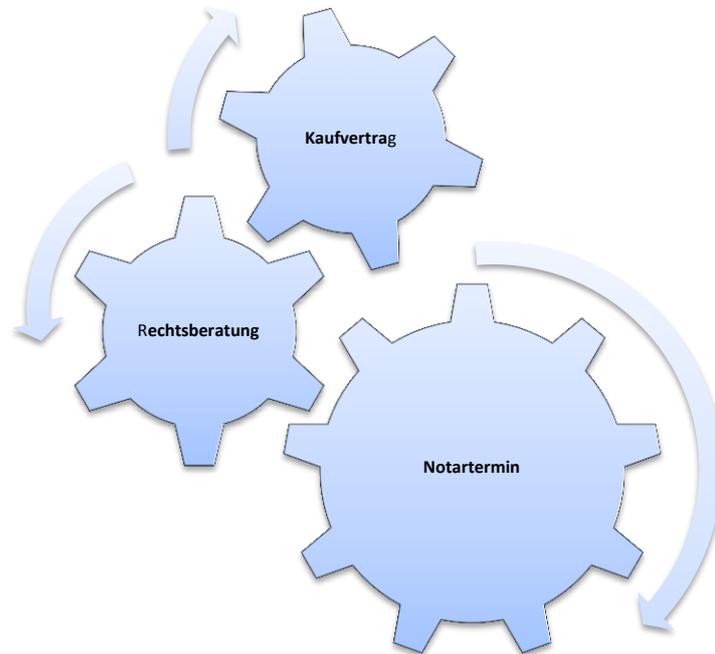


Immobilienkaufvertrag und Notartermin Wissen kompakt



Kaufvertrag

Vor dem Erwerb oder Verkauf einer Immobilie ist es sinnvoll, sich mit den Inhalten eines Immobilienkaufvertrages zu beschäftigen. Ist man nämlich bereits beim Notartermin, bestehen oft Hemmungen, bei Unklarheiten nachzufragen.

Die von Canal Real Estate stellt Ihnen unsere Familieneigene Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung.

Notare sind verpflichtet, den Vertragstext bei Beteiligung von Verbrauchern mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung den Verbrauchern zur Verfügung zu stellen. Wenn das der Fall ist, hat man ausreichend Zeit, den Vertrag prüfen zu lassen. In der Praxis kommen die Notare ihrer Verpflichtung leider nicht immer nach. Auf die Einhaltung dieses Informationsrechtes des Verbrauchers durch den Notar sollte bestanden werden. Wenn die Mindestfrist nicht eingehalten wird, sollte man um eine Verschiebung des Termines bitten. Soviel Zeit muss sein.

Wer kauft die Immobilie von wem?

In einem Immobilienkaufvertrag werden zunächst einmal die beteiligten Parteien aufgenommen. Soweit dem Notar nicht persönlich bekannt, müssen sie sich durch einen amtlichen Ausweis ausweisen. Vertragspartner können Verbraucher, Unternehmer, Erbengemeinschaften oder juristische Personen sein.

Grundbuch - Was wird verkauft?

Vereinbarungen über einen festen Kaufpreis schützen vor Zusatzgebühren des Verkäufers.

Selbstverständlich wird das Kaufobjekt präzise aufgenommen. Der Notar sieht hierfür vor der Beurkundung das Grundbuch ein. Nach dem Grundbuch wird das Objekt bezeichnet. Die Beteiligten sollten das genau überprüfen, da nur das verkauft wird, was hier auch genannt ist. Werden Eigentumswohnungen verkauft, wird bezüglich der Beschreibung der Wohnung immer auf eine Teilungserklärung der Wohnungseigentumsanlage Bezug genommen, die der Käufer unbedingt kennen muss. So ist es wichtig, ob beispielsweise ein Gartenanteil voll im Eigentum steht oder nur ein Sondernutzungsrecht daran begründet ist.

Im Grundbuch können Dienstbarkeiten, zum Beispiel zu Gunsten von Nachbargrundstücken (z. B. gemeinsame Hofeinfahrt) oder Versorgungsunternehmen eingetragen sein. Ist das der Fall, lohnt sich auf jeden Fall eine genauere Überprüfung.

Auflassung und Eintragung des neuen Eigentümers

Der Kaufvertrag ist meist zweistufig zur Absicherung des Verkäufers und des Käufers aufgebaut. Der Käufer muss den Kaufpreis nach Vertragsschluss erst zahlen, wenn im Grundbuch zu seinen Gunsten eine so genannte Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Diese sichert den späteren Erwerb des Käufers ab, da nach Eintragung dieser Auflassungsvormerkung das Objekt nicht noch vom Verkäufer an einen Dritten veräußert werden kann. Auf der anderen Seite wird der Käufer erst nach Zahlung des Kaufpreises im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Die Vertragsparteien haben mit diesen weiteren Abwicklungsschritten nach dem Notartermin meist nichts mehr zu tun. Im Kaufvertrag wird der Notar bereits mit der Abgabe der entsprechenden

Erklärungen, insbesondere die so genannte Auflassung des Grundstückes, bevollmächtigt. Ansonsten müssten die Vertragsparteien nochmals beim Notar erscheinen.

Genehmigungen, Vorkaufsrecht, Grundpfandrecht

Nach der Beurkundung prüft der Notar, ob öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder die Genehmigung eines Hausverwalters nötig sind oder die Gemeinde von einem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Sind von einer früheren Finanzierung des Objektes noch Grundpfandrechte einer Bank eingetragen, wird bei dieser angefragt, wie hoch der Betrag für deren Ablösung ist. Dieser Betrag kann dann gleich aus dem Kaufpreis gezahlt werden, sofern der Käufer das Grundpfandrecht für seine eigene Finanzierung nicht übernehmen will.

Übergabetermin - Besitzwechsel

Geregelt wird dann auch noch ein konkreter Übergabetermin des Objektes, der zeitlich meist mit der Zahlung des Kaufpreises zusammenfällt. Der Käufer will möglichst früh in das Objekt, der Verkäufer natürlich erst nach Zahlung des Kaufpreises den Besitz übergeben.

Gewährleistung - Was passiert bei Mängeln?

Es gibt keine Immobilie ohne Mängel. Aus diesen Gründen werden im Vertrag auch die Gewährleistungsrechte des Käufers geregelt. Während bei dem Kauf einer gebrauchten Immobilie üblicherweise die Gewährleistung vom Verkäufer ausgeschlossen wird, besteht beim Kauf einer neuen Immobilie per Gesetz eine Gewährleistung für Mängel für den Zeitraum von fünf Jahren.

Wird eine gebrauchte Immobilie verkauft, darf der Verkäufer hingegen keine ihm bekannten Mängel verschweigen, sofern er davon ausgehen muss, dass der Mangel für den Käufer von Interesse ist. Verschweigt er diesen Mangel trotzdem, haftet er dafür. Der Käufer muss dem Verkäufer aber nachweisen, dass er den Mangel, beispielsweise einen Feuchtigkeitsschaden im Keller, gekannt hat. Einem Käufer ist daher anzuraten, das Objekt vor dem Kauf mit fachkundigem Beistand zu besichtigen, um Überraschungen zu vermeiden. Der spätere Nachweis einer Kenntnis des Verkäufers ist schwierig.

Maklerprovision

Wurde das Objekt durch einen Makler vermittelt, finden sich im Kaufvertrag häufig Klauseln zur Maklerprovision. Da der Makler nicht Vertragspartei ist – schließlich beteiligt er sich ja auch nicht an den Beurkundungskosten – handelt es sich dabei regelmäßig um ein Zahlungsverprechen zu Gunsten Dritter. Üblicherweise hat der Makler sich aber seine Provision schon vor der Beurkundung verdient, so dass für die Aufnahme einer bestimmten Klausel in den Vertrag seitens der Vertragsparteien eigentlich keine Notwendigkeit besteht. Der Makler will damit regelmäßig seine Provision nur "zementieren".

Energieausweis

Mit der Energieeinsparungsverordnung will der Gesetzgeber erreichen, dass der Energieverbrauch jeder Immobilie transparent dargestellt und dies auch eine Komponente des Immobilienmarktes wird. In der Praxis wird häufig auf die Vorlage eines Energieausweises verzichtet. Seit 2009 ist der Verkäufer jedoch eigentlich verpflichtet, bereits einem ernsthaften Interessenten einen Energieausweis vorzulegen. Weigert sich der Verkäufer, kann gegen ihn sogar ein Bußgeld verhängt werden. Sind einem Käufer oder Verkäufer einzelne Punkte im notariellen Vertragsentwurf unklar, lohnt sich eine fachkundige Überprüfung durch einen im Immobilienrecht versierten Rechtsanwalt, der sich Zeit für die Beratung nimmt und nicht nur einfach die Vertragsurkunde "abnickt".