

Notar Dr. Marcus Sommer  
52064 Aachen  
Franzstraße 53

Telefon: 02 41/99 00 51 0  
Telefax: 02 41/99 00 51 99  
E-Mail: [notariat@notarsommer.de](mailto:notariat@notarsommer.de)



## Hinweise im Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie

Sie haben mich mit dem Entwurf der Beurkundung und der Abwicklung des Kaufvertrages über eine Immobilie betraut. Ich möchte Ihnen in diesem Zusammenhang bereits vorab durch dieses Merkblatt zu einigen Teilbereichen des Kaufs einige ergänzende Hinweise und Hilfestellungen geben:

### 1. Mitverkaufte bewegliche Sachen, Zubehör

Zubehörstücke (z.B. Heizöl, Duschtrennung, Markise) gelten im Zweifel als mitverkauft und im Kaufpreis enthalten. Eine abweichende Regelung ist daher ausdrücklich in den Vertrag aufzunehmen. Ebenso ist im Vertrag auszuweisen, wenn auf mitverkaufte bewegliche Sachen (z.B. Einbauküche, Möbel, Lampen) ein angemessener Teilkaufpreis entfällt, da hierfür keine Grunderwerbsteuer erhoben wird.

### 2. Regelmäßig kein Notaranderkonto

Ich führe für die Vertragsbeteiligten alle Sicherheiten herbei, die erforderlich sind, damit der Kaufpreis fällig gestellt werden kann. Insbesondere hole ich alle erforderlichen Genehmigungen und etwa erforderliche Löschungsunterlagen ein und Sorge dafür, dass der Erwerber durch Beantragung einer Eigentumsvormerkung einen im Grundbuch gesicherten Anspruch auf das Eigentum erhält. Sobald ich die Fälligkeit mitgeteilt habe, erfolgt die Kaufpreiszahlung unmittelbar durch den Erwerber (bzw. dessen Kreditinstitut) an die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger des Veräußerers bzw. den Veräußerer selbst. Eine Zahlung des Kaufpreises über Notaranderkonto ist regelmäßig nicht erforderlich.

### 3. Kaufpreisfinanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte der Erwerber dem Grunde nach schon vor dem Abschluss des Kaufvertrages bei seiner Bank klären, also die Frage der Finanzierbarkeit und der Zins- und Tilgungsbelastung. Ich bitte daher den Erwerber, mir rechtzeitig vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit (mindestens drei Wochen zuvor) seine den Kaufpreis finanzierende Bank und den Kreditsachbearbeiter mit Telefonnummer mitzuteilen, damit ich mich wegen der einzutragenden Grundschuld mit ihrer Bank abstimmen kann.

### 4. Gewährleistungsregelung

Bei einem Kaufvertrag über eine gebrauchte Immobilie wird die Gewährleistung regelmäßig vollständig ausgeschlossen. Es gilt somit der Grundsatz „*gekauft wie gesehen unter Ausschluss der Gewährleistung*“. Insbesondere wird bei Gebrauchtimmobilien üblicherweise keine Beschaffenheit der Immobilie, u.a. keine bestimmte Wohnfläche und kein bestimmter Renovierungszustand vereinbart. Im Regelfall dienen Angaben in einer Verkaufsanzeige oder einem Exposé im Zweifel nur Informationszwecken und begründen keine Rechte des Erwerbers. Daher wird dem Erwerber dringend empfohlen, die zum Kauf beabsichtigte Immobilie vor der Beurkundung sehr sorgsam in Augenschein zu nehmen. Der Veräußerer ist zwar aufgrund der gesetzlichen Regelungen verpflichtet, ihm bekannte versteckte Mängel (z.B. Holzwurm-, Holzbockbefall des Dachstuhls, Hausschwamm- oder Schimmelbefall, Kellerfeuchtigkeit, marode Leitungen, erneuerungspflichtige Heizungsanlage, u. ä. gravierende Mängel) zu offenbaren, aber manchmal hat der Veräußerer selbst gar keine Kenntnis vom Vorhandensein eines solchen versteckten Mangels, und die Beweislast für die Kenntnis des Veräußerers vom versteckten Mangel trifft im etwaigen Schadensersatzprozess den Erwerber. Ferner ist empfehlenswert, sich vor Abschluss des Kaufvertrages über das Vorliegen der Baugenehmigung für die vorhandenen Gebäude und die Art ihrer Nutzung zu informieren und abzuklären, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Besonderes Augenmerk sollte vor dem Hintergrund der Energieeinsparverordnung (=EnEV) der Nachrüstung von Heizkesseln gewidmet werden. Vor dem 1.1.1985 eingebaute Heizkessel müssen bei Eigentümerwechsel ausgetauscht werden.

Beim Kauf vom Bauträger (Neubau) gilt generell eine fünfjährige Gewährleistung für Mängel am Gebäude.

### 5. Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 1. Mai 2014

Der Veräußerer (und auch der Vermieter) eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks/grundstücksgleichen Rechts oder einer Eigentumswohnung ist nach der EnEV verpflichtet, dem Erwerber einen sog. Energieausweis (Energiebedarfsausweis für neue und alte Objekte, Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis für Bestandsobjekte, für die ein Bauantrag nach dem 1.11.1977 gestellt wurde) für die Immobilie vorzulegen, der