



T: +49-241-413 44 51-0
F: +49-241-413 44 51-20
M: notare@ersfeld-rudersdorf.de
W: www.ersfeld-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 unserer 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 Vertragspartei tritt bei einem Immobilienkauf in Deutschland **erst mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages** ein.

II. Vorbereitungsphase

In dieser Phase verhandeln Verkäufer und Käufer die Kernpunkte des Kaufvertrages, insbesondere also den Kaufpreis, aber auch darüber, wann der Verkäufer, sofern er die Immobilie selbst bewohnt, das Objekt zu räumen hat, 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, tritt der Käufer kraft Gesetzes in diesen Vertrag zu unveränderten Bedingungen ein („Kauf bricht nicht Miete“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen (z. B. **Eigenbedarf** nach erfolgter Eigentumsumschreibung durch den Käufer) in Betracht.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, ob und welche **beweglichen Sachen** (z. B. Einbauküche, Möbel, Vorhänge, Markisen, Innen- und Außenlampen, Einbauschränke, Gartenmöbel, Gartengeräte, Werkzeuge, Heizöl im Öltank, etc.) mitverkauft werden. Die Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden, da für die auf diese Gegenstände entfallenden Kaufpreisanteile **keine Grunderwerbsteuer** 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.

Sobald Verkäufer und Käufer sich im Wesentlichen einig geworden sind, können Sie uns gerne kontaktieren und uns das Ergebnis Ihrer Verhandlungen mitteilen.

Zur Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs stellen wir Ihnen auf unserer Homepage verschiedene Checklisten zum Immobilienkauf zur Verfügung, die uns die Erstellung des Vertragsentwurfs wesentlich erleichtern. Die ausgefüllte Checkliste können Sie uns gerne per Mail, Fax oder Post zusenden. Sofern Ihnen dies nicht möglich ist, können Sie uns die notwendigen Angaben auch telefonisch mitteilen.

Wir werden Ihnen schnellstmöglich einen **Vertragsentwurf** zusenden, den Sie gemeinsam mit Ihrem Vertragspartner besprechen können. Etwaige Änderungswünsche sollten Sie uns nach Abstimmung untereinander mitteilen.

Den gewünschten Beurkundungstermin bitten wir nach allseitiger Freigabe des Urkundenentwurfs telefonisch mit unserem 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.

Wir sorgen als Ihre Notare dafür, dass die Kaufvertragsurkunde den gesetzlichen Vorgaben entspricht, die getroffenen Vereinbarungen der Vertragsparteien ausgewogen umsetzt und die notwendigen Sicherheiten für alle Vertragsbeteiligten enthält. Insbesondere haben wir dafür zu sorgen, dass der Käufer nach vollständiger Kaufpreiszahlung das rechtliche Eigentum an der gekauften Immobilie unter Übernahme nur der vertraglich vereinbarten Belastungen sowie im Übrigen lastenfrei erhält und dass der Verkäufer sein rechtliches Eigentum erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung verliert.

Der Käufer wird in der Vorbereitungsphase auch bereits seine **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 beurkunden wir gerne für Sie.

Bitte reichen Sie uns hierfür die Grundschuldbestellungsunterlagen Ihrer Bank, gerne auch als pdf-Dokument herein. Wenn uns 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 unserer Anzeigepflichten gegenüber dem zuständigen Finanzamt benötigen wir zwingend die **steuerlichen Identifikationsnummern** gemäß § 139b AO vom Verkäufer und Käufer. Diese elfstellige steuerliche Identifikationsnummer (nicht Steuernummer) können Sie Ihrem Steuerbescheid oder Ihrer Gehaltsabrechnung entnehmen. Wir bitten Sie, uns 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 Verkäufer bereits Löschungsunterlagen (z. B. Löschungsbewilligungen, Grundschuldbriefe, Sterbeurkunden von Berechtigten) vorliegen, können Sie diese gerne vor oder zum Beurkundungstermin in unserem Notariat abgeben.

Im Beurkundungstermin wird der gesamte Vertragstext vorgelesen und die wesentlichen Inhalte abschnittsweise erläutert. Wir reservieren für die Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages regelmäßig ein Zeitfenster von sechzig Minuten, sodass auch noch Zeit bleibt, um etwa in der Beurkundung auftauchende weitere Fragen zu klären. Auch im Rahmen des Urkundenvollzugs stehen wir und unsere Mitarbeiter 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 senden wir Ihnen eine Vertragsabschrift für Ihre Unterlagen zu und teilen Ihnen mit, welcher unserer Sachbearbeiter Ihren Vorgang weiter betreut. Eine pdf-Kopie des beurkundeten Vertrages senden wir Ihnen gerne auf Anforderung per Mail zu.

Des Weiteren übersenden wir Vertragsabschriften an die gesetzlich vorgeschriebenen Stellen, veranlassen die Eintragungen im Grundbuch (Eigentumsvormerkung, Grundschuld, Eigentumsumschreibung, Löschung der nicht übernommenen Grundbuchbelastungen etc.), holen alle notwendigen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste ein, teilen die Kaufpreisfälligkeit mit und überwachen die vertragsgerechte Kaufpreiszahlung.

IV. Ergänzende Hinweise zum Kaufvertragsinhalt

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

Das rechtliche Volleigentum erhält der Käufer jedoch erst, wenn der Kaufpreis komplett gezahlt ist. Erst nach erfolgtem Nachweis der Zahlung dürfen wir die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt beantragen.

Zur Zahlung des Kaufpreises wird der Käufer durch uns schriftlich per Einwurfeinschreiben (und sofern gewünscht zusätzlich per Mail) aufgefordert, sobald die vertraglich vereinbarten und von uns zu prüfenden Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen und notwendigen Sicherungen für den Käufer vorliegen. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers erhalten eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung zugesandt.

Grundsätzlich sollten durch den Käufer keinerlei Zahlungen an den Verkäufer geleistet werden, bevor wir die Kaufpreisfälligkeit mitgeteilt haben, es sei denn, es ist im beurkundeten Kaufvertrag hierzu ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart.

Nicht von uns als Notaren zu prüfen sind etwa vereinbarte Räumungs- oder Reparaturpflichten für den Verkäufer. Die Feststellung der vertragsgerechten Erfüllung solcher vereinbarten Leistungspflichten obliegt den Vertragsbeteiligten selbst.

Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert (also für etwaige Rechtsmängel haftet), übernimmt der Verkäufer 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 des Käufers dar.

Unabhängig von dem üblicherweise vereinbarten Gewährleistungsausschluss ist der Verkäufer gesetzlich verpflichtet, alle ihm etwa bekannten „versteckten“ (also nicht offensichtlichen) Mängel gegenüber dem Käufer offenzulegen. Zur Vermeidung einer gesetzlichen Schadenersatzpflicht sollten daher alle dem Verkäufer bekannten versteckten Mängel im Kaufvertrag aufgeführt werden.

Die Übergabe des Kaufobjekts erfolgt regelmäßig erst, nachdem der Kaufpreis vollständig vom Käufer 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 dem Verkäufer und Zählerumstellung auf den Käufer 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 satzungrechtlichen Bestimmungen der zuständigen Gemeinde die Gebührenpflicht des Käufers regelmäßig 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 Käufer 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 sich über den folgenden Link herunterladen und ausfüllen: 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.

Mit der vollständigen Zahlung des Kaufpreises geht auf den Käufer auch über die **Verkehrssicherungspflicht** (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 den Käufer über** (§§ 95 ff. des Versicherungsvertragsgesetzes).

Der Käufer kann 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 vom Verkäufer oder vom Käufer 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 Versicherungsnehmer 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 den Käufer. Abrechnungskosten für Altmaßnahmen treffen hingegen den Verkäufer.

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 Entwurfes enthalten.

Die genaue Gebührenhöhe kann nur unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der zu erledigenden Vollzugsaufgaben und der Höhe der Finanzierung ermittelt werden. Gerne erstellen wir 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 eine 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. Antworten auf weitere Fragen zur Grunderwerbsteuer und die gesetzlichen Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht finden Sie unter: <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/grunderwerbsteuer>

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

Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihre Notare
Ralf Ersfeld & Martin Rudersdorf