

EIS & WENDT

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE



**Wissenswertes zum
Immobilienkaufvertrag**



Vorbereitung und Beurkundung des Kaufvertrags

Junge Leute verlassen oft ihre Heimat, um eine Ausbildung oder ein Studium zu absolvieren. Nicht selten werden sie sesshaft an dem Ort ihres Berufseinstiegs. Eine Rückkehr in die alte Heimat und eine Übernahme des Elternhauses kommt dann meist nicht in Betracht, sodass die Eltern oder die erwachsenen Kinder als Erben der Eltern den Verkauf des Elternhauses erwägen müssen.

Was ist bei einem Kaufvertrag über eine Immobilie zu beachten?

Beurkundungsform

Ein Kaufvertrag über eine Immobilie ist nur wirksam, wenn er notariell beurkundet wird. Vor der Beurkundung zwischen den Parteien etwa mündlich oder schriftlich getroffene (Vor-) Vereinbarungen haben grundsätzlich keine Bindungswirkung. Ein gut organisiertes Notariat erstellt einen Kaufvertragsentwurf zeitnah, erforderlichenfalls von einem Tag auf den anderen.

Kaufpreiszahlung

Nach der Beurkundung des Kaufvertrages führt das Notariat bestimmte Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises herbei. Hierzu zählt insbesondere die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch. Falls im Grundbuch noch eine Bank des Verkäufers eingetragen ist, beschafft das Notariat die zur Grundbuchlöschung erforderlichen Unterlagen bei der Bank des Verkäufers. Wenn der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist und die Erben die Immobilie verkaufen, ist die Erbenstellung durch ein vom Nachlassgericht eröffnetes notarielles Testament nachzuweisen; gibt es kein notarielles Testament, bedarf es eines Erbscheines des Nachlassgerichtes.

Besitz- und Eigentumsübergang auf den Käufer

Sobald der Käufer den Kaufpreis bezahlt hat, übergibt der Verkäufer ihm den Besitz an der Immobilie (Schlüsselübergabe) und das Notariat führt die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch herbei.

Haftung des Verkäufers für Sachmängel

Eine „gebrauchte“ Immobilie wird in der Regel gekauft „wie besehen“. Eine Haftung des Verkäufers für Mängel ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet dem Käufer lediglich dafür, dass er

den gegenwärtigen Zustand der Immobilie bis zur Schlüsselübergabe an den Käufer erhält und dass er dem Käufer keine ihm bekannten versteckten Mängel der Immobilie verschwiegen hat.

Kosten des Vertrags

Die Notar- und Grundbuchkosten für einen Kaufvertrag über eine Immobilie und dessen grundbuchlichen Vollzug belaufen sich insgesamt auf etwa 1,5 % des Kaufpreises und sind üblicherweise vom Käufer zu tragen. Des Weiteren hat der Käufer die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu zahlen. Sie beträgt für in Schleswig-Holstein belegene Immobilien zurzeit 6,5 % des Kaufpreises.



Inhalt und Vollzug des Kaufvertrags

Das Notariat hilft den Parteien bei der Klärung von Vorfragen und Vertragsinhalten, entwirft den Kaufvertrag, führt mit der Beurkundung den Kaufvertragsabschluss herbei und regelt danach alles Erforderliche, um den Kaufvertrag hinsichtlich der Kaufpreiszahlung und der Eigentumsumschreibung abzuwickeln.



// Wir entwerfen für Sie präzise Verträge mit ausgewogenen Lösungen für alle Beteiligten. //

Kai Masekowsky
Rechtsanwalt und Notar

Herr Masekowsky ist seit über 20 Jahren Partner der Kanzlei Eis & Wendt und aufgrund seiner Expertise, insbesondere im Immobilienrecht, ein über die Insel Sylt hinaus anerkannter Rechtsanwalt und Notar.

Neben seiner hohen juristischen Fachkompetenz zeichnet ihn die Fähigkeit aus, Menschen zusammen zu führen.



Kompetenz und Vertrauen seit 1926

Eis & Wendt ist die älteste und größte Notar- und Anwaltskanzlei der Insel Sylt.

Die Basis unserer Tätigkeit ist Vertrauen. Wir beraten Sie in allen notariellen Angelegenheiten, insbesondere im Immobilienrecht, Erb-, Familien- und Gesellschaftsrecht. Mit einem kompetenten, engagierten Team erarbeiten wir für Sie maßgeschneiderte und zukunftsweisende Lösungen.

Als Rechtsanwälte vertreten wir nachdrücklich und umsichtig Ihre Interessen in zivilrechtlichen Angelegenheiten. Unserem Rat vertrauen Unternehmen, Sylter Gemeinden und Familien, auch über mehrere Generationen.

BISMARCKSTRASSE 5 | 25980 SYLT/WESTERLAND
TEL. 04651/98200 | WWW.SYLTRRECHT.DE