

Dr. jur. Sabine Weymann

Notarin: Amtssitz Bruchhausen-Vilsen

Sulinger Str. 6 Tel.: 04252-909730
E-Mail.: buero@rae-weymann.de

Karl-Heinz Weymann

Notar: Amtssitz Twistringen

Harpstedter Str. 28 Tel.: 04243-93130
E-Mail.:kanzlei@rae-weymann.de

Merkblatt zum Immobilienkauf

Sehr geehrte Mandanten,

Sie haben in Kürze einen Notartermin für einen Immobilienverkauf, bzw. Immobilienkauf. Das heißt, der Kaufvertrag über Ihre Immobilie wird vor Ihnen verlesen und in einer notariellen Urkunde festgehalten. Damit wird der Vertrag erst für Sie verbindlich. Natürlich können Sie im Beurkundungstermin jederzeit Fragen stellen und sich die rechtlichen Schritte einer Immobilientransaktion erklären lassen. Sie werden jedoch wahrscheinlich feststellen, dass der Beurkundungstermin zu knapp ist, um alle rechtlichen Fragen vollständig und in aller Tiefe zu klären. Sie müssten schon Experte im Immobilienrecht sein, um auf Anhieb die vielen Fachbegriffe und die Technik, die hinter einer Immobilienübertragung steckt, zu verstehen. Falls Sie das jedoch nicht sind, möchte ich Ihnen in diesem Merkblatt die wichtigsten Punkte in einer verständlichen Sprache erklären und Sie für den Beurkundungstermin optimal vorbereiten.

Ziel soll es sein, dass Sie den wesentlichen Ablauf der Immobilientransaktion verstehen; die Abwicklung danach können Sie dann weitestgehend in die Hände des Notars legen.

Im **Notartermin** wird der Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer beurkundet, das heißt, in einer rechtsverbindlichen Weise für die Nachwelt festgehalten. Kaufvertrag **mit Auflassung** bedeutet, dass der Kaufvertrag bereits alle Grundbucheintragungen umfasst, die für die Grundbucheintragung des neuen Eigentümers erforderlich sind. Hierum müssen Sie sich allerdings nicht selbst kümmern. Das macht der Notar für Sie. **Beurkundung** heißt, dass der Kaufvertrag von A bis Z vor Ihnen verlesen wird und am Ende von Ihnen zu unterzeichnen ist.

Die ganze Leserei ist zwar für alle Beteiligten anstrengend, auch übrigens für den Notar, sie bietet jedoch Ihnen und dem Notar die letzte Gelegenheit, Fehler zu erkennen und zu korrigieren. Es ist sozusagen die Endkontrolle. Danach sind Änderungen in der Regel nicht mehr möglich, weil niemand die Urkunde nachträglich noch ändern kann.

Am Anfang eines jeden Grundstücksvertrages finden Sie den **Grundbuchstand**. Der Käufer muss schließlich wissen, was er kauft. Als Verkäufer erschrecken Sie bitte nicht, wenn der Notar in Ihrem Grundbuch alte **Grundschulden oder Hypotheken** findet. Dies bedeutet noch lange nicht, dass Sie auch wirklich aktuell Schulden haben. Solche alten Grundpfandrechte werden im Normalfall einfach im Zuge der Abwicklung des Vertrages gelöscht. Der Käufer möchte schließlich keine **Lasten** des Verkäufers übernehmen. Hierum kümmert sich der Notar.

Vertragsobjekt schließlich ist das, was auch verkauft wird. Das ist immer irgendein Immobilieneigentum. Daneben werden oft aber auch Inventargegenstände mitverkauft, was meistens im Kaufpreis extra ausgewiesen wird. Danach folgt der **Kaufpreis**, also die Gegenleistung, die der Käufer an den Verkäufer zahlen muss. Wenn Sie jetzt schon den Geldkoffer packen wollen, muss ich Sie enttäuschen. Der Kaufpreis wird ganz selten in bar bezahlt, nur bei ganz kleinen Summen. Außerdem hat sich seit langer Zeit der bargeldlose

Zahlungsverkehr durchgesetzt. Der Kaufpreis wird auch nicht sofort bezahlt, sondern erst wenn der Käufer Sicherungen hat. Dies ist der wesentliche Grund, warum ein Notar in eine Immobilientransaktion eingeschaltet wird. Diese Sicherungen können erst nach dem Notartermin hergestellt werden. Hierum kümmert sich der Notar.

In diesem Zusammenhang wird dann auch im Vertrag geregelt, wann der **Kaufpreis fällig** ist, das heißt, wann er gezahlt werden muss. Dies ist -wie gesagt- meistens erst dann der Fall, wenn der Käufer rechtlich gesichert ist, er sich also darauf verlassen kann, dass er für sein Geld auch etwas bekommt. Zentrales Sicherungsmittel für den Käufer ist die sogenannte **Vormerkung**, die gleich nach dem Beurkundungstermin in das Grundbuch eingetragen wird und mit einer „Reservierung“ im Grundbuch gleichzusetzen ist. Die **Auflassung** dagegen ist die Erklärung, die später zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer führt. Diese wird aber zurückgehalten, und zwar solange, bis der Verkäufer seinen Kaufpreis erhalten hat. Der Notar nennt diese Sicherung für den Verkäufer **Vollzugssperre**. Auch der Verkäufer benötigt natürlich Sicherungen im Vertrag; und diese bestehen eben darin, dass das Eigentum nicht sofort nach der Beurkundung auf den Käufer umgeschrieben wird, sondern erst nach Kaufpreiszahlung. Entgegen der landläufigen Meinung erfolgt die Kaufpreiszahlung in der Regel auch direkt zwischen den Vertragsbeteiligten und nicht über ein Konto des Notars. Dies spart Zeit und Kosten.

Auch das Finanzamt hat noch ein Wörtchen mitzureden. Erst wenn der Staat in den Genuss der Grunderwerbsteuer gekommen ist, gibt er den Vertrag frei. Diese Freigabe, die der Notar einholt, heißt im Vertrag **„Unbedenklichkeitsbescheinigung.“** Dieser Begriff ist etwas missverständlich, gaukelt er dem Laien doch eine nähere Prüfung des Finanzamts vor, die in Wirklichkeit gar nicht stattfindet. Es geht hier also einzig und allein um die Zahlung der **Grunderwerbsteuer**, die leider fast immer anfällt. Daneben gibt es auch noch weitere Behörden und Gerichte, die **Genehmigungen** oder auch Freigaben von **gesetzlichen Vorkaufsrechten** erteilen müssen. Bei Wohnungseigentum muss meistens der **Verwalter** eine Zustimmung zum Verkauf abgeben. Alle diese Schritte, die in der Notarsprache mit **Vollzug** oder **Abwicklung der Urkunde** bezeichnet werden, können erst nach dem Notartermin unternommen werden und nehmen meistens einige Wochen in Anspruch. Im Normalfall erledigt der Notar die Abwicklung für Sie und Sie bekommen -wenn alles klappt- davon nur wenig mit.

Irgendwann erhält der Käufer und natürlich auch der Verkäufer die sogenannte **Fälligkeitsermittlung**. Dieses Schreiben sagt dem Käufer, dass es jetzt ernst wird und er den Kaufpreis nun an den Verkäufer zahlen muss. Hoffentlich hat der Käufer spätestens jetzt seine Finanzierung gesichert. Wenn der Käufer -wie im Normalfall- seine Bank um ein Darlehen bitten muss, wird er wahrscheinlich bereits im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages - also am gleichen Tag- eine **Finanzierungsgrundschuld** bestellen. Das heißt, er bietet seiner Bank eine Sicherheit dafür, dass diese den Kaufpreis finanziert und das Geld bei Fälligkeit an den Verkäufer überweist. Der Verkäufer ist so hilfsbereit und gibt dem Käufer für die Eintragung dieser Finanzierungsgrundschuld eine entsprechende **Finanzierungsvollmacht**. Er gestattet also dem Käufer die sofortige **Belastung** der Immobilie mit einer neuen Grundschuld. Im Gegenzug sorgt der Notar aber dafür, dass die Bank des Käufers mit dieser keine vertragsfremden Zwecke verfolgt. Das heißt, nicht die nächste Urlaubsreise des Käufers wird so finanziert, sondern ganz gezielt und ausschließlich der Immobilienerwerb. Die Bank des Käufers darf also nur auf das Konto des Verkäufers auszahlen, weswegen die Kontoverbindung des Verkäufers auch im Kaufvertrag angegeben wird. Somit liegt eine win-win Situation vor. Der Käufer braucht Geld, um den Kaufpreis zu zahlen. Dieses Geld gibt ihm seine Bank. Der Verkäufer gibt der Bank die entsprechende Sicherheit und die Bank schließlich sichert dem Verkäufer zu, dass sie die Sicherheit nicht in Anspruch nimmt, bevor der Verkäufer sein Geld bekommen hat.

Nicht zu verwechseln ist dies mit der **Ablösung von alten Grundschulden und Hypotheken**, die noch vom Verkäufer stammen. Diese werden gelöscht, selbst dann, wenn die Banken -wie sehr häufig- noch Geld vom Verkäufer bekommen. Dieses Geld können sie nämlich direkt vom Käufer erhalten, der diesen Betrag natürlich vom Kaufpreis, der an den Verkäufer zu zahlen ist, abziehen wird. Dies alles müssen Sie jedoch nicht selbst herausfinden, sondern dies teilt Ihnen der Notar in der **Fälligkeitsmitteilung** mit. Was bleibt für Sie zu tun? Der Käufer muss sich frühzeitig darum kümmern, dass er den Kaufpreis bezahlen kann und muss mit seiner Bank in Kontakt treten. Spätestens bei Besitzübergang sollte auch sichergestellt sein, dass eine ausreichende Brandversicherung besteht.

Daneben enthält der Vertrag noch die üblichen Regelungen zu der Frage, ab wann **Erschließungskosten** vom Käufer zu tragen sind. Dies sind zum Beispiel einmalige Kosten für Straßenherstellung und Kanal. Der **Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten** ist sozusagen der wirtschaftliche Übergang der Immobilie, also der Zeitpunkt, ab dem der Käufer die Immobilie faktisch nutzen kann, aber auch deren Lasten trägt.

Der letzte Schritt ist die **Eigentumsumschreibung**, also der echte Übergang des zivilrechtlichen Eigentums. Dieser Akt erfolgt für uns alle im Hintergrund, nämlich in den Amtsräumen des Grundbuchamts. Über den Eigentumswechsel erhalten Sie über den Notar dann eine schriftliche Mitteilung mit dem Vermerk, dass die Immobilientransaktion damit abgeschlossen ist. Sie sehen also, dass hinter einem Immobilienkauf oder Verkauf mehr steckt, als man auf den ersten Blick vermuten könnte. Das Vorlesen ist keine rein lästige und unnütze Formalie.

Oftmals sind Kaufverträge noch wesentlich komplizierter, manchmal auch einfacher. Die vorbezeichnete Technik muss in vielen Fällen modifiziert werden, etwa wenn aus einer Zwangsversteigerung heraus gekauft wird oder natürlich auch beim Kauf vom Bauträger. Den Löwenanteil der Abwicklung übernimmt für Sie stets der Notar. Im Normalfall laufen Immobilientransaktionen ohne jegliche Probleme ab. Wenn wirklich einmal Probleme auftauchen, was man nie ganz ausschließen kann, etwa weil die Banken des Verkäufers nicht mitspielen oder weil Genehmigungen oder Freigaben nicht erteilt werden, informiert Sie frühzeitig der Notar und versucht, eine Lösung anzubieten.

Ich hoffe, Ihnen mit diesem Merkblatt den Einstieg in die komplizierte Rechtsmaterie „Immobilientransaktion“ etwas erleichtert zu haben. Und wenn Fragen geblieben sind, dann lücheln Sie uns bitte. Der Notar und seine Mitarbeiter stehen hierfür zur Verfügung. Kritische Fragen und Feedback sind stets willkommen.