

Merkblatt Immobilienkauf (Bestandsimmobilie)

.....

Dieses kurze Merkblatt betrifft nur den Erwerb einer bestehenden Immobilie, also eines bereits errichteten Gebäudes (Ein- oder Mehrfamilienhaus) oder einer (gebrauchten) Wohnung. Der Erwerb eines Neubaus direkt vom Bauträger unterscheidet sich davon in rechtlicher Hinsicht erheblich und wird daher hier nicht behandelt.

.....

Der Erwerb einer Bestandsimmobilie (Grundstück oder Gebäude bzw. Wohnung) erfolgt in drei Schritten:

1. Vor der Beurkundung (Vorbereitung und Entwurf)

Noch bevor Sie den Notar kontaktieren, sollten Sie

- als Käufer die Immobilie ausgiebig besichtigen und „auf Herz und Nieren“ prüfen.
Vergessen Sie nicht, dass Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben und es daher im Regelfall – ähnlich einem Gebrauchtwagenkauf – keine Gewährleistung gibt. Treten nach dem Kauf Mängel (Heizungsanlage defekt, Dach undicht o.ä.) auf, haftet der Verkäufer in aller Regel nicht.
- als Verkäufer auf verborgene Mängel hinweisen, die auch bei einer aufmerksamen und ordnungsgemäßen Besichtigung nicht zu erkennen sind (Bsp.: vor Jahren ausgelaufener Öltank).
Solche verborgenen Mängel dürfen Sie nicht arglistig verschweigen.
- sich über den Kaufpreis der Immobilie einig werden.
Der Notar berät nicht in wirtschaftlicher Hinsicht und gibt keine Einschätzung zum Marktpreis.
- als Käufer die Finanzierung des Kaufpreises / einen ggfs. notwendigen Bankkredit abklären.
Für den Verkäufer kann es u.U. ratsam sein, sich vom Käufer die Finanzierungszusage einer Bank vorlegen zu lassen, zur Absicherung der Kaufpreiszahlung.
- beim Erwerb einer Wohnung sicherstellen, dass der Käufer Kopien der folgenden Dokumente erhalten hat:
Teilungserklärung samt Nachträgen, Aufteilungs- / Grundrisspläne, letzter Wirtschaftsplan und Wohngeldabrechnung, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.
- als Verkäufer den Energieausweis für das Objekt beschaffen und übergeben.
Dies entfällt bei Altbauten unter Denkmalschutz.

Danach laden Sie bitte den

Fragebogen zur Vorbereitung eines Immobilienkaufs

von unserer Homepage und lassen ihn uns ausgefüllt wieder zukommen (gerne per E-Mail, Fax oder Post).

Das Notariat bereitet daraufhin einen individuellen Kaufvertragsentwurf vor, der Ihnen einige Tage vor der Beurkundung zugehen sollte. Auf diese Weise haben Sie Gelegenheit, sich mit Gegenstand und Inhalt der Beurkundung bereits im Vorfeld vertraut zu machen. Auch besteht selbstverständlich die Möglichkeit, etwaige Unklarheiten bereits im Vorfeld durch Rückfrage im Notariat zu klären.

2. Beurkundung (Kaufvertrag und ggfs. Grundschuld)

Die Beurkundung des Kaufvertrages findet nach Terminvereinbarung in den Räumlichkeiten des Notars (Calwer Straße 7, 70173 Stuttgart) statt. Dabei wird der Notar Ihnen den gesamten Vertragstext vorlesen und erläutern. Etwaige letzte Unklarheiten oder Rückfragen werden geklärt.

Nach Möglichkeit wird eine etwaige Finanzierungsgrundschuld für die Bank des Käufers direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet, wenn Sie die Grundschuldbestellungsunterlagen rechtzeitig vorher beim Notariat abgegeben haben.

.....

Sofern zur Finanzierung eine Grundschuld bestellt werden muss, lassen Sie uns bitte auch die entsprechenden Unterlagen Ihrer Bank möglichst frühzeitig vor dem Beurkundungstermin zukommen. Auf diese Weise vermeiden Sie Verzögerungen in der Abwicklung.

.....

3. Nach der Beurkundung (Zahlung, Übergabe und Eintragung)

Nach der Beurkundung wickelt das Notariat den Kaufvertrag für Sie ab, wie folgt:

Im Regelfall werden dazu das Grundbuchamt, die finanzierende Bank, das Finanzamt, der Gutachterausschuss der Gemeinde, etwaige Altgläubiger und ggfs. weitere Stellen über den Verkauf informiert und notwendige Zustimmungen eingeholt. Sofern im Kaufvertrag vorgesehen prüft der Notar die Fälligkeitsbedingungen des Kaufpreises und informiert die Parteien schriftlich über deren Eintritt.

Diese Schritte, insbesondere die Eintragung einer Erwerbsvormerkung im Grundbuch sowie die Einholung von Genehmigungen, nehmen regelmäßig mehrere Wochen in Anspruch. Es empfiehlt sich, dies bereits bei der Bestimmung des Übergabetermins zu berücksichtigen und diesen ca. 8 Wochen nach der Beurkundung – und nach Möglichkeit auf einen Monatsersten – anzusetzen.

Erst nach Zahlung des Kaufpreises kommt es zur Übergabe. Ähnlich dem Einzug in eine Mietwohnung sollte dabei ein kurzes Protokoll erstellt werden, das die gegenwärtigen Verbrauchswerte (Gas, Wasser, Strom) verbindlich festhält.

Auf den Zeitpunkt der Übergabe werden die laufenden Betriebskosten zwischen Verkäufer und Käufer abgerechnet. An diesem Tag kann der Erwerber selbst in die Immobilie einziehen, sie renovieren, vermieten oder hat einen bestehenden Mietvertrag fortzuführen.

Nach Kaufpreiszahlung und Begleichung der Grunderwerbsteuer stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag auf Eigentumseintragung des Käufers im Grundbuch. Erst mit dieser Eintragung – und damit regelmäßig einige Monate nach dem Beurkundungstermin – wird der Käufer formell Eigentümer der von ihm erworbenen Immobilie.

4. Hinweis Entwurfskosten / Gebühr im Fall einer vorzeitigen Beendigung des Beurkundungsverfahrens

Fertigt und übersendet der Notar aufgrund der mitgeteilten Daten in Vorbereitung der Beurkundung den Entwurf, fällt nach dem für Notare in Deutschland geltenden Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Beurkundungsverfahrens eine Gebühr an, welche sich nach der Höhe des Geschäftswerts der Beurkundung richtet, auch wenn keine Beurkundung erfolgt (§ 92 GNotKG).