

**Notare Nico Matheis und Dr. Stephan Serr**  
Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt  
Tel. (0841) 93315-0 • Fax (0841) 93315-18  
E-Mail: [notare@matheis-serr.de](mailto:notare@matheis-serr.de) • [www.matheis-serr.de](http://www.matheis-serr.de)

## **Merkblatt für Immobilienkaufvertrag**

### **1. Allgemein**

Für viele Bürger ist der Kauf einer Immobilie die Erfüllung eines Lebensraumes, aber auch meistens die größte Investition. Auch aus diesem Grund schreibt der Gesetzgeber die notarielle Beurkundung des Vertrages vor.

Um einen Kaufvertrag für Sie gestalten zu können, benötigen wir zunächst einige Informationen, die sie uns auf einem Formblatt übersenden können.

Unser Notariat erledigt dann die rechtliche Abwicklung für Sie. Wir sorgen dafür, dass Belastungen gelöscht werden und der Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird. Die von uns vorgeschlagene Vertragsgestaltung schützt Sie vor dem Verlust Ihres Eigentums vor Erhalt des Kaufpreises und von Zahlung des Kaufpreises ohne gesicherte Anwartschaft auf das Eigentum.

### **2. Was müssen Sie als Verkäufer beachten?**

➤ **Bonität des Käufers:**

Meistens haben sich die Kaufparteien nur wenige Male getroffen. Es ist daher nicht ehrenrührig, eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen sonstigen Kapitalnachweis zu verlangen.

➤ **Gebäudeversicherungen:**

Sie müssen den Eigentumsübergang Ihrer Versicherung mitteilen. Die Versicherung geht dann kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Der Erwerber hat ein vierwöchiges Kündigungsrecht.

➤ **Grundbuchbelastungen:**

a) **Dienstbarkeiten:**

Wir kennen in der Regel nicht den Inhalt von Dienstbarkeiten im Grundbuch. Es ist hilfreich, wenn Sie uns die entsprechenden Bewilligungsurkunden zur Vorbereitung zur Verfügung stellen.

b) **Rechte an einem Nachbargrundstück:**

Wenn Sie Rechte an einem Nachbargrundstück haben (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht), ist es ebenfalls notwendig, uns die entsprechenden Urkunden zur Verfügung zu stellen.

c) **Sonstige Grundbuchrechte**

Der Notar kann nicht wissen, ob Rechtsinhaber an Grundbuchrechten (z.B. Wohnungsrecht, Leibrente) noch leben. Falls diese verstorben sind, müssen Sie dem Notar Originalsterbeurkunden vorlegen. Wenn die Berechtigten noch leben, müssen diese in der Regel ihre Rechte aufgeben („löschen“). Dazu müssen die Berechtigten eine notarielle Erklärung abgeben.

d) **Grundpfandrechte**

Auch wissen wir nicht, ob Grundpfandrechte löschungsreif sind. Einige Institute übersenden bei Rückzahlung des Darlehens unaufgefordert Löschungsunterlagen. Diese benötigen wir, um die Rechte zu löschen.

### 3. Was ist für den Käufer wichtig?

- In der Regel ist ein Haftungsausschluss für den Zustand der Immobilie im Kaufvertrag vereinbart. Der Notar prüft weder die Infrastruktur des Objektes noch dessen Zustand. Schalten Sie ggf. einen Sachverständigen ein, der das Objekt begutachtet.
- Lassen Sie sich wesentliche Eigenschaften, wie z.B. Funktionsfähigkeit der Heizung, zusichern.
- Der Notar kann und darf die Angemessenheit des Kaufpreises nicht prüfen.
- Erkundigen Sie sich bei der örtlichen Gemeinde, ob Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser bezahlt sind.  
Auch wenn diese bezahlt sind, können weitere Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse und der nichtöffentlichen Versorgung (Strom, Gas, Telefon etc.) anfallen.
- Fragen Sie Ihre Haftpflichtversicherung, ob das Objekt im Versicherungsschutz enthalten ist.
- Prüfen Sie, ob Umbaumaßnahmen wegen der Energieeinsparverordnungen und der Kleinanlagenfeuerungsverordnung notwendig sind.  
Zu letzterem gibt Ihnen der Bezirkskaminkehrer Auskunft.

### 4. Sonstige Informationen vor dem Notartermin

- Liegt ein Energieausweis vor?
- Haben Sie alle Unterlagen eingesehen, wie Baupläne, Baugenehmigung, Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Protokolle der Eigentümerversammlung, Abrechnung der Erschließungs- und Herstellungsbeiträge, Mietvertrag, Erbbaurechtsvertrag, Flurkarte?
- Wenn Sie den Kauf finanzieren, sollten Sie sich ein Rücktrittsrecht vom Darlehensvertrag vorbehalten, bis der notarielle Kaufvertrag geschlossen wurde. Nach dem Gesetz haben sie sonst nur 14 Tage Zeit, um ohne Kosten zurückzutreten.
- Bitte beachten Sie, dass die Kreditinstitute in der Regel eine Grundschuld als Sicherheit verlangen. Dies kann Probleme geben, wenn das Grundstück nicht vermessen ist (Teilflächenkauf).
- Wenn Sie eine Grundschuld bestellen müssen, kann das Kreditinstitut die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann.  
Bitte geben Sie bei der Terminvereinbarung an, dass eine Grundschuld bestellt werden muss, um ausreichend Zeit zu haben.
- Wenn rechtlich unklare Verhältnisse bei mehreren Käufern bestehen, wie z.B. Patchworkfamilie, laufendes Ehescheidungsverfahren, nichteheliche Lebensgemeinschaft, Insolvenzrisiko bei einem Beteiligten, sollten Sie sich vor dem Beurkundungstermin durch den Notar beraten lassen.
- Bei einem Kauf vom Bauträger gelten zwingende gesetzliche Regeln zum Schutz des Käufers. Der Vertrag wird entsprechend vom Notar gestaltet.  
Dabei bitten wir zu beachten:  
**Der Notar prüft nicht den Inhalt und die Vollständigkeit der Baubeschreibung.**

### 5. Sicherheit für Verkäufer und Käufer

Verkäufer und Käufer sollten sich immer an die Vorgaben des Notarvertrages halten. Dann ist das Risiko für beide Teile minimiert.

Die wichtigsten Punkte dabei sind:

- Keine Kaufpreiszahlung vor Erhalt der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar.
- Keine Besitzübergabe vor Erhalt des Kaufpreises oder einer ausreichenden Anzahlung.

*Dieses Merkblatt kann Sie nur ganz allgemein informieren. Es ersetzt nicht die kompetente Beratung in unserer Kanzlei. Sollten Sie weitere Fragen haben oder Hilfe benötigen, rufen Sie uns bitte an. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass telefonische Auskünfte unverbindlich sind.*