

Informationen zum Kaufvertrag

1. Ablauf vor Beurkundung

Im Rahmen des hier erhältlichen Datenblatts (Link zum [Downloadbereich](#)) werden die Mindestangaben für die Erstellung eines Kaufvertrags abgefragt. Bitte lassen Sie uns diese Informationen deshalb vollständig zukommen.

Das Datenblatt ersetzt selbstverständlich keine individuelle Beratung, bitte geben Sie daher eine Telefonnummer an, unter der wir Sie kontaktieren können, falls es Details zu besprechen gibt. Sie erhalten vorab einen Vertragsentwurf zu Ihrer Durchsicht und zur Weiterleitung an die Bank.

Bitte finalisieren Sie spätestens jetzt Ihre Finanzierung und lassen Sie sich das Grundschuldbestellungsformular von der Bank aushändigen. Dieses Formular benötigen wir zur Vorbereitung der Grundschuldbestellungsurkunde.

Im Beurkundungstermin werden unter Anwesenheit aller Beteiligten sämtliche Vertragsbestimmungen im Detail durchgesprochen und erläutert. Hier können nochmals letzte Änderungen des Vertrags vorgenommen werden.

2. Ablauf nach Beurkundung

Nach erfolgter Beurkundung wickelt der Notar den Kaufvertrag für Sie ab.

Alle Beteiligten erhalten beglaubigte Abschriften für ihre Unterlagen. Auch die beteiligten Banken und Behörden erhalten die erforderlichen Abschriften. Der Notar holt ferner die notwendigen Vollzugsdokumente ein und teilt dann, mittels sog. Fälligkeitsmitteilung, deren Vorliegen mit. Nun kann der Käufer die Kaufpreiszahlung vornehmen. Die Einholung der Vollzugsdokumente nimmt etwas Zeit in Anspruch, weshalb zwischen dem Kaufvertragsabschluss und dem gewünschten Zahlungstermin eine angemessene Frist liegen muss. Je nach Umfang der erforderlichen Fälligkeitsvoraussetzungen kann mit etwa 4 Wochen kalkuliert werden.

Nach der Kaufpreiszahlung wird das Objekt vom Verkäufer an den Käufer übergeben. Nach der Kaufpreiszahlung muss der Verkäufer dem Notar Bescheid geben, dass die Kaufpreiszahlung erfolgt ist. Hierfür stellen wir Ihnen bereits ein entsprechendes Formular für die Bestätigung zur Verfügung.

Sobald die Kaufpreiszahlung und die Bezahlung der Grunderwerbsteuer nachgewiesen ist, wird die endgültige Eigentumsänderung vom Notar veranlasst, nach erfolgter Eintragung erhält der Käufer einen geprüften Grundbuchauszug.

3. Vertragsinhalt

a) Objekt

Bitte geben Sie das zu verkaufende Objekt so genau wie möglich an. Besonders zu erwähnen sind etwaige zugehörige Nebenobjekte wie Weganteile mit Nachbarn, separat gebuchte Garagen oder Stellplätze und dergleichen.

b) Mitverkaufte Gegenstände

Wenn Sie über den Mitverkauf von bestimmtem Zubehör und Einrichtungsgegenständen (z.B. Einbauküche oder Möbel) gesprochen haben, geben Sie das bitte an, damit der Kaufvertrag ausdrücklich auch diesen Mitverkauf regelt. Diese Gegenstände können gesondert als Zubehör ausgepreist werden, dann ist hierauf keine Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Es liegt im Ermessen des Finanzamts ob der angegebene Wert für das Zubehör anerkannt wird, er sollte deshalb nicht zu hoch festgelegt werden. Bitte beachten Sie, dass die Angabe des Zubehörs den Beleihungswert senken kann und deshalb für die Finanzierung nachteilig sein kann. Bitte klären Sie dies deshalb vorab mit der Bank.

c) Kaufpreisfälligkeit

Bevor der Kaufpreis fällig werden, also der Käufer risikolos bezahlen kann, muss der Notar die erforderlichen Vollzugsdokumente einholen. Bitte berücksichtigen Sie, dass dies einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Gängige Vollzugsvoraussetzungen sind:

Eigentumsvormerkung: Diese reserviert das Grundbuch für den Erwerber und stellt sicher, dass der Käufer in jedem Fall das Eigentum erhält, wenn er den Kaufpreis bezahlt.

Vorkaufsrechte: Bei Grundstücken und Häusern kommt ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Belegenheitsgemeinde in Betracht. Der Notar muss nach Vertragsschluss eine Bestätigung einholen, dass dieses nicht ausgeübt wird.

Löschungsunterlagen: Der Notar muss für den lastenfreien Eigentumserwerb des Käufers sorgen, dazu müssen notwendige Löschungsunterlagen eingeholt werden. Sind eingetragene Grundpfandrechte nicht mehr valuiert, also die Schulden bereits abbezahlt, kann der Verkäufer bereits vorab die Löschungsunterlagen bei der Bank besorgen, um die Abwicklung zu beschleunigen.

Sind noch Schulden abzulösen wird die Einholung über den Notar erfolgen müssen. Meist kann dies im sog. Direktzahlungsmodell erfolgen, bei dem die Bank die Löschungsunterlagen unter Aufgabe eines Ablösebetrags dem Notar vorlegt, der dann vom Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis direkt an die Bank bezahlt wird.

Räumung: Handelt es sich nicht um ein vermietetes Objekt, ist Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit i.d.R., dass der Verkäufer aus dem Objekt ausgezogen ist und dieses geräumt hat.

Weitere Vollzugsdokumente: je nach Fall kommen weitere Fälligkeitsvoraussetzungen wie etwa behördliche Genehmigung, Zustimmungen z.B. vom Hausverwalter und dergleichen in Betracht.

Wenn alle Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, wird Sie der Notar mittels sog. Fälligkeitsmitteilung hierüber informieren.

d) Kaufpreisfinanzierung

Wenn der Käufer den Kaufpreis über eine Bank finanziert und hierfür eine Grundschuld benötigt, muss in dem Kaufvertrag eine sog. Finanzierungsklausel vorgesehen werden, die die Beleihung des Objekts ermöglicht. Außerdem benötigt der Notar von der Bank die Grundschuldbestellungsformulare. Damit der Käufer nicht Gefahr läuft in Verzug zu geraten, ist dieses Formular unbedingt gleich zu besorgen und dem Notar einzureichen. Nur wenn die Grundschuldbestellung gleichzeitig mit dem Kaufvertragsabschluss erfolgt, ist sichergestellt, dass diese rechtzeitig eingetragen wird.

e) Gewährleistung / Mängel

Der Verkauf von Grundstücken und gebrauchten Immobilien erfolgt meist unter Ausschluss der Mängelrechte. Der Käufer sollte deshalb das Objekt eingehend besichtigen. Nicht ausgeschlossen werden kann die Haftung für arglistig verschwiegene Mängel. Das bedeutet, dass der Verkäufer den Käufer auf relevante Mängel hinweisen muss, die ihm bekannt, bei der Besichtigung jedoch nicht zu erkennen sind. Besonderer Hinweis muss auch erfolgen, wenn das Objekt unter Denkmalschutz steht oder wenn Altlasten und schädliche Bodenveränderungen bekannt sind.

Sollten Schäden zwischen Kaufvertragsabschluss und Übergabe eintreten, etwa Beschädigung durch Umzugsarbeiten, sind diese vom Verkäufer zu vertreten.

Die Veräußerung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen lastenfrei. Deshalb müssen bestehende Verbindlichkeiten stets abgelöst und etwa noch eingetragene Grundschulden gelöscht werden. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, meist Erschließungsdienstbarkeiten, können i.d.R. nicht gelöscht werden, im Beurkundungstermin werden solche Belastungen erläutert.

f) Vermietung

Wird ein vermietetes Objekt verkauft, gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Das Mietverhältnis geht kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Die Mietunterlagen, wie Mietverträge und dergleichen sind dem Käufer zu übergeben, eine etwaige Kautions muss auf den Käufer übertragen werden. Der Mieter muss über den Verkauf informiert und angewiesen werden, die Miete an den Käufer zu entrichten. Im besten Fall erfolgt das durch ein gemeinsames Schreiben von Verkäufer und Käufer.

g) Eigentümergeinschaft

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Käufer sollte sich vorab über diese informieren und Einsicht in die Teilungserklärung und die relevanten Beschlüsse der letzten Jahre nehmen. Stehen konkret Renovierungsmaßnahmen der Eigentümergeinschaft an, die zu Sonderumlagen führen, muss genau besprochen und im Vertrag geregelt werden, wer für diese Kosten aufkommt. Wichtig ist auch, dass keine Hausgeldzahlungen rückständig sind.

4. Eigentumsänderung

Die endgültige Eintragung des Käufers als Eigentümer erfolgt, wenn der Verkäufer die Kaufpreiszahlung bestätigt hat und auch die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, also eine Bestätigung über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer, vorliegt. Danach wird die Eigentumsänderung vom Notar veranlasst und deren Vollzug überwacht und überprüft. Dies kann noch einige Zeit nach der Kaufpreiszahlung in Anspruch nehmen. Die Besitzübergabe, also der Stichtag ab dem das Objekt dem Käufer wirtschaftlich gehört, erfolgt jedoch bereits mit der Kaufpreiszahlung. Etwaige Verzögerungen z.B. beim Finanzamt, haben deshalb keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit.