
Hinweise für den Kauf /Verkauf eines Hausgrundstücks

Dieses Merkblatt enthält einige Hinweise der beim Kauf bzw. Verkauf eines bestehenden Einfamilienhauses bzw. eines Baugrundstückes regelmäßig zu beachtenden Punkte. Selbstverständlich gibt es nur einen ersten Überblick und kann nicht eine umfassende Beratung durch den Notar ersetzen.

1. Vorbereitung des Kaufvertrages

Bevor ein Kaufvertrag abgeschlossen werden kann, ist durch den Verkäufer und den Käufer Folgendes zu klären:

1.1. Vertragsgegenstand

Verkäufer und Käufer müssen sich einigen, welche Gegenstände genau verkauft werden sollen. Zur eindeutigen Festlegung ist es notwendig, das betroffene Grundstück, auf dem das Haus steht, sowie etwa selbständige Garagenflächen oder Zuwegungen mit den Grundbuchangaben (Nummer des Grundbuchblattes, Flurstück etc.) zu bezeichnen. Bei einer unübersichtlichen Grundstückslage sollte eine amtliche Flurkarte beim Katasteramt angefordert werden. Ebenso müssten mit verkaufte Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchengeräte, Schränke oder Teppiche) in der Urkunde aufgelistet werden.

1.2. Zustand und Nutzungsänderungen

Der Käufer sollte sich durch eine eingehende Besichtigung ggf. mit sachverständiger Hilfe über den Zustand des Kaufobjektes informieren. Der Verkäufer hat für bestehende Wohngebäude bereits bei Besichtigung einem potentiellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen.

Beabsichtigt der Käufer, das Kaufobjekt wesentlich umzubauen, zu erweitern oder zu bebauen, so sollte er vorab mit den zuständigen Ämtern der Gemeinde (Düsseldorf: Bauaufsichtsamt) abklären, ob die geplanten Maßnahmen zulässig sind. Gleiches gilt, wenn der Käufer die derzeitige Nutzung des Kaufobjektes verändern will.

1.3. Sonstige Regelungen im Kaufvertrag

Selbstverständlich müssen sich die Vertragsbeteiligten auch über den Kaufpreis und den gewünschten Zeitpunkt der Zahlung, der Räumung des Kaufobjektes durch den Verkäufer und der Übergabe an den Käufer sowie die Fragen der Gewährleistung einig sein. Bei der Ausgestaltung der Einzelheiten und insbesondere der Absicherung der Interessen sowohl des Verkäufers als auch des Käufers ist Ihnen der Notar behilflich.

1.4. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge

Die Gemeinden erheben Beiträge und Kostenersatz z.B. für die Herstellung und Verbesserung von Straßen, Plätzen und Bürgersteigen, deren Beleuchtung und Entwässerung sowie für die Errichtung von Versorgungsanlagen und Hausanschlüssen. Diese sog. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge werden von den Gemeinden teilweise erst nach Jahren von dem dann im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erhoben.

Vor dem Kauf sollte sich daher bei der zuständigen Gemeinde (in Düsseldorf: Bauverwaltungsamt, Brinckmannstr. 5, Tel.: 89 91 oder www.duesseldorf.de/bauverwaltung/aktuelles/esb.php) erkundigt werden, ob entsprechende Maßnahmen in dem Gebiet noch nicht abgerechnet sind.

2. Abwicklung des Kaufvertrages

Nach Abschluss des Kaufvertrages werden die Vertragsbeteiligten durch den Notar über den weiteren Ablauf und die Abwicklung des Vertrages ständig informiert. Insbesondere teilt er Verkäufer und Käufer mit, wann der Kaufpreis zu zahlen ist. Nach erfolgter Zahlung veranlasst der Notar auch die Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Zur Beschleunigung der Abwicklung ist es hilfreich, wenn der Verkäufer dem Notar schnellstmöglich die Aktenzeichen bzw. seine Kundennummer von den Banken mitteilt, die noch durch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch abgesichert sind.

Ebenso sollte der Käufer dem Notar das Kreditinstitut benennen, welches für ihn die Kaufpreisfinanzierung übernimmt und eine Grundschuld bestellen.

Ihr Notar

Anhang

© 2014

Der Inhalt dieses Artikels ist rein informativ und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Dieser Artikel kann eine fachlich kompetente und rechtlich verbindliche Beratung durch einen Notar nicht ersetzen.

Daher wenden Sie sich bitte für weitere Fragen und Informationen an Ihren Notar:

Dr. Stefan Wehrstedt
Königsallee 96
40212 Düsseldorf

Telefon: 0211 324033
Telefax: 0211 325006

info@notar-wehrstedt.de
www.notar-wehrstedt.de