



# Infoblatt Immobilien Verkauf

VERKAUF VON HAUS /  
GRUNDSTÜCK /  
EIGENTUMSWOHNUNG

NOTAR

**Helmut Merz**

NOTARIN

**Mascha Diefenbach**

# IMMOBILIEN VERKAUF

VERKAUF VON HAUS / GRUNDSTÜCK / EIGENTUMSWOHNUNG

Die folgende Darstellung soll Ihnen hierfür als Checkliste dienen. Sie enthält die wichtigsten Punkte, welche aus Sicht Ihres Notars von Ihnen vor der Beurkundung geklärt werden sollten. Zudem dient sie der Veranschaulichung und Erläuterung der Abwicklung eines typischen Kaufvertrages insbesondere in zeitlicher Hinsicht.

## Vorbereitung

### Was sollte ich vor dem Verkauf eines Hauses / Bauplatzes erledigen?

- **Besichtigen Sie die Immobilie gründlich mit dem Käufer**

Halten Sie gemeinsam mit dem Käufer etwaige Mängel der Immobilie fest und teilen getroffene Vereinbarungen dem Notar mit.

Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen („gekauft wie gesehen“). Nach Beurkundung festgestellte Mängel können daher grundsätzlich nicht mehr gerügt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn Ihnen die Mängel bekannt sind (z.B. Vorhandensein von Asbest) und Sie diese verschweigen.

- **Vorlage des Energieausweises**

Dem Käufer ist bei der Besichtigung ein gültiger Energieausweis vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrages ist dieser im Original dem Käufer zu übergeben. Ein vertraglicher Verzicht auf die Vorlage ist nicht möglich.

- **Ermöglichen Sie die Einsicht des Käufers in objektbezogene Unterlagen**

Sofern für den Käufer von Interesse, können Sie ihm Einblick in objektbezogene Unterlagen geben (z.B. Versicherungspolice der Gebäude- und Feuerversicherung, Mietverträge, Dienstbarkeiten, Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung etc.). Die Übergabe solcher Dokumente erfolgt jedoch erst bei Schlüsselübergabe.

Sollte das zu veräußernde Objekt im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit belastet sein (beispielsweise Wege- oder Leitungsrechte für den Nachbarn), können Sie dem Käufer Einsicht in die Bewilligung (Inhalt der Dienstbarkeit) gewähren. Aus dieser ergibt sich der Umfang des Rechts und ggf. Regelungen zur Kostentragung. Liegen Ihnen diese Unterlagen nicht vor, können Sie diese auch beim Grundbuchamt anfordern.

- **Klären Sie die Rückzahlung offener Hauskredite**

Bestehen noch offene Hauskredite, sollten Sie den beabsichtigten Verkauf mit Ihrer Bank/Sparkasse absprechen. Hilfreich ist es, wenn Sie Ihrem Notar die Nummer des Darlehenskontos sowie Ihren Ansprechpartner bei der Bank/Sparkasse mitteilen.

- **Lassen Sie sich eine Finanzierungsbestätigung vorlegen**

Sie können den Käufer bitten, Ihnen eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen, um sich zu vergewissern, dass der Käufer den Kaufpreis auch tatsächlich aufbringen kann.

- **Beauftragen Sie den Notar Ihres Vertrauens**

Sobald sich beide Seiten über die wichtigsten Eckpunkte des Kaufvertrages geeinigt haben, können Sie diese Ihrem Notar zwecks Erstellung eines Vertragsentwurfs mitteilen. Beachten Sie, dass sämtliche getroffene Vereinbarungen (z.B. Mitverkauf von Inventar) in den Kaufvertrag aufgenommen werden müssen.

Prüfen Sie den übersandten Vertragsentwurf genau. Gerne können Sie sich bei Rückfragen an Ihren Sachbearbeiter wenden. Bei steuerlichen Fragen kontaktieren Sie bitte einen Steuerberater.

Änderungs- und Ergänzungswünsche (z.B. Mitverkauf von Inventar) stimmen Sie mit Ihrem Vertragspartner ab. Teilen Sie diese und sonstige Besonderheiten (z.B. ausländische Staatsangehörigkeit, Notwendigkeit eines Dolmetschers) Ihrem Notar unbedingt frühzeitig mit.

Sind alle Fragen geklärt, können Sie nach Abstimmung mit Ihrem Vertragspartner einen Beurkundungstermin vereinbaren.

## Die Beurkundung

### Verlesen, Erklären und Unterzeichnen des Vertrages

#### • Was sollte ich zum Notartermin mitbringen?

#### **Folgende Dokumente und Unterlagen sollten Sie zum Beurkundungstermin bereithalten:**

- (gültiger) Personalausweis oder Reisepass
- Ihre 11-stellige steuerliche Identifikationsnummer
- den übersandten Vertragsentwurf

Ist die Vorlage weiterer Dokumente notwendig, wird Ihr Notar Sie hierauf bei Übersendung des Entwurfs hinweisen.

In der Regel finden Sie Ihre steuerliche Identifikationsnummer

- im Einkommensteuerbescheid,
- auf Ihrer Lohnsteuerbescheinigung oder
- im Informationsschreiben Ihres Finanzamtes

#### • Wie läuft die Beurkundung ab?

In der Beurkundung wird Ihr Notar den Vertrag vorlesen und die Regelungen wie auch den weiteren Ablauf (siehe „Wie geht es nach der Beurkundung weiter?“) erläutern.

Zum besseren Verständnis des Vertragsinhaltes bzw. den dort verwendeten Fachbegriffen können Sie auf unser Glossar zurückgreifen. Selbstverständlich steht Ihnen im Vorfeld der Beurkundung Ihr Sachbearbeiter sowie während der Beurkundung Ihr Notar für Rückfragen gerne zur Verfügung.

#### • Nach der Beurkundung

Wie geht es nach der Beurkundung weiter? Wann erfolgen die Kaufpreiszahlung und wann die Schlüsselübergabe?

Ihr Notar stellt für Sie im Kaufvertrag sicher, dass der Vertrag rechtlich ausgewogen ist und Risiken vermieden werden. Hierzu gehört insbesondere, dass

- der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn sicher ist, dass er auch das unbelastete Eigentum an dem erworbenen Grundstück erhält und
- der Verkäufer erst die Schlüssel übergeben muss und sein Eigentum verliert, wenn er seinen Kaufpreis erhalten hat.

Daher sind Kaufverträge häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut und die Abwicklung vollzieht sich in den folgenden Schritten<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> Die nachfolgenden Zeitangaben beziehen sich auf die ungefähre Bearbeitungsdauer ab Beurkundung. Sie stellen reine Erfahrungswerte bei einem Kaufvertrag ohne Besonderheiten dar und erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit, da durch die Beteiligung diverser Behörden hierauf kein Einfluss besteht. Bei besonderen Umständen (Beteiligung Betreuer etc.) kann sich die Bearbeitungszeit erheblich hinauszögern, fragen Sie daher im Zweifel immer Ihren Sachbearbeiter.

### • Wann bekomme ich eine Kopie des Vertrages?

Wenige Tage nach der Beurkundung erhalten Sie Ihre persönliche Kopie des endgültigen Kaufvertrages für Ihre Unterlagen übersandt.

### • Welche Kosten fallen an?

Die Kosten der Beurkundung des Vertrages und dessen Abwicklung trägt in der Regel der Käufer. Sind jedoch noch Grundschulden oder andere Belastungen eingetragen, trägt die Kosten der Löschung in der Regel der Verkäufer. Fragen Sie im Zweifel Ihren Notar, der Ihnen auch die Höhe der Kosten nennen kann.

### • Wann erhalte ich den Kaufpreis?

Der Kaufpreis ist nicht unmittelbar nach der Beurkundung zu zahlen, sondern erst, wenn Ihr Notar den Käufer zur Kaufpreiszahlung auffordert (und ggf. weitere vereinbarte Voraussetzungen wie die Räumung vorliegen).

Da die Zahlungsaufforderung von der Rückmeldung mehrerer Behörden abhängig ist, dauert es in der Regel etwa 4 – 8 Wochen ab Beurkundung, bis der Kaufpreis gezahlt werden muss und die Schlüsselübergabe erfolgen kann.

Von einer Kaufpreiszahlung vor Zahlungsaufforderung ist unbedingt abzuraten!

Ihr Notar stellt vertraglich sicher, dass der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn sicher ist, dass er auch das unbelastete Eigentum an dem Grundstück erhält. Aus diesem Grund wird die Zahlung des Kaufpreises in der Regel davon abhängig gemacht, dass

- alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, beispielsweise wenn eine Partei nicht persönlich an der Beurkundung teilnehmen konnte und nachträglich unterzeichnen muss;
- für den Käufer die Eigentumsvormerkung (oder Auflassungsvormerkung) im Grundbuch eingetragen ist – dadurch wird das Grundbuch „gesperrt“ und das Grundstück so für den Käufer „reserviert“;
- die Unterlagen vorliegen, die erforderlich sind, um eingetragene Grundschulden oder Hypotheken zu löschen;
- die Gemeinde ihr (gesetzliches) Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Der Notar veranlasst alles Erforderliche, damit die Voraussetzungen erfüllt sind und wird Sie sodann über die Verpflichtung des Käufers zur Kaufpreiszahlung in Kenntnis setzen. Gleichzeitig wird er Sie bitten ihm den Erhalt des Kaufpreises zu bestätigen um die Umschreibung des Eigentums an der Immobilie auf den Käufer zu veranlassen.

### • Wann übergebe ich dem Käufer die Schlüssel?

Die Schlüsselübergabe an den Käufer erfolgt erst, nachdem dieser den Kaufpreis gezahlt hat – also auch etwa 4 – 8 Wochen nach Beurkundung. Ab diesem Zeitpunkt darf der Käufer das Grundstück in Besitz nehmen (beispielsweise einziehen) und alle Erträge stehen ihm zu (z.B. Mieteinnahmen). Er muss aber ab diesem Zeitpunkt auch alle Kosten, wie z.B. die Grundsteuern, die Müll- und Abwassergebühren etc. tragen.

Von einer Schlüsselübergabe vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist – jedenfalls ohne vertragliche Vereinbarung – abzuraten!

Die Schlüsselübergabe sollte durch beide Parteien bei einem gemeinsamen Termin im erworbenen Objekt erfolgen. Dabei werden die Zählerstände abgelesen und protokolliert sowie die ordnungsgemäße Übergabe dokumentiert. Die Mitteilungen an die Versorgungsunternehmen (z.B. Mitteilung Zählerstand Strom) sollten Sie vornehmen.

Auch objektbezogene Unterlagen, wie die Versicherungspolice der Gebäude- und Feuerversicherung, Mietverträge, Baupläne etc. sind im Original dem Käufer bei Schlüsselübergabe auszuhändigen.

### • Wann wird der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen?

Sobald Sie den Kaufpreis erhalten haben, bestätigen Sie dies schriftlich Ihrem Notar. Dieser wird die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch erst veranlassen, wenn ihm diese Bestätigung vorliegt (und der Käufer die Grunderwerbsteuer entrichtet bzw. das Finanzamt dies bestätigt hat).

Die Bearbeitung beim Finanzamt kann bis zu 6 Monate in Anspruch nehmen, was jedoch keinen Einfluss auf die Schlüsselübergabe ([Link zu Schlüsselübergabe](#)) hat, sondern lediglich die Eintragung im Grundbuch verzögert.

### • Was sollte ich noch beachten?

Damit das Gebäude nahtlos versichert ist, geht die Gebäude- und Feuerversicherung kraft Gesetzes auf den Käufer über. Sie sind verpflichtet nicht zu kündigen, sondern Ihrer Gebäude- und Feuerversicherung unverzüglich mitteilen, sobald der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

*Eventuelle Hausrat- oder Hausbesitzerhaftpflichtversicherungen gehen nicht kraft Gesetzes auf den Käufer über. Diese können Sie kündigen, sobald Sie dem Käufer die Schlüssel übergeben haben.*