

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 und Verkäufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und um rechtliche Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Ob der Kauf der Immobilie auch ein „gutes“ Geschäft ist, muss hingegen der Käufer selbst beurteilen. Der Immobilienkauf „ohne Reue“ ist nur dann gewährleistet, wenn alle Beteiligten (insbesondere Notar und Käufer) ihren Beitrag leisten.

Leistungen des Notars

1. Vor der Beurkundung

Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten ihre **Zielvorstellungen** und informiert sie dabei über die Regelungsmöglichkeiten. Zugleich **prüft** er **das Grundbuch**, um die Eigentümerdaten und eingetragene Belastungen festzustellen, die bei 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.

2. Während der Beurkundung

In der anschließenden Beurkundung hat der Notar den Vertrag zwingend den Vertragsparteien **vorzulesen**; ein Verzicht hierauf ist nicht möglich und führte zur Unwirksamkeit des Vertrages. Bei der Verlesung **erläutert** der Notar den rechtlichen Inhalt und berücksichtigt **Änderungs- und Ergänzungswünsche** der Beteiligten. Zugleich sorgt er dafür, dass das Ergebnis der Beurkun-

dung ein wirksamer Vertrag ist. Beim Verlesen gibt der Notar allen Beteiligten Gelegenheit, **Fragen** zu rechtlichen Unklarheiten zu stellen und sich den genauen (weiteren) Ablauf erläutern zu lassen. So stellt der Notar sicher, dass sich Käufer und Verkäufer bei Unterzeichnung der rechtlichen Tragweite und vor allem der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst sind.

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 für den rechtssicheren und lastenfreien Erwerb durch den Käufer **erforderlichen Unterlagen** (Bescheinigung der Gemeinde zum gesetzlichen Vorkaufsrecht, Löschungunterlagen für eingetragene Grundpfandrechte 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 werden Verzögerungen vermieden.

Der Notar sorgt dafür, dass der Käufer erst dann den **Kaufpreis zahlen muss**, wenn dem Grundstückserwerb

keine rechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen; erst hiernach teilt er die Fälligkeit des Kaufpreises mit.

Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Bescheinigung des Finanzamtes über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer 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 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 gehören

- die Bebaubarkeit oder, bei bestehenden Bauten, deren **rechtmäßige Errichtung** (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 (Anbindung an öffentliche 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 hinsichtlich zu erzielender 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 Notar und Grundbuchamt) sowie ggf. zusätzliche Mittel für Renovierungen und notwendige Darlehensverträge abschließen und 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 der Kaufvertrag allen Beteiligten laut **vorgelesen** und zugleich vom Notar erläutert. Es besteht Gelegenheit, **Fragen** über Unklarheiten zu stellen und sich den genauen Ablauf sowie die eigene 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 des Notars den **Kaufpreis** nach Maßgabe der **Fälligkeitsmitteilung** entrichten,
- sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die **Grunderwerbsteuer** begleichen, da vom Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die Umschreibung des Grundstückes abhängig ist.