

Ablaufschema zum Grundstückskaufvertrag

Sie als Verkäufer und Käufer haben sich über die wesentlichen Punkte des Ver- bzw. Ankaufs geeinigt. Herzlichen Glückwunsch! Und Sie möchten uns als Notariat mit der Abwicklung Ihres Kaufvertrags beauftragen. Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Wie geht es nun weiter? Dieses Ablaufschema soll Ihr Wegweiser für den Ablauf des Immobilienverkaufs sein.

Bitte beachten Sie folgendes: Dieses Ablaufschema geht von einem Standardkaufvertrag aus und gilt immer vorbehaltlich einer anderen vertraglichen Regelung (um den Text nicht aufzublähen, haben wir davon abgesehen, jedes Mal darauf hinzuweisen, dass dies vorbehaltlich anderer vertraglicher Regelung gilt).

Ihr Notar Dr. Jürgen Kadel & das gesamte Team

(1)

Bitte laden Sie das Kaufvertragsformular von unserer Homepage unter www.notar-kadel.de runter und füllen Sie dieses aus. Oder verwenden Sie am besten gleich unser Online-Formular. Wichtig: Um so vollständiger Sie das Formular ausfüllen, um so schneller können wir den Entwurf fertigen.

(2)

Bitte übersenden Sie den ausgefüllten Fragebogen vorzugsweise per E-Mail an uns. Wenn Sie das Online-Formular verwenden, wird dieses automatisch nach Absendung an uns übermittelt.

(3)

Ihr Anliegen wird in unser Ticketsystem aufgenommen und Sie erhalten per E-Mail eine Ticketnummer zugewiesen (ggf. Spam-Ordner prüfen). Diese Ticketnummer bitte bei allen Rückfragen angeben.

(4)

Wenn wir Rückfragen haben, melden wir uns. Andernfalls bereiten kurzfristig den Kaufvertragsentwurf vor und übersenden diesen an Sie per E-Mail.

(5)

Verkäufer und Käufer prüfen den Entwurf. Wenn Sie Anmerkungen oder Fragen haben, melden Sie sich bitte bei uns. Senden Sie uns vorzugsweise eine E-Mail. Wir melden uns bei Ihnen zurück.

(6)

Eine Immobilie wird in der Regel „ohne Gewähr“ verkauft. Daher ist es wichtig, dass Verkäufer und Käufer spätestens jetzt beweissicher etwaige Mängel dokumentieren. Denn: Für arglistige verschwiegene Mängel greift der Haftungsausschluss nicht. Der Verkäufer sollte sicherstellen, dass er später nachweisen kann, dass er seiner Aufklärungspflicht nachgekommen ist. Die Dokumentation von Mängeln muss nicht im notariellen Kaufvertrag erfolgen, sollte aber beweissicher dokumentiert werden.

Wenn ausnahmsweise der Verkäufer für etwaige Beschaffenheitsvereinbarungen haften, also die Gewährleistung nicht ausgeschlossen werden soll, teilen Sie uns als Notariat dies unbedingt mit. Denn die Übernahme einer Haftung muss im Kaufvertrag vereinbart werden. Bei Privatverkäufen ist aber eine solche Haftungsübernahme durch den Verkäufer selten; um so wichtiger ist es daher für die Käuferseite, dass die Immobilie und ihre Beschaffenheit genau geprüft werden.

Wichtig: Als Notariat prüfen wir nicht die öffentlich-rechtliche Seite (z.B. das Vorliegen der Baugenehmigung, das Bestehen von Baulasten) und auch nicht die steuerliche Seite.

(7)

Sie haben keine Anmerkungen oder Rückfragen (mehr) zum Entwurf. Dann melden Sie sich telefonisch oder per E-Mail bei Ihrem Sachbearbeiter und vereinbaren einen Beurkundungstermin.

(8)

Der Käufer, soweit er finanziert, leitet uns die Grundschuldbestellungsunterlagen seiner Bank im Vorfeld zu.

Große Bitte: Bitte bringen Sie diese Unterlagen nicht einfach nur zum Kaufvertragstermin mit. Die Grundschuldbestellungsunterlagen müssen durch uns aufbereitet werden.

Wenn zum Kaufvertragstermin die Grundschuldbestellungsurkunden nicht vorliegen, die Kaufpreisfinanzierung aber gesichert ist, wird in der Regel die Kaufpreisfälligkeit nach hinten verlagert, da die Grundschuldeintragung grundsätzlich Voraussetzung für die Darlehensauszahlung ist. Die Grundschuldunterlagen sind daher keine Bedingung für die Beurkundung des Kaufvertrags.

Sollte die Finanzierung nicht gesichert sein, kann dennoch der Kaufvertrag geschlossen werden, der Käufer sollte sich jedoch ein vertragliches Rücktrittsrecht vorbehalten für den Fall, dass die Finanzierung scheitert.

(9)

Der Kaufvertrag wird beurkundet. Zum Termin bringen Sie bitte einen gültigen Personal- oder Reisepass mit. Im Rahmen der Beurkundung wird der Kaufvertrag verlesen und erörtert. Sie können im Termin alle Fragen stellen.

(10)

Nach Abschluss des Kaufvertrags informiert der Verkäufer bei einem Hausverkauf unverzüglich die Gebäudeversicherungen über den Verkauf. Die Versicherungen dürfen keinesfalls gekündigt werden. Der Käufer prüft unverzüglich den Versicherungsschutz. Ggf. erhöht er auf den Zeitpunkt des Gefahrübergangs den Versicherungsumfang. Sonderkündigen kann der Käufer die Versicherung erst mit Eigentumsumschreibung.

(11)

Als Notariat kümmern wir uns nunmehr um alle Sicherheiten für den Käufer. Denn erst wenn alle Sicherheiten für den Käufer vorliegen, darf der Kaufpreis bezahlt werden.

Sicherheiten sind zum Beispiel:

- Die Eintragung einer Art Grundbuchsperrung („Auflassungsvormerkung“) für den Käufer, so dass der Verkäufer die Immobilie nicht nochmals verkaufen kann; insbesondere ist dies aber ein Schutz vor Pfändung des Kaufobjekts während der Abwicklungszeit des Kaufvertrags.

- Die Sicherstellung der Lastenfreistellung des Kaufobjekts.
- Die Einholung von etwaig erforderlichen staatlichen Genehmigungen und Erklärungen zu etwaigen Vorkaufsrechten

Die Sicherheiten dauern in der Regel um die 3 bis 8 Wochen.

Wichtiger Hinweis: Dies ist ein Erfahrungswert für einen Standardfall. Im Einzelfall kann die Abwicklungsdauer kürzer oder auch wesentlich länger sein. Der Käufer darf also nie auf einen solchen Zeitraum vertrauen und im Glauben hierauf zum Beispiel eine Mietwohnung kündigen. Insbesondere wenn Genehmigungen zum Kaufvertrag erforderlich sind, kann die Abwicklung wesentlich länger dauern.

(12)

Alle Sicherheiten liegen vor. Als Notariat teilen wir dann die Kaufpreisfälligkeit mit. Der Käufer hat zwei Wochen Zeit für die Überweisung. Ist im Kaufvertrag ein frühester Zahlungszeitpunkt vereinbart, gilt dieses Datum. Ist Voraussetzung für die Zahlung zum Beispiel noch die Räumung und ist diese später, laufen die zwei Wochen ab Anzeige der Räumung.

(13)

Mit Zahlung des Kaufpreises erwirbt der Käufer den Anspruch auf Übergabe. Das heißt, er bekommt die Schlüssel, muss ab diesem Zeitpunkt aber auch die Kosten tragen. Er übernimmt ab diesem Zeitpunkt die Verkehrssicherungspflicht (z.B. die Schneeräumung) und trägt das Risiko (bitte also an den Versicherungsschutz denken). Bei vermieteten Immobilien erhält der Käufer ab dem Tag der Kaufpreiszahlung die Miete.

(14)

Der Verkäufer bestätigt uns als Notariat den Eingang des Kaufpreises.

Entweder der Verkäufer oder der Käufer weist uns als Notariat nach, dass der Kaufpreis unbar über ein Konto gezahlt wurde. Dies wird seitens des Geldwäschegesetzes gefordert.

(15)

Wir als Notariat warten nunmehr, dass das Finanzamt uns die Zahlung der Grunderwerbsteuer bestätigt (grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung). Denn wir dürfen das Eigentum auf den Käufer erst umschreiben, wenn diese Bestätigung vorliegt.

(16)

Wir beantragen beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung. Die endgültige Eigentumsumschreibung kann einige Monate dauern. Dies ist normal.

Bitte sehen Sie von Rückfragen bei uns ab, da die Umschreibung allein durch das Grundbuchamt veranlasst wird. Bitte wenden Sie sich ggf. an das Grundbuchamt direkt, wenn die Umschreibung eilbedürftig ist. In der Regel wird die Eigentumsumschreibung relevant, damit die Versicherungen durch den Käufer gekündigt werden können oder die Gemeinde die Grundsteuer umschreibt. Diese Frage stellt sich aber bei jedem Verkauf und begründet daher aus Sicht der meisten Grundbuchämter keinen Eilt-Fall.

(17)

Das Grundbuchamt schreibt das Eigentum auf den Käufer um. Als Notariat haben wir beantragt, dass die Beteiligten von der Eigentumsumschreibung informiert werden. Verkäufer und Käufer bekommen die entsprechenden Unterlagen direkt vom Grundbuchamt.

(18)

Der Verkäufer informiert bei einem Hausverkauf unverzüglich nach Eigentumsumschreibung den zuständigen Bezirksschornsteinfeger. Den für Ihre Immobilie zuständigen Bezirksschornsteinfeger finden Sie unter www.schornsteinfeger.de.

Mit Eigentumsumschreibung wird der Verkäufer aus den Gebäudeversicherungsverträgen entlassen und der Käufer tritt kraft Gesetzes in die Gebäudeversicherungsverträge ein. Der Käufer macht ggf. innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung von seinem Sonderkündigungsrecht bei der Gebäudeversicherung Gebrauch.

(19)

Das Finanzamt schreibt zum 1. Januar des Folgejahres, der auf die Eigentumsumschreibung folgt, die Grundsteuer um.

Verkäufer und Käufer rechnen die Grundsteuer zwischen sich auf den Tag des wirtschaftlichen Übergangs untereinander ab.

Wir hoffen, die vorstehende Darstellung gibt Ihnen einen kurzen Überblick über die sich beim Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie stellenden Fragen. Wir freuen uns über Ihre Anregungen und Verbesserungsvorschläge zu diesem Informationsblatt. Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass dies nur ein cursorischer Überblick ist und wir keine Haftung für die Vollständigkeit übernehmen, was aufgrund der Vielzahl der Fragen auch nicht möglich ist. Zudem befindet sich dieses Informationsblatt sich gerade im Aufbau.

Ihr Notarteam Dr. Jürgen Kadel in Mutterstadt