



NOTAR
HELMUT
HEINRICH

Bahnhofstraße 29
91257 Pegnitz
Tel. 09241 8467
mail@notar-pegnitz.de

Tipps zum Haus- und Grundstückskauf

Nur ein- oder zweimal im Leben kauft oder verkauft der Normalbürger ein Grundstück. Fast immer geht es dabei um erhebliche wirtschaftliche Werte. Deshalb

- sind Eigentum und Belastungen an Grundstücken im Grundbuch dokumentiert.
- können Grundstückskaufverträge nur unter Mitwirkung eines Notars geschlossen werden.

Der Notar sorgt für eine ausgewogene und sichere Vertragsgestaltung, berät und belehrt und zeigt Alternativen auf. Beim Kauf eines Mietshauses schlägt der Notar andere Bedingungen vor als beim Erwerb eines Ackers.

Der Notar kennt aber das Grundstück nicht. Sie müssen daher die **tatsächlichen Umstände** wie Lage, Größe, Zustand und Erschließung selbst überprüfen. Achten Sie dabei besonders auf folgendes:

1. Aus dem Grundbuch sind **Lage und Grenzen eines Grundstückes** nicht ersichtlich. Diese ergeben sich aus einem Lageplan (Flurkarte). Sie erhalten einen Lageplan gegen Gebühr beim Vermessungsamt. Auch der Notar besorgt ihn für Sie und gibt die Kosten an Sie weiter. Erforderlich ist ein Lageplan aber nur, wenn eine noch zu vermessende Teilfläche verkauft wird oder wenn Zweifel bezüglich Lage und/oder Grenzen des Grundstückes bestehen.

2. Im Grundbuch sind **am Grundstück eingetragene Belastungen** nur schlagwortartig aufgeführt. Der Notar übernimmt sie so in den Kaufvertrag. Den genauen Inhalt - etwa bei einem Wegerecht die Lage des Weges oder bei einem Kanalrecht den Verlauf des Kanals - ermittelt der Notar regelmäßig nicht. Ihn ansehen Sie nur aus der Urkunde, die Grundlage der Eintragung im Grundbuch war. Wenn der genaue Inhalt eines Rechtes für Sie wichtig ist und Ihnen der Verkäufer die Eintragungsurkunde nicht vorlegen kann, wenden Sie sich bitte rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin an Ihren Notar.

Wichtig für Sie ist, ob

- das verkaufte Grundstück **erschlossen** ist, also über eine gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Straße verfügt und/oder an Kanal und Wasserversorgung angeschlossen ist,
- **Erschließungs- und Anliegerbeiträge** vollständig abgerechnet und bezahlt sind.

Informieren Sie sich bitte in Zweifelsfällen vor der Beurkundung bei der Stadt/Gemeinde.

Wichtig für Sie ist, ob

- Gebäude, die auf dem Grundstück stehen, **baurechtlich genehmigt** sind,
- eine **Bebauung** des Grundstückes **zulässig** ist und
- bei einer Bebauung zusätzliche **Abstandsflächen** zum Nachbarn freigehalten werden müssen, weil das früher einmal so mit dem Nachbarn vereinbart worden ist.

Informieren Sie sich bitte in Zweifelsfällen vor der Beurkundung bei der Baubehörde.

Der Notar prüft nicht, ob Sie sich Ihre künftige Immobilie leisten können. Ihre **Finanzierung** sollte vor der Beurkundung feststehen. Manche Verkäufer verlangen einen Finanzierungsnachweis, bevor sie den Kaufvertrag unterschreiben. Ist zur Finanzierung eine **Grundsschuld** oder **Hypothek** nötig, sollten dem Notar die Unterlagen dazu vor Beurkundung des Kaufes vorliegen. Die **Angemessenheit des Kaufpreises** kann und darf der Notar nicht beurteilen.

Alles, was mit dem Immobilienkauf zusammenhängt, muss in die notarielle **Urkunde richtig und vollständig** aufgenommen werden. Andernfalls kann der gesamte Vertrag nichtig sein. Das hilft weder Ihnen noch Ihrem Vertragspartner. Bitte teilen Sie Ihrem Notar deshalb mit, wenn

- in einem Vertragsentwurf, den Sie bei ihm anfordern sollten, Vereinbarungen noch nicht enthalten sind, die Sie mit dem Verkäufer getroffen haben wie etwa Renovierungsmaßnahmen durch den Verkäufer, den Mitverkauf von Mobilien oder eine Vermietung,
- sich auf Grund neuer Informationen Änderungen ergeben,
- Sie sonst Änderungen oder Ergänzungen wünschen.

Solche **Änderungen oder Ergänzungen** können Sie bis zur Unterzeichnung des Vertrages jederzeit einbringen. Ihnen entstehen dadurch keine Mehrkosten. Der Entwurf soll Ihnen schon im Vorfeld dabei helfen. Verlangen Sie ihn darum rechtzeitig vor der Beurkundung.