

Augen auf beim Notarvertrag

31.03.2017, 12:12 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *OTTO STÖBEN GmbH*

Presseagentur: *IMAGE Marketing GmbH*



Carsten Stöben, geschäftsführender Gesellschafter der OTTO STÖBEN GmbH

Pressemitteilung OTTO STÖBEN 31.03.2017 – Tipps vom Immobilienprofi

Rund um Haus- und Grundeigentum gibt es eine Vielzahl komplizierter Sachverhalte, Regelungen und Entwicklungen, die es dem Laien nicht gerade einfach machen, immer die richtige Entscheidung zu treffen. In loser Folge geben Ihnen die Fachleute von OTTO STÖBEN unter der Rubrik „Tipps vom Immobilienprofi“ Hinweise, die Ihnen helfen sollen, Fehler und Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Wenn eine Immobilie den Besitzer wechselt, liegt der Kernpunkt des Geschäftes auf dem Kaufvertrag. Dieser muss notariell beurkundet sein, damit er rechtlich wirksam ist. Hierbei sind etliche Aspekte zu beachten, damit es sowohl für den Verkäufer der Immobilie oder des Grundstückes als auch für den Käufer später kein böses Erwachen gibt.

„Beide Seiten sollten nicht dem Irrtum erliegen, dass der Jurist - in diesem Falle der Notar - automatisch die inhaltlichen Feinheiten bezüglich der Immobilie in den Kaufvertrag einfügt. Der Notar ist lediglich für die rechtlich korrekten Rahmenbedingungen zuständig. Informationen, die Einzelheiten über die Immobilie beinhalten und in den Vertrag mit einfließen sollen oder sogar rechtlich verbindlich sind, müssen ihm zugetragen werden“, erklärt Carsten Stöben, geschäftsführender Gesellschafter der OTTO STÖBEN GmbH sowie öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft der IHK zu Kiel.

Folgende Angaben gehören grundsätzlich in einen notariellen Kaufvertrag:

- Persönliche Daten des Verkäufers und des Käufers
- Allgemeine Daten über die Immobilie (z. B. Adresse, Art der Immobilie)
- Grundbuchdaten der Immobilie
- Angaben über bewegliche Gegenstände, die mitverkauft werden
- Vermietungsverträge für die Immobilie, wenn vorhanden
- Höhe des gesamten Kaufpreises sowie eine davon getrennte Auflistung der Werte von Einbauten, Anbauten und auch anteiliger Rücklagenstand
- Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung, Informationen über Kontodaten und eventuelle noch eingetragene Grundschulden sowie Finanzierung des Käufers

Hierbei handelt es sich lediglich um eine Auflistung der allgemeinen Angaben. Bei jeder Immobilie gibt es jedoch auch individuelle Besonderheiten, die in einem Kaufvertrag mit berücksichtigt werden müssen – der Teufel steckt häufig im Detail.

„Beim Kaufvertrag sind etliche relevante Faktoren rechtlich bindend, die für einen juristischen Laien kaum händelbar sind. Viele Verkäufer verschweigen zudem aus Unkenntnis oder durchaus auch in einigen Fällen aus Berechnung wichtige Details bezüglich ihrer Immobilie, was im Nachgang dann zu äußerst unangenehmen juristischen Auseinandersetzungen führen kann“, weiß Carsten Stöben aus seiner jahrzehntelangen beruflichen Erfahrung heraus zu berichten.

Probleme gibt es zuhauf, wenn man den Verkauf und Kauf der Immobilie ohne die Hilfe von Immobilienfachleuten vornehmen möchte:

Zahlungsschwierigkeiten oder -ausfall durch den Käufer

Wird die Immobilie bereits vor der kompletten Kaufpreiszahlung übergeben, dauert es unter Umständen bis zu 2 Jahre, bis man den Käufer wieder aus der Immobilie geklagt hat.

Sollte man einem Betrüger aufgesessen sein, der den Kaufpreis überhaupt nicht zahlt, muss man einen bewilligungsersetzenden Gerichtsbeschluss erwirken, wenn der notarielle Kaufvertrag keine Löschungsbewilligung der Auflassungsvormerkung oder eine entsprechende Vollmacht des Notars für diesen Fall beinhaltet.

Ungenügende Prüfung vieler relevanten Daten durch den Käufer

Der Käufer prüft die Datenunterlagen nicht, wie z. B. Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster, Baurecht, Genehmigung von Gebäude und Gebäudeteilen. Er kauft die Immobilie und das Grundstück sozusagen inklusive aller Belastungen, die er übernehmen muss, weil sie entweder im „öffentlichen“ Interesse sind oder zur Immobilie gehören, also mitveräußert werden (z. B. Wegerechte, Wohnrechte, Leibrente, Denkmalschutz). Hier ist zu beachten, dass einige Informationen aktiv beschafft werden müssen. Häufig entzieht sich die Kenntnis über einige Angaben auch dem Verkäufer.

Berechnung der eigentlichen Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche, die maßgeblich für den Kaufpreis ist, wurde nicht korrekt angegeben. Häufig werden Nutzflächen als Wohnfläche deklariert, weil sie als solche gewohnheitsmäßig genutzt werden (z. B. ausgebaute

Dachböden). Für wirkliche Wohnflächen müssen Genehmigungen des Bauamtes vorliegen.

Nichterfassen oder Verschweigen von Mängeln oder Schäden am Gebäude oder Grundstück

Mängel oder Schäden sollten immer in einem Kaufvertrag erfasst werden, um juristische Auseinandersetzungen im Nachgang zu vermeiden. Ein Verkäufer ist auch gut beraten, dass er ihm bekannte Mängel und Schäden bei Vertragsabschluss nicht verschweigt. Hierzu gehören unter anderem Schimmelbeseitigungsmaßnahmen, Schwammbekämpfung sowie die Kenntnis vom Bau geplanter Anlagen (Windkraft, Mülldeponie, Straßenbau usw.). Auch Verträge mit Dritten müssen angegeben werden.

„Es sind schon Verträge wegen eines verschwiegenen Marders kostenpflichtig rückabgewickelt worden. All diese Aspekte müssen im Kaufvertrag Beachtung finden. Als Makler sind uns die Besonderheiten der zu verkaufenden Immobilie in der Regel bekannt. Wir wissen um die möglicherweise auftretenden Probleme und können diese als Vermittler durch eine transparente und offene Kommunikation zwischen Verkäufer und Käufer im Vorfeld klären“, so Carsten Stöben.

Portrait

OTTO STÖBEN ist ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Management und acht Büros in Schleswig-Holstein. Als Maklerunternehmen in der vierten Generation verknüpft OTTO STÖBEN stets diese Erfahrung mit frischer Innovation.

News-ID: 945521 • Views: 615 (Stand: 15.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/945521/Augen-auf-beim-Notarvertrag.html>