

Verkäufermerkblatt

Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung Ihres Immobilien-Kaufvertrages am Beispiel eines Kaufvertrages mit Direktzahlung (ohne Notaranderkonto)

I.

Was geschieht vor und im notariellen Beurkundungstermin?

Vor dem Beurkundungstermin haben wir Einsicht in das Grundbuch genommen und Ihnen wurde in der Regel ein Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei bereits Fragen ergeben, so können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit unseren Notarfachangestellten oder mit dem Notar besprechen oder diese Fragen im Rahmen der Beurkundung stellen. Grundstückskaufverträge sind komplizierte juristische Vertragswerke. Ihr Vertrag ist ein auf Ihre konkrete Situation individuell angepasstes Regelwerk mit allen erforderlichen Sicherheiten. Der Notar sorgt dafür, dass rechtliche Risiken möglichst vermieden werden. Notare unterliegen einer strengen Haftung und sind pflichtversichert. Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen und an für Sie wichtigen Stellen erläutert. Das vollständige Vorlesen entspricht der gesetzlichen Pflicht. Der Notar nimmt in der Regel während des „Vorlesens“ etwaige Schreibfehlerberichtigungen handschriftlich in der Urkunde vor und kann auch während des Protokollierungstermins inhaltliche Abänderungen auf Wunsch der Beteiligten aufnehmen. Es ist also nicht erforderlich, dass bereits vor dem Beurkundungstermin etwaige Schreibfehler/Daten im Entwurf vollständig korrigiert worden sind.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie haben bei dem betreffenden Notar bereits einmal beurkundet. Bitte teilen Sie uns auch vor oder im Rahmen des Beurkundungstermins Ihre sogenannte Steueridentifikationsnummer oder (wenn Sie eine juristische Person, Handelsgesellschaft, Freiberufler oder Einzelunternehmen sind) Ihre „Wirtschafts-Identifikationsnummer“ nebst Geschäfts-sitz mit. Das Jahressteuergesetz 2010 verlangt nunmehr, dass der Notar diese Angaben an die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes mit übermittelt.

II.

Hinweis auf für den Verkäufer wesentliche Inhalte des notariellen Kaufvertrages

1. Was ist eigentlich alles mitverkauft?

- Stets mit dem Grundstück mitverkauft sind alle mit dem Grundstück oder dem Gebäude fest verbundenen Sachen (die auf dem Grundstück stehenden Gebäude, Zentralheizungsanlage, Einbauküche, Markisen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Carport/Fertigarage, Herd, Jalousien, Holzfertighaus, wenn es zumindest aufgrund seines hohen Eigengewichts auf dem Fundament ruht).

- „Zubehör“ gilt ebenfalls als mitverkauft (soweit nicht im Kaufvertrag einzelne Zubehörteile ausdrücklich ausgenommen werden). Beispiele für Zubehör: Sauna, vorhandene Ölvorräte zum Heizen, locker befestigte Parabolantennen.

- Sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft, es sei denn, dies wird im Kaufvertrag ausdrücklich anders geregelt. Nicht mitverkauft sind also im Zweifel Gartenmöbel und -geräte, Sandkasten und Schaukel, Lampen, Möbel.

Möglicherweise wird der Käufer Sie bitten, den Kaufpreis für Zubehör/ bewegliche Sachen getrennt im Kaufvertrag auszuweisen, da er dadurch unter Umständen Grunderwerbsteuer sparen kann. Sie als Verkäufer haben dadurch keine Nachteile.

2. Wie und wann erhalte ich den Kaufpreis?

Der Notar hat sicherzustellen, dass Sie den Kaufpreis erst dann erhalten, wenn ein vertragsgemäßer Eigentumsübergang auf den Käufer bei Zahlung des Kaufpreises an Sie ausreichend abgesichert ist. Es müssen daher zunächst verschiedene Grundvoraussetzungen erfüllt sein, bevor Sie den Kaufpreis erhalten. Ihr Kaufvertrag wird diese Voraussetzungen genau bezeichnen.

Eine wichtige Kaufpreisfälligkeitvoraussetzung ist die Vorlage aller erforderlichen „Lastenfreistellungsunterlagen“ in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Zu solchen Lasten zählen in erster Linie etwa noch eingetragene Grundpfandrechte (Grundschulden/Hypotheken) – meist zugunsten einer Bank, bei der Sie einmal einen Kredit aufgenommen haben. Im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung sollen solche Belastungen in der Regel gelöscht werden.

Der Erhalt des Kaufpreises ist für Sie gleichermaßen gesichert, unabhängig davon, ob im Kaufvertrag die Zahlung zunächst auf ein Notaranderkonto oder statt dessen eine sogenannte Direktzahlung vom Käufer an Sie vorgesehen ist. Nur in wenigen Fällen ist die Zahlung auf ein Notaranderkonto erforderlich; der Notar wird in solchen Fällen automatisch die Zahlung auf ein Notaranderkonto im Kaufvertragsentwurf vorsehen.

3. Wie erfolgt die Lastenfreistellung?

In der Regel möchte der Käufer das Eigentum unbelastet in Abteilung II und III des Grundbuches erwerben. Eine andere Regelung findet sich nur, wenn Belastungen (meistens in Abteilung II des Grundbuches) übernommen werden müssen, weil diese nicht löschar sind (z. B. Wege-rechte für ein „Hinterliegergrundstück“ oder inhaltlich überholte Altbelastungen, die Jahrzehnte alt sind und früher die Einheitlichkeit der baulichen Anlagen gewährleisten sollten; solche Altbelastungen finden sich in Berlin beispielsweise häufig in den Bezirken Frohnau, Zehlendorf

und Dahlem, da diese Gebiete früher als Wohngebiet oder Gartenstadt angelegt worden waren).

Der Notar schreibt nach Beurkundung die noch mit einer Grundschuld/Hypothek eingetragene Bank an und erbittet die Übersendung der erforderlichen Löschungsbewilligungen zu seinen Händen. Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird die Bank die Löschungsbewilligungen nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrages in Höhe eines zu beziffernden Betrages Gebrauch gemacht wird. Um eine reibungslose Abwicklung des Vertrages zu gewährleisten, sollten Sie rechtzeitig vor Beurkundung sicherstellen, dass der Kaufpreis zur Ablösung des noch laufenden Kredites nebst eventuell zu zahlender Vorfälligkeitsentschädigung ausreicht bzw. der nicht gedeckte Betrag anderweitig kurzfristig von Ihnen aufgebracht werden kann. Bitte teilen Sie uns zum Beurkundungstermin oder zeitnah danach schriftlich (per E-Mail) die Darlehensnummern, Namen, Anschrift und mögliche Ansprechpartner Ihrer noch im Grundbuch mit einem Grundpfandrecht eingetragenen Banken mit, damit wir uns dann später zwecks Einholung der Löschungsbewilligungen an diese wenden können.

Der Notar sorgt dafür, dass der von Ihrer Bank verlangte Betrag direkt vom Käufer an diese und der verbleibende Restbetrag auf Ihr Konto überwiesen wird. Bitte teilen Sie uns hierfür möglichst im Vorfeld Ihre Kontoverbindung mit oder reichen diese zumindest nach Beurkundung schriftlich nach.

4. Wie funktioniert die Kaufpreisfinanzierung des Käufers?

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird in der Regel vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zweck der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden ist und hierzu eine Vollmacht erteilt. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt ist, dass der Käufer die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises, nicht aber für sonstige Zwecke (z. B. zur Anschaffung einer Segelyacht) verwenden kann.

5. Haften Sie für Sachmängel?

Der Verkäufer haftet in der Regel nicht für Sachmängel des Objekts, sondern übernimmt für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt“-Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht ganz üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Etwas anderes gilt insoweit, als die Parteien ausdrücklich eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbaren oder der Verkäufer entsprechende Garantien abgibt oder aber der Verkäufer einen erheblichen Mangel kennt und arglistig verschweigt. In diesen Fällen haftet der Verkäufer stets für den aufgetretenen Sachmangel.

6. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten, Gefahr

In der Regel gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung (oder Hinterlegung auf einem Notaranderkonto) die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (z. B. also das Wohngeld, die Grundsteuer, die Versicherungsprämien für die Wohngebäudeversicherung) und die Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht) auf den Käufer über. Umgekehrt sind dem Käufer ab diesem Zeitpunkt die Schlüssel für das Vertragsobjekt auszuhändigen und ihm stehen im Verhältnis zum Verkäufer nun etwaige Mieteinnahmen zu. Der Käufer ist also bereits mit vollständiger Kaufpreiszahlung (bzw. mit Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto) „gefühlter Eigentümer“. Das formale Eigentum geht in der Regel erst einige Monate später mit Umschreibung des Käufers im Grundbuch auf ihn über.

Beispielsweise Ihre Gebäudeversicherung und die Grundsteuerstelle (Finanzamt) werden sich auch nach vollständiger Kaufpreiszahlung/Übergabe wegen zu zahlender Prämien/Grundsteuern noch an Sie direkt wenden, da Sie formell immer noch Eigentümer sind. Für die Zeiträume ab Übergabe/vollständiger Kaufpreiszahlung steht Ihnen jedoch dann gegenüber dem Käufer ein entsprechender Kostenersatzanspruch zu.

7. Wer trägt die Vertragskosten?

Sowohl die Höhe der Kosten des Notars als auch der Kosten des Grundbuchamtes sind deutschlandweit einheitlich gesetzlich zwingend festgelegt und nicht verhandelbar. Alle Notare sind zwingend an die gesetzliche Kostenordnung gebunden. Die Vertragskosten trägt üblicherweise der Käufer.

Der Verkäufer trägt in der Regel lediglich die für alle eventuell zu löschenden Belastungen (z. B. Grundschulden, Hypotheken) entstehenden Notar- und Gerichtskosten sowie ggf. anfallende Bankbearbeitungsgebühren.

Erscheint ein Verkäufer oder Käufer nicht persönlich zum Beurkundungstermin, sondern lässt er hier einen Vertreter für sich auftreten, so trägt die im Beurkundungstermin nicht persönlich anwesende Partei in der Regel die dadurch entstehenden Mehrkosten (ausgelöst durch eine dann später notwendig werdende notariellen Nachgenehmigung des Kaufvertrages).

8. Was geschieht mit meiner Gebäudeversicherung?

Die Veräußerung ist dem Gebäudeversicherer von Veräußerer oder Erwerber unverzüglich anzuzeigen. Mit formaler Eigentumsumschreibung auf den Käufer geht auch die Gebäudeversicherung kraft Gesetzes automatisch vom Verkäufer auf den Käufer über (vgl. §§ 95 ff. VVG). Der Käufer ist berechtigt, das Versicherungsverhältnis nach erfolgter Eigentumsumschreibung mit sofortiger Wirkung oder (nach seiner Wahl) für den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen.

III. Zeitlicher Ablauf nach Beurkundung Ihres Kaufvertrages (grobe zeitliche Schätzwerte, die in Ihrem Fall unter Umständen deutlich überschritten werden können)

Start Notarielle Kaufvertragsbeurkundung

ca. 1 Woche nach Beurkundung

Versendung des Kaufvertrages und
Auflassungsvormerkung:

Käufer und Verkäufer erhalten wenige Tage nach dem notariellen Beurkundungstermin jeweils eine beglaubigte Abschrift ihres Kaufvertrages. Wir beantragen beim Grundbuchamt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch für den Käufer. Mit Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch (öffentliches Register), ist für jedermann ersichtlich, dass der Käufer ein „Anrecht“ auf den Eigentums-erwerb des Grundstücks erlangt hat.

ca. 2 Wochen nach Beurkundung

Grundsschuldbestellung:

Wenn der Käufer den Kaufpreis (teilweise) durch einen Kredit finanziert, dann kann er jederzeit ab Beurkundung des Kaufvertrages einen Notartermin vereinbaren, um die für die Ausreichung des Kredits erforderliche notarielle Grundsschuldbestellung vornehmen zu lassen. Hierzu muss der Käufer dem Notar vorher das entsprechende Grundsschuldbestellungsformular seiner finanzierenden Bank übermitteln.

ca. 4 –9 Wochen nach Beurkundung

Grunderwerbssteuerbescheid:

Der Käufer erhält in der Regel binnen 4 –9 Wochen nach Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrages einen Grunderwerbsteuerbescheid des zuständigen Finanzamtes. Er sollte die Grunderwerbsteuer im eigenen Interesse zeitnah bezahlen, da erst danach die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt wird, die zur Eigentumsumschreibung erforderlich ist.

ca. 4 –10 Wochen nach Beurkundung

Versendung der Kaufpreisfälligkeitsermittlung:

Erst nachdem das Notariat dem Käufer garantieren kann, dass er im Falle einer Zahlung des Kaufpreises auch tatsächlich vertragsgemäß das Eigentum erhalten wird, versendet der Notar die sogenannte Kaufpreisfälligkeitsermittlung an den Käufer (und eine Abschrift an den Verkäufer). Der Notar kann eine vertragsgemäße Eigentumsumschreibung nicht garantieren, bevor die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an vereinbarter Rangstelle sichergestellt ist und ihm alle zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen (z. B. die Löschungsbewilligungen für alle noch im Grundbuch eingetragenen und nicht vom Käufer zu übernehmenden Belastungen; beim Wohnungsverkauf die ggf. erforderliche Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft; beim Grundstückskaufvertrag das Negativattest der Gemeinde, wonach diese nicht von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen wird etc.).

► Sobald der Käufer die schriftliche Kaufpreisfälligkeitsermittlung des Notars erhalten hat, kann er jederzeit gefahrlos den Kaufpreis bezahlen. Wann er spätestens zahlen muss, ergibt sich aus dem Kaufvertrag. Der Notar weist den Käufer in der schriftlichen Kaufpreisfälligkeitsermittlung ausdrücklich darauf hin, falls der Käufer nicht den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer, sondern etwa einen Teil des Kaufpreises an die noch im Grundbuch eingetragene „Verkäuferbank“ und den Rest auf das vom Verkäufer angegebene Konto zu zahlen hat. Alle Einzelheiten (auch die maßgebenden Kontoverbindungen) ergeben sich für den Käufer aus der schriftlichen Kaufpreisfälligkeitsermittlung.

ca. 6 –12 Wochen nach Beurkundung

Übergang von Lasten und Nutzen:

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung wird der Käufer bereits zum „gefühlten Eigentümer“, denn ab diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Nutzen, Lasten sowie die Verkehrssicherungspflichten auf ihn über.

Antrag auf Umschreibung des Eigentums
im Grundbuch:

Nach der Bestätigung des vollständigen Kaufpreiseingangs durch den Verkäufer reichen wir den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer beim Grundbuchamt ein.

ca. 5 –12 Monate nach Beurkundung

Übergang des Eigentums:

Der Käufer wird im Grundbuch (öffentliches Register) als neuer Grundstückseigentümer eingetragen. Verkäufer und Käufer erhalten vom Notariat eine schriftliche Eintragungsnachricht darüber übersandt. Mit der Eigentumsumschreibung geht die Gebäudeversicherung auf den Käufer über. Verkäufer oder Käufer müssen die Gebäudeversicherung schriftlich unverzüglich nach Eigentumsumschreibung über den Eigentumsübergang unterrichten. Der Käufer hat das Recht, die Gebäudeversicherung binnen eines Monats nach erfolgter Eigentumsumschreibung zu kündigen und zwar – nach seiner Wahl – mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der laufenden Versicherungsperiode.

Anzeige bei der Grundsteuerstelle:

Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach erfolgter Eigentumsumschreibung den Eigentumswechsel dem Finanzamt (Grundsteuerstelle) anzuzeigen.

IV. Wie geht es nach dem notariellen Beurkundungs- termin weiter?

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. So ist der Notar verpflichtet, das Finanzamt sowie den Gutachterausschuss über den Kauf zu informieren. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste, die zur Abwicklung erforderlich sind und veranlasst (nicht erforderlich bei Verwendung eines Notaranderkontos) unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfähigkeit an beide Vertragsteile. Des Weiteren stellt er sicher, dass die Eigentumsumschreibung nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgt.

V. Noch eine Bitte:

Wir sind bemüht, Ihren Kaufvertrag schnellstmöglich abzuwickeln. Bitte haben Sie aber Verständnis, dass unsere Mitarbeiter eine Vielzahl von verschiedenen Vorgängen zu

bearbeiten haben. Wir bitten Sie daher, bei Nachfragen möglichst Aktenzeichen und Urkundennummer anzugeben. Im übrigen: Sie erhalten alle erforderlichen Informationen und Unterlagen automatisch von uns. In dringenden Fällen wenden Sie sich telefonisch bitte an die auf der Korrespondenz angegebenen Notarfachangestellten. Diese sind die versierten Sachbearbeiter Ihres Vorgangs und können Ihnen am schnellsten über den Abwicklungsstand Auskunft geben. Natürlich steht Ihnen aber auch der Notar bzw. die Notarin persönlich für Rückfragen zur Verfügung.

Abschließender Hinweis

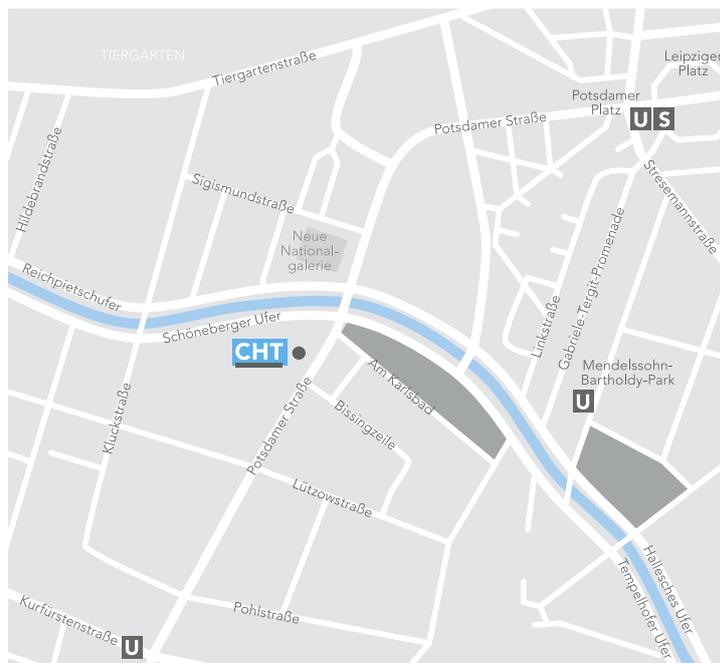
Die Inhalte dieses Merkblattes gehen von einem Standard-Kaufvertrag ohne Besonderheiten aus. Im Einzelfall kann sich die Abwicklung unter Umständen erheblich länger hinziehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Verkäufer das Grundstück geerbt hat und noch nicht in Besitz eines amtlichen Erbscheins ist. Dann kann sich der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten um weitere Wochen/Monate verzögern. In solchen Fällen kann es für den Käufer unter Umständen sinnvoll sein, im Kaufvertrag die Einrichtung eines Notaranderkontos vorzusehen, denn dadurch kann ein frühzeitiger Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten trotz einer möglicherweise langwierigen Abwicklung gewährleistet werden.

Stand: 2019

CHT Rechtsanwälte GbR
Potsdamer Straße 58
(ggü. Neue Nationalgalerie)
10785 Berlin

www.cht-legal.com

T +49 30 2000589-0
F +49 30 2000589-10
E notariat@cht-legal.com



Unentgeltliche Parkplätze befinden sich für unsere Mandanten direkt auf dem Hof und sind über die Zufahrt Schöneberger Ufer 51–53 zu erreichen. Bitte beachten Sie unsere Hinweise zu den Parkplätzen auf unserer Homepage.