

## Immobilien-Tipps aus dem Alltag



# Was macht eigentlich ein Notar beim Immobilienverkauf?

Aufsetzen des Kaufvertrages und Begleitung zum Notartermin – Von Sven Petrich



Dipl. Ing. Sven Petrich ist studierter Bauingenieur und Immobilienökonom. Er ist zudem von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Mit seiner Firma Petrich Real Estate GmbH berät er rund um das Thema Immobilien. Der Autor hat seinen Firmensitz in Wiesbaden-Erbenheim. Kontakt: Tel. 0611-58077090 E-Mail: info@petrich-realestate.de.

In den vergangenen Artikeln habe ich Sie durch den Verkaufsprozess einer Immobilie geführt. Haben Sie für die Immobilie nun einen Kaufinteressenten gefunden, gilt es, dies vertraglich zu fixieren. Dabei kommt man an einem Notar nicht vorbei und deshalb habe ich für Sie ein interessantes Interview mit dem Rechtsanwalt und Notar Jens Bornemann geführt. Er erläutert uns, wie Notare einen Kaufvertrag aufsetzen und was es hierbei alles zu beachten gibt.

**Was ist bei einer Immobilienkaufvertragsabwicklung im Allgemeinen zu beachten?**  
Grundsätzlich sind bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten, um die Vertragsparteien bestmöglich abzusichern. Der Erwerb einer Immobilie lässt sich in drei Typen unterteilen: Kauf eines unbebauten Grundstücks, Kauf eines bebauten Grundstücks, Kauf eines Grundstücks samt

neu zu errichtendem Gebäude (sog. Bauträgervertrag). Der Gesetzgeber sieht hierbei zwingend die Form der notariellen Beurkundung vor.

**Was würden Sie den Käufern als Vorbereitung empfehlen?**  
Bevor Sie einen Termin bei einem Notar ihrer Wahl vereinbaren, sollten Sie das Vertragsobjekt selbst genau besichtigen und ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen und die getroffenen Vereinbarungen im Kaufvertrag aufgeführt werden.

Für Sachmängel wird im Kaufvertrag für eine Bestandsimmobilie regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, sodass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte seine insoweit vorhandene Kenntnis arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder Garantie übernommen. Sind dem Käufer Sachmängel bei Vertragsschluss bekannt, haftet der Verkäufer nicht, es sei denn im Vertrag wäre etwas anderes vereinbart.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, welche weiteren Gegenstände (z.B. Einrichtungsgegenstände) mit veräußert werden. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden, unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisanzeils. Die jeweiligen Teilbeträge sind u.a. maßgeblich für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren.

**Wer sorgt für den Informationsfluss?**  
Ist ein Makler auf Käufer- oder Verkäuferseite eingeschaltet, übernimmt dieser regelmäßig diese Aufgabe und die anschließende Terminkoordination. Viele Notare fragen direkt oder über den Makler die weiteren Daten und Besonderheiten über vorbereitende Fragebögen ab.

**Wie frühzeitig sollte ich mit meiner Bank sprechen?**  
Bedient sich der Käufer einer Finanzierung, sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen.

In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an das beauftragte Notariat übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr.

**Was geschieht mit bestehenden Mietverträgen in Bezug auf das Vertragsobjekt?**  
Ist das Objekt vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein. Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z. B. Eigenbedarf nach Umschreibung des Eigentums, in Betracht.

**Wie ist der Ablauf einer Beurkundung?**  
Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel vom beurkundenden Notariat einen Vertragsentwurf übersandt. Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss dem Verbraucher der Vertragsentwurf vorab mit einer mindestens vierzehntägigen Prüfungsfrist zwischen Übersendung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung zur Verfügung stehen.

Während der Beurkundung wird den Vertragsparteien der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar oder der Notarin vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beider Ver-

tragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und sicherstellt, dass alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind.

**Was beinhaltet ein Immobilienkaufvertrag in der Gestaltung konkret?**  
Ein Grundstückskaufvertrag ist zum Zweck der sachgerechten Bearbeitung und Abwicklung häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut. Folgende Angaben gehören z.B. in jeden Kaufvertrag:

- Name, Geburtsdatum und Anschrift von Käufer und Verkäufer
- Genaue Bezeichnung der Immobilie, einschließlich übernommener Gegenstände vom Heizöl bis zur Hängelampe
- Löschung bzw. Übernahme ggf. bestehender Grundschulden
- Kaufpreis: Bei Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern sollte die Instandhaltungsrücklage extra ausgewiesen werden.
- Regelungen zu Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreiszahlung. Der Notar sorgt für den rechtssicheren Eigentumserwerb und teilt dem Käufer mit, wann er bezahlen soll.
- Besitzübergang: Ab dem Datum der Schlüsselübergabe kann der Käufer die Immobilie nutzen.
- Beschaffenheit der Immobilie und Rechte des Käufers bei Mängeln.
- Vormerkung, Auflassung und Regelungen zum Eigentumsübergang: Die Immobilie wird für den Käufer im Grundbuch „reserviert“, die eigentliche Eintragung erfolgt erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer und natürlich des Kaufpreises.
- Sonstige Grundbucheintragungen: z.B. zu bestehenden Wohnungsrechten oder Grundpfandrechten bzw. zur Löschung dieser Rechte.
- Ggf. Finanzierungsvollmacht des Verkäufers: Finanziert der Käufer den Kaufpreis mit einem Darlehen, kann er die Im-

moblie damit schon vor Eigentumsumschreibung als Sicherheit für die Bank verwenden.

**Wann muss der Kaufpreis gezahlt werden?**  
Um die Vertragsparteien vor ungesicherten Vorleistungen zu schützen, beinhaltet ein notarieller Kaufvertrag hierfür ein ausgeklügeltes System. Der Käufer wird nämlich nicht ohne eine Sicherheit zahlen und der Verkäufer nicht ohne Erhalt des Kaufpreises das Eigentum übertragen wollen. Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind:

- die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung,
- bei Grundstücken (nicht Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und
- die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar.

Hinzu können in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen etc.). Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars dem Käufer vorliegt.

**Wann gehen Besitz, Nutzungen und Lasten auf den Käufer über?**  
Der Vertrag regelt hierzu den genauen Zeitpunkt, zu dem das Recht zur Benutzung der Immobilie (Eigennutzung bzw. Erhalt der Miete) und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.), aber auch die Verantwortung für das Objekt auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt ist allerdings nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs – letzterer setzt die Umschreibung im Grundbuch voraus. Der Besitzüber-

gang erfolgt in der Regel mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises.

**Wie kann der Käufer das Objekt bereits vor Eigentumsumschreibung als Sicherheit für seine finanzierende Bank nutzen?**  
Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Verkäufer in der Regel mit einer vorzeitigen Belastung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden; zur Erleichterung erteilt er dem Käufer eine hierauf gerichtete Vollmacht. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt wird, dass der Käufer vor Umschreibung des Eigentums die Sicherheit lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises, nicht aber für sonstige Zwecke verwenden kann.

**Wer trägt die Kosten des Vertrags?**  
Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (Hessen derzeit 6%) vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung (Löschung von Belastungen) bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt der Verkäufer zu übernehmen hat.

Die Höhe der Notarkosten für die Beurkundung und den Vollzug eines Grundstückskaufvertrages ist übrigens bundeseinheitlich und zwingend – ohne Möglichkeit abweichender Individualvereinbarung – durch das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt und somit bei allen Notaren gleich.

Einen Notar vor Ort finden sie über das Informationsportal der Bundesnotarkammer, [www.notar.de](http://www.notar.de).

Vielen Dank Herr Bornemann für das sehr aufschlussreiche Gespräch.

Peter Rosegger  
(1843-1918)

## Wünsche zum neuen Jahr

Ein bisschen mehr Friede und weniger Streit,  
Ein bisschen mehr Güte und weniger Neid,  
Ein bisschen mehr Liebe und weniger Hass,  
Ein bisschen mehr Wahrheit - das wäre doch was!

Statt so viel Unrast ein bisschen mehr Ruh',  
Statt immer nur Ich ein bisschen mehr Du,  
Statt Angst und Hemmung ein bisschen mehr Mut  
Und Kraft zum Handeln - das wäre gut!

Kein Trübsal und Dunkel, ein bisschen mehr Licht,  
Kein quälend Verlangen, ein bisschen Verzicht,  
Und viel mehr Blumen, solange es geht,  
Nicht erst auf Gräbern - da blüh'n sie zu spät!  
Ziel sei der Friede des Herzens.

Besseres weiß ich nicht.

## Vorbereitungen auf Notsituationen: Antworten auf häufige Fragen

Extreme Wetterlagen, ein großflächiger Stromausfall oder Brände: Es gibt verschiedene Notsituationen, die unerwartet eintreten können. Die Landeshauptstadt Wiesbaden informiert auf [wiesbaden.de](http://wiesbaden.de) darüber, wie sich Bürgerinnen und Bürger darauf vorbereiten können.

Unter „Bevölkerungsschutz – Notfallvorsorge“ beantwortet die Stadt die wichtigsten Fragen zu Notsituationen. Die Seite ist unter <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/veranstaltungen/notfallvorsorge.php> oder über die Suche, Stichwort „Notfallvorsorge“, auffindbar. Bei allgemeinen Fragen verweist die Stadt auf die entsprechenden Materialien des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK). Wiesbaden spezifische Fragen werden auf der Seite beantwortet, beziehungsweise in ei-

nem PDF. Es heißt „FAQs - Antworten auf häufige Fragen“ und kann heruntergeladen und ausgedruckt werden, damit man es zum Beispiel auch bei einem Stromausfall zur Hand hat.

Ein großflächiger und/oder länger anhaltender Stromausfall in Wiesbaden ist laut der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH (sw netz) und Mainzer

Netze GmbH extrem unwahrscheinlich. Sollte es trotzdem dazukommen, können Rettungs- und Einsatzkräfte nicht allen Unternehmen, Einrichtungen sowie Bürgerinnen und Bürgern in Wiesbaden gleichzeitig helfen.

Es ist daher wichtig, eigene Vorkehrungen zu treffen. Es ist zum Beispiel hilfreich, einen Vorrat an Lebensmitteln

und Getränken zu besitzen. Vorräte können auch in anderen Situationen hilfreich sein, in denen Menschen ihre Wohnungen oder Häuser nicht verlassen können, zum Beispiel bei einem starken Unwetter, Hochwasser oder starkem Schneefall und Glätte. Gleiches gilt, wenn Personen aufgrund einer akuten Erkrankung im Bett bleiben sollten.

### Wochenend-Wetter

Samstag	Sonntag
	
9 °C 4 °C	10 °C 5 °C

### Lachen auftanken am Telefon

# 02131 77 34 152

Täglich 9 bis 21 Uhr

[www.lachtelefon.de](http://www.lachtelefon.de)

Mit Lachprofis gemeinsam 3 min lachen

