

Checkliste für den Käufer einer Immobilie

1. Vor der Beurkundung:

Der Käufer sollte sich **rechtzeitig vor der Beurkundung** eingehend mit dem Kaufgegenstand auseinandersetzen. Dazu gehört etwa

- die **Bebaubarkeit** oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung (**Vorliegen einer Baugenehmigung** oder Genehmigungsfreistellung) einschließlich möglicher **Beschränkungen durch Baulasten** (Einsehen des Baulastenverzeichnisses, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden) zu prüfen,
- den **Zustand der Gebäude** zu begutachten, etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer,
- den **Stand der Erschließung** und deren Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer zu überprüfen (auch durch Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung),
- die in der Natur ersichtliche **Grundstücksgrenze und -größe** mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen,
- die **Infrastruktur in der Umgebung** zu erkunden (etwa Anbindung an öffentliche (Nah-)Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch einen nahegelegene landwirtschaftlichen Betrieb, einen Flughafen oder eine Mülldeponie),
- das Vorhandensein von **Altlasten** abzuklären (Einsehen des Altlastenregisters, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden)
- Vergleichspreise** zu ermitteln (bei Objekten zur Kapitalanlage auch mit Blick auf zu erzielende Mieten)
- mögliche **steuerliche Folgen** zu klären (etwa Werbungskosten bei angestrebter Vermietung).

Der Käufer sollte auch **vor der Beurkundung** die **Finanzierung** des Immobilienerwerbs sicherstellen. Dazu wird er

- den Finanzierungsbedarf abstecken müssen (insbesondere Kaufpreis einschließlich Nebenleistungen (Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuchamt) sowie ggfs. zusätzliche Mittel für Renovierungen),
- notwendige Darlehensverträge abschließen und zugleich die von der Bank gewünschten Sicherheiten (insbesondere Grundschulden) absprechen.

Welcher **Notar** die Beurkundung vornehmen soll, können die **Vertragsparteien frei wählen**. Nach § 448 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches hat die Beurkundungskosten der **Käufer** zu tragen; dies wird ihm einen **gewissen Vorrang bei der Bestimmung** geben.

2. Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird dem Käufer vom Notar der Kaufvertrag vorgelesen und zugleich erläutert. Dies gibt **dem Käufer Gelegenheit, Fragen über Unklarheiten zu stellen** und sich den genauen Ablauf sowie seine Absicherung erläutern zu lassen.

Mit der Unterschrift unter dem beurkundeten **Vertrag** wird dieser für Verkäufer und Käufer **verbindlich**. Der Käufer sollte die Unterschrift deshalb erst und nur dann leisten, wenn alle seine Fragen beantwortet wurden und er sich sicher ist, dass er diesen Grundstückskaufvertrag so abschließen möchte.

3. Nach der Beurkundung:

Nach der Beurkundung muss der Käufer

- auf Aufforderung durch den Notar** (aber auch nur hiernach) den **Kaufpreis nach Maßgabe der sog. Fälligkeitsmitteilung** entrichten,
- sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die **Grunderwerbsteuer begleichen**, da von dem Vorliegen der sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes die **Umschreibung** des Grundstückes auf den Käufer **im Grundbuch abhängig** ist.

Für Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Rechtsanwalt Ulrich Paust, Notar in Horn-Bad Meinberg**
Marktplatz 3, 32805 Horn-Bad Meinberg, Tel. 05234/206780,
paust@rpp.de
- **Rechtsanwalt Dr. Thomas Platena, Notar in Detmold**
Hermannstr. 1, 32756 Detmold, Tel. 05231/308140, platena@rpp.de