

Informationen zum Kaufvertrag für den Verkäufer

Vorbemerkung:

Der Abschluss eines Grundstücks- oder Wohnungskaufvertrages 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:

Belastungen

Klären Sie frühzeitig, wenn am Kaufobjekt Belastungen eingetragen sind, ob eine Löschung möglich ist.

In der Regel übernimmt der Käufer Dienstbarkeiten wie Leitungsrechte und Geh- und Fahrrechte.

Wenn Berechtigte bereits verstorben sind, bringen Sie bitte entsprechende Sterbeurkunden mit.

Bestehende Grundschulden, können in der Regel mit dem Kaufpreis abgelöst werden. Allerdings bei vorzeitiger Ablösung des Darlehens fallen meist Vorfälligkeitsgebühren an. Dies klären Sie bezüglich mit Ihrer Bank oder Sparkasse. Sollten bereits Löschungunterlagen vorliegen, geben Sie diese vor oder bei der Beurkundung beim Notariat ab.

Bonität des Käufers

Möchten Sie der Bonität des Käufers sicher gehen, gibt es die Möglichkeit, das Ihnen dessen Banken oder Sparkasse eine Finanzierungszusage erteilt. Sprich ist der Käufer in der Lage sich das Objekt finanzieren zu lassen.

Einigung über Vertragsinhalt

Neben der Einigung über den Kaufpreis sollten folgende Punkte mit dem Käufer 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. Dies 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 im Kaufvertrag festgehalten werden. Ist der Kaufgegenstand vermietet, muss ebenfalls geregelt werden ob von dem Käufer der Mietvertrag übernommen werden möchte.

Sonstige Abreden:

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

Sobald der Kaufpreis bezahlt ist, bestätigen Sie bitte die Zahlung und informieren den Notar.

Anfallende Kosten:

- Lastenfreistellung : in der Regel fallen diese Kosten einige Wochen nach Beurkundung an
- Ggf. Makler – mit Abschluss des Kaufvertrages

Übergabe:

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

Mitteilungen:

Der Eigentumsübergang ist mitzuteilen an

- Verwalter (soweit vorhanden)
- 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.