



Bahnhofstraße 1 | 52064 Aachen
Telefon 0241 - 413 44 51 - 0
Telefax 0241 - 413 44 51 -20
notare@ersfeld-rudersdorf.de
www.ersfeld-rudersdorf.de

INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKAUFVERTRAG

Sie haben uns mit dem Entwurf, der Beurkundung und der Abwicklung des Kaufvertrages über eine Immobilie betraut. Wir möchten Ihnen in diesem Zusammenhang bereits vorab durch dieses Merkblatt zu einigen Teilbereichen des Kaufs einige ergänzende Hinweise und Hilfestellungen geben:

1. Mitverkaufte bewegliche Sachen, Zubehör

Zubehörstücke (z.B. Heizöl, Duschabtrennung, Markise) gelten im Zweifel als mitverkauft und im Kaufpreis enthalten. Eine abweichende Regelung ist daher ausdrücklich in den Vertrag aufzunehmen. Sofern bewegliche Sachen (z.B. Einbauküche, Möbel, Lampen u.ä.) mitverkauft werden, sind diese im Kaufvertrag aufzuführen. Zur Einsparung von Grunderwerbsteuer sollte der auf diese bewegliche Sachen entfallende anteilige Kaufpreis gesondert mit ausgewiesen werden.

2. Regelmäßig kein Notaranderkonto

Wir sorgen dafür, dass der Kaufpreis erst fällig wird, wenn sichergestellt ist, dass der Erwerber nach Zahlung des Kaufpreises lastenfreies Eigentum erhält. Insbesondere holen wir alle erforderlichen Genehmigungen und etwa erforderliche Löschungsunterlagen ein und sorgen dafür, dass der Erwerber durch Beantragung einer Eigentumsvormerkung einen im Grundbuch gesicherten Anspruch auf das Eigentum erhält. Sobald wir die Fälligkeit mitgeteilt haben, erfolgt die Kaufpreiszahlung unmittelbar durch den Erwerber (bzw. dessen Kreditinstitut) an die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger des Veräußerers bzw. den Veräußerer selbst. Eine Vertragsabwicklung über Notaranderkonto ist regelmäßig nicht erforderlich.

3. Kaufpreisfinanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte der Erwerber dem Grunde nach schon vor Abschluss des Kaufvertrages mit seiner Bank klären (d.h. die Fragen der Finanzierbarkeit, einschließlich der Beleihungswertgrenze bei mitverkauften beweglichen Sachen und der sich ergebenden Zins- und Tilgungsbelastung). Mindestens drei Wochen vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit sollte der Erwerber die Finanzierungsgrundschuld vor uns bestellt haben, damit der Kaufpreis in jedem Fall fristgerecht gezahlt werden kann. Je früher Sie unseren Mitarbeitern Ihre den Kaufpreis finanzierende Bank und die Kontaktdaten des zuständigen Kreditsachbearbeiters mitteilen, umso besser.

Unsere Mitarbeiter werden im Anschluss an Ihre Mitteilung die Finanzierungsgrundschuld vorbereiten und mit Ihnen den Termin zur Grundschuldbestellung abstimmen.

4. Gewährleistungsregelung

Bei einem Kaufvertrag über eine *gebrauchte Immobilie* wird die Gewährleistung regelmäßig vollständig ausgeschlossen. Es gilt der Grundsatz „*gekauft wie gesehen unter Ausschluss der Gewährleistung*“. Daher wird dem Erwerber dringend empfohlen, die zum Kauf beabsichtigte Immobilie vor der Beurkundung sehr sorgsam in Augenschein zu nehmen.

Der Veräußerer ist zwar aufgrund der gesetzlichen Regelungen verpflichtet, ihm bekannte versteckte Mängel (z.B. Altlasten, Holzwurm-, Holzbockbefall des Dachstuhls, Hausschwamm- oder Schimmelbefall, Kellerfeuchtigkeit, marode Leitungen, erneuerungspflichtige Heizungsanlage u.ä. gravierende Mängel) zu offenbaren, manchmal hat der Veräußerer aber selbst gar keine Kenntnis vom Vorhandensein eines solchen versteckten Mangels. Die Beweislast für die Kenntnis des Veräußerers vom versteckten Mangel trifft im etwaigen Schadensersatzprozess den Erwerber.

Ferner ist empfehlenswert, sich vor Abschluss des Kaufvertrages über das Vorliegen der Baugenehmigung für die vorhandenen Gebäude und die Art ihrer Nutzung zu informieren und abzuklären, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Der Veräußerer haftet nach den Bestimmungen des Kaufvertrages regelmäßig für die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und derzeitigen Nutzung des Kaufobjektes. Eine Prüfungsnotwendigkeit ergibt sich insbesondere bei nachträglich vorgenommenen Um- oder Anbauten sowie Nutzungsänderungen (z. B. Dachgeschossausbau, Wohnnutzung von bisherigen Gewerberäumen etc.).

Hinweisen möchten wir auch auf die Energieeinsparverordnung (=EnEV). Nach den dortigen Vorschriften ist der Veräußerer (und auch der Vermieter) verpflichtet, dem Erwerber (Mieter) einen Energieausweis für die Immobilie vorzulegen, in welchem der Energiebedarf der Immobilie dokumentiert ist. Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den gesetzlichen Bestimmungen.

Bei bestehender Ungewissheit über eine gegebenenfalls noch bestehende Wohnungsbindung (infolge in der Vergangenheit in Anspruch genommener öffentlicher Fördermittel) sollte diese Frage vorab bei der zuständigen Stelle abgeklärt werden (§ 24 Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetz NW).

Beim Kauf vom Bauträger (Neubau) gilt generell eine fünfjährige Gewährleistung für Mängel am Gebäude. Näheres finden Sie in unserem separaten [Infoblatt zum Bauträgervertrag](#).

5. Baulasten, Lageplan

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Beschränkungen eines Grundstücks zugunsten eines Nachbargrundstücks, um dort eine Bebauung zu ermöglichen, die sonst nicht zulässig wäre (z.B. Verzicht auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsfläche). Eine kostenpflichtige Einsicht des beim Bauordnungsamt geführten Baulastenverzeichnisses veranlassen wir nur auf Ihren besonderen Wunsch. Sofern Sie eine solche Einsichtnahme wünschen, bitten wir uns dies rechtzeitig vor der Beurkundung mitzuteilen.

Sie sollten in jedem Fall mit Hilfe eines amtlichen Lageplans prüfen, ob die im Kaufvertrag angegebenen Flurstücke tatsächlich alle zu veräußernden Grundstücke erfassen. Teilweise gehören noch Weganteile an Privatstraßen und/oder separate Stellplatz- oder Garagengrundstücke wirtschaftlich mit zum Kaufgrundstück. Diesbezüglich sind unsere Mitarbeiter und wir auf Ihre entsprechenden Angaben angewiesen. Gerne übersenden wir Ihnen auf entsprechenden Wunsch mit dem Entwurf des Kaufvertrages auch eine Kopie des amtlichen Lageplans.

6. Grundbesitzabgaben, Erschließungskosten

Hinsichtlich der Abwasser-, Abfallbeseitigungs- und Straßenreinigungsgebühren beginnt nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Aachen die Gebührenpflicht des Erwerbers mit dem 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats. Um eine reibungslose Umstellung der Abrechnung durch die Stadt zu gewährleisten, empfiehlt es sich, den Besitzübergang dem Fachbereich Steuern und Kasse der zuständigen Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

Die Zurechnung der Grundsteuer auf den Erwerber 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 der Stadt Aachen können Sie bei unseren Mitarbeitern anfordern oder sich auch selbst über den folgenden Link (bei dem Unterpunkt „Mitteilung Eigentumswechsel eines Grundstücks - Vordruck“ herunterladen:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/politik_verwaltung/behoerdenwegweiser/dienstleistungen/index_detail.asp?searchID=2691

Die umliegenden Städte und Gemeinden bieten in der Regel einen ähnlichen Service. Dies bitten wir bei der für die verkaufte Immobilie zuständigen Gemeinde zu erfragen.

In Bezug auf die Erschließungskosten ist es ratsam, bei der zuständigen Stadt/Gemeinde nachzufragen, ob für die verkaufte Immobilie noch Erschließungsmaßnahmen abzurechnen sind oder in Kürze noch abrechnungsfähige Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren sollte mit dem Veräußerer bzw. mit dem Katasteramt abgeklärt werden, ob die Gebäudeschlusseinmessung für alle auf dem Kaufgrundbesitz errichteten Gebäude erfolgt ist. Anderenfalls ist im Vertrag eine Regelung über die hierfür zukünftig noch entstehenden Kosten zu treffen.

7. Gebäudeversicherung

Eine bestehende Gebäudeversicherung geht kraft Gesetzes automatisch auf den Erwerber über. Der Veräußerer ist verpflichtet, nach Beurkundung des Kaufvertrages seinen Gebäudeversicherer über den erfolgten Verkauf der versicherten Immobilie zu informieren (Anzeigepflicht). Der Erwerber sollte sich die Bezahlung der fälligen Versicherungsprämie vom Veräußerer nachweisen lassen, da nur bei bezahlter Prämie der Versicherungsschutz tatsächlich gewährleistet ist. Der Erwerber kann die bestehende Gebäudeversicherung innerhalb einer Frist von einem Monat nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch gegenüber der Versicherung kündigen (Sonderkündigungsrecht). Die Kündigung - sofern gewünscht - sollte in diesem Fall per Einschreiben/Rückschein erfolgen.

8. Anzeigepflicht gegenüber dem Bezirksschornsteinfeger

Der Erwerber ist nach erfolgtem Eigentumsübergang verpflichtet, dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger den Eigentumsübergang der Immobilie auf sich unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

9. Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer

Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind nach der vertraglichen Regelung im Innenverhältnis vom Erwerber zu tragen.

Ausgelöst wird die Grunderwerbsteuer durch den rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages und nicht erst durch die Fälligkeit des Kaufpreises, den Besitz- oder Eigentumsübergang. Antworten auf Fragen zur Grunderwerbsteuer finden Sie unter:

http://www.fm.nrw.de/allgemein_fa/steuerzahler/fragen/30_faq_grunderwerbsteuer/index.php

Die für nicht übernommene Belastungen anfallenden Löschungskosten bei Notar und Gericht trägt der Veräußerer.

10. Steuerliche Fragen

Steuerliche Fragen bitten wir unmittelbar mit Ihrem Steuerberater abzuklären. Eine steuerliche Beratung wird vom Notar grundsätzlich nicht übernommen.

11. Ergänzende Hinweise für den Kauf von Eigentumswohnungen

Für den Erwerber empfiehlt es sich, vor Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung einzusehen, da sich hieraus der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums, die Nutzung des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ergeben.

Ebenso sollten Sie die Protokolle der Eigentümerversammlungen zumindest für die letzten beiden Jahre sowie die entsprechenden Wirtschaftspläne einsehen. Gerne können unsere Mitarbeiter für Sie kostenpflichtig eine Kopie der Teilungserklärung aus den Grundakten des Grundbuchamtes kopieren und Ihnen zuleiten. Sinnvoll ist es auch, beim Verwalter der Wohnanlage nachzufragen, ob Wohngeldrückstände bestehen, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist und ob und in welchem Umfang in naher Zukunft Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum geplant sind.

Für ergänzende Rückfragen stehen unsere Mitarbeiter und wir Ihnen gerne – auch telefonisch – zur Verfügung.

Ihre Notare

Ralf Ersfeld & Martin Rudersdorf