufer (bei Eigennutzung),
- Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer
- Schlüsselübergabe durch den Verkäufer.

Übergibt der Verkäufer vor Kaufpreiszahlung, leistet er vor. Sein Risiko besteht nun darin, dass bei Nichtzahlung des Kaufpreises, ganz oder teilweise, er nicht mehr Besitzer des Vertragsgegenstandes ist und auf Wiedereinräumung des Besitzes gegen den Käufer klagen muss (Kosten, Zeitverlust bei Weiterverkauf). Durch die Vereinbarung einer Anzahlung vor Übergabe kann dieses Risiko gemindert werden.

Treuhandabwicklung:

Eine Treuhandabwicklung des Vertrages ist i.d.R. dann erforderlich, wenn der Kaufgegenstand noch mit valutierten Grundschulden belastet ist und die zugrunde liegenden Darlehen des Verkäufers aus Mitteln des Kaufpreises abgelöst werden sollen. **Dies sollte der Verkäufer vor dem Termin mit seiner Bank besprechen.** Soweit nicht entweder die Bank des Verkäufers oder Käufers die Treuhandabwicklung übernimmt, kann der Notar mit der Treuhandabwicklung beauftragt werden.

Kaufpreisfinanzierung:

Soweit möglich, sollte der Käufer Finanzierungsgrundschulden bereits zum Termin mitbringen.

Bei Finanzierungen mit der Landeskreditbank ist vorab zu klären, ob der Käufer den Vertrag bereits verbindlich abschließen kann, da teilweise vor dem Vertragschluss die Bewilligung der Landeskreditbank vorliegen muss. Ggfs. ist ein Rücktrittsrecht für den Käufer in den Vertrag aufzunehmen.

Gewährleistung:

Häufig vereinbaren die Parteien beim Verkauf gebrauchter Immobilien einen Mängelhaftungsausschluss. Das Objekt geht dann über wie es liegt und steht. Der Verkäufer versichert nur, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Es empfiehlt sich deshalb für den Käufer, das Kaufobjekt **vor** Abschluss des Vertrages eingehend zu besichtigen und zu prüfen.

Bei Grundstücken und Hausgrundstücken sollte der Käufer klären, ob die im Grundbuch vermerkte Grundstücksgröße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen kann (Einsicht in Lageplan oder Flurkarte). Bei Gebäuden ist wichtig, dass diese baurechtlich genehmigt sind.

Inventar:

Soweit Inventar mitverkauft ist, sollte dies mitbeurkundet werden, da ansonsten der gesamte Vertrag unwirksam sein kann. Das Inventar wird mit einem Betrag im Kaufvertrag ausgewiesen, damit es nicht bei der Grunderwerbsteuer und den Grundbuchkosten berücksichtigt wird. Eine Einzelverzeichnung des Inventars ist nicht zwingend notwendig, kann jedoch als Anlage zum Vertrag genommen werden.

Soweit ein Brennstoffvorrat vorhanden ist, sollte im Vertrag geregelt werden, ob er im Kaufpreis enthalten ist oder zu den nachgewiesenen Einkaufspreisen zusätzlich vergütet werden muss.

Anlieger- und Erschließungsbeiträge:

Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz und Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch werden von den Städten und Gemeinden teilweise erst Jahre nach Durchführung der Arbeiten abgerechnet. Bei der zuständigen Gemeinde können die Beteiligten erfragen, ob alle Beiträge für das Vertragsobjekt abgerechnet und bezahlt sind. I.d.R. ist diese Nachfrage zu empfehlen.

Baulasten:

In Baden-Württemberg ist es möglich, dass ein Grundstückseigentümer gegenüber der Baurechtsbehörde Verpflichtungen eingegangen ist (z.B. Duldung der Nichteinhaltung des Grenzabstandes durch den Nachbarn, Duldung einer Versorgungsleitung oder die Verpflichtung, in einem bestimmten Teil des Grundstücks nicht mehr zu bauen), die auch ohne Grundbucheintrag gegen den Rechtsnachfolger wirken. Voraussetzung ist lediglich die Eintragung im Baulastenverzeichnis. Dieses Verzeichnis wird bei der Gemeinde geführt. Bei Hausgrundstücken und Grundstücken ist es i.d.R. immer zu empfehlen, das Verzeichnis bei der Gemeinde vor dem Beurkundungstermin einzusehen.

Mietverhältnisse:

Sind Miet- und Pachtverhältnisse vorhanden, sollte der Käufer die Verträge einsehen, da sie gemäß § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) auf ihn übergehen. Auch mündliche Verträge sind Verträge. Den Inhalt regelt dann meist das Gesetz. Änderungen bestehender Verträge können nur mit Zustimmung des Mieters vorgenommen werden. Kündigungen sind nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes z.B. Eigenbedarf durch den Käufer möglich, nachdem er als Eigentümer eingetragen wurde. Beim Verkauf von vermieteten Eigentumswohnungen kann ein Vorkaufsrecht des Mieters und/oder eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen durch den Käufer bestehen.

Wohnungseigentum/Teileigentum:

Der Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Teileigentums sollte sich vergewissern, welche Räume und Nebenräume sowie Stellplätze oder Garagen zur Eigentumseinheit gehören und ob diese im Grundbuch eingetragen sind. Der Aufteilungsplan kann beim Grundbuchamt oder einem evtl. Verwalter angefordert werden. **Bei der Beurkundung liegt der Plan in der Regel nicht vor.**

Des weiteren empfiehlt es sich für den Käufer, sich vom Verkäufer oder Verwalter folgende Unterlagen zu besorgen: Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag, Hausordnung, Protokolle über die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sowie Hausgeldabrechnungen.

Folgende Informationen sind insbesondere für den Käufer wichtig:

- Sind Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen beschlossen?
- Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage?
- Ist eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung auf die Instandhaltungskosten beschlossen?
- Sind Sonderumlagen, also Zahlungen beschlossen, die nicht der Rücklage entnommen werden?

Soweit nach der Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung erforderlich ist, wird diese vom Notar eingeholt.

Verkauf von unvermessenen Teilflächen:

Teilweise kann es erforderlich sein, einen Kaufvertrag bereits dann abzuschließen, wenn die Vermessung einer zu verkaufenden Teilfläche eines Grundstücks noch nicht durchgeführt ist. Dies ist möglich, wenn dem Kaufvertrag ein amtlicher Lageplan beigelegt wird, in den das Kaufgrundstück eingetragen wird. Der Plan muss von den Parteien zum Termin mitgebracht werden, da er dem Notar i.d.R. nicht zur Verfügung steht. Die Eintragung der Teilfläche sollte, wenn möglich bereits vorgenommen sein, kann aber noch im Beurkundungstermin nachgeholt werden. Wenn möglich, sollte die ungefähre Grundstücksgröße ermittelt sein. Ist die Vermessung bereits erfolgt, fehlt jedoch noch die amtliche Fortführungsmittelteilung des staatlichen Vermessungsamtes, wird der Plan der vorläufigen Vermessung beigelegt. Im Vertrag ist zu regeln, wer die Vermessung in Auftrag gibt und wer die Kosten der Vermessung trägt.

Der Vollzug des Vertrages im Grundbuch ist erst möglich, wenn die amtliche Fortführungsmittelteilung vom Vermessungsamt erstellt wurde und dem Grundbuchamt vorliegt. In der Regel dauert die Erstellung dieses Nachweises vom Zeitpunkt der Vermessung an ca. 4 Wochen. Dies ist bei der Abwicklung des Vertrages zu berücksichtigen. Die Fortführungsmittelteilung sollte dem Notar schnellstmöglich vorgelegt werden.

Sollen zur Kaufpreisfinanzierung Grundschulden bestellt werden, können diese i.d.R. erst nach Vorliegen der Fortführungsmittelteilung bestellt werden. Die Kaufpreiszahlung kann dann erst nach diesem Zeitpunkt erfolgen.

Sofern die durch die Grundstücksteilung entstehenden Teilflächen nicht über getrennte Zugangswege und Ver- und Entsorgungseinrichtungen verfügen, müssen ggfs. Grunddienstbarkeiten und Reallasten zur Absicherung bestellt werden.

Genehmigungen:

Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken ist die Genehmigung des Landwirtschaftsamtes nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlich.

Werden Grundstücke geteilt, sollte vorab durch einen Architekten oder die Baubehörde überprüft werden, ob durch die Grundstücksteilung baurechtswidrige Zustände entstehen.

Liegt ein Objekt im Sanierungsgebiet einer Gemeinde, ist die Genehmigung der Gemeinde als Sanierungsbehörde erforderlich.

Werden Waldgrundstücke geteilt, ist die Genehmigung des zuständigen Forstamtes nach dem Landeswaldgesetz erforderlich.

Genehmigungen können grundsätzlich vom Notar nach Abschluss des Vertrages eingeholt werden. In Zweifelsfällen kann es jedoch sinnvoll sein, bereits vor Abschluss des Vertrages mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen und eine Vorabprüfung durchführen zu lassen.

Gesetzliche Vorkaufsrechte:

Folgende gesetzlichen Vorkaufsrechte sind möglich:

- Vorkaufsrecht der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch bei **allen** Grundstücken und Hausgrundstücken, nicht bei Eigentumswohnungen;
- Vorkaufsrecht des Landes und der Gemeinde nach dem Landeswaldgesetz bei Verkauf von Waldflächen;
- Vorkaufsrecht des Landes nach dem Naturschutzgesetz bei Grundstücken, die im Naturschutz- oder evtl. Landschaftsschutzgebiet liegen;
- Vorkaufsrecht des Mieters einer Eigentumswohnung, wenn das Gebäude nach Abschluss des Mietverhältnisses in Wohneigentum aufgeteilt wurde oder die Aufteilung beabsichtigt ist.

Der Vertrag wird vom Notar grundsätzlich dem Vorkaufsberechtigten übersandt. In Zweifelsfällen kann es jedoch sinnvoll sein, bereits vor Abschluss des Vertrages mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen und eine Vorabklärung durchzuführen. Beim Vorkaufsrecht des Mieters ist dies stets zu empfehlen.

Mitzubringende Unterlagen:

Zum Termin sind gültige Personalausweise oder Reisepässe mitzubringen.

Sehr hilfreich ist es, wenn ein Beteiligter in geeigneten Fällen bereits vor dem Beurkundungstermin die Personalien der Parteien (Vorname, Nachname, Geburtsname, Geburtsdatum und Wohnort) und evtl. weitere Daten wie Kaufpreis, Übergabezeitpunkt usw. dem Notariat per Fax oder Brief mitteilt. Verwenden Sie hierzu bitte die auf der Homepage eingestellten Vordrucke.

Ist ein als Alleineigentümer eingetragener Verkäufer verheiratet und im gesetzlichen Güterstand lebend, so bedarf er gemäß § 1365 BGB der Zustimmung seines Ehegatten, wenn er mit dem Verkauf über den wesentlichen Teil seines Vermögens verfügt. Der Ehegatte sollte dann zum Beurkundungstermin mitkommen.

Dauer der Beurkundung:

Die Dauer eines Beurkundungstermins kann vom Notar nicht mit Sicherheit vorherbestimmt werden, da sie wesentlich davon abhängt, welche Fragen bei der Beurkundung auftreten und welche Erläuterungen von den Parteien gewünscht werden. Nehmen Sie sich deshalb ausreichend Zeit für die Beurkundung. In der Regel wird sie ca. 1 Stunde dauern.