

Informationen zum Kaufvertrag für den Käufer

Vorbemerkung:

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ist ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Die Einschaltung eines Notars soll für alle Vertragsbeteiligten die rechtliche Absicherung übernehmen, sowie ihre Wünsche in juristischen Regelungen umwandeln (soweit möglich). Worauf der Notar keinen Einfluss hat, ist z.B. die betragsmäßige Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners.

Vor der Beurkundung:

Vor Abschluss eines Kaufvertrages empfiehlt sich folgendes:

Information über den Kaufgegenstand

Besichtigung des Vertragsobjektes

Sie sollten das Objekt genau besichtigen, denn für Sachmängel ist die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen, dies wird so im Kaufvertrag festgehalten und kann nach Vertragsabwicklung nicht auf den Verkäufer zurück geführt werden. Um sich aber genau sicher zusein, kann man eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen veranlassen und ist somit auf der sicheren Seite.

Information über Erschließung

Ebenfalls sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen über den Stand der Erschließung und deren Abrechnungen bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbände sowie sonstige Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) ausführlich informieren.

Kosten entstehen, wenn Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, jedoch noch nicht abgerechnet wurden.

bei Bauplätzen:

Sie sollten sich immer genau und ausführlich über die Bebauung des Grundstückes informieren (Abstandsflächenübernahme etc.)

bei Wohnungen:

Lassen Sie sich auch hier genaue Informationen geben, wie Teilungserklärung, Protokolle von Eigentümerversammlungen und über Wohngeld sowie Instandhaltungsrücklagen.

Finanzierung

Finanzieren Sie den Kaufpreis oder Teile davon mittels eines Kredits, lassen Sie sich unbedingt vor Vertragsabschluss die Finanzierung durch Ihr Kreditinstitut zusichern und klären Sie alle notwendigen Formalitäten..

Einigung über Vertragsinhalt

Neben der Einigung über den Kaufpreis sollten auch folgende Punkte mit dem Verkäufer geklärt werden:

Mitverkauftes Inventar:

Besprechen Sie vorab, welche weiteren Gegenstände mitverkauft werden, sprich in Betracht kommen Mobiliar, Einbauküche, Vorhänge etc. aber auch der Heizölvorrat in den Tanks sollte besprochen werden und sollte im Kaufvertrag gesondert und mit dem jeweiligen Kaufpreis aufgeführt werden.

Zahlungszeitpunkt:

Sobald die vom Notar zu veranlassenden Sicherheitsvorkehrungen für den Käufer vorliegen, wird der Kaufpreis üblicherweise bezahlt. Besprechen Sie als Käufer / Verkäufer untereinander, ob die Zahlung von weiteren Voraussetzungen abhängig ist, wie z.B. die Räumung des Vertragsobjektes oder ob dem Käufer ein Zahlungsziel eingeräumt wird.

Besitzübergang – Räumung:

In der Regel findet die Besitzübergabe nach der Kaufpreiszahlung statt, sprich ab wann der Käufer den Kaufgegenstand nutzen kann. Sollte der Käufer schon früher das Objekt beziehen wollen oder der Verkäufer noch eine Weile das Verkaufsobjekt in Anspruch nehmen, muss dies auch bezüglich im Kaufvertrag festgehalten werden. Ist der Kaufgegenstand vermietet, muss ebenfalls geregelt werden ob Sie den Mietvertrag übernehmen möchten.

Sonstige Abreden:

Die im Zusammenhang mit dem Vertrag getroffenen Abreden, müssen in der Urkunde aufgenommen werden, ggf. kann der gesamte Vertrag unwirksam sein. Dies bezieht sich auch auf die Anzahlungen.

Beurkundungsauftrag

Wenn Käufer und Verkäufer sich über alle gewünschten Daten einig sind, muss ein Notartermin vereinbart werden.

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie einen Vertragsentwurf. Offene Fragen können vor dem Termin oder im Rahmen der Beurkundung geklärt werden.

Beurkundung

Zur Beurkundung benötigen Sie einen gültigen Personalausweis oder Reisepass. Während der Beurkundung wird der gesamte Vertragstext vorgelesen. Dies ist erforderlich, dass den Vertragsbeteiligten der genaue Inhalt bewusst wird und eine nochmalige Prüfung durch die Vertragsschließenden und den Notar erfolgen kann.

Nach der Beurkundung

Sie erhalten eine beglaubigte Abschrift des Vertrages.

Vollzugsverfahren:

Der Notar veranlasst nach Abschluss des Kaufvertrages alle weiteren Schritte. Zunächst kümmert er sich um die Einholung etwaiger Genehmigungen, bei Grundstücken eine Erklärung der Gemeinden (ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird), Einholung von Erklärungen zur Lastfreistellung und die Eintragung der Auflassungsvormerkungen für den Käufer (Vorabsicherung im Grundbuch).

Nachdem all diese Voraussetzungen vorliegen, wird den Beteiligten die Kaufpreisfälligkeit vom Notar mitgeteilt. Die Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer muss dem Notar mitgeteilt werden.

Nach der Mitteilung, legt der Notar den Vorgang dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung vor. Sobald dies erfolgt ist, werden Sie vom Notar verständigt und somit ist der Vorgang abgeschlossen

Was haben die Beteiligten zu tun?

Vollzugsverfahren

Nach Mitteilungen des Notars- und ggf. weitere Fälligkeitsvoraussetzungen wie Räumung – müssen Sie den Kaufpreis bezahlen. Meist 2 – 4 Wochen nach der Beurkundung erreicht Sie dieses Schreiben vom Notar.

Übergabe

Sobald die Voraussetzungen vorliegen, vereinbaren Sie mit Ihrem Vertragspartner einen Termin zur Übergabe.

Anfallende Kosten:

- Notarkosten : unmittelbar nach Beurkundung
- Grunderwerbsteuer : kurz nach Beurkundung
- Grundbuchamt : die erste Rechnung kommt mit Eintragung der Auflassungsvormerkung einige Wochen nach Beurkundung, die nächste Rechnung mit der Eigentumsumschreibung
- Ggf. Makler – mit Abschluss des Kaufpreises fällig

Mitteilungen:

Der Eigentumsübergang ist mitzuteilen an

- Verwalter
- Gemeinde (wegen der Grundsteuer)
- Versicherungen (Gebäudeversicherungen gehen kraft Gesetzes auf den Erwerber über)

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

ETI-Immobilien e.K.