



Infoblatt Immobilien Kauf

KAUF VON HAUS /
GRUNDSTÜCK /
EIGENTUMSWOHNUNG

NOTAR

Helmut Merz

NOTARIN

Mascha Diefenbach

Immobilien Kauf

KAUF VON HAUS / GRUNDSTÜCK / EIGENTUMSWOHNUNG

Die folgende Darstellung soll Ihnen hierfür als Checkliste dienen. Sie enthält die wichtigsten Punkte, welche aus Sicht Ihres Notars von Ihnen vor der Beurkundung geklärt werden sollten. Zudem dient sie der Veranschaulichung und Erläuterung der Abwicklung eines typischen Kaufvertrages insbesondere in zeitlicher Hinsicht.

Vorbereitung

Was sollte ich vor dem Kauf eines Hauses / Bauplatzes erledigen?

- **Besichtigen Sie die Immobilie gründlich**

Begutachten Sie gründlich den Zustand der Immobilie und erkunden bei Bedarf die Infrastruktur und nähere Umgebung. Besprechen Sie festgestellte Mängel miteinander und teilen Sie getroffene Vereinbarungen dem Notar mit.

Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen („gekauft wie gesehen“). Nach Beurkundung festgestellte Mängel können daher grundsätzlich nicht mehr gerügt werden, es sei denn sie wurden vom Verkäufer verschwiegen.

- **Überprüfen Sie Bebaubarkeit bzw. rechtmäßige Errichtung**

Überzeugen Sie sich bei Bauplätzen von der Bebaubarkeit des Grundstücks oder bei bestehenden Bauten von deren rechtmäßiger Errichtung (Vorliegen einer Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung). Klären Sie zudem mögliche Beschränkungen durch Baulasten.

Beim Erwerb von Bauplätzen haftet der Verkäufer regelmäßig nur für die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundbesitzes. Daher sollten Sie sich vorab beim Bauamt erkundigen, ob Ihr Bauvorhaben überhaupt auf dem betreffenden Grundstück umgesetzt werden kann.

Auch bei Bestandsimmobilien ist es sinnvoll frühzeitig vorhandene Bauunterlagen einzusehen und größere geplante Umbaumaßnahmen mit dem Bauamt abzusprechen.

- **Gleichen Sie die Grundstücksgrenzen ab**

Gleichen Sie die vor Ort ersichtliche Grundstücksgrenze mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten ab.

Die Liegenschaftskarten können Sie für Rheinland-Pfalz auf <https://www.geoportal.rlp.de/> abrufen. Achten Sie darauf, dass vorhandene Garagen, Stellplätze etc. ohne weiteres über das erworbene Grundstück angefahren werden können oder dies, bei Zufahrten über Nachbargrundstücke, durch Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert ist.

- **Erfragen Sie bei der Gemeinde den Erschließungsstand**

Erkundigen Sie sich – insbesondere beim Erwerb von Bauplätzen oder „jungen“ Bestandsgebäuden – bei der zuständigen Gemeinde, ob die Erschließung bereits vollständig abgerechnet ist (z.B. Herstellung der Straße/Gehwege, Versorgungsleitungen wie Wasser/Abwasser).

Häufig werden bereits durchgeführte Erschließungsmaßnahmen erst mit erheblicher Verzögerung mit dem (aktuellen) Eigentümer abgerechnet (teilweise etliche Jahre später). Auch können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt worden sind. Da sich hieraus (zusätzliche) finanzielle Belastungen ergeben können, sollten Sie sich frühzeitig bei der zuständigen Gemeinde über den Erschließungsstand erkundigen.

• **Vorlage des Energieausweises**

Der Verkäufer ist verpflichtet, Ihnen unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages einen gültigen Energieausweis zu übergeben. Ein vertraglicher Verzicht auf die Vorlage ist nicht möglich.

Achten Sie auf etwaige gesetzliche Nachrüstverpflichtungen. Dies können beispielsweise Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke zum Dachboden sowie die Außerbetriebnahme von Öl- und Gaskesseln sein, die aus der Zeit vor 1978 stammen. Erkundigen Sie sich im Zweifel bei Ihrem Bezirksschornsteinfeger.

• **Prüfen Sie die objektbezogenen Unterlagen**

Sofern für Sie von Interesse, bitten Sie den Verkäufer um Einsicht in objektbezogene Unterlagen (z.B. Versicherungspolice der Gebäude- und Feuerversicherung, Mietverträge, Dienstbarkeiten, Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung etc.). Die Übergabe der Originaldokumente hat erst bei der Schlüsselübergabe zu erfolgen.

Sollte das zu erwerbende Objekt im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit belastet sein (beispielsweise Wege- oder Leitungsrechte für den Nachbarn), lohnt sich ein Blick in die Bewilligung (Inhalt der Dienstbarkeit). Aus dieser ergibt sich der Umfang des Rechts und ggf. Regelungen zur Kostentragung. Die Bewilligung kann der Verkäufer beim Grundbuchamt anfordern.

• **Sonderfall: Eigentumswohnung**

Beim Erwerb von Wohnungseigentum sollten Sie sich zudem die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom Verkäufer vorlegen lassen. Darin befinden sich Regelungen insbesondere über die Verwaltung der Wohnanlage und die Verteilung der anfallenden Kosten.

Die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung der Wohnanlage werden im Regelfall durch Erhebung von Umlagen aufgebracht. Deshalb sollten Sie sich beim Verkäufer oder dem Wohnungsverwalter informieren, wie hoch das monatlich zu zahlende Hausgeld ist.

Klären Sie auch, ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, um Kosten erforderlicher Reparaturen zu zahlen und ob größere Umbau- oder Reparaturmaßnahmen anstehen. Letzteres kann zu zusätzlichen finanziellen Belastungen führen.

• **Klären Sie Ihre Finanzierung**

Klären Sie frühzeitig Ihren Finanzierungsbedarf. Kalkulieren Sie Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten) sowie ggf. zusätzliche Renovierungskosten mit ein.

Sie sparen Zeit, wenn die Unterlagen zur Bestellung der Grundschuld bereits zwei Tage vor dem Beurkundungstermin dem Notar vorliegen. Nur dann kann die Finanzierungsgrundschuld gemeinsam mit dem Kaufvertrag in einem Termin unterschrieben werden.

• **Beauftragen Sie den Notar Ihres Vertrauens**

Sobald sich beide Seiten über die wichtigsten Eckpunkte des Kaufvertrages geeinigt haben, können Sie diese Ihrem Notar zwecks Erstellung eines Vertragsentwurfs mitteilen. Beachten Sie, dass sämtliche getroffene Vereinbarungen (z.B. Mitverkauf von Inventar) in den Kaufvertrag aufgenommen werden müssen.

Prüfen Sie den übersandten Vertragsentwurf genau. Gerne können Sie sich bei Rückfragen an Ihren Sachbearbeiter wenden. Bei steuerlichen Fragen kontaktieren Sie bitte einen Steuerberater.

Änderungs- und Ergänzungswünsche (z.B. Mitverkauf von Inventar) stimmen Sie mit Ihrem Vertragspartner ab. Teilen Sie diese und sonstige Besonderheiten (z.B. ausländische Staatsangehörigkeit, Notwendigkeit eines Dolmetschers) Ihrem Notar unbedingt frühzeitig mit.

Sind alle Fragen geklärt, können Sie nach Abstimmung mit Ihrem Vertragspartner einen Beurkundungstermin vereinbaren.

Die Beurkundung

Verlesen, Erklären und Unterzeichnen des Vertrages

Was sollte ich zum Notartermin mitbringen?

Folgende Dokumente und Unterlagen sollten Sie zum Beurkundungstermin bereithalten:

- (gültiger) Personalausweis oder Reisepass
- Ihre 11-stellige steuerliche Identifikationsnummer
- den übersandten Vertragsentwurf

Ist die Vorlage weiterer Dokumente notwendig, wird Ihr Notar Sie hierauf bei Übersendung des Entwurfs hinweisen.

In der Regel finden Sie Ihre steuerliche Identifikationsnummer

- im Einkommensteuerbescheid,
- auf Ihrer Lohnsteuerbescheinigung oder
- im Informationsschreiben Ihres Finanzamtes

Wie läuft die Beurkundung ab?

In der Beurkundung wird Ihr Notar den Vertrag vorlesen und die Regelungen wie auch den weiteren Ablauf (siehe „Wie geht es nach der Beurkundung weiter?“) erläutern.

Zum besseren Verständnis des Vertragsinhaltes bzw. den dort verwendeten Fachbegriffen können Sie auf unser Glossar zurückgreifen. Selbstverständlich steht Ihnen im Vorfeld der Beurkundung Ihr Sachbearbeiter sowie während der Beurkundung Ihr Notar für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Nach der Beurkundung

Wie geht es nach der Beurkundung weiter? Wann erfolgen die Kaufpreiszahlung und wann die Schlüsselübergabe?

Ihr Notar stellt für Sie im Kaufvertrag sicher, dass der Vertrag rechtlich ausgewogen ist und Risiken vermieden werden. Hierzu gehört insbesondere, dass

- der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn sicher ist, dass er auch das unbelastete Eigentum an dem erworbenen Grundstück erhält und
- der Verkäufer erst die Schlüssel übergeben muss und sein Eigentum verliert, wenn er seinen Kaufpreis erhalten hat.

Daher sind Kaufverträge häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut und die Abwicklung vollzieht sich in den folgenden Schritten¹:



¹ Die nachfolgenden Zeitangaben beziehen sich auf die ungefähre Bearbeitungsdauer ab Beurkundung. Sie stellen reine Erfahrungswerte bei einem Kaufvertrag ohne Besonderheiten dar und erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit, da durch die Beteiligung diverser Behörden hierauf kein Einfluss besteht. Bei besonderen Umständen (Beteiligung Betreuer etc.) kann sich die Bearbeitungszeit erheblich hinauszögern, fragen Sie daher im Zweifel immer Ihren Sachbearbeiter.

Wann bekomme ich eine Kopie des Vertrages?

Wenige Tage nach der Beurkundung erhalten Sie Ihre persönliche Kopie des endgültigen Kaufvertrages für Ihre Unterlagen übersandt.

Welche Kosten fallen an?

Nach Abschluss des Kaufvertrages werden

- das Grundbuchamt (Eintragungsgebühren),
- der Notar (Vertrags- und Vollzugsgebühr),
- und die (Verbands-)gemeinde (Auslagen Vorkaufrechtsverzicht)

Ihre Kosten bei Ihnen anfordern. Zudem wird das Finanzamt die Grunderwerbsteuer (in Rheinland-Pfalz derzeit 5 % vom Kaufpreis) per Bescheid festsetzen.

Beachten Sie, dass bei einer gleichzeitigen Eintragung einer Grundschuld zusätzliche Kosten anfallen.

Die Höhe der Notar- und Grundbuchkosten ist bundeseinheitlich zwingend – also ohne die Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung – vorgeschrieben. Sie ermitteln sich nach dem Geschäftswert (der in der Regel dem Kaufpreis entspricht). Wünschen Sie die genaue Höhe der Kosten zu erfahren, fragen Sie gerne Ihren Notar.

Wann muss ich den Kaufpreis zahlen?

Sie müssen den Kaufpreis nicht unmittelbar nach der Beurkundung zahlen, sondern erst, wenn Ihr Notar Sie zur Kaufpreiszahlung auffordert (und ggf. weitere vereinbarte Voraussetzungen wie die Räumung vorliegen).

Da die Zahlungsaufforderung von der Rückmeldung mehrerer Behörden abhängig ist, dauert es in der Regel etwa 4 – 8 Wochen ab Beurkundung, bis der Kaufpreis gezahlt werden muss und die (link: zu Ziffer 4) Schlüsselübergabe erfolgen kann.

Von einer Kaufpreiszahlung vor Zahlungsaufforderung ist unbedingt abzuraten! Ebenso wenig sollten Sie etwaige Mietverhältnisse kündigen bevor Sie den Kaufpreis zahlen müssen.

Ihr Notar stellt für Sie sicher, dass Sie den Kaufpreis erst zahlen müssen, wenn sicher ist, dass Sie auch das unbelastete Eigentum an dem Grundstück erhalten. Aus diesem Grund wird die Zahlung des Kaufpreises in der Regel davon abhängig gemacht, dass

- alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, beispielsweise wenn eine Partei nicht persönlich an der Beurkundung teilnehmen konnte und nachträglich unterzeichnen muss;
- für Sie die Eigentumsvormerkung (oder Auflassungsvormerkung) im Grundbuch eingetragen ist – dadurch wird das Grundbuch „gesperrt“ und das Grundstück so für Sie „reserviert“;
- die Unterlagen vorliegen, die erforderlich sind, um eingetragene Grundschulden oder Hypotheken des Verkäufers zu löschen;
- die Gemeinde ihr (gesetzliches) Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Der Notar veranlasst alles Erforderliche, damit die Voraussetzungen erfüllt sind und teilt Ihnen dies sodann mit (sogenannte „Fälligkeitsmitteilung“).

Wann erhalte ich die Schlüssel und kann das Objekt nutzen?

Sie erhalten die Schlüssel erst, nachdem der Kaufpreis gezahlt wurde – also auch etwa 4 – 8 Wochen nach Beurkundung. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Sie das Grundstück in Besitz nehmen (beispielsweise einziehen) und alle Erträge stehen Ihnen zu (z.B. Mieteinnahmen). Sie müssen aber ab diesem Zeitpunkt auch alle Kosten, wie z.B. die Grundsteuern, die Müll- und Abwassergebühren etc. tragen.

Von einer Schlüsselübergabe vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist – jedenfalls ohne vertragliche Vereinbarung – abzuraten!

Die Schlüsselübergabe sollte durch beide Parteien bei einem gemeinsamen Termin im erworbenen Objekt erfolgen. Dabei werden die Zählerstände abgelesen und protokolliert sowie die ordnungsgemäße Übergabe dokumentiert. Die Mitteilungen an die Versorgungsunternehmen (z.B. Mitteilung Zählerstand Strom) sollten durch den Verkäufer erfolgen.

Auch objektbezogene Unterlagen, wie die Versicherungspolice der Gebäude- und Feuerversicherung, Mietverträge, Baupläne etc. sind Ihnen im Original bei der Schlüsselübergabe auszuhändigen.

Wann werde ich im Grundbuch als Eigentümer eingetragen?

Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat, muss er dies dem Notar schriftlich bestätigen.

Erst wenn dem Notar diese Bestätigung und die Bestätigung des Finanzamtes, dass Ihrerseits die Grunderwerbsteuer entrichtet wurde, vorliegen, kann er Sie im Grundbuch als Eigentümer eintragen lassen. Sie erhalten nach erfolgter Eintragung einen aktuellen Grundbuchauszug von Ihrem Notar übersandt.

Das Finanzamt wird sich unaufgefordert bei Ihnen melden (zwischen 6 – 8 Wochen nach Beurkundung) und Sie zur Zahlung der Grunderwerbsteuer auffordern. Sobald die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde, bestätigt das Finanzamt dies dem Notar durch die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“. Die Bearbeitung beim Finanzamt kann bis zu 6 Monate in Anspruch nehmen, was jedoch keinen Einfluss auf die Schlüsselübergabe hat, sondern lediglich die Eintragung im Grundbuch verzögert.

Was sollte ich noch beachten?

Damit das Gebäude nahtlos versichert ist, geht die Gebäude- und Feuerversicherung kraft Gesetzes auf Sie als neuen Eigentümer über. Sodann haben Sie die Möglichkeit, die Versicherung binnen vier Wochen nach Eigentums-umschreibung (Eintragung im Grundbuch als Eigentümer) zu kündigen und sich ggf. eine andere Versicherung zu suchen.

Überdies sind Sie verpflichtet dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger den Eigentumswechsel (Eintragung als Eigentümer im Grundbuch) schriftlich mitzuteilen.

Fragebogen für Kaufverträge von Immobilien

Dieser Fragebogen soll Ihnen und uns die Vorbereitung der anstehenden Beurkundung erleichtern, ersetzt aber nicht die individuelle Beratung zur Gestaltung der Urkunde. Bitte füllen Sie die folgenden Felder – soweit möglich und zutreffend – aus und senden uns den Fragenbogen zurück. Wünschen Sie keine Angaben zu machen, lassen Sie das Textfeld frei. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit.

	Verkäufer 1	Verkäufer 2
Familienname		
(sämtliche) Vornamen		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
11-stellige steuerliche Identifikationsnummer		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Ehevertrag geschlossen (nur falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja (bitte Kopie einreichen)	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja (bitte Kopie einreichen)
Telefon (privat, mobil)		
E-Mail		

	Käufer 1	Käufer 2
Familienname		
(sämtliche) Vornamen		
Geburtsname		

Geburtsdatum		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
11-stellige steuerliche Identifikationsnummer		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Ehevertrag geschlossen (nur falls verheiratet)	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja (bitte Kopie einreichen)	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja (bitte Kopie einreichen)
Telefon (privat, mobil)		
E-Mail		

Kaufgegenstand	
PLZ und Ort Straße und Hausnummer (Falls bekannt: Gemarkung, Blatt, Flur, Flurstücksnummer)	
Nutzungsart	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Bauplatz <input type="checkbox"/> Teilfläche (Lageplan bitte beifügen) <input type="checkbox"/> Grünland/Wald/Acker <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung (mit Stellplatz ja/nein)
Mitverkaufte Gegenstände (z.B. Küche, Mobiliar) oder auch Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja: _____ _____ _____

Kaufpreiszahlung	
Gesamtkaufpreis	
davon entfallen aufs Inventar	

Bankverbindung des Verkäufers (Bankinstitut; IBAN)	
Kaufpreis wird finanziert	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja (falls bekannt: Bankinstitut: _____ Sachbearbeiter: _____

Übergabe / Mietverhältnisse	
Räumung	<input type="checkbox"/> Objekt ist nicht bewohnt und bereits geräumt <input type="checkbox"/> Objekt ist bewohnt <input type="checkbox"/> Räumung erfolgt bis zum _____ (Räumung durch <input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> Käufer)
Mietverträge	<input type="checkbox"/> keine vorhanden <input type="checkbox"/> vorhanden und werden vom Käufer übernommen <input type="checkbox"/> vorhanden, aber Kündigung mit Wirkung zum _____ ausgesprochen

Sonstige Angaben (nur bei Eigentumswohnungen)	
Name, Anschrift Verwalter	

Auftrag

Die Entwürfe sollen übersandt werden an

- | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> den Käufer per | <input type="checkbox"/> Post | <input type="checkbox"/> E-Mail |
| <input type="checkbox"/> den Verkäufer per | <input type="checkbox"/> Post | <input type="checkbox"/> E-Mail |
| <input type="checkbox"/> an den Steuerberater (Name, Anschrift) per | | |
| _____ | <input type="checkbox"/> Post | <input type="checkbox"/> E-Mail |
| <input type="checkbox"/> an _____ per | <input type="checkbox"/> Post | <input type="checkbox"/> E-Mail |

Mir ist bekannt, dass

- nach den gesetzlichen Vorschriften des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) bereits mit Beauftragung Notarkosten entstehen, auch wenn der Vertrag nicht zur Durchführung gelangt;
- die Kommunikation über elektronische Medien, insbesondere über E-Mail, mit einem Verlust an Vertraulichkeit und Sicherheit verbunden sein kann. Sofern oben vermerkt, kann der Entwurf per unverschlüsselter E-Mail versandt werden und auch die Kommunikation unverschlüsselt per E-Mail erfolgen. Auf Wunsch eines Beteiligten darf der Entwurf und die Begleitdokumente auch an von diesem benannte Dritte übermittelt werden und
- die „Allgemeinen Datenschutzhinweise“, über den Internetauftritt unter „Datenschutz“, abrufbar sind.

(Datum)

(Name in Druckbuchstaben und Unterschrift)