

RATGEBER

Immobilienkaufvertrag - worauf achten?

Worauf beim Immobilienkaufvertrag achten? Alle Infos zum notariellen Kaufvertrag, erklärt von der IMMOBRA GmbH, Ihrem Makler in Brandenburg.

Für viele Hausbesitzer ist der Verkauf einer Immobilie mit wichtigen Entscheidungen verbunden.

Insbesondere Immobilienbesitzer, die das erste Mal eine **Immobilienmakler in Brandenburg an der Havel**, haben sehr viele Fragen. Alleine, was den Kaufvertrag betrifft, muss einiges beachtet werden.

Immobilienverkauf nur mit einem Kaufvertrag

Wichtige Fakten vorab:

- Erst mit der Beurkundung des Kaufvertrags durch einen Notar ist der Immobilienkaufvertrag rechtskräftig.
- Die Ausarbeitung des Kaufvertrags übernimmt ein guter Makler in Kollaboration mit einem Notar.
- Es gilt, vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages die Bonität des Käufers zu überprüfen!

Kaufvertrag beim Immobilienverkauf nur mit Notar aufsetzen



Laut §313 im Bürgerlichen Gesetzbuch ist für das Rechtsgeschäft des Immobilienverkaufs die Beurkundung über einen Notar vorgeschrieben. Damit muss ein Grundstück, rein rechtlich gesehen, ohne Ausnahme

notariell beurkundet verkauft werden. Dabei ist es gleich, ob auf dem Grundstück in Brandenburg ein Haus steht oder nicht. Dieses Gesetz sorgt dafür, dass beim Immobilienverkauf immer ein dritter, unabhängiger und unparteiischer Rechtskundiger beteiligt ist.

Es handelt sich bei dieser Person um einen Notar. Aufgrund der besonderen Position, die der Notar innehat, ist er der erste Ansprechpartner, wenn es um Fragen zum Kaufvertrag über das Grundstück bzw. die Immobilie geht.

So wirkt der Notar beim Vertrag mit

Der Notar übernimmt die volle Ausgestaltung des Kaufvertrags beim Immobilienverkauf und arbeitet dabei mit dem Makler zusammen. Als Verkäufer kann es von Vorteil sein, zu wissen, was im Kaufvertrag pflichtmäßig stehen muss und was über die Pflicht hinaus darin festgehalten werden kann. Denn es ist nicht die Sache des Notars, den Verkäufer oder Käufer darauf hinzuweisen, ob eine Klausel zur Benachteiligung einer Partei führt.

Auch vertritt der Notar keine Interessen, schließlich ist er unparteiisch. Er klärt Käufer sowie Verkäufer lediglich über die Tragweite des Vertrages auf und überwacht die Zahlung des Kaufpreises sowie die Übereignung der Immobilie im Gegenzug.

Gründliche Prüfung des Immobilienkaufvertrags notwendig

Als unabhängige Instanz sorgt der Notar für Neutralität beim Verkauf bzw. Kauf von Immobilien. Sollten Zweifel über die Neutralität eines Notars aufkommen, besteht die durch das Recht gesicherte Möglichkeit, einen zweiten Notar damit zu beauftragen, die Beurkundung des Kaufvertrags zu überprüfen. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten man den Kaufvertrag von einem Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht überprüfen lassen.

Die Kosten eines Notars

Da der Käufer im Normalfall die Kosten des Notars trägt, wählt dieser den Notar aus. Rein rechtlich können beide Vertragspartner den Notar jedoch völlig frei wählen. Natürlich empfiehlt es sich, einen Notar in der Nähe zu suchen, beispielsweise in Brandenburg, sollte sich die Immobilie dort befinden.

Wie hoch die Kosten ausfallen, kann anhand des Kaufpreises der Immobilie errechnet werden. Außerdem spielt der sogenannte Geschäftswert von der Kaufurkunde in den Preis mit ein. Zur Berechnungsgrundlage dient die Kostenordnung für Notare. Insgesamt variieren die Kosten zwischen 1,5 % und 2 % des Kaufpreises.

Diese Angaben werden im Kaufvertrag festgesetzt

Die Arbeit des Notars ist das Aufsetzen eines Kaufvertrags. Damit das möglich ist, müssen alle dafür nötigen Unterlagen und Informationen zur Verfügung stehen. Um das zu bewerkstelligen, findet im Vorfeld des

Abschlusses des Vertrags eine notarielle Vorbesprechung statt. In der Regel umfasst der Kaufvertrag beim Immobilienverkauf die folgenden Punkte:

- **Grundbuchstand:** Hier stehen Details zum Grundbuch bzw. zur Belastung von dem Grundbesitz.
- **Kaufvertrag:** Hier finden sich Details zum *Kaufgegenstand*, dem *Kaufpreis*, zu diversen *Mängelansprüchen*, zu *Erschließungsbeiträgen*, zum *Übergang des Besitzes* sowie zu den Miet- und Pachtverhältnissen, Details zur Grunderwerbsteuer und sonstigen Kosten, zur Auflassung, zur *Belastungsvollmacht* und zur Vormerkung. Am Ende können sonstige Details geklärt werden.

Kaufgegenstand

Der Unterpunkt des Kaufgegenstands ist letztlich eine detaillierte Erfassung von dem, was mit dem Immobilienvertrag genau gekauft wird. Die genauen Bezeichnungen entspringen dem Grundbucheintrag der Immobilie bzw. des Grundstücks. Größe, Bewirtschaftungsart, Lage sowie Dienstbarkeiten sind hier erfasst. Um Gewerbesteuern zu sparen, sollten Zubehörteile wie beispielsweise Einrichtungsgegenstände separat in der notariellen Urkunde aufgeführt werden.

Kaufpreis

Der Unterpunkt des Kaufpreises im Kaufvertrag einer Immobilie beziffert den Preis, der real zu zahlen ist. Hier einen falschen Betrag anzugeben, ist strafbar. Zahlt der Käufer dem Verkäufer Beträge, die über diesen Kaufpreis hinausgehen, sind diese rechtlich nicht abgesichert. Denn ein Kaufvertrag steht in Abhängigkeit zu sehr vielen Zustimmung. Der gesamte Kaufvertrag wird rückabgewickelt, wenn auch nur eine dieser Zustimmungen nicht zustande kommt.

Übergang des Besitzes

Die Übergabe der Immobilie erfolgt normalerweise erst, wenn der Kaufpreis vollständig erstattet ist und die Immobilie mit dem richtigen Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde. Abweichungen von dieser Norm können ebenfalls vereinbart werden. Die Verantwortung zur Ausgestaltung von solchen Absprachen liegt beim Notar. In der Regel gibt es eine Zeitspanne von mehreren Wochen zwischen der Zahlung des Kaufpreises und dem tatsächlichen Übergang des Besitzes. Als Verkäufer sollten Sie die Immobilie erst vergeben, wenn der gesamte Kaufpreis erstattet und verfügbar ist.

Auflassung

Der Zeitraum zwischen der Erstattung des Kaufpreises und dem Besitzübergang sollte abgesichert werden. Als Käufer kann man in das Grundbuch zu diesem Zweck eine sogenannte Auflassungsvormerkung eintragen lassen. Diese stellt klar, dass das Grundstück inklusive eventuell darauf befindlichem Haus bereits verkauft wurde, obgleich der Kaufvertrag noch nicht vollständig abgewickelt wurde. Die Auflassung sichert somit den Anspruch des Käufers zum Erwerb des Grundstücks. Durch die Auflassung kann kein anderer Käufer das Eigentum an demselben Grundstück erwerben.

Belastungsvollmacht

Ein Verkäufer gibt dem Käufer eine sogenannte Belastungsvollmacht, damit der Käufer damit die Grundschuld eintragen und bestellen lassen kann. Dies dient der Bank als Sicherheit. Entsprechend ist die Belastungsvollmacht insbesondere dann notwendig, wenn die Immobilie über eine Bank finanziert wird.

Der Ablauf beim Immobilienverkauf ist bezüglich eines Kaufvertrags wie folgt:

1. Es werden Vereinbarungen zum Hausverkauf zwischen Verkäufer und Käufer getroffen.
2. Der Käufer gibt dem Verkäufer eine schriftliche Finanzierungszusage.
3. Der Käufer wählt einen Notar aus und es gibt ein informelles Gespräch mit ihm. Alle zum Verkauf wichtigen Unterlagen müssen bei diesem Gespräch bereits vorhanden sein. Der Notar wird beginnen, den Kaufvertrag auszuarbeiten.
4. Nach dem informellen Gespräch und einer kurzen Arbeitszeit seitens des Notars bekommen Käufer wie Verkäufer einen Kaufvertrag-Entwurf, den beide Parteien überprüfen.
5. Haben beide Parteien zugestimmt, wird ein Notartermin vereinbart, bei dem die Beurkundung des Kaufvertrags vorgenommen wird.
Nach der Beurkundung vergeht etwa eine Woche, bis beide Parteien den beglaubigten Kaufvertrag erhalten.
6. Der Käufer bekommt vom Finanzamt den sogenannten Grunderwerbssteuerbescheid. Das Eigentum kann erst umgeschrieben werden, wenn der Betrag bezahlt ist. Parallel dazu erhielt der Notar eine Bewilligung, die ihn zur Löschung der Grundschuld des Verkäufers befähigt.
7. Das Grundbuchamt bestätigt eine eventuelle Auflassungsvormerkung des Käufers.
8. Der Käufer überweist den Kaufpreis an den Verkäufer oder an das Notaranderkonto.
9. Einige Wochen später erfolgt die Objektübergabe.
10. Der Käufer erhält am Ende eine Bestätigung vom Grundbuchamt, das ihn nun als neuen Eigentümer des Grundstücks bzw. der Immobilie listet.

Überprüfung des Entwurfs des Immobilienkaufvertrags

Notar als Treuhänder: Notaranderkonto

Um sicherzustellen, dass das Eigentum des Verkäufers an den Käufer erst dann übergeht, wenn dieser den vollständigen Kaufpreis gezahlt hat, schaltet man den Notar häufig als einen Treuhänder ein. Das vom Notar zur Verfügung gestellte Notaranderkonto dient als Zwischendepot zur Zahlung des Kaufpreises. Ist der vollständige Betrag auf diesem Konto, wird die Immobilie umgeschrieben. Danach wird der Betrag auf das Konto des Verkäufers überwiesen.

Kostenverteilung

Wichtig ist bei der Überprüfung des Kaufvertrags auch, dass eine klare Regelung über die Kostenverteilung zwischen Verkäufer und Käufer ersichtlich ist. Normalerweise zahlt der Käufer sämtliche Kosten, die mit dem Notar und dem Grundbuchamt sowie dem Makler und sonstigen behördlichen Genehmigungen in

Zusammenhang stehen.

Übergabezeitpunkt

Es ist sicherzustellen, dass der Übergabezeitpunkt mit dem Lasten und Nutzen Wechsel des Grundstücks übereinstimmt. Im Zuge dessen muss erst einmal ein realistischer Übergabezeitpunkt festgelegt werden. Als Verkäufer ist insbesondere darauf zu achten, denn wenn der Übergabezeitpunkt nicht eingehalten werden kann, ist der Verkäufer schadensersatzpflichtig und muss je nach Vereinbarung Vertragsstrafen zahlen.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/immobilienkaufvertrag.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel