

Verkäufermerkblatt Notarielle Beurkundung

I. Ablauf im notariellen Beurkundungstermin

Vor dem Beurkundungstermin haben wir Einsicht in das Grundbuch genommen und Ihnen wurde ein Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei bereits Fragen ergeben, so können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit unseren Verkaufsberatern bzw. den Notariatsassistenten oder dem Notar besprechen. 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 genau erläutert. Das vollständige Vorlesen entspricht der gesetzlichen Pflicht.

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 sog. Steueridentifikationsnummer, oder (bei juristischer Person, Handelsgesellschaft, Freiberufler oder Einzelunternehmen) Ihre „Wirtschafts-Identifikationsnummer“ nebst Geschäftssitz mit. Das Jahressteuergesetz 2010 verlangt nunmehr, dass der Notar diese Angaben an die Grunderwerbssteuerstelle des Finanzamtes übermittelt.

II. Wesentliche Inhalte des notariellen Kaufvertrages

1. Mitverkaufte Gegenstände

- Stets mit dem Grundstück mitverkauft sind alle mit dem Grundstück oder dem Gebäude fest verbundene Sachen (auf dem Grundstück stehende Gebäude, Zentralheizungsanlage, Einbauküche, Markisen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Carport/Fertigarage, Holzfertighaus)
- „Zubehör“ gilt ebenfalls als mitverkauft (soweit nicht im Kaufvertrag einzelne Zubehörteile ausdrücklich ausgenommen werden). Beispiele: Sauna, Ölvorräte, Parabolantennen etc.
- 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, Lampen und sonst. Möbel.

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

2. Kaufpreiserhalt

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 wie Grundschulden und 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 stattdessen eine Direktzahlung vom Käufer an Sie vorgesehen ist. Nur in wenigen Fällen ist die Zahlung auf ein Notaranderkonto erforderlich; in solchen Fällen wird automatisch ein solche Zahlung im Kaufvertragsentwurf vorgesehen.

3. Lastenfreistellung

In der Regel möchte der Käufer das Eigentum unbelastet in Abteilung I und II des Grundbuches erwerben. Eine andere Regelung findet sich nur, wenn Belastungen (meistens in Abt. II GB) übernommen werden müssen, weil diese nicht löschar sind (z. B. Wegerechte für ein „Hinterliegergrundstück“ oder inhaltlich überholte Altbelastungen)

Der Notar schreibt nach Beurkundung die noch mit einer Grundschuld bzw. Hypothek eigetragene Bank an und erbittet die Übersendung der erforderlichen Löschungsbewilligung zu seinen Händen. Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird die Bank die Löschungsbewilligung 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 evtl. 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 Email) die Darlehensnummern, Namen, Anschrift, und mögliche Ansprechpartner Ihrer noch im Grundbuch eigetragenen Banken mit, damit das Notariat sich dann später zwecks Einholung der Löschungsbewilligungen an diese wenden kann.

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

4. Kaufpreisfinanzierung des Käufers

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird in der Regel vorgesehen, dass der Verkäufer einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke 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 verwenden kann.

5. Haftung 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“ keine Gewähr. Dies entspricht der üblichen 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 einen erheblichen Mangel kennt und arglistig verschweigt. In diesen Fällen haftet der Verkäufer stets für den aufgetretenen Sachmangel.

6. Besitzübergang, Nutzen, Lasten, Gefahr

In der Regel gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (z. B. Wohngeld, Grundsteuer, 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 „gefühlter Eigentümer“. Das formale Eigentum geht in der Regel erst einige Monate später mit Umschreibung im Grundbuch über.

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

7. Vertragskosten

Sowohl die Höhe der Notarkosten als auch die 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 evtl. zu löschenden Belastungen (z. B. Grundschulden, Hypotheken) entstehenden Notar- und Gerichtskosten.

Erscheint ein Verkäufer oder Käufer nicht persönlich zum Beurkundungstermin, sondern lässt sich hierbei vertreten, so trägt die nicht anwesende Partei in der Regel die dadurch entstehenden Mehr-Kosten (ausgelöst durch notarielle Nachgenehmigung des Kaufvertrages).

8. Gebäudeversicherung

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

III. Ablauf nach notariellem Beurkundungstermin

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch weitere Tätigkeiten. So ist der Notar verpflichtet, das Finanzamt und den Gutachterausschuss über den Kauf zu informieren. Er überwacht die sachgerechte Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativtests, die zur Abwicklung erforderlich sind und veranlasst unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Parteien. Weiterhin stellt er sicher, dass die Eigentumsumschreibung nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgt.

Notarielle Kaufvertragsbeurkundung

Ca. 1 Woche nach Beurkundung

Versendung des Kaufvertrages und Auflassungsvormerkung:

Käufer und Verkäufer erhalten wenige Tage nach notariellem Beurkundungstermin jeweils eine beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages. Das Notariat beantragt beim Grundbuchamt die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch. Mit dieser Eintragung im Grundbuch (öffentliches Register), ist für jedermann ersichtlich, dass der Käufer ein „Anrecht“ auf den Eigentumserwerb des Grundstücks erlangt hat.

Ca. 2 Wochen nach Beurkundung

Grundschuldbestellung:

Wenn der Käufer den Kaufpreis durch einen Kredit finanziert, dann kann er jederzeit ab Beurkundung des Kaufvertrages einen Notartermin vereinbaren, um die für die Ausreichung des Kredits erforderliche Grundschuldbestellung vornehmen zu lassen. Hierzu muss das entsprechende Grundschuldbestellungsformular der finanzierenden Bank dem Notar übermittelt werden.

Ca. 4 - 9 Wochen nach Beurkundung

Grunderwerbssteuerbescheid:

Der Käufer erhält in der Regel binnen 4 - 9 Wochen nach Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrages einen Grunderwerbssteuerbescheid des Finanzamtes. Die Grunderwerbssteuer sollte im eigenen Interesse zeitnah bezahlt werden, da erst danach die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt wird, die zur Eigentumsumschreibung erforderlich ist.

Ca. 4 - 10 Wochen nach Beurkundung

Versendung der Mitteilung über Kaufpreisfälligkeit:

Erst nachdem das Notariat dem Käufer den vertragsgemäßen Eigentumserhalt nach Kaufpreiszahlung garantieren kann, wird die sog. Kaufpreisfälligkeitsmitteilung an den Käufer (Abschrift an Verkäufer) versendet.

Der Notar kann eine vertragsgemäße Eigentumsumschreibung nicht garantieren, bevor die Eintragung der Auflassungsvormerkung an entsprechender Rangstelle sichergestellt ist und alle erforderlichen Unterlagen vorliegen (z. B. Löschungsbewilligung nicht übernommener Lasten im Grundbuch, Zustimmung des Verwalters, Negativtest der Gemeinde etc.).

Sobald der Käufer die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung des Notars erhalten hat, kann er jederzeit den Kaufpreis „gefahrlos“ bezahlen. Die Zahlungsfrist ergibt sich aus dem Kaufvertrag. Sollte der Kaufpreis teilweise an Verkäufer und an die noch im Grundbuch eingetragene „Verkäuferbank“ gezahlt werden müssen, so wird in der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung ausdrücklich darauf hingewiesen.

Ca. 6 - 12 Wochen nach Beurkundung

Übergang der Lasten und Nutzen:

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung gehen Besitz, Nutzen, Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Antrag auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch:

Nach bestätigtem Kaufpreiseingang wird seitens des Notariats der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingereicht.

Ca. 5 - 12 Monate nach Beurkundung

Eigentumsübergang:

Der Käufer wird im Grundbuch als neuer Grundstückseigentümer eingetragen. Hierzu wird vom Notariat eine schriftliche Eintragungsnachricht an Verkäufer und Käufer übersendet. Mit der Eigentumsumschreibung geht die Gebäudeversicherung automatisch auf den Käufer über. Verkäufer oder Käufer müssen die Gebäudeversicherung unverzüglich nach Eigentumsumschreibung über den Eigentumsübergang unterrichten. Der Käufer hat das Recht binnen eines Monats nach Eigentumsumschreibung die Gebäudeversicherung zu kündigen - entweder mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der laufenden Vertragsperiode.

Anzeige bei der Grundsteuerstelle:

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

IV. Abschließender Hinweis

Die Inhalte dieses Merkblattes beziehen sich auf einen Standard-Kaufvertrag ohne Besonderheiten. Im Einzelfall kann sich die Abwicklung u. U. länger hinziehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Verkäufer das Grundstück geerbt hat und noch nicht im Besitz eines amtlichen Erbscheins ist. Dann kann sich der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten um weitere Wochen verzögern. In solchen Fällen kann es sinnvoll sein, im Kaufvertrag die Einrichtung eines Notaranderkontos vorzusehen.

Hierzu beraten Sie gern im Vorfeld der notariellen Kaufvertragsgestaltung unsere Experten.

Für weitere nützliche Informationen zu den verschiedenen Themen rund um Ihrer Immobilie, besuchen Sie gerne unsere Homepage www.homepoint-living.de oder kontaktieren Sie direkt unser Service-Team unter Tel.: +49 (0)30 - 4401289-150.