

# Haus- und Grundstückskauf

*Haus- und Grundstückskauf und -verkauf – leicht gemacht*

Praxisleitfaden



Autor: Franz-Josef Rehmann  
Rechtsanwalt  
Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

**KSR**  
KRÖGER, REHMANN & PARTNER

# Vorwort



**D**er Hausverkauf, der Hauskauf oder der Kauf eines Bauplatzes ist für die meisten Menschen ein einmaliger Vorgang.

Zwar finden Sie im Internet alle möglichen Angebote und Vorschläge, wie Sie rechtssicher eine Immobilie veräußern oder erwerben sollen.

Hier ist es aber ebenso wie in der Medizin: Ein guter Beipackzettel ersetzt keinesfalls den Arzt.

Wir Notare als berufene neutrale Rechtsberater können Ihnen alle rechtlichen Antworten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung einer Immobilie geben.

Diese Beratung erfolgt im Zusammenhang mit der Vertragsgestaltung und ist für Sie Bestandteil des ohnehin erforderlichen Grundstückskauf- oder Verkaufsvertrages. Ihnen entstehen hierdurch keine Zusatzkosten.

Ich weiß um die Bedeutung dieses Rechtsgeschäftes für Sie und möchte, dass Sie mit einem sehr guten Gefühl, gut beraten und mit gutem Gewissen Ihre Grundstücksangelegenheiten geregelt haben.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

*Franz-Josef Rehmann*

# Ihre Ansprechpartner:



## **Johannes Kröger**

---

Rechtsanwalt und Notar  
Mitbegründer und Partner der Kanzlei Kröger,  
Rehmann & Partner Rechtsanwälte mbB,  
Paderborn, Büren und Bad Wünnenberg  
Fachanwalt für Erbrecht

Tel. (02951) 9857-0  
Fax (02951) 9857-32  
Johannes.Kroeger@rehmann.de  
Burgstraße 13, 33142 Büren



## **Franz-Josef Rehmann**

---

Rechtsanwalt und Notar  
Mitbegründer und Partner der Kanzlei Kröger,  
Rehmann & Partner Rechtsanwälte mbB,  
Paderborn, Büren und Bad Wünnenberg  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Tel. (02951) 9857-0  
Fax (02951) 9857-32  
Franz-Josef@rehmann.de  
Burgstraße 13, 33142 Büren



## **Daniel Radix**

---

Rechtsanwalt und Notar  
Partner der Kanzlei Kröger, Rehmann & Partner  
Rechtsanwälte mbB, Paderborn, Büren und Bad  
Wünnenberg  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentums-  
recht

Tel. (05251) 28899-22  
Fax (05251) 28899-29  
Daniel.Radix@rehmann.de  
Bahnhofstraße 32, 33102 Paderborn

# Inhalte

<b>1. Vor dem Kauf</b> .....	3
1.1 Worauf Sie als Käufer achten sollten.....	3
1.2 Worauf Sie als Verkäufer achten sollten.....	4
<b>2. Der Kauf</b> .....	6
2.1 Die Beurkundung.....	7
<b>3. Nach dem Kauf</b> .....	11
<b>4. Kosten und Sonstiges</b> .....	13
4.1 Grundstückskaufvertrag.....	13
4.2 Persönliche Daten.....	14
4.3 Daten zum Objekt.....	16
4.4 Kaufpreis, Belastungen, Finanzen.....	12

## **Vor dem Kauf - Worauf Sie als Käufer achten sollten**

### **Persönliche Besichtigung**

Jede Immobilie die Sie kaufen sollten, müssen Sie persönlich besichtigen. Dies ist grundsätzlich eine Selbstverständlichkeit, aber auch hier werden gelegentlich Fehler gemacht.

### **Makler**

Wenn ein Makler eingeschaltet ist, steht dieser Ihnen zur Beratung zur Verfügung. Die Dinge, die Sie nicht verstehen, versuchen Sie bitte durch Nachfragen zu erfahren. Sollte der Makler Ihnen keine Auskunft geben können, ziehen Sie weitere Experten hinzu.

### **Gebrauchtimmobilienerwerb**

Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben, sollten Sie mindestens dieselbe Vorsicht walten lassen, wie bei dem Erwerb eines gebrauchten PKW. Auch hier werden Sie Freunde, Bekannte oder Fachleute hinzuziehen, um abzuklären, welche Mängel dieses Fahrzeug hat.

Gleiches muss für den Erwerb einer Immobilie gelten. Das dort getätigte Invest ist deutlich höher. Sie sollten deshalb auf jeden Fall vor endgültiger Kaufzusage wissen, was Sie kaufen. Wenn Sie dies nicht aus eigener Kraft beurteilen können, bedienen Sie sich Sachverständiger.

### **Hektik ist ein schlechter Ratgeber**

Auch wenn der Immobilienmarkt momentan angespannt ist und die Möglichkeit gute Objekte zu erwerben, eingeschränkt, sollten Sie sich persönlich sicher sein, dass Sie diese Immobilie erwerben wollen.

*Sie persönlich brauchen ein gutes Gefühl.*

Dieses gute Gefühl stellt sich nur dann ein, wenn Sie alle für Sie wichtigen und offenen Fragen beantwortet haben. Sollte trotz offener Fragen einer der Vertragsbeteiligten auf sofortige Beurkundung Wert legen, ist dies immer ein Anzeichen für Sie, sich noch einmal Gedanken zu machen.

### **Kaufvertrag prüfen**

Auch wenn der Entwurf eines Kaufvertrages durch den Notar gemacht wird, ist der Notar nicht immer in Kenntnis aller Umstände.

Wichtige Punkte, wie z. B. Baumängel, kann der Notar nicht erkennen.



Deshalb ist es Ihre Aufgabe als Käufer, an dieser Stelle besonders sorgfältig zu arbeiten.

Wir als Notare sind nicht nur zur Neutralität verpflichtet, sondern leben diese auch. Wir erörtern mit Ihnen sämtliche für Sie wichtigen Fragen im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag.

### **Finanzierung sicherstellen**

Bevor Sie einem Verkäufer einer Immobilie eine Zusage erteilen, bitten wir Sie dringend, dass Sie zunächst mit Ihrer Bank die Finanzierungssituation besprechen. Nichts ist trauriger, als nach abgeschlossenem Kaufvertrag feststellen zu müssen, dass Ihre finanzierende Bank Ihren Wunsch auf Erwerb der Immobilie nicht teilt. Dies führt für Sie zu erheblichen Mehrkosten.

## **Worauf Sie als Verkäufer achten sollten**

### **Vollständige Unterlagen**

Überzeugen Sie den Käufer durch einen vollständigen Satz von Unterlagen. Hierzu können gehören

- der Grundbuchauszug
- ein Flurkartenauszug
- Baupläne, falls vorhanden
- Wohnflächenberechnungen
- Baubeschreibungen
- soweit saniert wurde, Handwerkerrechnungen mit Leistungsbeschreibungen
- Energieausweis.

Soweit Sie einen Makler beauftragt haben und dieser ein Exposé erstellt hat, gehört dies selbstverständlich zu den Unterlagen.

## **Seien Sie ehrlich**

Wenn Sie Ihren Käufer, der ohnehin schon ein erhebliches Interesse an Ihrer Immobilie hat, umfassend und vollständig informieren, vermeiden Sie erheblichen Ärger. Die Erfahrung lehrt, dass enttäuschte Käufer in der Regel zu Rechtsmitteln greifen. Dann schließt sich an den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie möglicherweise ein langwieriger Rechtsstreit, der Sie persönlich und wirtschaftlich belasten kann, an.

## **Ermitteln Sie einen fairen Verkaufspreis**

Wenn Sie Ihre Immobilie zeitnah veräußern wollen, spricht sehr viel dafür, dass Sie einen Marktpreis an Ihre Kaufinteressenten geben, der die Immobilienpreise der Umgebung widerspiegelt.

Vergleichen Sie die Preise, die in Ihrer unmittelbaren Umgebung für Immobilien genommen werden. Bei Zweifelsfragen kann es sinnvoll sein, einen Sachverständigen mit der Bewertung zu beauftragen. Dies hat den Vorteil, dass Sie ein neutrales Gutachten erhalten.

## **Sprechen Sie mit Ihrer Bank**

Sollten Sie Ihre Kredite noch nicht vollständig getilgt haben, müssen Sie bei der Veräußerung Ihrer Immobilie damit rechnen, dass Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden müssen.

Sind diese nicht einkalkuliert, ärgert dies besonders. Insoweit empfehlen wir, die damit verbundenen Kosten mit Ihrer Bank abzustimmen.

## **Das Finanzamt**

Bitte prüfen Sie, ob Sie Spekulationssteuer zahlen müssen. Wenn die Spekulationsfrist von 10 Jahren nicht eingehalten wurde, kann dieses Risiko auf Sie zurollen.

Keine Steuer fällt regelmäßig beim Hausverkauf oder Verkauf einer Wohnung an, wenn die Immobilie ausschließlich selbst genutzt wurde oder in dem Jahr des Verkaufs und der beiden vorangegangenen Kalenderjahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (§ 23 EStG).

Eine Eigennutzung liegt nur vor, wenn die Immobilie von Ihnen persönlich, Ihrer Frau oder Ihren Kindern, soweit diese noch Kindergeld beziehen, bewohnt wird.

Sollten Sie in letzter Zeit bereits mehrere Immobilien veräußert haben, besteht auch noch die Möglichkeit des gewerblichen Immobilienhandels. Auch hier können für Sie steuerliche Nachteile entstehen.

## **Kaufpreissicherstellung**

Wenn Sie kein Risiko eingehen möchten, was die Leistungsfähigkeit Ihres Käufers angeht, verlangen Sie bitte vom Käufer einen Finanzierungsnachweis. In diesem Finanzierungsnachweis bestätigt Ihnen die Bank, dass der Käufer in der Lage ist, den von Ihnen verlangten Kaufpreis auch tatsächlich zu leisten.

## Der Kauf

### Erschließungskosten

Da die Erschließung eines Baugrundstücks oder Hausgrundstücks einen erheblichen Teil der Grundstückskosten ausmacht, ist es sinnvoll, dass sich die Kaufvertragsparteien vergewissern, ob aus der Erschließung auf sie weitere Kosten zukommen. Rechtsverbindliche Auskunft erteilt regelmäßig die Gemeinde. Hier kann eine amtliche Auskunft eingeholt werden.

Bei älteren Baugebieten ist die Frage der Erschließung in der Regel geklärt, da die Gemeinden die Baugebiete abgerechnet haben.

Bei Baugebieten, die jünger als 10 Jahre sind, sollte aus Sicherheitsgründen regelmäßig eine amtliche Auskunft über den Erschließungszustand und die Abrechnung der Erschließung eingeholt werden.

### Baulasten

Gerade in Baugebieten, die dichter bebaut sind, ist es für den Käufer wichtig zu wissen, ob er irgendwelche öffentlich rechtlichen Baubeschränkungen auf dem Grundstück hinzunehmen hat. Hier hilft eine amtliche Auskunft zu den Baulasten des jeweiligen Kreises oder der kreisfreien Gemeinde.



### Energieausweis

Nach den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparverordnung ist ein Energieausweis zu erstellen.

Dieser sollte dem Käufer vorgelegt werden.

Bei Sanitärinstallationen im Bereich der Dämmung sind Leitungen, Armaturen und die obergeschossige Decke zum Dachboden zu dämmen.

Auch sind Öl- oder Gaskessel, die aus der Zeit vor 1985 stammen, innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Erwerb auszutauschen und durch neue zu ersetzen.

## **Mit verkauftes Inventar**

Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollten sich Käufer und Verkäufer exakt darüber verständigen, welche Mobilien, also Einbaumöbel (Einbauküche), Gartengeräte, Dachantennen, Lampe, Vorhänge, gegebenenfalls Heizölvorrat im Tank, mitverkauft werden.

Bei besonders wertvollen Einrichtungsgegenständen sollte eine Liste mit zugehörigen Einzelpreisen aufgenommen werden.

Für bewegliche mitveräußerte Gegenstände entfällt die Grunderwerbssteuer.

Außerdem unterliegen die beweglichen mitveräußerten Gegenstände einer anderen Abschreibungsquote und Dauer als die Immobilie selbst.

## **Vermietet oder nicht**

Die Vertragsparteien sollten im Vorfeld auch klären, wenn die Immobilie vermietet ist, zu welchem Zeitpunkt sie geräumt wird. Falls sie nicht vermietet ist, sondern selbst genutzt wird, ist auch die Frage zu beantworten, wann der bisherige Eigentümer aus der Immobilie auszieht.

## **Belastung durch Banken**

In der Regel sind Immobilien nicht ausschließlich durch Eigenkapital bezahlt worden, sondern über Banken fremdfinanziert.

Bei erheblicher Bankenfinanzierung ist im Vorfeld zu klären, ob mit dem Kaufpreis die auf dem Grundstück liegenden Belastungen abgelöst werden können.

## **Die Beurkundung**

Nachdem der Notar die Vertragsparteien über die Rahmenbedingungen des Kaufvertrages informiert hat und die wesentlichen erforderlichen Vorfragen geklärt hat, verfasst der Notar einen Entwurf.

*Dieser ist den Vertragsparteien vor Beurkundung zu übersenden.*

Den Vertrag können Sie jederzeit mit den Mitarbeitern des Notars oder (nach Terminvereinbarung) mit dem Notar selbst besprechen. Offene Fragen können auch im Rahmen der Beurkundung gestellt werden.

Nachdem unsere Mitarbeiter den Beurkundungstermin mit Ihnen abgestimmt haben und soweit erforderlich, die gesetzliche Frist von 14 Tagen nach § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz abgelaufen ist, findet der Beurkundungstermin statt.



### **Wichtige Dokumente (Personalausweis)**

Zu dem Beurkundungstermin bringen Sie bitte Ihren gültigen Personalausweis mit.

Außerdem benötigen wir Ihre (11-stellige) Steueridentnummer.

Soweit Sie nicht deutsch sprechen, bitten wir Sie, uns unbedingt vorher zu informieren, damit ein Dolmetscher hinzugezogen werden kann.

Dieser muss bei der Beurkundung zugegen sein.

Soweit Ihnen Löschungsunterlagen vorliegen, beispielsweise für bestehende Wohnrechte, noch auf dem Grundstück lastende Grundschulden oder ähnliches, bitten wir Sie, uns diese Unterlagen, einschließlich der entsprechenden Löschungsbewilligung, bereits zur Verfügung zu stellen.

Hierdurch sparen Sie in der Regel höhere Notarkosten.

Sollten Sie als Käufer den Kaufpreis finanzieren, können Sie Zeit und Ärger sparen, wenn Sie die Finanzierung soweit abgesichert haben, dass bei der Beurkundung oder nach der Beurkundung bereits die Grundschuld beurkundet werden kann.

### **Kaufgegenstand**

Zunächst wird festgestellt, dass der Verkäufer Eigentümer des zu verkaufenden Grundstückes ist.

Das Grundstück wird exakt bezeichnet.

Die aktuelle Nutzung des Grundstücks wird beschrieben.

Außerdem wird festgehalten, ob der Ehepartner gegebenenfalls zustimmungspflichtig ist, und zwar aus eherechtlichen Gründen. Dies ist immer dann der Fall, wenn das veräußerte Grundstück das wesentliche Vermögen der Ehepartner darstellt.

## **Belastungen**

Unter Ziff. 2 wird aufgenommen, welche Belastungen, also Grundschulden, Dienstbarkeiten, auf dem Grundstück lasten und ob diese gelöscht werden oder vom Käufer übernommen.

## **Mängel**

Die Parteien treffen hier eine Regelung, ob und in welchem Umfang Gewährleistungsrechte übernommen werden.

Grundsätzlich werden Grundstücke, auch bebaute Grundstücke, unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft.

Hier sollten offensichtliche Mängel festgehalten werden.

Der Verkäufer erklärt, wann die Immobilie errichtet wurde und dass ihm nicht erkennbare Mängel nicht bekannt sind. Regelmäßig garantiert der Verkäufer auch dafür, dass für die verkaufte Immobilie eine Baugenehmigung vorliegt.

Außerdem wird festgehalten, ob die Immobilie vermietet ist und ob das Mietverhältnis übernommen wird oder nicht. An dieser Stelle wird ebenfalls festgestellt, wie die Erschließungssituation der Immobilie ist.



## **Kaufpreis**

Der für die Beteiligten wesentliche Punkt, der Kaufpreis und die Frage, wann dieser Kaufpreis vom Käufer an den Verkäufer gezahlt werden muss, wird im Detail beschrieben.

Der Kaufpreis ist typischerweise fällig, wenn

- die Gemeinde mitgeteilt hat, dass sie kein Vorkaufsrecht geltend macht,
- zu Gunsten des Käufers eine Vormerkung zur Sicherung seines Eigentumsanspruchs eingetragen ist;
- die Banken des Verkäufers erklärt haben, ob und in welchem Umfang sie Geld aus dem Kaufpreis verlangen;
- die Immobilie geräumt ist, falls die Räumung der Immobilie Vertragsgegenstand war.

Hier wird auch festgehalten, auf welche Konten der Kaufpreis zu zahlen ist und dass der Käufer berechtigt ist, den Banken des Verkäufers den von Ihnen beanspruchten Kaufpreisanteil zu zahlen. Soweit bewegliches Anlagevermögen (Einbauküche) mitveräußert wird, ist dies hier ebenfalls geregelt.

### **Besitzübergang**

Typischerweise geht der rechtliche Besitz, also das Nutzungsrecht und das Recht, etwa die Miete zu beanspruchen, aber auch die Verpflichtung ab diesem Zeitpunkt sämtliche Nebenkosten der Immobilie zu tragen, mit dem Transfer des Kaufpreises auf den Käufer über.

### **Belastungsvollmacht**

Da der Käufer in der Regel ebenfalls die Immobilie finanziert, enthält der Vertrag hier die Beschreibung, in welchem Umfang der Käufer auf der Immobilie Grundschulden eintragen lassen darf und was mit den Darlehen zu geschehen hat.

### **Auflassung**

Im Rahmen der Auflassung sind sich die Parteien darüber einig, dass das Eigentum auf den Käufer übergeht. Dieser rechtliche Anspruch wird durch die Auflassungsvormerkung gesichert.

### **Kosten und Steuern**

Bei allen Kaufpreisen über 2.500,00 € fällt Grunderwerbssteuer in Höhe von 6,5 % in Nordrhein-Westfalen an. Als Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer dient zum Einen der tatsächlich gezahlte Kaufpreis, zum Anderen aber auch sonstige Gegenleistungen, wie beispielsweise die Übernahme von Darlehnsverbindlichkeiten. Die Kosten für die Löschung von Rechten auf der Immobilie, wie beispielsweise Wohnungsrechten oder alten Grundschulden, trägt regelmäßig der Verkäufer. Die Kosten der Beurkundung im Übrigen trägt regelmäßig der Käufer.

Die Kosten, die an den Notar für die Beurkundung und den Vollzug des Grundstückskaufvertrages gezahlt werden, sind bundeseinheitlich durch das Gerichts- und Notarkostengesetz festgeschrieben. Für die reine Beurkundung ist regelmäßig eine 2,0 Gebühr zu zahlen. Für die Überwachung der Fälligkeitsvoraussetzungen und für die Umschreibung des Grundeigentums ist außerdem eine 0,5 Betreuungsgebühr zu zahlen.

Für die sonstige Einholung von Genehmigungen oder Zustimmungen sowie Negativerklärungen können weitere Gebühren anfallen. Damit Sie ein Gefühl für die Größenordnung der zu erwartenden Kosten erhalten, können wir Ihnen folgende Anhaltspunkte geben:

- Bei einem Kaufpreis von 200.000,00 € beträgt die 2,0 Beurkundungsgebühr 870,00 €.
- Die häufig anfallende 0,5 Gebühr für Betreuung und Vollzug betragen jeweils 217,50 €.
- Hinzu kommen Post- und Auslagenpauschale sowie eine Umsatzsteuer.

## **Nach dem Kauf**

*Wie bei einem Eisberg, so ist es auch bei einem notariellen Kaufvertrag.*

Die Arbeit des Notars, die Verkäufer und Käufer sehen, beträgt ca. 1/6 der gesamten Arbeit. Die Tätigkeiten, die von den Mitarbeitern des Notars zu erledigen sind, beträgt ca. 5/6 der Gesamtarbeit.

### **Gesetzliche Aufgaben**

Der Notar ist kraft Gesetzes verpflichtet, den gesamten Kaufvertragsablauf zu überwachen.

Hierzu stellt er die Anträge, dass der Käufer in das Grundbuch eingetragen wird. Soweit Grundschulden zu bestellen sind, beantragt er die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch.

Er holt von der Gemeinde das Negativattest wegen des gesetzlichen Vorkaufsrechts ein.

Er klärt, ob und welche Darlehnsbelastungen auf dem Kaufobjekt ruhen und zu übernehmen sind.

Der Notar ist dafür verantwortlich, dass der Kaufvorgang innerhalb einer Frist von 14 Tagen bei der zuständigen Finanzverwaltung angezeigt wird.

Neben den Tätigkeiten, die vom Notar zu überwachen sind, gibt es auch wichtige Pflichten für den Käufer.

### **Zahlung der Grundsteuer und öffentliche Lasten**

Grundsätzlich rechnet jede Gemeinde einmal im Jahr über ihre Grundsteuervorauszahlungen ab.

Ab Besitzübergang, in der Regel ab Kaufpreiszahlung, ist der Käufer verpflichtet, die Grundsteuer zu zahlen. Dies geschieht entweder intern im Verhältnis zum bisherigen Verkäufer oder durch direkte Zahlung gegenüber der Gemeinde.



## **Wohngebäudeversicherung**

Die Wohngebäudeversicherung geht kraft Gesetzes (§ 96, 97 VVG) auf den Erwerber über. Der Käufer oder der Verkäufer sind verpflichtet, der Versicherung unverzüglich anzuzeigen, dass das Grundstück verkauft wird. Ansonsten kann die Versicherung sich darauf berufen, dass sie für den Fall eines Brandes oder eines sonstigen Schadens nicht zahlen muss.

## **Abrechnung im Rahmen des Besitzüberganges**

Die Vertragsschließenden sollten zum Stichtag des Besitzüberganges, alle mit der Immobilie verbundenen Kosten stichtagsgenau festhalten. Dies betrifft insbesondere die Zählerstände für Strom, Wasser, Gas und, soweit hierzu eine Regelung erforderlich, auch der Tankinhalt einer Ölheizung.

## **Verkehrssicherungspflicht**

Mit dem Besitzübergang geht auch die Verkehrssicherungspflicht, also im Winter insbesondere die Verpflichtung, den Schnee zu räumen und dafür zu sorgen, dass keine Dritten durch die Immobilie gefährdet werden, auf den Käufer über.

Hier sind insbesondere zwei Themen zu beachten, nämlich im Winter Schneeräumungspflicht und im Übrigen ganzjährig die Überprüfung der Standsicherheit von Bäumen. Dies ist zweimal im Jahr zu überprüfen, nämlich einmal im unbelaubten Zustand und einmal im belaubten Zustand.

## **Kaufpreisfälligkeit**

Der Notar schreibt dem Käufer, wann der Kaufpreis zu zahlen ist und an wen er zu zahlen ist.

## **Besitzübergang mit bestehenden Mietverhältnissen**

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist sicherzustellen, dass die Abrechnung der Nebenkosten ordnungsgemäß erfolgt. Der Verkäufer hat für die Vergangenheit Nebenkostenvorauszahlungen vereinnahmt.

Der Käufer muss gegebenenfalls über das ganze Jahr abrechnen. Hier können sich die Vertragsparteien wie folgt verständigen:

Entweder machte der Vermieter eine Nebenkostenabrechnung exakt zum Stichtag des Besitzüberganges

**oder**

der Käufer macht die Abrechnung für das gesamte Jahr.  
Für diesen Fall muss der Verkäufer ihm jedoch Vorauszahlungen, die dieser bereits erhalten hat, auszahlen.

### **Umzugsorganisation**

Der Verkäufer sollte sicherstellen, dass bei seinem Umzug Nachsendeaufträge gestellt werden. Außerdem sollte er seinen Vertragspartnern, wie Banken, Versicherungen, Arbeitgeber und sonstigen Beteiligten, seine neue Adresse mitteilen.

Hier kann gegebenenfalls der Umzugsservice von Banken in Anspruch genommen werden, die dafür sorgen, dass sämtliche Zahlungsverkehre umgemeldet werden. Auch Telefonanschlüsse und Telefonnummern sollten entsprechend umgestellt werden.

## Checkliste

### Grundstückskaufvertrag

Das nachstehende Formular in Form einer Checkliste gilt für Sie und für uns als erste Information und hilft uns zu einer schnelleren und ordnungsgemäßen Vorbereitung des Besprechungs- und Beurkundungstermins.

Bitte füllen Sie die Liste nach bestem Gewissen aus. Bei Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten setzen Sie bitte ein Kreuz bei dem zutreffenden Kästchen.

Auch teilweise ausgefüllte Formulare sind uns bereits nützlich und enthalten wertvolle Anhaltspunkte für die Entwurfserfertigung.

Bei Fragen oder Unklarheiten stehen Ihnen selbstverständlich gerne unsere Notariatsmitarbeiter und der Notar zur Verfügung.



#### NOTAR

Franz-Josef Rehmann

Im Aatal 2  
33181 Bad Wünnenberg

Telefon 02953-98570  
Telefax 02953-985725

E-Mail: franz-josef@rehmann.de  
Homepage: www.rehmann.de

### Auftrag zur Beurkundung eines Kaufvertrages

**Hiermit werden**

**die Notare Kröger, Rehmann, Radix**

beauftragt eine Urkunde nebst evtl. erforderlicher Anmeldungen in der nachfolgend angegebenen Angelegenheit zu erstellen. Bitte übersenden Sie mir einen Entwurf. Die Beauftragung eines Entwurfs löst Kosten nach den gesetzlichen Bestimmungen des GNotKG aus.

Grundstückskaufvertrag/Wohnungskaufvertrag

Soweit der/die Auftraggeber/in den Notaren eine E-Mail Adresse mitteilt, willigt er/sie jederzeit widerruflich ein, dass die Notare ihm/ihr sowie den am Auftrag Beteiligten ohne Einschränkungen per E-Mail mandatsbezogene Informationen, auch Urkunden und deren Entwürfe zusenden, auch **unverschlüsselt**.

(Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Wie möchten Sie den Entwurf an die Kontaktdaten übersandt bekommen?	<input type="checkbox"/> per Post	<input type="checkbox"/> per Email (Webakte)	<input type="checkbox"/> per Telefax
---	-----------------------------------	--	--------------------------------------

### Persönliche Daten

Verkäufer	1. Verkäufer	2. Verkäufer
<b>Familienname</b>		
<b>Vorname</b>		
<b>Geburtsname</b>		
<b>Geburtsdatum</b>		
<b>Postanschrift</b>		
<b>Telefon (tagsüber)</b>		
<b>Email</b>		
<b>Familienstand</b>	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.
<u>Ein Ehepartner/Lebenspartner braucht die Zustimmung des anderen, wenn er über 75% des Gesamtvermögens verfügt!</u>  Stellt der Vertragsgegenstand wesentliches Vermögen dar, also mehr als 75 % des Gesamtvermögens? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Persönliche Daten des Ehepartners:		
<b>falls verh., Güterstand</b>	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergem.	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergem.
<b>SteuerIdentNr.</b>		
<b>Staatsangehörigkeit</b>		

Angaben nur erforderlich, falls ausländische Staatsangehörigkeit:  <input type="checkbox"/> Datum der Eheschließung <hr style="width: 50%; margin-left: 20px;"/> <input type="checkbox"/> Erster ehelicher Wohnsitz <hr style="width: 50%; margin-left: 20px;"/>
<b>Bankverbindung (für die Überweisung des Kaufpreises)</b>

<input type="checkbox"/> Name und Sitz der Bank
<input type="checkbox"/> IBAN:
<input type="checkbox"/> BIC:

Käufer	1. Käufer (-in)	2. Käufer (-in)
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		
Telefon (tagsüber)		
Email		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verw.	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch.
falls verh. Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergem.	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertre <input type="checkbox"/> Gütergem.
SteuerIdentNr.		
Staatsangehörigkeit		

Angaben nur erforderlich, falls ausländische Staatsangehörigkeit:

Datum der Eheschließung

Erster ehelicher Wohnsitz

### Daten zum Objekt

a) Grundbuchstand und Lage	
Amtsgericht	
Grundbuch von	
Blatt	
Gemarkung	
Flur	
Flurstück	
Anschrift Objekt	
Eingetragener Eigentümer	<input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> nein, sondern _____
	<input type="checkbox"/> Erbe (Erbscheinsausfertigung folgt)

b) Zusätzliche Angaben bei Veräußerung von <u>Teilflächen</u>	
Sofern nur ein Teil des Grundstücks veräußert werden soll, ist gleichzeitig mit diesem Fragebogen ein amtlicher Lageplan einzureichen, in welchem die zu veräußernde Teilfläche eingezeichnet ist.	
Größe der Teilfläche ca. _____ qm	
Vermessungsauftrag	<input type="checkbox"/> bereits gestellt <input type="checkbox"/> noch nicht gestellt <input type="checkbox"/> stellen die Beteiligten selbst <input type="checkbox"/> bereits vermessen (VN Nr. _____)
Vermessungskosten	<input type="checkbox"/> trägt der Verkäufer <input type="checkbox"/> trägt der Käufer <input type="checkbox"/> tragen _____
c) zusätzliche Angaben bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen	
Miteigentumsanteil	_____ / _____
	<input type="checkbox"/> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. _____ <input type="checkbox"/> und dem Sondernutzungsrecht an _____
Teilungserklärung	vom _____ des Notars (UR-Nr. _____)
Name des Verwalters	
Zustimmung des Verwalters erforderlich	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d) Nutzung, Erschließung, Besitzübertragung	
<b>Bebauung</b>	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit _____
<b>Baujahr des Gebäudes</b>	_____
<b>besondere Nutzungen</b>	land-/forstwirtschaftliche Nutzung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Naturdenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Baudenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>vermietet</b>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang _____)
<b>selbst genutzt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang _____)
<b>wenn vom Verkäufer selbst genutzt:</b>	Auszug <input type="checkbox"/> ja, am _____ <input type="checkbox"/> nein Künftige Anschrift des Verkäufers _____
<b>Erschließung (Straßenausbau, Wasser, Kanal)</b>	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> nicht erschlossen, weil _____ teilerschlossen (Umfang _____)
<b>Besitzübergang</b>	<input type="checkbox"/> wie üblich nach vollständiger Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> am _____

## Kaufpreis, Belastungen, Finanzierung

a) Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung	
<b>Kaufpreis in EURO</b>	<div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <input type="checkbox"/> zzgl. Umsatzsteuer wegen Option gem. § 9 UStG
<b>separater Kaufpreis für mitverkaufte Gegenstände</b>	<input type="checkbox"/> Möbel, etc. _____ €
<b>Kaufpreisfälligkeit</b>	<input type="checkbox"/> wie üblich 14 Tage nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, Lastenfreistellung und dem etwa erforderlicher Genehmigungen <input type="checkbox"/> zusätzliche Voraussetzung (Räumung, Baugenehmigung für _____) <input type="checkbox"/> feste Fälligkeit am _____
<b>Ist das Grundstück mit Hypotheken oder Grundschulden belastet?</b>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> mit Hypotheken/Grundschuld i. H. v. _____ <input type="checkbox"/> Kredite bereits getilgt <input type="checkbox"/> Kredite valutieren i. H. v. _____
<b>Wenn Kredite noch valutieren, also noch nicht vollständig abgelöst sind:</b>	Bank/Darlehenskonto-Nr. _____ <input type="checkbox"/> wie üblich Ablösung aus dem Kaufpreis <input type="checkbox"/> Ablösung durch Verkäufer <u>vor</u> Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer mit Zustimmung der Bank
<b>Ist das Grundstück belastet mit</b>	<input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> sonstiges _____ <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen <input type="checkbox"/> Übernahme durch den Käufer (Regelfall)
b) Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer (ggf. mit Bank/Bausparkasse klären)	
<b>Kaufpreisfinanzierung</b>	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Käufer finanziert über die _____ Bank
<b>Soll das Grundstück zur Finanzierung des Kaufpreises und/oder zur Finanzierung von Baumaßnahmen belastet werden?</b>	<input type="checkbox"/> vor Eigentumsumschreibung mit Grundschuld über _____ € <input type="checkbox"/> nach Eigentumsumschreibung mit Grundschuld über _____ € <input type="checkbox"/> Grundschuldbestellung soll zusammen mit Kaufvertrag beurkundet werden <b>(Unterlagen bitte rechtzeitig einreichen)</b>

## **Praxisleitfaden „Haus- und Grundstückskauf“**

Bildquellen:

Titelbild: ©.shock - stock.adobe.com

S. 4: <https://de.fotolia.com/id/117381976>; © adrian\_ilie825

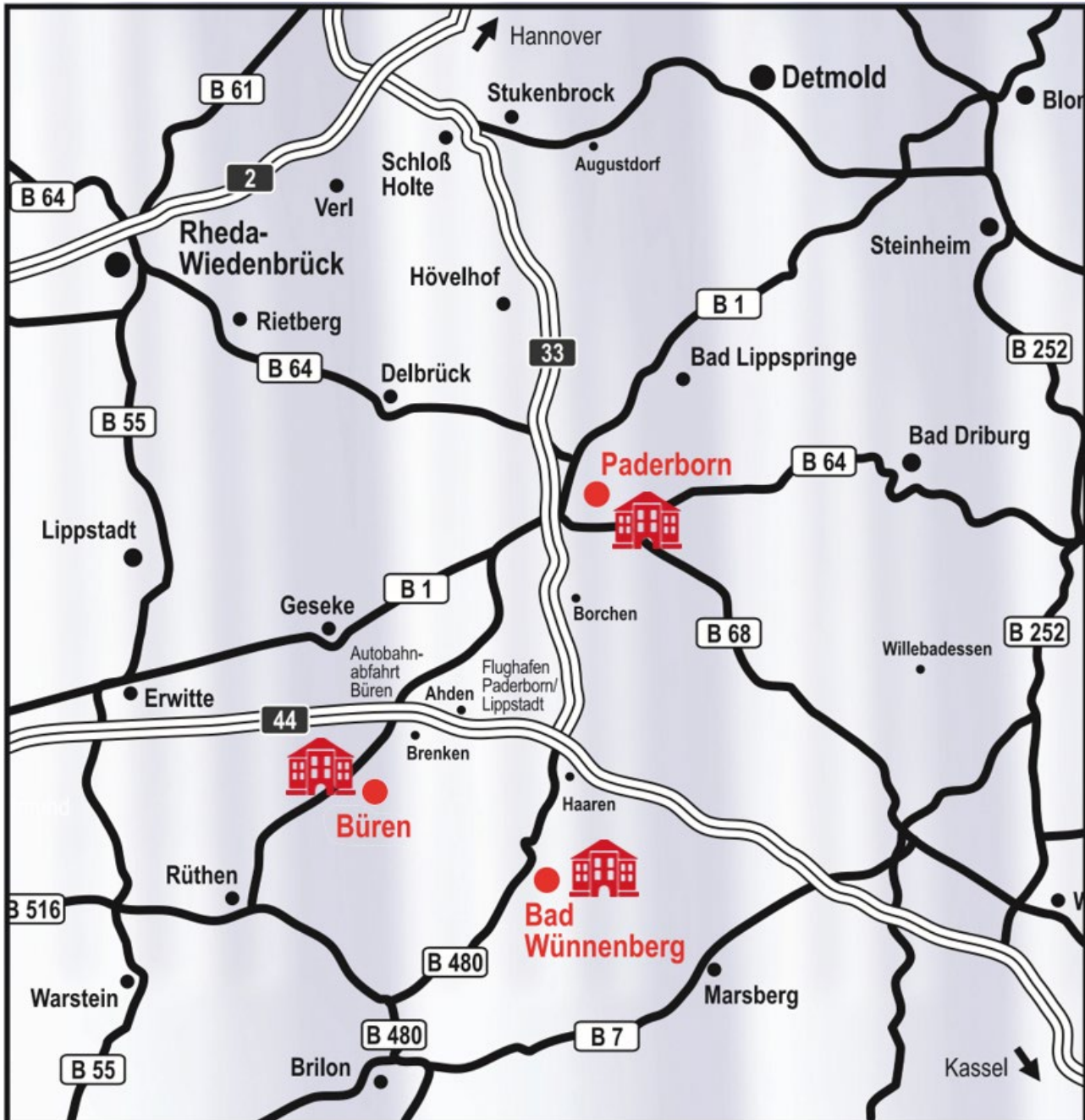
S. 6: <https://stock.adobe.com/de/images/silhouette-construction-industry-team-safely-to-work-load-concrete-building-according-to-set-goal-over-blurred-background-sunset-pastel-for-industry-background/168379946>; © Yuttana Studio

S. 8: <https://stock.adobe.com/de/images/close-up-business-man-signing-contract/94875669>; © Flamingo Images

S. 9: <https://unsplash.com/photos/EKy2OTRPxdw>  
Anbieter: Mikhail Pavstyuk; „Stacked books and journal“

S. 12: [www.Ulrich-Zillmann.de](http://www.Ulrich-Zillmann.de)

# Kröger, Rehmann & Partner



Kanzlei Paderborn  
Bahnhofstraße 32 | 33102 Paderborn  
Telefon: 05251/288990  
Fax: 05251 2889929

Kanzlei Büren  
Burgstraße 19 | 33142 Büren  
Telefon: 02951/98570  
Fax: 02951 985732

Kanzlei Bad Wünnenberg  
Im Aatal 2 | 33181 Bad Wünnenberg  
Telefon: 02953/98570  
Fax: 02952 985725