

Nach der Beurkundung und wie geht's jetzt weiter?

Sie haben soeben einen Grundstückskaufvertrag beurkundet. Dieses Merkblatt soll einige wenige Zusammenhänge darstellen und Ihnen helfen, Fragen im Zuge der Abwicklung zu beantworten.

Eine Bitte in eigener Sache und wenn Sie Rückfragen haben: Halten Sie bitte dazu die heute vergebene Urkundenrollen-Nummer, die Sie auf der ersten Seite des Vertrages oben rechts finden, bereit. Dies erleichtert uns die Rücksprache mit Ihnen.

Und so geht es weiter im Leben Ihres Kaufvertrages, in die ...

Vollzugsphase

Nach der Beurkundung vollziehe ich als Notar den Kaufvertrag; der Vollzug wird durch die Regelungen des Kaufvertrages genau bestimmt. Für das Notariat beginnt die Hauptarbeit der Nachsorge. Der Notar ist in allen nachstehenden Vorgängen Antragsteller einer behördlichen Genehmigung, auch er muss die Bearbeitungszeiträume hinnehmen. Aufgrund der Gegebenheiten im Land Brandenburg nimmt die Sachbearbeitung der Behörden und Gerichte größere Zeiträume in Anspruch. Es ist nicht absehbar, wie lange der grundbuchliche Vollzug des Vertrages und somit der Eintragung der Vormerkung, der Erteilung betreuungsgerichtlicher Genehmigungen und auch der künftigen Eigentumsänderung dauert. Ich bitte daher, von Sachstandsnachfragen grundsätzlich Abstand zu nehmen. In der Regel gilt folgendes:

Soweit ein Beteiligter beim Beurkundungstermin nicht anwesend war und vollmachtlos vertreten wurde, hole ich die **Genehmigung des Vertretenen** ein, und zwar unter Übersendung einer Kopie des Kaufvertrages und einem Entwurf der Genehmigung, die der Vertretene vor einem Notar unterzeichnen lassen muss. Erst mit Eingang der Genehmigung bei mir wird der Kaufvertrag rechtswirksam. Die notarielle Beglaubigung der Genehmigung und ggf. die Einholung der Genehmigung sind mit zusätzlichen Notargebühren verbunden.

Ich übersende eine Abschrift des Kaufvertrages an das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle), die in einem Steuerbescheid, der Ihnen per Post zugesandt wird, die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von derzeit 6,5 % des Kaufpreises festsetzt. Die Grunderwerbsteuer ist innerhalb der im Steuerbescheid genannten Frist (4 Wochen) an das Finanzamt zu zahlen. Hierüber erhalte ich vom Finanzamt automatisch eine Mitteilung, die sogenannte steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese benötige ich zur späteren Eigentumsumschreibung. Hierdurch stellt der Staat sicher, dass der Käufer erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

In den Fällen, in denen eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung oder dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlich ist, hole ich diese ein. Auf diesen Umstand habe ich Sie heute hingewiesen.

Ich informiere die zuständige Gemeinde über den Abschluss des Kaufvertrages. Hierdurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ein etwaiges **Vorkaufsrecht** auszuüben. Das Vorkaufsrecht besteht stets bei unbebauten Grundstücken, kann aber auch bei bebauten Grundstücken etwa durch Festsetzungen in Flächennutzungsplänen etc. bestehen. Das Vorkaufsrecht muss stets geklärt werden, auch wenn es in den meisten Fällen nicht besteht und bestehende Vorkaufsrechte nur ganz selten ausgeübt werden. Das Grundbuchamt verlangt zur Eigentumsumschreibung den Nachweis über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Zur Klärung des Vorkaufsrechts übersendet die Gemeinde dem Käufer häufig einen Fragebogen, um etwa die Bauabsichten des Käufers zu prüfen. Für das Zeugnis über das gemeindliche Vorkaufsrecht erhebt die Gemeinde beim Käufer eine Gebühr. Diese Gebühr wie auch die Grunderwerbsteuer sind unabhängig von der Kaufpreiszahlung fällig.

In seltenen Fällen hat das Land Brandenburg ein Vorkaufsrecht nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz. Dies habe ich vor der heutigen Beurkundung abgeklärt und hole bei Erfordernis die entsprechende Erklärung von der zuständigen Behörde ein.

Eine Abschrift des Vertrages erhält der zuständige **Gutachterausschuss**. Dieser wertet sämtliche Kaufverträge aus, um so die allgemeinen Bodenwerte zu ermitteln.

Ich beantrage die Eintragung der **Vormerkung** im Grundbuch. Diese schützt den Käufer davor, dass der Verkäufer das Kaufobjekt zwischenzeitlich anderweitig veräußert oder noch belastet oder, dass Gläubiger des Verkäufers noch Zwangsrechte (etwa Sicherungshypotheken) in das Grundbuch eintragen. Soweit der Käufer gleichzeitig mit dem Kaufvertrag zugunsten seines finanzierenden Kreditinstituts Grundschulden bestellt hat, übersende ich der Bank die erforderlichen Ausfertigungen der Grundschuldbestellungs-urkunden sowie den Kaufvertrag. Außerdem veranlasse ich die Eintragung der **Grundschuld** in das Grundbuch.

Soweit das Kaufobjekt mit Rechten belastet ist, die der Käufer nach den Bestimmungen des Kaufvertrages nicht übernimmt, etwa Grundschulden, hole ich die **Löschungsunterlagen** bei den Gläubigern ein.

Was müssen Sie beachten:

Alternative: Direkte Zahlung mit Kaufpreisfälligkeitsschreiben des Notars

Ich teile Ihnen in einem sogenannten **Kaufpreisfälligkeitsschreiben** mit, wenn die von mir zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlungen eingetreten sind. Evt. sind im Kaufpreis weitere Fälligkeitsvoraussetzungen bestimmt (etwa ein bestimmter Fälligkeitstermin oder die Räumung des Objekts durch den Verkäufer); diese haben die Vertragsbeteiligten selbst zu überprüfen. Im Kaufpreisfälligkeitsschreiben teile ich Ihnen auch mit, wenn aus dem Kaufpreis Verbindlichkeiten des Verkäufers (etwa gegenüber Grundschuldgläubigern) abzulösen sind. Hierzu übersende ich Ihnen die entsprechenden Schreiben der Banken, deren Treuhandaufgaben Sie genau zu beachten haben. In diesen Fällen ist ein von der Bank mitgeteilter Betrag auf das von der Bank mitgeteilte Konto zu überweisen (häufig berechnen die Banken auch Tageszinsen, die zu beachten sind!). Auf das im Kaufvertrag genannte Konto des Verkäufers zahlen Sie bitte nur den nach Ablösung der Gläubiger verbleibenden Restkaufpreis. Nur dann ist gewährleistet, dass die auf dem Kaufobjekt eingetragenen Belastungen später auch gelöscht werden können. Am besten legen Sie bei Erteilung der entsprechenden Überweisungsaufträge Ihrer Bank mein Kaufpreisfälligkeitsschreiben mit den Anlagen vor. Der Verkäufer erhält eine Kopie des Kaufpreisfälligkeitsschreibens mit der Bitte, mir den Erhalt des Kaufpreises zu bestätigen. Auch der Käufer sollte sein Kreditinstitut um Übersendung einer Zahlungsbestätigung bitten.

Alternative: Abwicklung über ein Notaranderkonto

Im Kaufvertrag sind alle notwendigen Daten (Kaufpreis, Termin der Zahlung, Notaranderkontoverbindung) enthalten, die Sie schnellstmöglich zusammen mit einer Kopie Ihres Kaufvertrages an die finanzierende Bank oder deren Vertreter weiterreichen müssen. Nur dann ist gewährleistet, dass der Kaufpreis pünktlich überwiesen wird. Am besten lassen Sie sich die Ausführung des Überweisungsauftrages schriftlich bestätigen, so haben Sie auch für den Verkäufer zeitnah den Nachweis der Überweisung. Etwa 3 bis 4 Tage nach der Überweisung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto erhalte ich den entsprechenden Kontoauszug. Die Höhe des hinterlegten Betrages und das Datum der Valuta teile ich Ihnen mit. Der Verkäufer wird in der Regel die Übergabe des Kaufobjektes erst vornehmen, wenn er den Nachweis der Zahlung hat.

Übergabe

Häufig bestimmt der Kaufvertrag, dass der Besitz mit der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergeht. Er ist dann wirtschaftlich wie ein Eigentümer gestellt: Er erhält die Schlüssel und kann das Objekt nutzen; er hat aber auch alle mit dem Grundbesitz verbundenen Kosten zu tragen. Oft gehen die Bescheide z.B. über Grundsteuer vorübergehend weiter an den Verkäufer, dann haben die Beteiligten untereinander für einen Ausgleich auf den Tag des Besitzübergangs zu sorgen. Nach Zugang der Nachweise über die Kaufpreiszahlung veranlasse ich, dass der Grundbesitz im Grundbuch auf den Käufer umgeschrieben wird. Erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch wird der Käufer formalrechtlich Eigentümer. Ich sende Ihnen die für Sie bestimmten Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes, je eine beglaubigte Fotokopie des Vertrages und dem Käufer einen aktuellen Grundbuchauszug zu.

Die Gebäudeversicherung (hierzu gehört nicht die Haftpflichtversicherung) gehen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung hat der Käufer außerordentliches Kündigungsrecht.

Für weitere Erläuterungen stehen meine Mitarbeiter und ich Ihnen gern zur Verfügung. Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Notar Hans-Ulrich Tegge

Kirchplatz 9 in 15711 Königs Wusterhausen

Tel. 03375/206982 Fax . 03375/206984

email: notar.tegge@notarnet.de