

Verfasser

CLEVER HAUSVERKAUF
Arno Hänisch
Willbecker Straße 74 A
40699 Erkrath

Telefon: 0 21 04 - 80 01 30
Telefax: 0 21 04 - 80 01 39
Mobil: 01 72 - 64 18 84 8

E-Mail: kontakt@clever-hausverkauf.de
Internet: www.clever-hausverkauf.de

Stand: Mai 2020

Inhalt

- 28. Notariatsauswahl - Worauf ist zu achten?
- 29. Erstellung des Kaufvertragsentwurfs - Jetzt geht es ins Detail
- 30. Kaufvertragsverhandlung - Welche Punkte sind noch wichtig?
- 31. Fallen für Sie Kosten aus dem Kaufvertrag an? - Das kommt drauf an
- 32. Beurkundung des Kaufvertrags - Nur wenn alles geklärt ist

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer,

nachdem Sie Ihren Wunsch-Kaufinteressenten gefunden und mit ihm eine Reservierung vereinbart haben, geht es nun in die Phase der Abwicklung des Verkaufs.

Erfahren Sie in diesem Artikel, was Sie im Zusammenhang mit der Notariatsauswahl, der Erstellung des Kaufvertragsentwurfs, der Kaufvertragsverhandlung und der Beurkundung beachten sollten.

Außerdem erfahren Sie, ob damit für Sie Kosten verbunden sind.

Bei Fragen nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf.

Herzliche Grüße

Ihr Arno Hänisch
CLEVER HAUSVERKAUF



Online-Ratgeberbereich:
<https://www.clever-hausverkauf.de/hausverkauf-ohne-makler/>

28. Notariatsauswahl

Worauf ist zu achten?

Es ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, wer den Notar für die Beurkundung bestimmt.

In der Regel bestimmt der Käufer den Notar, da er ihn auch bezahlt, wenn nichts anderes vereinbart ist. Für die Notarkosten haften jedoch Verkäufer und Käufer gesamtschuldnerisch.

Wenn Sie als Verkäufer gute Erfahrungen mit einem Notariat gemacht haben, können Sie selbstverständlich auch eine Empfehlung gegenüber Ihrem Käufer aussprechen und sich dann auf den Notar einigen.

Auch weitere Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer oder Gerichtskosten trägt der Käufer, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Für eine notarielle Tätigkeit fallen übrigens bei jedem Notar grundsätzlich die gleichen Gebühren an. Maßgeblich ist dafür die Kostenordnung. Notargebühren können also nicht vom Notar beliebig festgesetzt, aber auch nicht verhandelt werden.

Tipp:

Wie auch schon in der Reservierungsvereinbarung festgehalten, sollte Ihr Käufer selbst die Beauftragung des Notars vornehmen. Damit wollen Sie ja schließlich erkennen, dass Ihr Käufer die Eigeninitiative für den Kauf ergreift. Außerdem ist Ihr Käufer als Auftraggeber gegenüber dem Notar in der Kostenverpflichtung für die Entwurfsgebühr für den Fall, dass er (was wir nicht hoffen wollen) doch noch einen Rückzieher macht.

29. Erstellung des Kaufvertragsentwurfs

Jetzt geht es ins Detail

Damit Ihr Käufer den Kaufvertrag in Auftrag geben kann, empfiehlt es sich, von vornherein alle bereits zwischen Ihnen und Ihrem Käufer besprochenen und verhandelten Punkte gemäß untenstehender Tabelle zusammenzufassen.

Damit kann der Notar den Entwurf dann zielgerichtet erstellen.

Verkäuferdaten	von jeder zum Verkäufer gehörenden Person (Name, Anschrift, Kommunikationsdaten, Steuer-IDs, Kopien der Ausweise)
Käuferdaten	von jeder zum Käufer gehörenden Person (Name, Anschrift, Kommunikationsdaten, Steuer-IDs, Kopien der Ausweise)
Objekt	Anschrift und Art
Nutzung des Objektes	vom Verkäufer selbst bewohnt, leerstehend, vermietet (oder Kombinationen)
Mitverkauftes Inventar	z.B. Küche, Mobiliar, Elektrogeräte
Kaufpreis	mit Aufteilung in Immobilie und mitverkaufte Gegenstände (bitte achten Sie bei den mitverkauften Gegenständen auf realistische „finanzamtskonforme“ Werte; der Kaufpreisanteil der mitverkauften Gegenstände unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer) Anmerkung: bei vermieteten Immobilien empfiehlt es sich wegen der Abschreibung ggf. zusätzlich, eine Aufteilung in Grund und Boden sowie Gebäude vorzunehmen (auch hier sind „finanzamtskonforme“ Werte wichtig)
Bankverbindung(en) zur Zahlung des Kaufpreises	des Verkäufers und ggf. der darlehensgebenden Bank des Verkäufers incl. Ansprechpartner und Darlehensnummer (wegen Kaufpreisverteilung und Löschungsbewilligung)
Käuferfinanzierung	ja oder nein (wegen Belastungsvollmacht im Kaufvertrag im Falle von ja)
Mietverhältnisse	Mietaufstellung mit allen Detailangaben beifügen (gem. Unterlagen-Checkliste)
Kaufpreisfälligkeit; Übergabe	Termin (sofern Immobilie vom Verkäufer selbst bewohnt, auch Angaben zur Räumung)

Unterlagen	Käuferseitigen Erhalt von Unterlagen als Liste aufführen (gem. Unterlagen-Checkliste) Folgende Unterlagen sollten dem Notar auch übermittelt werden, da diese Punkte i.d.R. auch standardmäßig im Kaufvertrag erwähnt werden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auskunft aus dem Altlastenkataster ▪ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ▪ Auskunft über Erschließungsbeiträge (diese Unterlagen liegen Ihnen gem. Unterlagen-Checkliste vor)
Besichtigungen	Angaben zu erfolgten Besichtigungen, ggf. unter Hinzuziehung eines Baugutachters
Mängel	Auflistung und möglichst genaue Beschreibung
Sonstiges	z.B. Vereinbarungen, die Sie zusätzlich mit dem Käufer getroffen haben
Angabe der Höhe der Instandhaltungsrücklage	nur im Falle von Eigentumswohnungen
Angabe des Wohnungseigentumsverwalters	nur im Falle von Eigentumswohnungen, wenn Verwalterzustimmung für Verkauf erforderlich (ob dies der Fall ist, können Sie der Teilungserklärung entnehmen)

Nicht alle der vorgenannten Punkte sind zwingend im Kaufvertrag erforderlich, doch auch hier ist nach unseren Erfahrungen ein mehr einfach besser.

Tipp:

Wir empfehlen Ihnen, die Zusammenstellung der vorgenannten Informationen selbst vorzunehmen, dann nochmals mit Ihrem Käufer abzustimmen, so dass er sie dann an den Notar übermitteln kann. Schließlich liegt Ihrem Käufer dieser Ratgeber nicht vor.

Nach der Beauftragung des Notars durch Ihren Käufer erhalten die Vertragsparteien meist innerhalb von drei bis vier Werktagen den Kaufvertragsentwurf.

29. Kaufvertragsverhandlung

Welche Punkte sind noch wichtig?

Nachdem alle Beteiligten den Kaufvertragsentwurf vom Notar erhalten haben, geht es jetzt in die Endabstimmung:

- Stimmen die Angaben und Daten zu Personen, Bankverbindungen etc.? Prüfen Sie genau, da auch Notariate nicht vor dem Fehlernteufel immun sind.

- Ist im Kaufvertragsentwurf alles so wie vorher zusammengetragen berücksichtigt?
- Sind Formulierungen im Kaufvertragsentwurf aufgrund des Juristendeutsch unverständlich?

Änderungswünsche und Korrekturen können dann jederzeit an das Notariat übermittelt werden, bis alles so steht wie Sie und Ihr Käufer es möchten.

Der Verkauf von Gebrauchtimmobilien erfolgt standardmäßig unter Ausschluss jeglicher Haftung und Gewährleistung, außer für den Fall von Arglist.

Deshalb ist es von vornherein wichtig gewesen, gegenüber dem Käufer offen mit Mängeln umzugehen.

Sofern Mängel vorliegen, hierzu im Vorfeld aber noch nicht alles im Detail geklärt und an den Notar übermittelt werden konnte, ist dies ein häufiger Grund für weitere Kaufvertragsverhandlungen. Der Notar als neutralitätsverpflichtete Instanz sollte dann entsprechende Lösungsvorschläge in den Vertrag aufnehmen, die für beide Seiten einen Kompromiss darstellen.

Auch andere Punkte können noch Anlass für weitere Kaufvertragsverhandlungen sein, sind jedoch bei guter Vorbereitung des Verkaufs deutlich seltener als bei schlechter Vorbereitung.

29. Fallen für mich Kosten aus dem Kaufvertrag an?

Das kommt drauf an

Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer werden standardmäßig vom Käufer getragen, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Ist Ihre Immobilie in Abt. III noch mit Grundschulden belastet, haben Sie jedoch die auf die Lastenfreistellung (Löschung der Grundschulden) entfallenden Notar- und Gerichtskosten zu tragen, da Ihre Immobilie gemäß Kaufvertrag lastenfrei übergeben werden muss.

Wie bereits an anderer Stelle besprochen, gibt es noch andere Kosten (wie z.B. Vorfälligkeitsentschädigung für abgelöste Darlehen), die aber nicht unmittelbar aus dem Kaufvertrag entstehen.

30. Beurkundung des Kaufvertrags

Nur wenn alles geklärt ist

Nicht selten vereinbaren Vertragsparteien einen Beurkundungstermin nach dem Motto

„Den Rest können wir dann ja noch beim Notar besprechen.“

Davon können wir nur abraten. Der Notartermin sollte ausschließlich dann vereinbart werden, wenn der Kaufvertragsentwurf bis ins letzte Detail abgestimmt wurde.

Natürlich kann auch beim Verlesen durch den Notar nochmal die ein oder andere Formulierung geändert werden, aber substanzial sollte wirklich alles passen.

Warum? Wenn im Beurkundungstermin noch wesentliche Inhalte verhandelt werden, kann das sowohl bei Ihnen als Verkäufer oder beim Käufer zu einer extremen Drucksituation führen, die dann im Worstcase einen Abbruch der Beurkundung zur Folge hat, weil man sich nicht einigen konnte. Nicht selten springt eine Vertragspartei dann auch endgültig ab, weil womöglich der Termin im Streit endete.

Für Verkäufe zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher muss der Kaufvertragsentwurf 14 Tage vorliegen, bevor der Kaufvertrag beurkundet werden kann.

In Ihrem Fall sind Sie und Ihr Käufer mit hoher Wahrscheinlichkeit Verbraucher, so dass diese Frist hier keine Anwendung findet. Dennoch sollte aus vorgenannten Gründen genügend Zeit dafür eingeplant werden.

Die Beurkundung des Kaufvertrags wird je nach Kaufvertrag, angefügter Anlagen und Lesegeschwindigkeit des Notars ca. 45 - 90 min dauern.

Finanziert Ihr Käufer auch per Kredit, wird die Beurkundung dessen Grundschuldbestellung meist direkt im Anschluss erfolgen, wo Sie dann aber nicht mehr anwesend sein müssen.

Was ist eigentlich, wenn ein Teil der Verkäufer- oder Käuferseite den Beurkundungstermin nicht wahrnehmen kann?

Häufig bestehen Verkäufer und Käufer aus mehreren Personen, z.B. bei verkaufenden oder kaufenden Eheleuten.

Ist eine Person verhindert, kommen nun folgende Varianten in Frage:

1. Der Beurkundungstermin wird verschoben.
2. Der im Beurkundungstermin anwesende Teil der Verkäufer- oder Käuferseite tritt als vollmachtsloser Vertreter für den anderen Teil auf. In dem Fall muss der Kaufvertrag notariell nachgenehmigt werden, ggf. auch bei einem anderen Notar (Nachteil: Der Kaufvertrag wird erst mit der Nachgenehmigung rechtswirksam.)
3. Der im Beurkundungstermin nicht anwesende Teil der Verkäufer oder Käuferseite erteilt dem anderen Teil zuvor eine notarielle Vollmacht.

Ende Artikel 5