

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

- 33. Beurkundung erfolgt - Wie geht es nun weiter?
- 34. Besitzübergabe und Kaufpreiszahlung - Schlüssel gegen Geld
- 35. Eigentumsumschreibung - Jetzt ist Ihr Verkauf perfekt

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer,

nachdem der Kaufvertrag beurkundet wurde, können Sie sich erstmal etwas zurücklehnen.

Denn jetzt ist zunächst der Notar dran. In Artikel 6 erfahren Sie nun, welche Schritte er zu erledigen hat.

Zur Besitzübergabe müssen Sie und Ihr Käufer wieder aktiv werden. Erfahren Sie, was hier zu beachten ist.

Nach der Besitzübergabe erfolgt dann ein paar Wochen oder Monate später die Eigentumsumschreibung. Damit ist Ihr Verkauf endlich komplett. Herzlichen Glückwunsch.

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/>

33. Beurkundung erfolgt

Wie geht es nun weiter?

Die Tinte ist trocken, der Kaufvertrag ist rechtswirksam. Jetzt geht der Notar an die Abwicklung des Kaufvertrags. Das läuft in folgenden Schritten:

Beurkundung



Vormerkung

Der Notar beantragt beim Grundbuchamt die Vormerkung des Käufers in Abt. II des Grundbuches. Damit kann der Verkäufer die Immobilie nicht mehr anderweitig verkaufen oder belasten.



Lastenfreistellung

Da die Immobilie lastenfrei übergeben werden muss, müssen evtl. bestehende Grundschulden gelöscht werden. Dazu holt der Notar die Bestätigung des Kreditinstituts (Löschungsbewilligung) vom Verkäufer ein. Sind noch Restschulden vorhanden, geht später der Teil des Kaufpreises direkt an das Kreditinstitut.



Genehmigungen

Der Notar holt erforderliche Genehmigungen (Vorkaufsrechte, Zustimmungen Dritter) sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die gezahlte Grunderwerbsteuer ein.



Räumung (sofern die Immobilie vom Verkäufer selbst bewohnt ist)



Fälligkeitsmitteilung Sobald alle Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Kaufvertrag vorliegen, informiert der Notar den Käufer, dass der Kaufpreis zu zahlen ist.



Kaufpreiszahlung Der Käufer zahlt den Kaufpreis, wie es im Kaufvertrag geregelt ist. Restschulden des Verkäufers werden direkt an dessen Kreditinstitut, der Rest auf das Konto des Verkäufers überwiesen.

Hinweis: In Ausnahmefällen kann bei „berechtigtem Sicherungsinteresse“ auch eine Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto erfolgen (z.B. bei komplexeren Zahlungsströmen mit mehreren Kreditinstituten beim Verkäufer oder Käufer)



Besitzübergabe Ist der Kaufpreis vollständig gezahlt, erfolgt die Schlüsselübergabe. Gleichzeitig gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer über (auch als wirtschaftlicher Übergang bezeichnet).

Hinweis: Bei vermieteten Immobilien tritt der Käufer mit der Besitzübergabe in bestehende Mietverhältnisse ein.

34. Besitzübergabe und Kaufpreiszahlung

Schlüssel gegen Geld

Bitte unbedingt beachten:

Bleiben Sie in jedem Fall hart, falls Ihr Käufer Sie vor der (vollständigen) Kaufpreiszahlung bittet, die Schlüssel zu erhalten und schon mit Arbeiten beginnen möchte (z.B. Bäder rausreißen, Fliesen entfernen, Durchbrüche). Tun Sie dies, geben Sie den Besitz aus der Hand, ohne schon Ihr Geld zu haben. Somit gilt:

„Erst das Geld, dann die Schlüssel.“

Natürlich ist nichts dagegen einzuwenden, wenn Sie dem Käufer in Ihrem Beisein die Möglichkeit geben, Maß für Möbel zu nehmen, Einrichtungsideen zu entwickeln etc.

Was gehört denn alles zur Besitzübergabe?

Bei der Besitzübergabe geht es um Schlüssel, aber auch noch um viele andere Dinge:

- Detailliertes Übergabeprotokoll
- Übergabe von Unterlagen/Dokumenten
- Übergabe aller im Umlauf befindlichen Schlüssel, Funksender etc.
- Ablesung von Zählerständen für Strom, Gas, Wasser etc.
- Übergabe sonstiger Gegenstände

Eine detaillierte Darstellung haben Sie bereits mit unserer Unterlagen-Checkliste (Anhang: Unterlagen-Checkliste und To-Do-Liste (nach Verkauf bei Übergabe)) erhalten. Falls Sie diese gerade nicht zur Hand haben, hier nochmal der Link:

**PDF-Download:
Unterlagen-Checkliste**

Abrechnung erforderlich

Mit der Besitzübergabe ist der Käufer zwar Besitzer, aber noch nicht Eigentümer der Immobilie. Das sind nach wie vor Sie.

Durch das Auseinanderfallen von Besitz und Eigentum kommt es zu einem Zwischenstadium, das sich beispielsweise wie folgt auswirkt:

- Die Gebäudeversicherung läuft zunächst auf Sie als Nochein Eigentümer weiter. Es ist somit eine Abrechnung erforderlich, so dass der Käufer Ihnen die anteiligen Prämien ab der Besitzübergabe erstattet.
- Für die Grundbesitzabgaben bleiben Sie für das gesamte lfd. Kalenderjahr Schuldner. Auch hier ist somit im Innenverhältnis mit dem Käufer eine Abrechnung ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe zu erstellen.

Natürlich obliegt es im Einzelfall Ihnen, ob Sie auf eine Abrechnung der anteiligen Beträge bestehen, wenn es nur um kleinere Summen geht. Aus dem Kaufvertrag sind Sie dazu in jedem Fall berechtigt.

35. Eigentumsumschreibung

Jetzt ist Ihr Verkauf perfekt

Um auch das Eigentum auf den Käufer zu übertragen, beantragt der Notar nach vollständiger Kaufpreiszahlung beim Grundbuchamt, dass der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Dies kann je nach Bearbeitungsgeschwindigkeit beim Grundbuchamt ein paar Wochen oder auch ein paar Monate dauern.

Damit ist der Käufer nun Besitzer und Eigentümer.

Und Ihr Verkauf ist nun endlich perfekt.

Herzlichen Glückwunsch.

Wenn Sie unseren Ratgeber als Anleitung für Ihren Verkauf genutzt haben, hoffen wir, dass wir Sie damit unterstützen konnten.

Vielleicht haben Sie sich mit unserem Ratgeber auch erstmal einen Überblick über die anfallenden Tätigkeiten beim Verkauf verschafft.

Steht Ihre Entscheidung noch aus, ob Sie alles allein machen oder lieber von einem Profi-Makler erledigen lassen möchten, empfehlen wir Ihnen Artikel 7, um unseren Profi-Makler-Service kennen zu lernen.

Herzliche Grüße

Ihr Arno Hänisch
CLEVER HAUSVERKAUF

Ende Artikel 6