

Hinweise der

**Notarin Eva-Maria Backmeister,
Bad Homburg v. d. H.**

zur Beurkundung und Abwicklung Ihres Grundstückskaufvertrages

I. Was geschieht vor der Beurkundung des Kaufvertrages?

Aufgrund der von Verkäufer oder Käufer übermittelten Daten erhalten Sie von mir einen Entwurf des beabsichtigten Kaufvertrages. Der Entwurf ist aufgrund Ihrer Angaben individuell auf Ihre konkrete Situation angepasst. Die Notarin ist unparteiische Beraterin der Vertragsparteien und sorgt dafür, dass rechtliche Risiken und ungesicherte Vorleistungen für keine Vertragspartei entstehen. Sollten sich nach Vorlage des Vertragsentwurfs Fragen Ihrerseits ergeben, so können Sie diese jederzeit mit mir selbst, aber auch mit meinen Notarfachangestellten besprechen. Änderungs- und Ergänzungswünsche Ihrerseits können nach Vorlage des Vertragsentwurfes eingepflegt und der angepasste Vertragsentwurf kann Ihnen sodann noch einmal zur Durchsicht übermittelt werden. Der beurkundete Kaufvertrag muss im Hinblick auf die anfallende Grunderwerbsteuer dem Finanzamt vorgelegt werden. Hier ist dem Finanzamt auch Ihre Steueridentifikationsnummer zu übermitteln. Bitte teilen Sie diese im Vorfeld der Beurkundung – etwa per E-Mail – oder spätestens im Beurkundungstermin mit.

II. Was geschieht im notariellen Beurkundungstermin?

Der Beurkundungstermin kann telefonisch mit meinen Notarfachangestellten abgestimmt werden. Zu beachten ist hierbei, dass bei der Beurkundung eines Verbrauchervertrages, d. h. auf Seiten von Verkäufer oder Käufer ist ein Unternehmer beteiligt, der Beurkundungstermin erst stattfinden kann, wenn der Verbraucher den von der Notarin übermittelten Vertragsentwurf mindestens zwei Wochen vorher erhalten und auch zur Kenntnis genommen hat.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, dass Sie vor der beurkundenden Notarin schon einmal eine Urkunde errichtet haben und die Notarin Sie daher bereits persönlich kennt. Im Beurkundungstermin wird Ihnen entsprechend der gesetzlichen Vorgabe der gesamte Text des Kaufvertrages von der Notarin vorgelesen und die für Sie wichtigen Stellen, etwa zur Kaufpreisfälligkeit oder zum Haftungsausschluss, erläutert.

Fragen Ihrerseits zu einzelnen Regelungspunkten werden Ihnen von der Notarin während der Beurkundung beantwortet. Inhaltliche Änderungen des Kaufvertrages sind auch noch während der Beurkundung möglich, insbesondere wenn dies aufgrund der Erörterungen im Beurkundungstermin erforderlich wird.

III. Was ist Inhalt des Kaufvertrages

1. Was wird verkauft ?

Mit dem Grundstück mitverkauft sind alle mit dem Grundstück und den aufstehenden Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. die Heizungsanlage, Markisen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Carport (Fertigarage), Jalousien. Mitverkauft ist auch das Zubehör wie Sauna, vorhandenes Heizöl, Sat-Antenne. Sonstiges bewegliches Vermögen (Inventar) ist nicht mitverkauft, es sei denn, im Kaufvertrag wird ausdrücklich eine anderweitige Vereinbarung getroffen. Nicht mitverkauft sind also die Einbauküche nebst Elektro-Großgeräten, Gartenmöbel und -geräte, Schaukel, Sandkasten, Lampen, Gardinen und Möbel.

Soll Inventar mitverkauft werden, muss die entsprechende Regelung ebenfalls in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Auf mitverkauftes Inventar entfällt keine Grunderwerbsteuer.

2. Wann wird der Kaufpreis bezahlt ?

Die Notarin stellt sicher, dass der Käufer den Kaufpreis erst bezahlt, wenn die vertragsgemäße Eigentumsübertragung auf ihn sichergestellt ist. Hierzu müssen in der Regel die folgenden Grundvoraussetzungen gegeben sein:

- Eintragung der Eigentumsvormerkung für den Käufer
- Vorlage aller Unterlagen zur Lastenfreistellung des Kaufobjekts von noch für den Verkäufer eingetragenen Grundpfandrechten (Grundsschulden bzw. Hypotheken)
- Vorlage aller zur Durchführung des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen. Hierzu zählt insbesondere die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde, jedoch nicht die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese wird vom Finanzamt erst erteilt, wenn der Käufer die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 6,5 % des Kaufpreises bezahlt hat.

Die oben beschriebenen Grundvoraussetzungen zur Fälligkeit des Kaufpreises beschafft die Notarin, d. h. die Notarin stellt nach der Beurkundung des Kaufvertrages etwa erforderliche Genehmigungsanträge und fordert von eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern (in der Regel Banken und Sparkassen) die Lastenfreistellungserklärungen zu treuen Händen an.

Unabhängig von einem von den Vertragsparteien gewünschten Termin für die Kaufpreiszahlung und der damit verbundenen Besitzübergabe des Kaufobjekts müssen Sie mit einem Zeitraum von ca. sechs bis acht Wochen ab der Beurkundung des Kaufvertrages rechnen, bis die oben beschriebenen Grundvoraussetzungen eingetreten sind. Sind Genehmigungen des Familiengerichts oder des Betreuungsgerichts einzuholen, etwa beim Verkauf durch Minderjährige oder betreute Menschen, müssen Sie im Hinblick auf das bei Gericht durchzuführende Genehmigungsverfahren mit einem Zeitraum von 3 bis 4 Monaten bis zur Kaufpreisfälligkeit rechnen.

3. Wie wird die Lastenfreistellung durchgeführt ?

Der Käufer will in der Regel das Kaufobjekt unbelastet von Rechten des Verkäufers in Abt. II und III des Grundbuches erwerben. Eine Ausnahme hiervon besteht, wenn im Grundbuch z. B. Wege- und Leitungsrechte für Hinterliegergrundstücke oder Leitungsrechte für Gemeinden und Versorgungsunternehmen eingetragen sind. Diese Rechte sind vom Käufer ohne Minderung des Kaufpreises zu übernehmen. Was Inhalt dieser Rechte ist, ergibt sich nicht vollumfänglich aus dem Grundbuch. Die entsprechende Eintragungsgrundlage kann Ihnen die Notarin in Fotokopie beim Grundbuchamt beschaffen; die dortige Bearbeitungszeit insoweit beträgt aber ca. 2 bis 3 Wochen.

Die Notarin schreibt nach der Beurkundung des Kaufvertrages die in Abt. III des Grundbuches eingetragenen Banken und Sparkassen an und erbittet um Übersendung der Lastenfreistellungserklärungen (Löschungsbewilligung) zu ihren Händen. Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte noch Restdarlehen des Verkäufers absichern, erteilt die Bank / Sparkasse die Löschungsbewilligung unter der Auflage, dass die Notarin hiervon nur Gebrauch machen darf, wenn der noch offene Darlehensrest aus dem Kaufpreis zurückgezahlt wird. Um die Lastenfreistellung zügig herbeiführen zu können, teilen Sie mir bitte spätestens zum Beurkundungstermin die Darlehensnummer der abzulösenden Bank / Sparkasse mit, damit der entsprechende Vorgang ohne weitere Rückfragen seitens der Bank oder Sparkasse dort aufgefunden werden kann. Die Notarin sorgt im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit dafür, dass der von der Bank oder Sparkasse des Verkäufers verlangte Ablösungsbetrag direkt vom Käufer an diese gezahlt und somit die Lastenfreistellung des Kaufobjekts gesichert ist.

Sind von dem Verkäufer aufgenommene Darlehen bereits vollständig zurückgezahlt, aber eingetragene Grundpfandrechte im Grundbuch noch nicht gelöscht, teilen Sie dies der Notarin bitte mit bzw. händigen Sie der Notarin die Ihnen vorliegenden Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung und Grundschuld- oder Hypothekenbrief) bereits im Vorfeld der Beurkundung aus.

4. Wie wird der Kaufpreis bezahlt ?

Liegen die oben beschriebenen Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit vor, erhält der Käufer von der Notarin eine schriftliche Bestätigung, dass die im Vertrag vereinbarten Bedingungen der Kaufpreisfälligkeit vorliegen. In dieser Bestätigung ist genau ausgeführt, wie der Kaufpreis zu bezahlen ist, insbesondere welche Beträge im Hinblick auf die Lastenfreistellung des Kaufobjekts an die im Grundbuch noch eingetragenen Banken des Verkäufers zu bezahlen sind und welchen Restkaufpreis sodann der Verkäufer erhält. Der Verkäufer wird daher gebeten, möglichst im Vorfeld der Beurkundung seine Kontoverbindung zur Aufnahme in den Kaufvertrag mitzuteilen.

Der Käufer kann die notarielle schriftliche Mitteilung über die Kaufpreisfälligkeit seiner Bank vorlegen, die dann die entsprechenden Zahlungen ausführt.

Eine Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto kommt nur in besonderen Fällen in Betracht, etwa wenn für eine Privatperson eine Grundbucheintragung besteht und insoweit Zahlungen aus dem Kaufpreis an diese zu leisten sind.

5. Wie wird die Kaufpreisfinanzierung des Käufers durchgeführt ?

Der Käufer benötigt in der Regel ein Darlehen zur Bezahlung des Kaufpreises. Die das Darlehen gewährende Bank bzw. Sparkasse verlangt für die Ausreichung des Darlehens eine dingliche Absicherung am Kaufobjekt, d. h. die Eintragung einer sogenannten Grundschuld im Grundbuch. Der Verkäufer erteilt hierzu dem Käufer im Kaufvertrag eine Vollmacht, damit zu Lasten des Kaufobjekts vor der Fälligkeit des Kaufpreises eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen werden kann. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da die Notarin durch eine entsprechende Gestaltung im Kaufvertrag und in der Grundschuldbestellung sicherstellt, dass der Käufer die Finanzierungsgrundschuld nur zur Bezahlung des Kaufpreises verwenden kann. Da das Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung erst nach Eintragung der Grundschuld ausgezahlt werden kann, sollte die entsprechende Grundschuldbestellung zeitgleich mit der Beurkundung des Kaufvertrages oder wenige Tage später erfolgen. Die Bank oder Sparkasse des Käufers hält entsprechende Grundschuldformulare vor, die der Käufer möglichst vor der Beurkundung im Notariat zur zeitgleichen Beurkundung von Kaufvertrag und Grundschuld einreichen sollte.

6. Haftung für Sachmängel und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

Bei einer „gebrauchten“ Immobilie haftet der Verkäufer in der Regel nicht für Sachmängel des Kaufobjekts, d. h. er übernimmt keine Gewährleistung für den Zustand des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude. Diese Vereinbarung ist üblich und stellt keine Benachteiligung des Käufers dar. Etwas anderes gilt nur für den Fall, dass die Vertragsparteien eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts, z. B. beim Kauf eines Baugrundstücks, vereinbaren oder wenn der

Verkäufer einen erheblichen Mangel des Kaufobjekts kennt und dem Käufer arglistig verschweigt.

Mit der vollständigen Kaufpreiszahlung sind dem Käufer die Schlüssel für das Kaufobjekt auszuhändigen. Bei einem vermieteten Objekt stehen ab diesem Zeitpunkt dem Käufer auch die Mieteinnahmen zu. Gleichzeitig hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt auch die Lasten und Kosten des Kaufobjekts zu tragen und ihm obliegt die Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht).

7. Wer trägt die Vertragskosten und die Grunderwerbsteuer ?

Die Notar- und Gerichtskosten sind bundeseinheitlich geregelt und überall gleich hoch. Notare und Gericht (Grundbuchamt) berechnen ihre Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, der Finanzierungsgrundschuld und die hierzu anfallenden Gerichtskosten nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG). Die Vertragskosten, die Kosten der Finanzierungsgrundschuld und die Grunderwerbsteuer trägt in der Regel der Käufer. Sie können die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, der Finanzierungsgrundschuld und die hiermit verbundenen Gerichtskosten auf ca. 1,5 % des Kaufpreises veranschlagen. Die derzeit in Hessen anfallende Grunderwerbsteuer beträgt 5 % des Kaufpreises.

Der Verkäufer trägt lediglich die im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung des Kaufobjekts verbundenen Notar- und Gerichtskosten.

Mehrkosten entstehen, wenn eine Vertragspartei nicht zum Beurkundungstermin erscheinen kann, da dann eine notariell zu beglaubigende Nachgenehmigung erforderlich ist.

8. Übergang der Gebäudeversicherung, Mitteilung an den Schornsteinfeger

Die bestehenden Gebäudeversicherungen sind vom Verkäufer bis zur Eintragung der Eigentumsänderung auf den Käufer aufrecht zu erhalten. Mit der Eigentumsumschreibung geht auch die Gebäudeversicherung kraft Gesetz auf den Käufer über (siehe §§ 95 ff. Versicherungsvertragsgesetz). Der Käufer ist jedoch berechtigt, das Versicherungsverhältnis innerhalb eines Monats nach der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zu kündigen. Nach § 1 Abs. 2 S. 2 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHWG) hat der neue Eigentümer im Fall des Übergangs des Eigentums an einem Grundstück oder einem Raum dies unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift unverzüglich nach dem Eigentumsübergang dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

9. Wann geht das Eigentum auf den Käufer über ?

Die Umschreibung des Eigentums wird von der Notarin beantragt, sobald ihr der Verkäufer die vollständige Zahlung des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat und die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes nach Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt. Das Eigentum geht also nicht schon mit der Bezahlung des Kaufpreises automatisch über, sondern erst zu einem Zeitpunkt der auch mehrere Wochen nach der Bezahlung des Kaufpreises liegen kann.

IV. Abschließende Hinweise

Die vorstehend beschriebenen Inhalte gehen von einem Standardgrundstückskaufvertrag ohne weitere Besonderheiten aus. Im Einzelfall kann sich die Abwicklung eines Kaufvertrages verzögern, wenn etwa der Verkäufer das Kaufobjekt geerbt hat und ein entsprechender Erbnachweis, z. B. ein Erbschein oder ein öffentliches Testament, noch nicht vorliegt. Besonderheiten ergeben sich auch, wenn nicht ein Grundstück, sondern eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht verkauft wird. Hier sind in der Regel weitere Zustimmungen zu beschaffen, beim Verkauf einer Eigentumswohnung die Zustimmung des Verwalters und bei einem Erbbaurecht die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Für die Zustimmungen fallen Mehrkosten an, da die erforderlichen Zustimmungen dem Grundbuchamt gegenüber in notariell beglaubigter Form vorzulegen sind. In der Regel trägt der Käufer auch diese Kosten.

Wir danken Ihnen, dass Sie sich die Zeit genommen haben zum Durchlesen.
Weitere Fragen beantworten wir gerne.

Ihre Notarin, Eva-Maria Backmeister

Im Dezember 2018