

T: +49-241-413 44 51-0
F: +49-241-413 44 51-20
M: info@notar-rudersdorf.de
W: www.notar-rudersdorf.de

Infoblatt

Immobilienkauf

I. Allgemeines

Grundtypen für den Immobilienkauf:

- Kauf eines unbebauten Grundstücks
- Kauf einer bereits bestehenden (gebrauchten) Immobilie mit Grundstück (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Gewerbeobjekt)
- Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie mit Grundstück von einem Bauträger (sog. Bauträgervertrag)

Dieses Infoblatt behandelt nur den Kauf unbebauter Grundstücke und gebrauchter Immobilien.

Für den Bauträgervertrag steht Ihnen ein gesondertes Infoblatt auf meiner Homepage zur Verfügung.

Der Immobilienkauf ist ein rechtlich und wirtschaftlich sehr bedeutsames Rechtsgeschäft, sodass man sich sowohl intensiv mit dem Zustand der Immobilie, den Fragen der Finanzierung, den Steuerfolgen als auch mit den weiteren rechtlichen Gesichtspunkten auseinandersetzen sollte. Eine **Bindungswirkung** der Vertragsparteien tritt bei einem Immobilienkauf in Deutschland **erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages** ein.

II. Vorbereitungsphase

In dieser Phase verhandeln Veräußernde und Erwerbende die Kernpunkte des Kaufvertrages, insbesondere also den Kaufpreis, aber auch darüber, wann die Veräußernden, sofern sie die Immobilie selbst bewohnen, das Objekt zu räumen haben, und ob der übliche Grundsatz „gekauft wie gesehen“ vereinbart wird oder ob besondere Garantierklärungen abgegeben werden sollen.

Sofern ein **Miet- oder Pachtvertrag** bezüglich der verkauften Immobilie besteht, treten die Erwerbenden kraft Gesetzes in diesen Vertrag zu unveränderten Bedingungen ein („Kauf bricht nicht Miete“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen (zum Beispiel **Eigenbedarf** nach erfolgter Eigentumsumschreibung **durch die Erwerbenden**) in Betracht.

Frühzeitig sollte zwischen Veräußernden und Erwerbenden auch besprochen werden, ob und welche **beweglichen Sachen** (z. B. Einbauküche, Möbel, Vorhänge, Markisen, Innen- und Außenlampen, Einbauschränke, Gartentische, Gartengeräte, Werkzeuge, Heizöl im Öltank, etc.) mit verkauft werden. Die Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden, da für die auf diese Gegenstände entfallenden Kaufpreisanteile **keine Grunderwerbssteuer** anfällt.

Bei Vermietungsobjekten kann der Bodenwert des Grundstücks (vgl. <https://www.boris.nrw.de>) und der Gebäudewert (für AfA-Zwecke) gesondert ausgewiesen werden.

Bezüglich des energetischen Gebäudezustandes ist der Verkäufer in der Regel verpflichtet, dem Käufer einen gültigen **Energieausweis** vorzulegen.

Ein weiteres Augenmerk sollte auf den **Erschließungszustand der Immobilie** (Straße, Kanalisation, Bürgersteig, Radweg, Laternen, etc.) gelegt werden. Sinnvoll ist die Einholung einer Auskunft bei der jeweiligen zuständigen Behörde durch die Vertragsparteien, ob weitere Erschließungsmaßnahmen anstehen und/oder noch Erschließungsmaßnahmen abzurechnen sind.

Zur Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs stelle ich Ihnen auf meiner Homepage verschiedene Checklisten zum Immobilienkauf zur Verfügung, die mir die Erstellung des Vertragsentwurfs wesentlich erleichtern. Die ausgefüllte Checkliste können Sie mir gerne per Mail, Fax oder Post zusenden. Sofern Ihnen dies nicht möglich ist, können Sie mir die notwendigen Angaben auch im Rahmen eines persönlichen Besprechungstermins oder telefonisch mitteilen.

Ich werde Ihnen schnellstmöglich einen **Vertragsentwurf** zusenden, den Sie gemeinsam mit Ihrem Vertragspartner besprechen können. Etwaige Änderungswünsche können Sie mir nach Abstimmung untereinander mitteilen.

Den gewünschten Beurkundungstermin bitte ich nach allseitiger Freigabe des Urkundenentwurfs telefonisch mit meinem Sekretariat unter 0241-413 44 510 abzustimmen.

Bitte beachten Sie bei der Terminabstimmung, dass bei Beteiligung eines Unternehmers und eines Verbrauchers an dem Immobilienkaufvertrag eine Vierzehn-Tagesfrist zwischen Übersendung des Entwurfs durch den Notar und dem Tag der Beurkundung zwingend eingehalten werden muss, damit der Verbraucher ausreichend Zeit und Gelegenheit hat, den Vertrag inhaltlich zu prüfen. Sind nur Verbraucher oder nur Unternehmer am Vertrag beteiligt, besteht keine einzuhaltende Frist zwischen Entwurfserhalt und dem Beurkundungstag. Gleichwohl sollten Sie sich immer ausreichend Zeit nehmen, um dieses Infoblatt sorgfältig durchzulesen und den Ihnen übersandten Vertragsentwurf auf seine inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen.

Ich Sorge als Ihr Notar dafür, dass die Kaufvertragsurkunde den gesetzlichen Vorgaben entspricht, die getroffenen Vereinbarungen der Vertragsparteien ausgewogen umsetzt und die notwendigen Sicherheiten für alle Vertragsbeteiligten enthält. Insbesondere habe ich dafür zu sorgen, dass die Erwerbenden nach vollständiger Kaufpreiszahlung das Eigentum an der gekauften Immobilie unter Übernahme nur der vertraglich vereinbarten Belastungen sowie im Übrigen lastenfrei erhalten und dass die Veräußernden ihr Eigentum erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung verlieren.

Die Erwerbenden werden in der Vorbereitungsphase auch bereits ihre Finanzierung sicherstellen wollen. Vor Beurkundung des Kaufvertrages sollte eine entsprechende Darlehenszusage vorliegen. Das Kreditinstitut wird regelmäßig auf eine Absicherung des Darlehens durch eine Grundschuld oder eine Hypothek bestehen. Die Bestellung dieser Sicherheiten beurkunde ich gerne für Sie.

Bitte übersenden Sie mir hierfür die Grundschuldbestellungsunterlagen Ihrer Bank. Wenn mir diese Unterlagen rechtzeitig vorliegen, kann die Grundschuldbestellung direkt im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages erfolgen, sodass Sie nur einen Notartermin benötigen. Natürlich können wir auch einen späteren Termin zur Grundschuldbestellung vereinbaren.

Zur Erfüllung meiner Anzeigepflichten gegenüber dem zuständigen Finanzamt benötige ich zwingend die **steuerlichen Identifikationsnummern** gemäß § 139b AO von Veräußernden und Erwerbenden. Diese elfstellige steuerliche Identifikationsnummer (nicht Steuernummer) können Sie Ihrem Steuerbescheid oder Ihrer Gehaltsabrechnung entnehmen. Ich bitte Sie, mir diese rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin schriftlich, per Fax oder per Mail mitzuteilen. Andernfalls kann der Kaufvertrag nicht abgewickelt werden.

III. Beurkundung

Zum Beurkundungstermin bringen Sie bitte Ihren gültigen **Personalausweis** oder **Reisepass** mit.

Sofern Ihnen als Veräußernde bereits Löschungsunterlagen (z. B. Löschungsbewilligungen, Grundschuldbriefe, Sterbeurkunden von Berechtigten) vorliegen, können Sie diese gerne vor oder zum Beurkundungstermin in meinem Notariat abgeben.

Im Beurkundungstermin wird der gesamte Vertragstext vorgelesen und die wesentlichen Inhalte abschnittsweise erläutert. Ich reserviere für die Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages regelmäßig ein Zeitfenster von einer Stunde, sodass auch noch Zeit bleibt, um etwa in der Beurkundung auftauchende weitere Fragen zu

klären. Auch im Rahmen des Urkundenvollzugs stehen meine Mitarbeitenden und ich Ihnen für etwaige weitere Fragen im Zusammenhang mit dem geschlossenen Kaufvertrag gerne zur Verfügung.

Nach Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt die eigentliche Abwicklung des Kaufvertrages, die sich meist über mehrere Wochen erstreckt. Insbesondere sende ich Ihnen eine Vertragsabschrift für Ihre Unterlagen zu und teile Ihnen mit, welcher meiner Mitarbeitenden Ihren Vorgang weiter betreut. Eine pdf-Kopie des beurkundeten Vertrages sende ich Ihnen gerne auf Anforderung zu.

Des Weiteren übersende ich Vertragsabschriften an die gesetzlich vorgeschriebenen Stellen, veranlasse die Eintragungen im Grundbuch (Eigentumsvormerkung, Grundschuld, Eigentumsumschreibung, Löschung der nicht übernommenen Grundbuchbelastungen etc.), hole alle notwendigen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste ein, teile die Kaufpreisfälligkeit mit und überwache die vertragsgerechte Kaufpreiszahlung.

IV. Ergänzende Hinweise zum Kaufvertragsinhalt

Durch die **Eigentumsvormerkung** werden die **Erwerbenden** geschützt, da die im Grundbuch eingetragene Vormerkung verhindert, dass im Nachrang etwa noch zur Eintragung gelangende Rechte den Erwerbenden gegenüber wirken. Die Eigentümerposition im Grundbuch ist sozusagen für die Erwerbenden reserviert.

Das rechtliche Volleigentum erhalten die Erwerbenden jedoch erst, wenn der Kaufpreis komplett gezahlt ist. Erst nach erfolgtem Nachweis der Zahlung darf ich die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt beantragen.

Zur Zahlung des Kaufpreises werden die Erwerbenden durch mich schriftlich per Einwurfeinschreiben (und sofern gewünscht zusätzlich per Mail) aufgefordert, sobald die vertraglich vereinbarten und von mir zu prüfenden Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen und notwendigen Sicherungen für die Erwerbenden vorliegen. Die Veräußernden sowie die finanzierende Bank der Erwerbenden erhalten eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung zugesandt.

Grundsätzlich sollten durch die Erwerbenden keinerlei Zahlungen an die Veräußernden geleistet werden, bevor ich die Kaufpreisfälligkeit mitgeteilt habe, es sei denn, es ist im beurkundeten Kaufvertrag hierzu ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden.

Nicht von mir als Notar zu prüfen sind etwa vereinbarte Räumungs- oder Reparaturpflichten für die Veräußernden. Die Feststellung der vertragsgerechten Erfüllung solcher vereinbarten Leistungspflichten obliegt den Vertragsbeteiligten selbst.

Während die Veräußernden den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf die Erwerbenden zusichern (also für etwaige Rechtsmängel haften), übernehmen die Veräußernden für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf befindlichen Gebäude in der Regel keinerlei Haftung (Ausschluss der Sachmängelgewährleistung). Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung der Erwerbenden dar.

Unabhängig von dem üblicherweise vereinbarten Gewährleistungsausschluss sind die Veräußernden gesetzlich verpflichtet, alle ihnen etwa bekannten „**versteckten**“ (also nicht offensichtlichen) **Mängel** gegenüber den Erwerbenden offenzulegen. **Zur Vermeidung einer gesetzlichen Schadenersatzpflicht sollten daher alle den Veräußernden bekannten versteckten Mängel im Kaufvertrag aufgeführt werden.**

Die Übergabe des Kaufobjekts erfolgt regelmäßig erst, nachdem der Kaufpreis vollständig von den Erwerbenden gezahlt worden ist.

Auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung erfolgt intern zwischen den Vertragsparteien die Abrechnung der etwaigen Miete und der Betriebskosten des Grundbesitzes (Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Müllabfuhr, Anliegerabgaben, Verbrauchskosten, etc.).

Bei der Übergabe sollten bei nicht vermieteten Immobilien die **Verbrauchszählerstände** abgelesen und zeitnah den Versorgungsträgern zur Erstellung der Endabrechnung mit den Veräußernden und Zählerumstellung auf die Erwerbenden mitgeteilt werden. Bei vermieteten Immobilien sind und bleiben Vertragspartner für die Verbrauchszähler in der Regel die Mieter. Eine Zwischenablesung ist dann überflüssig.

Hinsichtlich der Abwasser-, Abfallbeseitigungs- und Straßenreinigungsgebühren beginnt nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der zuständigen Gemeinde die Gebührenpflicht der Erwerbenden regelmäßig mit dem 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats. Um eine reibungslose Umstellung der Abrechnung durch die Stadt/ Gemeinde zu gewährleisten, empfiehlt es sich, den Besitzübergang dem Fachbereich Steuern und Kasse der zuständigen Stadt/ Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Die Zurechnung der Grundsteuer auf die Erwerbenden erfolgt grundsätzlich frühestens zum 1. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres durch die Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamtes. Das Einverständnis aller Beteiligten vorausgesetzt,

kann jedoch auch die Zurechnung der Grundsteuer auf den 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats verlagert werden.

Einen entsprechenden Mitteilungsbogen finden Sie regelmäßig auf der Homepage der zuständigen Stadt/ Gemeinde. Sie können diesbezüglich auch mit dem Ansprechpartner/ der Ansprechpartnerin der jeweiligen Stadt/ Gemeinde telefonisch Rücksprache nehmen.

Mit der vollständigen Zahlung des Kaufpreises geht auf die Erwerbenden auch die Verkehrssicherungspflicht über, insbesondere die Räum- und Streupflicht.

Bestehende **Gebäudeversicherungen** (z. B. Brandversicherung, Sturm- und Leitungswasserversicherung, Elementarschadenversicherung) sowie eine etwaige Eigentümerhaftpflichtversicherung **gehen kraft Gesetzes** mit Eigentumswechsel im Grundbuch **auf die Erwerbenden über** (§§ 95 ff. des Versicherungsvertragsgesetzes).

Die Erwerbenden können jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung die Versicherung kündigen, wahlweise mit sofortiger Wirkung oder zum Ablauf des Versicherungsjahres. Das gleiche Recht steht der Versicherung zu.

Der erfolgte Verkauf der Immobilie ist der Versicherung von den Veräußernden oder den Erwerbenden am besten unverzüglich nach Beurkundung des Kaufvertrages schriftlich oder per Mail anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt. Die Anzeige des Verkaufs an die Gebäudeversicherung ist beim Verkauf von Wohnungs- oder Teileigentum in der Regel nicht notwendig, wenn Versicherungsnehmerin die Eigentümergemeinschaft ist.

Hinsichtlich der **Erschließungskosten** und **Anliegerbeiträge** wird im Kaufvertrag auf den im Zeitpunkt der Beurkundung vorhandenen Erschließungs- und Ausbauzustand abgestellt. Künftige Maßnahmen, die auf das Kaufobjekt umgelegt werden können, treffen hiernach die Erwerbenden. Abrechnungskosten für Altmaßnahmen treffen hingegen die Veräußernden.

V. Kosten und Grunderwerbssteuer

Als Träger eines öffentlichen Amtes ist jeder Notar bei der Gebührenfestsetzung an die gesetzlichen Vorgaben des Gerichts- und Notarkostengesetzes gebunden. Die Höhe der Gebühren liegt nicht in seinem Belieben.

Grundlage für die Gebührenberechnung ist regelmäßig der Wert des beurkundeten Rechtsgeschäfts, bei Kaufverträgen also der Kaufpreis. In der Beurkundungsgebühr sind auch die vorangehende Beratung und etwaige Änderungen des Entwurfs enthalten.

Die genaue Gebührenhöhe kann nur unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der zu erledigenden Vollzugsaufgaben und der Höhe der Finanzierung ermittelt werden. Gerne erstelle ich Ihnen zu den voraussichtlich anfallenden Notarkosten auf Anfrage vorab eine Proberechnung.

Zusätzlich zu den Gerichts- und Notarkosten fällt für den Kauf von Immobilien in Nordrhein-Westfalen Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % an. Die **Grunderwerbsteuerpflicht** wird bereits ausgelöst durch den rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages und nicht erst durch die Fälligkeit des Kaufpreises oder den Besitz- bzw. Eigentumsübergang.

Für ergänzende Rückfragen stehen meine Mitarbeitenden und ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich bedanke mich für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Ihr Notar **Martin Rudersdorf**