

Typischer Ablauf beim Immobilienkaufvertrag

Nachfolgend möchten wir Ihnen den Ablauf eines typischen Immobilien-Kaufvertrages darstellen. Immobilie meint hierbei den Grundstückskaufvertrag (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften usw.), wie auch Eigentumswohnungen und Erbbaurechts-Grundstücke (mit aufstehenden Häusern).

In vielen Fällen gibt es natürlich auch Abweichungen vom geschilderten Ablauf aufgrund von individuellen Sonderkonstellationen, die die Parteien aufgrund spezieller Absprachen zwischen sich oder aufgrund bestehender Verpflichtungen gegenüber Dritten im Vertrag eingearbeitet wissen wollen. Dieses wird dann im individuellen Fall selbstverständlich im notariellen Vertrag nach Absprache berücksichtigt.

Gleichwohl gibt es bei vielen Mandanten immer wieder sehr ähnliche Fragen und ähnlichen Informationsbedarf, weswegen die nachfolgende Darstellung als frühzeitige Vorab-Information für die typischen Fälle dienen soll. Selbstverständlich können Sie hierzu Nachfragen stellen und ihre individuelle Konstellation mit dem Notar oder unseren Mitarbeiterinnen erörtern. Diese schriftliche Vorab-Information soll die notarielle Beratung und Aufklärung nicht ersetzen, sondern lediglich ergänzen.

1. Mitteilung der notwendigen Informationen an den Notar

Üblicherweise wendet sich eine der beiden Kaufvertragsparteien, ggf. auch ein Makler, an den Notar und bittet um Erstellung eines Entwurfes. Hierbei werden folgende Daten der Beteiligten benötigt:

- Vorname,
- Nachname,
- Geburtsdatum,
- vollständige Wohnanschrift,
- Steueridentifikationsnummern, (nicht: Steuernummer)
- Familienstand (verheiratet oder nicht),
bei Verheirateten:
 - o Güterrecht (falls Beteiligte nicht deutsche Staatsangehörige und/oder Ehe im Ausland geschlossen oder durch Ehevertrag Rechtswahl für ein ausländisches Eherecht),
 - o Güterstand (insbesondere ob durch Ehevertrag Gütergemeinschaft vereinbart).
- Kontonummer der Verkäufer, wohin die Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll

Wichtig ist dann natürlich, welche Immobilie gekauft wird. Diese Information benötigen wir am besten in Form der grundbuchmäßigen Bezeichnung des Kaufobjekts, also Grundbuch-Gericht, Blatt-Nr., laufende Nr. der Eintragung des Grundstücks auf dem Blatt, Gemarkung, Flur, Flurstück.

Zusätzlich beim Kauf von Eigentumswohnungen und Erbbaurechten: Angabe, wer Verwalter des Gemeinschaftseigentums, bzw. Grundstückseigentümer/Erbbaurechtsgeber ist, da deren Zustimmung (häufig) erforderlich ist.

Ferner und abschließend wird die Angabe des Kaufpreises benötigt und der Zeitpunkte, an denen die Übergabe und die Zahlung erfolgen sollen, wenn dieses nicht schnellstmöglich bei Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen (siehe unten) geschehen soll.

2. Entwurfsfertigung und -versendung

Der Notar fertigt sodann die Kaufvertragsentwürfen. Bitte beachten Sie, dass dies nicht von einem auf den anderen Tag erfolgen kann. Häufig müssen Informationen beschafft und individuelle Umstände berücksichtigt werden. Planen Sie also bitte genügend Zeit für diese Phase ein und schalten und frühest möglich ein.

Nach Erstellung der Entwürfe versendet der Notar die Kaufvertragsentwürfe an die beteiligten Personen. Die Versendung erfolgt auf dem Postwege, nachdem der Notar über die Grundbucheinsicht ergänzende Informationen eingeholt hat. Dieses setzt voraus, dass der Notar das Einverständnis aller Parteien, deren persönliche Daten in dem Entwurf enthalten sind, zur Entwurfserstellung und Versendung der Informationen an die übrigen Beteiligten erhalten hat. Es ist daher mindestens das Einverständnis der Verkäuferseite mit der Entwurfserstellung durch den Notar erforderlich. Allein die Beauftragung durch den Käufer ist dann nicht ausreichend, wenn ein Einverständnis der Verkäuferseite mit der Einsichtnahme des Notars in das Grundbuch und die Weitergabe der darin enthaltenen Informationen (im Entwurf enthalten) an die Käuferseite nicht vorliegt.

Die Versendung kann nur in solchen Fällen per E-Mail erfolgen, in denen auch hierzu das datenschutzrechtlich erforderliche Einverständnis aller Beteiligten vorliegt. Im Falle der Versendung per E-Mail erfolgt die Versendung unverschlüsselt. Es kann daher der Zugriff Dritter auf die in der Versendung enthaltenen Informationen durch den Notar nicht ausgeschlossen werden.

3. Vervollständigung fehlender Informationen

In den Entwürfen werden sodann an einzelnen Stellen noch offene Punkte enthalten sein, die sich aufgrund der individuellen Gegebenheiten des Vertrages ergeben. Diese sind dann durch *Kursiv*-Schrift und einen Platzhalter in Form von zwei aufeinanderfolgenden ?? markiert. Mit Ausnahme der Platzhalter für das Datum der Beurkundung und der Grundbucheinsichtnahme durch den Notar müssen die dann noch als offen markierten Punkte bitte sodann noch durch die Beteiligten gegenüber dem Notar ergänzt werden. Ebenso können zu diesem Zeitpunkt Änderungs-/Ergänzungswünsche angebracht und Rückfragen zu einzelnen Punkten des Entwurfes an den Notar gerichtet werden. Häufig ergibt sich aus diesen Rückfragen und den Anmerkungen der Beteiligten noch ein (erheblicher) Anpassungsbedarf der Entwürfe, sodass es zu umfassenden Anpassungen des Vertragsentwurfes und erneuter Entwurfsversendung kommen kann.

4. Terminvereinbarung

Liegt dann der Entwurf in einer beurkundungsreifen Version vor und hat die Zustimmung aller Beteiligten gefunden, kann ein Termin zur Beurkundung telefonisch oder per E-Mail abgestimmt werden. Hierzu können Sie sich gerne an unser Büro wenden. Bitte beachten Sie hierbei, dass bei Beteiligung eines Unternehmers auf der einen Seite und eines Verbrauchers auf der anderen Seite der Gesetzgeber zwingend vorschreibt, dass nach Versendung des zu beurkundenden Entwurfes und der tatsächlichen Beurkundung 14 Tage liegen müssen. Eine Unterschreitung dieser Frist ist grundsätzlich möglich.

5. Beurkundung

Sodann findet die Beurkundung statt. In der Regel müssen hierzu alle Beteiligten persönlich beim Notar in dessen Diensträumen (Kanzlei) anwesend sein. Der Notar muss den Kaufvertrag verlesen und beantwortet in diesem Rahmen Fragen der Parteien und gibt einige Erläuterungen.

Wenn einer der Beteiligten bei dem Termin nicht persönlich anwesend sein kann, kann er sich durch einen der anderen Beteiligten oder durch eine dritte Person vertreten lassen. Typischerweise geschieht dieses durch sog. vollmachtlose Vertretung, bei der dem abwesenden Beteiligten im Anschluss die Urkunde zugesandt wird mit der Bitte, eine von uns vorbereitete Genehmigungserklärung vor einem anderen Notar (oder vor dem hiesigen Notar) zu unterzeichnen. Der Vertrag wird dann erst mit Zugang dieser Genehmigung bei dem den Vertrag beurkundenden Notar wirksam.

Ist einer der Beteiligten (z. B. aus gesundheitlichen Gründen) nicht in der Lage, in das Notarbüro zu kommen, gibt es unter engen Voraussetzungen und in Ausnahmefällen die Möglichkeit, dass sich der Notar zwecks Durchführung der Beurkundung zu den Beteiligten begibt. Zur Prüfung, ob diese Voraussetzungen vorliegen und dieses im konkreten Fall möglich ist, kontaktieren Sie bitte unser Büro.

Zu dem Beurkundungstermin müssen gültige (also nicht abgelaufene) Ausweisdokumente mitgeführt werden. Alle Beteiligten müssen sich also durch gültigen Personalausweis oder gültigen Reisepass identifizieren. Aufgrund von Geldwäschevorschriften ist der Notar verpflichtet, Kopien dieser Ausweisdokumente bei der Beurkundung zu fertigen. Dieses Erfordernis kann auch durch die bei sonstigen notariellen Urkunden mögliche Identifizierung als „dem Notar von Person bekannt“ nicht ersetzt werden.

6. Einholung Genehmigungserklärungen

Soweit die Wirksamkeit des Vertrages von Genehmigungen abhängig ist, z. B. des Eigentümers bei Erbbaurechten, des Verwalters bei Wohnungskäufen, der Landwirtschaftskammer bei Eingreifen des Grundstücksverkehrsgesetzes (Grundstück im Außenbereich), des Familiengerichts (bei Beteiligung Minderjähriger), des Nachlassgerichts bei Testamentvollstreckungen, des Betreuungsgerichts bei Geschäftsunfähigkeit oder in anderen Konstellationen von anderen Personen, holt der Notar sodann diese Genehmigungen ein. Hierdurch kann es zu teils (erheblichen) Verzögerungen kommen. Gerne können Sie im Rahmen der Beurkundung oder schon vorher beim Notar oder unserem Büro erfragen, ob mit der Notwendigkeit der Einholung einer Genehmigung und etwaigem Verzug zu rechnen ist.

7. Herbeiführung der Fälligkeit durch den Notar (und die Beteiligten)

Sodann wird der Notar die im Vertrag vorgesehenen Fälligkeitsvoraussetzungen herbeiführen. Soweit die Räumung der Immobilie Fälligkeitsvoraussetzung ist, wird diese Voraussetzung nicht vom Notar herbeigeführt und auch nicht überwacht.

Zu den vom Notar zu herbeizuführenden und zu überwachenden Voraussetzungen gehört in der Regel das Folgende:

a) Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch

Dieses wird häufig als „Reservierung“ oder „Grundbuchsperrung“ bezeichnet. Die Vormerkung bewirkt, dass Eintragungen, die nach der Vormerkung erfolgen, durch denjenigen gelöscht werden können, zu dessen Gunsten die Vormerkung eintreten ist (weitere Voraussetzungen und Abläufe sind zu beachten). Der Notar wird daher die Vormerkung beim Grundbuchamt eintragen lassen und überprüfen, dass vor der Vormerkung nur solche Eintragungen im Grundbuch vorhanden sind und damit der Vormerkung vorgehen, die im Vertrag als „erlaubt“ vereinbart worden sind.

b) Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen

Ferner holt der Notar der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der jeweiligen Gemeinde, in der das Grundstück liegt, ein. Soweit es noch weitere Vorkaufsberechtigte gibt, z. B. aufgrund wasserrechtlicher Landesvorschriften oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder sonstiger gesetzlicher Vorkaufsrechte wird der Notar auch diese Vorkaufsberechtigten informieren und um Übersendung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bitten. Der Umgang mit den verschiedenen Vorkaufsrechten ist von Fall zu Fall häufig unterschiedlich. Das Vorliegen der Verzichtserklärung der Gemeinden zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist jedoch regelmäßig Fälligkeitsvoraussetzung für den Kaufpreis.

c) Löschungsunterlagen

Ferner holt der Notar Löschungsunterlagen für die Belastungen im Grundbuch ein, die nicht übernommen werden, insbesondere also für die Grundschulden, die beim Ankauf zur Finanzierung für die Bank der Verkäuferseite eintragen wurden. Auch wenn die Darlehen der

Verkäufer, die zur Anschaffung der Immobilie seinerzeit aufgenommen worden sind, beim Weiterverkauf häufig schon zurückgezahlt sind, sind die Grundschulden, die zur Absicherung dieser Darlehen zugunsten der Banken eingetragen sind, häufig im Grundbuch noch nicht gelöscht. Der Notar holt daher von den Banken die Löschungsunterlagen ein.

In vielen Fällen versenden die Banken bei Komplett-Tilgung der Darlehen die Löschungsunterlagen bereits an ihre Kunden (also die Verkäufer). Sind diese nicht mehr auffindbar, kann die Bank eine Ersatz-/Zweitlöschungsbewilligung erteilen. Für deren Erstellen auf Anfordern des Notars berechnen die Banken häufig recht hohe Gebühren. Sofern es sich um eine Brief-Grundschuld handelt und der Grundschuldbrief beim Kunden (Verkäufer) abhanden gekommen ist, muss ein langwieriges Aufgebotsverfahren durchgeführt werden, was zu einer Verzögerung und zusätzlichen Kosten führt. Es ist daher im Interesse aller Beteiligten, dass die Verkäufer ihre Unterlagen sorgfältig durchschauen, wenn die Darlehen zurückgezahlt sind, ob sich in den Unterlagen vielleicht doch die Löschungsbewilligungen befinden. Ggf. ist eine vorherige Rücksprache mit der Bank diesbezüglich sinnvoll.

In den sonstigen Fällen (also sofern noch nicht an die Kunden übergeben) übersendet die Bank die Löschungsunterlagen auf Anforderung an den Notar. Soweit die Darlehen noch nicht zurückgezahlt sind, erteilt die Bank hierbei dem Notar einen Treuhandauftrag, dass aus dem Kaufpreis das Darlehen zurückgezahlt werden muss, zzgl. einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung. Der Notar prüft nicht, ob die Höhe des Betrages, den die Bank mitteilt, korrekt ermittelt wurde. Dies müssen die Verkäufer mit ihrer Bank im direkten Verhältnis absprechen. Ggf. empfiehlt sich auch diesbezüglich eine vorherige Rücksprache mit der Bank.

Soweit die Immobilie nicht geräumt (leerstehend) ist, ist in der Regel weitere Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises, dass der Verkäufer die Immobilie geräumt hat. Dieses wird jedoch nicht vom Notar überwacht. Die Käufer müssen sich dann vor Zahlung selbst Gewissheit verschaffen, dass der Verkäufer tatsächlich die Immobilie geräumt hat, bzw. die Verkäufer müssen die Immobilie räumen, um das Geld beanspruchen zu dürfen.

8. Finanzierung

Während der Notar die Fälligkeitsvoraussetzungen herbeiführt, können die Käufer mit der beglaubigten Abschrift der Urkunde über den Kaufvertrag mit ihrer finanzierenden Bank letzte Absprachen zur Kaufpreisfinanzierung treffen (wenn dies nicht schon vorher basierend auf den Entwürfen geschehen ist). Die Bank kann dann die Grundschuldbestellungsunterlagen an den Notar versenden. In manchen Fällen versendet die Bank diese Unterlagen auch an den Kunden (Käufer), der diese sodann bitte an den Notar weiterreicht. Unser Büro bereitet sodann die Grundschuldbestellung vor.

Es kann sodann die Käuferseite bei einem der hiesigen Notare (im Kaufvertrag namentlich genannt) die Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises bestellen und auf der Immobilie eintragen lassen. Durch Regelung im Kaufvertrag ist sichergestellt, dass die Grundschuld auf

der Immobilie (die zu diesem Zeitpunkt noch der Verkäuferseite gehört) eingetragen werden kann, aber auch wieder gelöscht werden kann, wenn es nicht zur Kaufpreiszahlung kommt, damit auch für die Verkäufer keine Nachteile drohen.

Wenn die Absprache mit der Bank schon vor Beurkundung abschließend erfolgt war und uns die Unterlagen zur Vorbereitung rechtzeitig vorlagen, kann die Grundschuld auch schon im selben Termin im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden.

9. Fälligkeitsmitteilung

Sobald alle Fälligkeitsvoraussetzungen, die von ihm zu überwachen sind, herbeigeführt sind, teilt der Notar den Eintritt der Fälligkeit allen Beteiligten mit. Sofern zusätzlich noch die Räumung der Immobilie durch die Verkäuferseite erforderlich ist, muss die Käuferseite dieses sodann noch prüfen (die Fälligkeitsmitteilung enthält diesen Hinweis). Die Fälligkeitsmitteilung enthält ferner die Mitteilung, wie der Kaufpreis aufzuteilen ist, insbesondere ob Teilbeträge noch an Banken der Verkäuferseite zur Ablösung der dort bestehenden Darlehen und Erfüllung der Treuhandaufgaben zwecks Löschung der eingetragenen Rechte zu zahlen sind (vgl. Ziff. 7c). Die Aufteilung muss strikt eingehalten werden.

Ist ein Termin zur Zahlung im Kaufvertrag vorgesehen, muss in keinem Fall vor diesem gezahlt werden (steht auch so in der Fälligkeitsmitteilung).

Vor der Fälligkeitsmitteilung sollten in keinem Fall Zahlungen erfolgen, auch nicht, wenn im Vertrag ein Termin genannt ist. (nur in ganz speziellen Einzelfällen kann anderes gelten – hierüber würde der Notar ausdrücklich belehren). Es droht bei Nicht-Beachtung dieses Hinweises die Gefahr des Totalverlustes der vorab gezahlten Beträge ohne Erhalt der Gegenleistung.

10. Zahlung

Sodann erfolgt die Zahlung des Kaufpreises. Sofern eine Grundschuld zur Finanzierung des Kaufpreises beim Notar bestellt wurde, sendet der Notar eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung an die finanzierende Bank. Gleichwohl ist es für die Zahlung erforderlich, dass die Käuferseite dieser Bank den expliziten Zahlungsauftrag erteilt. Bitte sprechen Sie dieses mit Ihrer Bank ab.

11. Kaufpreiszahlungsbestätigung

Nach Erhalt des Kaufpreises ist die Verkäuferseite verpflichtet, dem Notar den Eingang des Kaufpreises zu bestätigen. Alternativ kann die Käuferseite (z. B. bei Verhinderung der Verkäuferseite) die Zahlung des Kaufpreises durch eine Bankbestätigung nachweisen, bei der die Bank bestätigt, dass sie Zahlungen in Höhe des Kaufpreises auf das im Kaufvertrag

angegebene Konto der Verkäuferseite (und ggf. auf Konten der abzulösenden Gläubiger) gem. Fälligkeitsmitteilung erbracht hat. Häufig erheben Banken hierfür eine Gebühr. Die Bestätigung durch die Verkäuferseite ist daher vorzugswürdig.

12. Eigentumsumschreibung

Abschließend veranlasst der Notar die endgültige Umschreibung des Grundbuches. Mit dieser Umschreibung geht das Eigentum an der Immobilie auf die Käuferseite über. Regelmäßig erfolgt diese Umschreibung verhältnismäßig kurz nach Zahlung des Kaufpreises; dies ist jedoch nicht jederzeit und auch nicht in allen Grundbuchbezirken garantiert. Daher enthält der Kaufvertrag häufig Regelungen, dass sämtliche Nutzungen und Lasten (Recht zur Benutzung, Pflicht zur Zahlung von Steuern etc.) bereits mit Kaufpreiszahlung und nicht erst mit Eigentumsumschreibung übergehen. Zusammen mit der Eigentumsumschreibung veranlasst der Notar auch die Löschung der Vormerkung (siehe oben unter Fälligkeitsvoraussetzungen), wenn keine anderen Eintragungen in der Zwischenzeit erfolgt sind, die Vormerkung also nicht genutzt werden muss.

Die Umschreibung des Grundbuches setzt voraus, dass die Grunderwerbssteuer zu diesem Zeitpunkt gezahlt wurde.

Damit ist sodann die Abwicklung abgeschlossen!
Erlauben Sie noch einige Hinweise:

Grunderwerbssteuer, Haftung Notar- und Gerichtskosten

Nach Abschluss des Kaufvertrages (Ziff. 5.) informiert der Notar das Finanzamt über den Abschluss des Kaufvertrages und nach Vorliegen aller notwendigen Genehmigungen für die Wirksamkeit (Ziff. 6.) noch einmal darüber, dass der Vertrag jetzt rechtswirksam ist. Zu diesem Zeitpunkt verschickt das Finanzamt sodann Grunderwerbssteuerbescheide an die Käuferseite. Diese muss dann innerhalb der vom Finanzamt gesetzten Frist die Grunderwerbssteuer bezahlen. Diese beträgt z.Zt. in Nordrhein-Westfalen 6,5 % des Kaufpreises. Der Steuersatz kann sich zukünftig ändern und ist auch von Bundesland zu Bundesland möglicherweise unterschiedlich.

Sobald die Grunderwerbssteuer bezahlt wurde, verschickt das Finanzamt eine sog. „Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)“ an den Notar. Diese ist notwendig, damit das Grundbuch umgeschrieben werden kann (Eigentumsübergang). Die Nicht-Zahlung der fälligen Steuer kann im Rahmen des Steuerrechts erhebliche Konsequenzen haben, insbesondere kann das Finanzamt fällige Steuern vollstrecken. Die Nicht-Zahlung der Grunderwerbssteuer durch die Käuferseite hat jedoch für die Fälligkeit des Kaufpreises und die sonstige Abwicklung des Kaufvertrages keine anderen Folgen als die Nicht-Umschreibung des Grundbuches als letzten Schritt.

Das Finanzamt kann jedoch eine von Käuferseite nicht gezahlte Grunderwerbssteuer von der Verkäuferseite anfordern. Diese haftet als sog. Sekundärschuldner. Gleiches gilt auch für die Notar- und Gerichtskosten. Werden diese von der Käuferseite nicht gezahlt, obwohl die Käuferseite regelmäßig in den Verträgen die Zahlungspflicht übernimmt, können sich auch diese Stellen zwecks Beitreibung der Kosten an die Verkäuferseite wenden. Diese gesetzlich angeordnete Situation kann nicht durch Vereinbarung abgeändert werden. Die Verkäufer haben dann selbstverständlich das Recht, die von ihnen angeforderten und bezahlten Beträge vom Käufer ersetzt zu verlangen, ggf. auch den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Individuelle Rechtsberatung durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt scheint in diesem Falle angezeigt. Dieses kann von hier aus aufgrund notarieller Neutralität nicht übernommen werden.

Mitverkaufte bewegliche Gegenstände

Sofern zusammen mit der Immobilie Gegenstände verkauft werden sollen (insbesondere Einbauküchen oder Einbauschränke, sonstige Möbel, Gartengeräte oder ähnliches), teilen Sie uns dieses bitte vorab mit. Wir benötigen in diesem Fall eine Auflistung sowie die Angabe, welcher Teil des Gesamtkaufpreises auf diese Gegenstände entfällt. Es empfiehlt sich, dieses im Kaufvertrag mit aufzunehmen, da auf den Kaufpreisanteil, der auf die mitverkauften beweglichen Sachen entfällt, keine Grunderwerbssteuer zu zahlen ist, sondern nur auf den Teil, der auf die Immobilie entfällt. Ferner ist eine genaue Bezeichnung aufgrund des sog. „sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes“ erforderlich.

Gewährleistung

In der Regel wird bei notariellen Immobilien-Kaufverträgen, jedenfalls bei solchen zwischen Privatpersonen oder auch bei solchen zwischen Unternehmen und Verbrauchern, bei denen nicht eine neu errichtete Immobilie betroffen ist oder eine sog. Bauträger-Konstellation vorliegt, ein Gewährleistungsausschluss vereinbart. Dieses bedeutet, dass die Käufer im Anschluss an den Kaufvertrag und die Übergabe der Immobilie keine Ansprüche gegen die Verkäuferseite wegen etwaiger Mängel haben. Ausgenommen von diesem Gewährleistungsausschluss sind immer Fälle von Vorsatz, wenn also die Verkäuferseite einen Mangel kannte und ihn bewusst verdeckt oder verschwiegen hat, obwohl sie erkennen konnte und musste, dass die Käufer eine Aufklärung über das Vorhandensein dieses Mangels erwarten, und die Käufer den Mangel vorab nicht bemerkt haben. Ferner haftet die Verkäuferseite für sog. zugesicherte Eigenschaften. Wenn also eine Eigenschaft der Immobilie im Kaufvertrag ausdrücklich erwähnt wird, besteht im Falle der Nicht-Einhaltung dieser Zusage auch eine Haftung unabhängig von einem vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

Bitte beachten Sie, dass sich die Käufer nicht auf vorvertragliche mündliche Zusagen verlassen sollten. Maßgeblich ist der Inhalt des Kaufvertrages. Alle Absprachen und Abreden,

die für den Vertrag wesentlich sind, d. h. mit denen der Vertrag „steht und fällt“ müssen im Vertrag enthalten sein. Anderenfalls droht die Nichtigkeit des Vertrages.

Steuerliche Beratung

Der Notar übernimmt im Rahmen der Kaufvertragserstellung, Beurkundung und Abwicklung keine steuerliche Beratung der Parteien. Sofern Sie hierzu Beratung benötigen, wenden Sie sich bitte vorab an den Steuerberater und legen diesem, frühestmöglich, den Entwurf zur Prüfung vor. Eine Unterzeichnung sollte in derartigen Fällen nur erfolgen, nachdem der Steuerberater die Prüfung abgeschlossen und den Entwurf „freigegeben“ hat.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Informationen bereits viele Fragen beantwortet zu haben und freuen uns auf die gemeinsame Durchführung.

Sebastian Tartemann
Notar