

IMMOBILIENKAUFVERTRAG

Beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder anderen Immobilien geht es fast immer um erhebliche wirtschaftliche Werte. Der Notar sorgt für eine für Käufer und Verkäufer rechtlich ausgewogene Gestaltung und hilft, Risiken zu vermeiden.

So muss beispielsweise verhindert werden, dass der Käufer den Kaufpreis zahlt, ohne aber Eigentümer und Besitzer der Immobilie zu werden. Auf der anderen Seite darf der Verkäufer seine Immobilie nicht verlieren, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Beteiligten in juristisch korrekte Regelungen. Der Notar besorgt die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen und überwacht die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer.

Immobilienkaufverträge können z.B. den Erwerb eines Bauplatzes, eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, einer Eigentumswohnung oder auch eines Erbbaurechts betreffen. Je nach Vertragsgegenstand werden die Besonderheiten im Kaufvertrag berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für einen sogenannten Bauträgervertrag, mit dem der Käufer ein Grundstück erwirbt, das erst noch bebaut wird. Bauherr dieser Immobilie ist dabei der Verkäufer.

Folgende Aspekte regelt der Notar in jedem Immobilienkaufvertrag:

- Sicherung von Käufer und Verkäufer,
- Löschung oder Fortbestand von Belastungen (z.B. Grundschulden),
- Gewährleistung für Mängel,
- Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten,
- Aufteilung der Erschließungskosten.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis über ein Bankdarlehen, sollte er die Konditionen und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig, jedenfalls vor Beurkundung, mit der Bank klären.

Ist die Finanzierung des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufvertrages schon im Einzelnen geklärt und hat die Bank dem Notar bereits vorab die Grundschuldbestellungsunterlagen zur Verfügung gestellt, kann das zur Absicherung des Darlehens dienende Grundpfandrecht im selben Termin nach dem Kaufvertrag beurkundet werden. Dies erspart dem Käufer Zeit und zusätzlichen Schriftverkehr.

Die Bundesnotarkammer stellt unter den folgenden Links einige weiterführende Informationen für Sie zur Verfügung:

- Glossar zu Grundstücks- und Hauskaufverträgen:
http://www.bundesnotarkammer.de/downloads/Glossare/Glossar_Hauskauf_Web.pdf
- Glossar zu Wohnungskauf- und Bauträgerverträgen:
http://bundesnotarkammer.de/downloads/Glossare/Glossar_Wohnungskauf_Web.pdf
- Merkblatt zum Kauf eines gebrauchten Hauses:
<http://bundesnotarkammer.de/downloads/Hinweise/Hauskauf-Info.pdf>
- Glossar zu Grundschulden und Hypotheken:
http://bundesnotarkammer.de/downloads/Glossare/Glossar_Grundpfandrechte.pdf