

PRESSEMITTEILUNG

Fallstricke beim Immobilienkaufvertrag - Mit diesen Punkten zum erfolgreichen Abschluss

- Weniger als 20 Prozent der Eigentümer wissen, welche Unterlagen für den Immobilienverkauf nötig sind
- Ohne notarielle Beglaubigung kein abgeschlossener Immobilienkaufvertrag
- Käufer wählt und bezahlt den Notar
- Fehlerhafte oder unvollständige Energieausweise ziehen Bußgelder bis zu 15.000 Euro nach sich

Berlin, 3. JULI 2018 – Ist ein Käufer für die eigene Immobilie gefunden, geht es an den Kaufvertrag. Doch wie sieht dieser aus und welche Unterlagen werden genau benötigt? Laut einer aktuellen Online-Umfrage^[1] des Full-Service Immobiliendienstleiters McMakler (www.mcmakler.de) gab jeder zweite der befragten Makler an, dass weniger als 20 Prozent seiner Kunden wussten, welche Unterlagen für den Immobilienverkauf nötig sind. Für die meisten ist das ein nicht alltägliches Geschäft mit viel juristischer Materie, manchen Hürden und vielen offenen Fragen. Die Experten von McMakler klären auf und zeigen, was im Kaufvertrag steht, wer ihn erstellt und welche Unterlagen beim Notartermin notwendig sind.

Wahl und Bezahlung des Notars

Ohne Notar, kein erfolgreich abgeschlossener Immobilienkaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer, denn das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mit § 311b für den Immobilienkaufvertrag fordert eine notarielle Beurkundung. Das heißt, noch bevor der Kaufvertrag aufgesetzt wird, stellen sich zwei Fragen, wer wählt den Notar aus und wer bezahlt ihn?

In der Regel wird der Notar beim Verkauf einer Immobilie nicht vom Verkäufer, sondern vom Käufer nach festgesetzten Gebühren (Gerichts- und Notarkostengesetz) bezahlt. Diese Kosten liegen bei rund 1,5 bis 2,0 Prozent des Kaufpreises. „Bestehen jedoch beim Verkäufer der Immobilie im Grundbuch Belastungen oder Rechte Dritter, müssen diese spätestens jetzt gelöscht werden. Die Kosten dafür trägt der Verkäufer allein. Dagegen muss der Käufer, wenn er den Kaufpreis per Bankdarlehen finanzieren will, alle die sich daraus ergebenden Kosten übernehmen“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler. Im Wesentlichen sind das die Notarkosten für die Beurkundung der Grundschuld und die Gebühren für die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch.

Aufgaben des Notars

Ein Notar ist als neutraler und unabhängiger Inhaber eines öffentlichen Amtes für die Beurkundung von Willenserklärungen tätig. Er klärt den Sachverhalt und belehrt Käufer und Verkäufer über die rechtlichen Folgen des Geschäfts. Klar und unzweideutig sollen dann vom Notar die Wünsche und Erklärungen beider Parteien im Vertrag wiedergegeben werden. „Keine Sorge“, beruhigt Immobilienexperte Pieczonka, „der Notar ist gesetzlich zur Neutralität zwischen Käufer und Verkäufer verpflichtet, egal, wer ihn bezahlt. Allerdings dürfen Verkäufer und Käufer von ihm keine steuerliche Beratung oder etwa eine Bewertung zum Kaufpreis erwarten.“

Daten und Details im Kaufvertrag

Neben dem Kaufpreis oder den Daten des Käufers enthält jeder Kaufvertrag auch Angaben dazu, wie mögliche Erschließungskosten (Grundstück) zwischen den Parteien geregelt sein sollen. Auch eventuell bestehende Vorkaufsrechte des Verkäufers, der Gemeinde oder eines eventuellen Mieters sind im Vertrag zu benennen. Nicht zuletzt sind die Ansprüche bei Mängel an der Immobilie sehr ausführlich im Kaufvertrag beschrieben. „Diese Daten und Angaben wird der Notar zur Vorbereitung eines Immobilienkaufvertrags vom Verkäufer – und teils vom Käufer – vorab verlangen. Wir empfehlen unseren Kunden daher, alle für den Vertrag nötigen Unterlagen rechtzeitig vor dem Termin der Unterzeichnung vorzubereiten“, fügt Pieczonka hinzu. Und weiter: „Auch muss der Verkäufer dem Käufer für das Haus oder die Wohnung ein gültiges Exemplar des Energieausweises übergeben. Ist das fehlerhaft oder sind wesentliche Daten nicht enthalten, kann das für den Verkäufer teuer werden. Es drohen Bußgelder bis zu 15.000 Euro. Das wird oft vergessen.“ Ausnahme: Die Energieausweis-Pflicht gilt nicht bei denkmalgeschützten Gebäude sowie kleinen Immobilien mit weniger als 50 m² Nutzfläche.

Prüfung des Kaufvertrags

Nachdem Verkäufer und Käufer alle notwendigen Angaben gemacht haben, erstellt der Notar – mindestens 14 Tage vor dem vereinbarten Termin zur Vertragsunterzeichnung – einen Entwurf für den Immobilienkaufvertrag. „Die Zwei-Wochen-Frist hat ihren Sinn: Laut Beurkundungsgesetz sollen beide Parteien vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Zeit haben, sich die finanziellen und wirtschaftlichen Konsequenzen noch einmal klar zu machen. Spätestens jetzt sollten beide Seiten für sich die wichtigsten Inhalte des Immobilien-Kaufvertrages noch einmal überprüfen“, sagt Lukas Pieczonka. Dazu gehören besonders die Angaben und Details zu den Personalien, der Kaufsache, dem Kaufpreis sowie die Fristen und besonderen Vereinbarungen. „Unser Tipp für alle, die sich vorab mit den typischen Bestandteilen eines Kaufvertrags für Immobilien vertraut machen wollen, im Internet oder auf unserer Website gibt es Musterverträge für einen ersten Eindruck. Außerdem stehen Makler, soweit sie mit dem Verkauf der Immobilie beauftragt sind, den Vertragsparteien während des gesamten Verkaufsprozesses beratend zur Seite“, ergänzt der Geschäftsführer von McMakler.

Unterlagen für den Abschluss des Kaufvertrags

Bis zum Termin der Vertragsunterzeichnung müssen alle notwendigen Dokumente beim Notar tatsächlich vorliegen. Das gilt zum Beispiel für die oftmals umfangreichen Teilungserklärungen beim Kauf einer Eigentumswohnung. Sie sind unerlässlicher Bestandteil zum Kaufvertrag von Eigentumswohnungen in größeren Wohnanlagen, da sie den Miteigentumsanteil oder die Sondernutzungsrechte (Terrassen, Gartenanteile, Garagen usw.) beschreiben. Zur Vertragsunterzeichnung beim Notar bringen dann beide Parteien, sofern sie nicht beim ihm persönlich bekannt sind, einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit. Bei juristischen Personen (GmbH, AG, eingetragener Verein) ist zum Nachweis der Identität und der Vertretungsberechtigung ein Handelsregisterauszug erforderlich. „Der Notar ist verpflichtet, vor der Unterzeichnung des Vertrags, den Vertragsentwurf vollständig zu verlesen. Verkäufer und Käufer sollten hier noch mal die Gelegenheit nutzen und Fragen stellen. Wenn etwas nicht verstanden wurde oder etwas nicht korrekt geschrieben ist, darf der Notar beim Vorlesen unterbrochen werden“, lässt Pieczonka wissen. Bestehen keine Einwände und stimmen alle

Beteiligten dem Inhalt des Kaufvertrages zu, beglaubigt der Notar schließlich die Unterschriften der Vertragsparteien notariell.

Übergabe von Kaufpreis und Eigentum

Nach Vertragsschluss lässt der Notar im Grundbuch die sogenannte Auflassungsvormerkung eintragen. Das Haus oder die Wohnung ist jetzt vor Zugriffen eventueller Gläubiger und des Verkäufers selbst geschützt. Sie ist damit für den Erwerber bis zur Kaufpreiszahlung verbindlich reserviert. Zwischenzeitlich besorgt sich der Notar im Interesse des Käufers alle nötigen Zustimmungen durch die örtliche Kommune, von der Hausverwaltung (Eigentumswohnung) oder vom Erbpachtgeber (Erbbauanlage). „Steht der Besitzübernahme nichts mehr im Weg und ist das Objekt frei von Belastungen durch den Verkäufer, wird die Zahlung des Kaufpreises fällig. Nach erfolgter Zahlung des vereinbarten Kaufpreises und der schriftlichen Bestätigung gegenüber dem Notar, wird der Käufer in einem letzten Schritt als neuer Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen,“ beschreibt der Experte von McMakler die letzten Schritte. „Den Schlussakt bildet die Schlüsselübergabe an den neuen Besitzer. Alle Vereinbarungen aus dem Kaufvertrag sind erfüllt und der Immobilienverkauf ist erfolgreich abgeschlossen.“

Fazit: Kaufvertrag vom Notar erstellen lassen

Immobilien-Kaufverträge bedürfen immer einer notariellen Beglaubigung. Dabei wird der Notar vom Käufer ausgewählt und auch von ihm bezahlt. Allerdings muss der Verkäufer dem Notar wiederum wichtige Informationen und Unterlagen wie etwa eine genaue Beschreibung der Immobilie zukommen lassen. Für Laien kann es an dieser Stelle hilfreich sein, sich zusätzliche Hilfe vom Makler einzuholen – denn die beraten meist auch nach dem Verkauf und stehen beim Kaufvertrag ebenfalls zur Seite.

Weitere interessante [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf der Website www.mcmakler.de an.

[1] Die Online-Umfrage wurde von McMakler unter 200 Maklern im Mai 2018 durchgeführt.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland und Österreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Mit mehr als 1.000 verkauften Immobilien im Jahr 2017 setzt McMakler seinen Wachstumskurs fort. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 250 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka.

Pressekontakt:

McMakler GmbH
Franka Schulz
Head of Public Relations
+49 30 555 744-917
presse@mcmakler.de