

## **Allgemeine Informationen zum Immobilienkaufvertrag**

Sie haben mich mit dem Entwurf, der Beurkundung und der Abwicklung des Kaufvertrages über eine Immobilie betraut. Ich möchte 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.

Ebenso ist im Vertrag auszuweisen, wenn auf mitverkaufte bewegliche Sachen (z.B. Einbauküche, Möbel, Lampen) ein angemessener Teilkaufpreis entfällt, da hierfür keine Grunderwerbsteuer erhoben wird.

### **2. Regelmäßig kein Notaranderkonto**

Ich Sorge dafür, dass der Kaufpreis erst fällig wird, wenn sichergestellt ist, dass der Erwerber nach Zahlung des Kaufpreises lastenfreies Eigentum erhält. Insbesondere hole ich alle erforderlichen Genehmigungen und etwa erforderliche Löschungsunterlagen ein und Sorge dafür, dass der Erwerber durch Beantragung einer Eigentumsvormerkung einen im Grundbuch gesicherten Anspruch auf das Eigentum erhält. Sobald ich die Fälligkeit mitgeteilt habe, 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 und der sich ergebenden Zins- und Tilgungsbelastung). Mindestens drei Wochen vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit muss die Finanzierungsgrundschuld vor vom Erwerber mir bestellt sein, damit der Kaufpreis in jedem Fall fristgerecht gezahlt werden kann. Je früher Sie meinen Mitarbeitern Ihre den Kaufpreis

finanzierende Bank und die Kontaktdaten des zuständigen Kreditsachbearbeiters mitteilen umso besser. Meine Mitarbeiter werden im Anschluss an Ihre Mitteilung die Finanzierungsgrundschild vorbereiten und mit Ihnen den Termin zur Grundschildbestellung 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, 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.).

Besondere Aufmerksamkeit sollte vor dem Hintergrund der Energieeinsparverordnung (=EnEV) der Nachrüstung der Heizanlagen gewidmet werden. Der Veräußerer (und auch der Vermieter) ist nach der EnEV auf Verlangen des Erwerbers (Mieters) verpflichtet, einen sog. Energieausweis für die Immobilie vorzulegen, in welchem der Energiebedarf der Immobilie dokumentiert ist.

Beim Kauf vom Bauträger (Neubau) gilt generell eine fünfjährige Gewährleistung für Mängel am Gebäude. Näheres finden Sie in meinem 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 Baulastenverzeichnisse veranlasse ich nur auf Ihren besonderen Wunsch. Sofern Sie eine solche Einsichtnahme wünschen, bitte ich mir 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 meine Mitarbeiter und ich auf Ihre entsprechenden Angaben angewiesen. Gerne übersenden wir Ihnen auf entsprechenden Wunsch mit dem Entwurf des Kaufvertrages auch eine Kopie des amtlichen Lageplans.

## **6. Gebäudeversicherung**

Eine bestehende Gebäudeversicherung geht kraft Gesetzes automatisch auf den Erwerber über.

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.

## **7. 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. Die für nicht übernommene Belastungen anfallenden Löschungskosten und die Notargebühren für die Überwachung durch den Notar, dass der Grundbesitz schuldenfrei wird trägt der Veräußerer.

### **8. Steuerliche Fragen**

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

### **9. 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.