

Kauf einer Immobilie

Die eigenen vier Wände, eigener Grund und Boden – davon träumen viele. Dafür sind sie bereit, mühsam Ersparnis zu opfern und Kredite aufzunehmen. Für Käufer wie Verkäufer geht es meist um viel Geld. Und keiner möchte dabei böse Überraschungen erleben oder sein Geld verlieren. Der Gesetzgeber weiß das und schreibt zum Schutz des Verkäufers und des Käufers vor: Kaufverträge über Grundbesitz, Häuser, Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind nur dann rechtsgültig, wenn sie vor einem Notar beurkundet werden. In jedem Fall ist der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Hierbei sind verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten, woraus sich in der Praxis ein bestimmtes Verfahren der Abwicklung und des Vertragsvollzugs entwickelt hat.

Vor der Beurkundung

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer nicht nur zu empfehlen, nicht nur die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa die Anbindung an Nahverkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Beeinträchtigungen durch nahegelegene Lärm- oder Geruchsquellen etc.), sondern auch das Vertragsobjekt selbst genau zu besichtigen, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und die getroffenen Vereinbarungen im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, sodass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte seine insoweit vorhandene Kenntnis arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. gar Garantie übernommen. Sind dem Käufer Sachmängel bei Vertragsschluss bekannt, haftet der Verkäufer ohnehin nicht, es sei denn im Vertrag wäre etwas anderes vereinbart.

Desgleichen sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen über die Bebaubarkeit, ferner über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, sodass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden. Auch empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Wir können Ihnen gegen Erstattung der anfallenden Gebühren einen Ausdruck aus dem amtlichen Liegenschaftskataster besorgen.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Auflagetepiche, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z. B. der Heizölvorrat in den Tanks. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Sollte es sich um eine größere Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bei Ankauf zur späteren Vermietung sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils ins Auge gefasst werden. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer (die sich im Falle der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren (welche den auf bewegliche Gegenstände und – bei Eigentumswohnungen – den auf die anteilige, nach Miteigentumsanteilen berechneten Anteil an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht umfassen). Eine sorgfältige Klärung kann also Kosten bzw. Steuer sparen.

Thermische Solaranlagen sind stets Teil der Heizung und damit mitverkaufter wesentlicher Bestandteil. Schwieriger ist die Beurteilung bei Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom, der (auch) in das öffentliche Netz eingespeist wird. Ihre korrekte rechtliche Einordnung ist im Hinblick auf den Übertragungsvorgang bedeutsam. Darüber hinaus gibt es noch einige weitere Regelungsbedürftige Punkte, etwa die Übernahme des Vertrages mit dem Energieversorger.

Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Die – oft ebenso wichtigen – wirtschaftlichen Gesichtspunkte, wie z. B. die Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch weder garantieren noch darf er von Berufs wegen sich in den Prozess der Willensbildung der Beteiligten einschalten. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe von Fremdmitteln, sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an das Notariat übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr.

Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie von uns einen Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei Fragen ergeben, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit Ihrem Sachbearbeiter, dessen eMailadresse und Telefondurchwahl Ihnen übermittelt wird, oder dem Notar selbst besprechen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und unseren Sachbearbeitern ab. Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss Ihnen eine mindestens vierzehntägige „Prüfungsfrist“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz), von der nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden darf. Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren (wenn möglich gültigen) Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind bereits Kunde im Notariat und uns dadurch persönlich bekannt.

Sind Sie der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig, muss ein (nicht mit Ihnen verwandter oder verschwägerter) Dolmetscher die Urkunde in die von Ihnen gewünschte Sprache übersetzen. Er sollte gerichtlich vereidigt sein; vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Auf Wunsch erhalten Sie von ihm auch eine schriftliche Übersetzung des Entwurfs bzw. der Urkunde. Sie sollten sich rechtzeitig vor dem Termin um einen solchen Dolmetscher kümmern und auch die Kostenfrage mit ihm klären.

Sofern Ihnen als Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen („Löschungsbewilligung“, ggf. auch „Grundschuldbrief“), können Sie diese vor oder bei Beurkundung in unserem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden. Es hilft auch, z. B. zumindest die Darlehensnummer Ihres bereits zurückgezahlten Kredites zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann. Sofern Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, bitten wir Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Unterlagen zur Grundschuldbestellung an unser Notariat zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerläßlichen Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und sicherstellt, dass alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Selbstverständlich steht Ihnen das Notariat auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung. Sie erhalten daher zusammen mit der „amtlichen Ausfertigung“ des Vertrages (den Sie gerne auch als pdf per Mail zusätzlich übersandt bekommen) eine Mitteilung darüber, welcher Sachbearbeiter für Ihren Vorgang zuständig ist, und wie Sie diese telefonisch erreichen. Bitte halten Sie dazu die Ihnen ebenfalls mitgeteilte Aktenbezeichnung bereit. Sollte der Mitarbeiter kurzzeitig nicht am Platz sein, hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer und Ihr Anliegen

auf seiner persönlichen Mailbox; er wird Sie gerne zurückrufen. Gerne können Sie uns auch eine eMail schreiben. Wir sichern Ihnen auch insoweit eine unverzügliche Bearbeitung zu.

Vertragsinhalt

Ein Grundstückskaufvertrag muss bereits durch seinen Aufbau die Gewähr für inhaltliche Richtigkeit und Ablaufsicherheit bieten. Er ist daher nach einem bestimmten Schema aufgebaut:

Im Urkundseingang ist insbesondere Wert zu legen auf die genaue Angabe der Personalien der Vertragsteile, also in Bezug auf Name, Vorname, Geburtsdatum, aktuelle Postanschrift und den Güterstand. Letzterer ist unter Umständen schwierig zu ermitteln, etwa bei gemischtnationalen Ehepaaren, zumal nach deutschem Recht auf die Verhältnisse zur Zeit der Heirat abzustellen ist. Ggf. sind dann zusätzliche Klärungen nötig, auf Wunsch kann auch eine Rechtswahl zugunsten des deutschen Rechtes erfolgen (z. B. bei einem Käuferpaar, das bei seiner Heirat beiderseits die kroatische, nun aber die deutsche Staatsbürgerschaft hat). Der nächste Abschnitt besteht in dem Sachverhaltsvortrag, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Vertragsbesitzes sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs erforderlich und zweckdienlich sind. Bei eventuellen Grundbuchbelastungen wird aufgeführt, ob sie gelöscht oder übernommen werden.

Im nächsten Abschnitt folgt die schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die zu dessen Umsetzung abgegebenen Grundbucheklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung). Die Eigentumsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer (z. B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert oder es nachträglich mit weiteren Grundpfandrechten belastet, oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z. B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Sogar in der Insolvenz des Verkäufers verleiht sie dem Käufer das Recht, das Grundstück „auszusondern“, sobald er bezahlt hat. Eine solche Vormerkung ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung unter Verwandten unverzichtbar. Die eigentliche „Auflassung“, d. h. Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel bereits in der Notarurkunde erklärt, um zusätzliche und kostenrächtliche getrennte Beurkundungen zu ersparen. Sie darf jedoch durch den Notar erst dann dem Grundbuchamt vorgelegt werden, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Auf diese Weise sind beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis – wie nachstehend erläutert – erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

Im Abschnitt Kaufpreis ist dieser beziffert und seine Fälligkeit geregelt. Im Vordergrund steht die Sicherheit des Käufers vor ungesicherten Vorleistungen. Übliche Kaufpreisfälligkeitvoraussetzungen sind die rangrichtige Eintragung der oben erläuterten Eigentumsvormerkung, bei Grundstücken (nicht Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in Grundbuchmäßiger Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen treten, z. B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Sanierungsausschuss, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen, vollmachtlos Vertretene etc.).

Beim Grundstückskaufvertrag gilt ein gesetzliches Barzahlungsverbot mit der Folge, dass nur die Kaufpreiszahlung mittels Banküberweisung zulässig ist.

Neben diesen vom Notar herbeizuführenden und zu bescheinigenden Voraussetzungen treten mitunter weitere Umstände, von denen sich die Beteiligten selbst zu überzeugen haben, z. B. ein positiver Bescheid über eine bereits gestellte oder binnen kurzer Frist zu stellenden Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung, die Räumung des Objektes durch den Verkäufer oder einen Dritten, der Abschluss bestimmter Baumaßnahmen durch den Verkäufer etc. Sie müssen im Vertrag als Fälligkeitvoraussetzungen genau bezeichnet werden, auch hinsichtlich des Zeitfensters, nach deren Ablauf ggf. Rücktrittsmöglichkeiten bestehen, um den „Schwebezustand“ zu beenden.

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundsschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die erforderlichen Unterlagen (Grundsschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrags in Höhe eines zu beziffernden Betrags (bezogen auf einen bestimmten Stichtag, zuzüglich Tageszinsen) Gebrauch gemacht wird. Diese Rückzahlung des Darlehens erfolgt aufgrund entsprechender Mitteilung durch den Notar im Fälligkeitsschreiben unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag wird unmittelbar auf das Privatkonto des Verkäufers, das möglichst im Notarvertrag bereits anzugeben und sonst schriftlich nachzuweisen ist, überwiesen. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers – sofern dem Notar bekannt – erhalten einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

Der Abschnitt Besitz, Nutzungen und Lasten regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Recht zur Nutzung der Immobilie (Eigennutzung bzw. Erhalt der Miete) und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.), aber auch die Verantwortung für das Objekt auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt – er gilt zugleich als steuerrechtlich maßgebender Moment der „Anschaffung“ – ist allerdings nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs – letzterer setzt die Umschreibung im Grundbuch und – wie oben dargestellt – die vorherige Kaufpreiszahlung voraus. Der Besitzübergang erfolgt in der Regel mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises. Dies dient der Vermeidung ungesicherter Vorleistung des Verkäufers (er würde sonst dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor er Gewissheit hat, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann).

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als „voll erschlossen“ verkauft wurde – dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind – oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die sogenannten „Anschlusskosten“, d. h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung im Vergleich zu der bereits vorab abgegoltenen (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch das Schicksal etwaiger Vermietungen – zwischen Verkäufer und Käufer wird in der Regel auf den Stichtag des Besitzübergangs zur Abgrenzung abgestellt, nicht auf den Eigentumswechsel – sowie etwaige Räumungen durch den Vermieter geregelt. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; zusätzlich bzw. alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

Der Bereich Sach- und Rechtsmängel unterscheidet zwischen der Sachmängelgewährleistung und der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt-“Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Besonderheiten gelten nur beim Mitverkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher („Verbrauchsgüterkauf“) und bei sogenannten Serienvträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff BGB („allgemeine Geschäftsbedingungen“) gelten. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offen legen, die ihm bekannt sind, andernfalls haftet er wegen „arglistigen Verschweigens“. Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten. Seit einiger Zeit besteht für alle Gebäudearten, ob privat oder gewerblich, die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Dieser basiert entweder auf dem typisierten Verbrauch oder auf den technischen Gebäudegegebenheiten und ist auf Verlangen des Käufers wie auch auf Verlangen von Mietinteressenten vorzulegen. Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne solchen Ausweis abgewickelt werden.

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Verkäufer in der Regel mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden; zur Erleichterung erteilt er dem Käufer eine hierauf gerichtete Vollmacht – die sogenannte Finanzierungsvollmacht. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt wird, dass der Käufer die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung

des Kaufpreises (die Zweckerklärung der Grundschuld wird entsprechend eingeschränkt), nicht aber für sonstige Zwecke (z. B. zur Anschaffung eines neuen Pkw oder zur Finanzierung einer Urlaubsreise) verwenden kann. Es ist dringend empfehlenswert, die Finanzierungsgrundschuld im gleichen Termin notariell zu beurkunden, an dem der Kaufvertrag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird. Einzelheiten zur Grundschuld können Sie in unserem pdf-Download nachlesen.

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. „Belehrungen“), wechselseitigen Vollmachten (etwa zur Baureifmachung bereits vor dem Datum des Besitzübergangs, oder im Verhältnis einer Personenmehrheit auf einer Beteiligtenseite untereinander) sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten des Vertrags.

Vollzug

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit fängt in unserem Notariat die Arbeit so richtig an. Uns obliegen im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. So übernimmt es der Notar, die ihm kraft Gesetzes zustehenden Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste, die zur Abwicklung erforderlich sind, und veranlasst unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Des Weiteren ist er dafür verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

Bemerkenswertes

Die Veräußerung eines Grundstücks hat noch weitere Rechtsfolgen, auf die im Zusammenhang hinzuweisen ist. Zum einen unterliegt jedes Grundstück der Grundsteuer. Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d. h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird. Auch gehen die Gebäudeversicherungen (insbesondere die Brandversicherung) kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung (nicht bereits ab Zahlung oder Besitzübergang) kündigen kann. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

Eigentumswohnung

Man muss nicht gleich ein ganzes Grundstück mit Haus kaufen. Ein Haus kann auch in Eigentumswohnungen aufgeteilt sein. Die Besonderheiten des Kaufs einer Eigentumswohnung haben wir Ihnen in einem pdf-Download zusammengestellt.

Bauträgervertrag

Oft werden Häuser oder Wohnungen verkauft, die noch nicht fertiggestellt sind. Den Verkäufer nennt man dann Bauträger. Über die Besonderheiten des Bauträgerkaufs informieren wir Sie in unserem pdf-Download.

Erbbaurecht

Grundstück und Haus gehören normalerweise untrennbar zusammen.

Beim Erbbaurecht ist das anders. Lesen Sie in unserem PDF-Download, wie es sich damit genau verhält.