

Notar
Thomas Zöpfl, LL.M. (Harvard)

Zeuggasse 7 (2. Stock)
86150 Augsburg
Tel: 08 21/3 45 55 60
Fax: 08 21/3 45 55 70
Email: info@notar-zoepfl.de
www.notar-zoepfl.de

Hinweise zur Abwicklung eines Kaufvertrages nach Beurkundung

Beurkundung des Kaufvertrages und eventuell einer Grundschuld

Der Notar holt zuerst etwa notwendige **Zustimmungen** von Beteiligten ein, die bei der Beurkundung nicht anwesend waren. Dann ist der Vertrag zwischen den Parteien verbindlich.

Der Notar versendet die **Abschriften** der Urkunden.

Der Notar lässt im Grundbuch die Auflassungs-**Vormerkung** zur Sicherung des Käufers eintragen. Er holt die zur Durchführung des Vertrages erforderlichen **Unterlagen** ein (z.B. Löschungen von Banken, Zustimmung des Verwalters, Bescheinigung der Gemeinde zu deren Vorkaufsrecht, behördliche Genehmigungen).

Hat der Notar alle Unterlagen in Händen, die er für die **Fälligkeit** des Kaufpreises benötigt, teilt er dies dem Käufer und dem Verkäufer mit (Dauer in der Regel 2 bis 6 Wochen)

Der Käufer erhält mit dieser Mitteilung die Aufforderung, jetzt den Kaufpreis zu bezahlen (außer im Kaufvertrag sind besondere Termine oder Voraussetzungen – Räumung! - genannt).

Der Verkäufer erhält mit dieser Mitteilung auch ein Rücksendeformular, das er an den Notar zurücksenden muss, sobald der Kaufpreis bezahlt wurde.

Ist dem Notar der Eingang des Kaufpreises nachgewiesen und die Grunderwerbsteuer bezahlt (siehe unten) und hat der Notar alle sonst noch notwendigen Unterlagen beisammen, veranlasst er die **Eintragung des Käufers als Eigentümer** im Grundbuch. Käufer und Verkäufer erhalten vom Notar eine Kopie des Grundbucheintrags.

Wichtig: bei **vermietetem Wohnraum** muss der Verkäufer dem Mieter Mitteilung machen, dass er jetzt nicht mehr Eigentümer und damit auch nicht mehr Vermieter ist.

Grunderwerbsteuer: Das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – fordert ca. 3 – 4 Wochen nach Beurkundung mit dem Grunderwerbsteuerbescheid die Grunderwerbsteuer an (in Bayern 3,5 % aus dem Kaufpreis für die Immobilie).

Die Grunderwerbsteuer muss binnen 1 Monat nach Erhalt des Grunderwerbsteuerbescheids bezahlt werden. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer ist zwingend erforderlich, damit das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben werden kann.

Das Finanzamt bestätigt dem Notar die Zahlung der Grunderwerbsteuer.

Besitzübergabe: Der Besitz ist meistens gegen Bezahlung des Kaufpreises an den Käufer zu übergeben (Aushändigung der Schlüssel). Es gibt hierbei verschiedene Möglichkeiten:

Der Käufer überzeugt sich von der vereinbarten Räumung und veranlasst die Zahlung und gegen Nachweis der Zahlung händigt ihm der Verkäufer die Schlüssel aus.

Oder:

Verkäufer und Käufer treffen sich auf der Bank des Käufers und gegen Veranlassung der Zahlung händigt der Verkäufer die Schlüssel aus.

Bei einem vermieteten Objekt entfällt die Schlüsselübergabe. Dort ist eine etwa vom Mieter geleistete **Kaution** an den Käufer auszuhändigen.

Wenn für die Besitzübergabe ein **spezieller Termin** vorgesehen ist (z.B. Tag der Beurkundung, ein festes Datum), erfolgt sie an diesem Termin.

Mit Übergabe des Besitzes bzw. zu dem vereinbarten Termin gehen die **Nutzungen** über (Eigennutzung oder Anspruch auf die Miete). Ab diesem Zeitpunkt ist dann der Käufer normalerweise für das Objekt verantwortlich, das heißt er hat dann alle mit dem Objekt zusammenhängenden **Pflichten und Kosten** zu tragen.

Gebäudeversicherungen gehen grundsätzlich auf den Erwerber über. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen. Es besteht ein Sonderkündigungsrecht binnen eines Monats nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch für den Erwerber und für die Versicherung. Es ist darauf zu achten, dass im Zeitraum der Abwicklung des Erwerbsvertrags fällig werdende Rechnungen von dem Vertragsteil bezahlt werden, der nach dem Erwerbsvertrag zur Bezahlung verpflichtet ist.

Bei Eigentumswohnungen ist insoweit nichts zu veranlassen, da hier das gesamte Gebäude (und nicht die einzelne Wohnung) versichert ist und bleibt. Hier ist aber die **Hausverwaltung** vom Übergang auf den Käufer zu verständigen.

Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr: Zählernummer und Zählerstand notieren und Versorger verständigen (reicht unter Umständen telefonisch, Kosten zahlt üblicherweise der Verkäufer),

z.B. im Bereich Augsburg: Stadtwerke Tel. 0800/3243240, LEW Tel. 0800/5395391, Müllabfuhr 324-4842

Grundsteuer: Die Festsetzung erfolgt immer am Jahresende gegen den dann im Grundbuch eingetragenen Eigentümer für das gesamte folgende Jahr und wird während des Kalenderjahres nicht geändert, das heißt bei Übergang der Lasten während des Kalenderjahres bleibt der Verkäufer der Gemeinde gegenüber bis zum Jahresende für die Zahlung verantwortlich. Ab Übergang der Lasten hat aber der Käufer diese Steuer zu tragen und daher an Stelle des Verkäufers zu bezahlen oder diesem zu erstatten.

Schlussbemerkungen:

Bei dem vorstehend geschilderten Ablauf ist ein durchschnittlicher Standardfall angesprochen. Es können sich im Einzelfall Abweichungen im Ablauf ergeben, insbesondere bezüglich der angegebenen Zeiten. Bei Zweifeln über das richtige Verhalten bitte bei dem Notar bzw. dem Sachbearbeiter nachfragen. Dies kostet nichts und vermeidet Zweifel oder gar Ärger.