



Notare  
Peter Eckersberger Dr. Thomas Göppel

Äußerer Laufer Platz 20 (Sebalder Höfe)  
90403 Nürnberg

Telefon 0911-580 777 0 · Telefax 0911-580 777 30  
eMail info@notare-eg.de

www.notare-eckersberger-goeppel.de

U-Bahn Rathenauplatz.  
Tiefgarage im Haus.

## **Fahrplan über den Immobilienkauf**

Wie läuft ein Immobilienverkauf praktisch ab?

Der nachfolgende Fahrplan soll eine Übersicht über die wesentliche „Stationen“ geben.

### **Vorgespräche zwischen Käufer und Verkäufer**

Zunächst besteht in vielen Fällen eine eher vage Absicht, eine Immobilie zu kaufen bzw. zu verkaufen. Zwischen Käufer und Verkäufer haben unverbindliche Vorgespräche stattgefunden. Wichtig dabei ist, dass erst der beurkundete notarielle Kaufvertrag für Käufer und Verkäufer eine bindende Verpflichtung begründet. Privatschriftliche Verabredungen im Vorfeld sind grundsätzlich unverbindlich und verpflichten nicht zum Kauf bzw. Verkauf.

### **Kontakt mit dem Notar und Erstellung eines (ersten) Vertragsentwurfs**

Wenn sich die Kaufverhandlungen konkretisiert haben, nehmen die Vertragsteile Kontakt mit dem Notar auf. Der Notar bzw. sein fachkundiger Mitarbeiter werden dann die für einen Vertrag essentiellen Punkte aufnehmen.

Zu diesen wesentlichen Punkten gehören:

- Angaben zum Objekt
- Daten von Käufer und Verkäufer
- Kaufpreis
- Angaben zur derzeitigen bzw. künftigen Nutzung (bspw. vermietet oder leerstehend)
- Angaben zu sonstigen wichtigen Punkten, wie z. B. Gewährleistung, öffentliche Erschließung, Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, sonstige Vereinbarungen zwischen Käufer und Verkäufer.

Diese Angaben können Sie uns gerne vorab über unsere Online-Checkliste oder durch eine ausgefüllte pdf-Checkliste zusenden. Gerne können Sie aber auch einen persönlichen Beratungstermin im Vorfeld in der Kanzlei vereinbaren.

Der Notar sieht dann das Grundbuch ein und erstellt einen ersten Entwurf des Vertrages, den er den Vertragsteilen übersendet.

### **Verhandlungen über den Entwurf/Beratung durch den Notar**

Der vom Notar erstellte erste Entwurf stellt die Grundlage für die weiteren Vertragsverhandlungen zwischen den Vertragsteilen dar. Der Entwurf kann nun um weitere Regelungen er-

gänzt werden oder es können Punkte abgeändert werden. Der erste Entwurf stellt einen Rahmen für die Vertragsverhandlungen bereit. Der Notar und seine fachkundigen Mitarbeiter sind in dieser Phase jederzeit zur Klärung des Sachverhalts und zur Übersetzung des Vereinbarten in die Sprache des Juristendeutsch zuständig und ansprechbar.

### **Beurkundung**

Die wesentlichen Punkte sind im Vorfeld geklärt und besprochen. Der Vertragsentwurf sollte in dieser Phase nunmehr die Vereinbarungen der Vertragsteile bereits weitgehend präzise wiedergeben. Nun kommt es zum Beurkundungstermin.

Der Notar verliest in diesem Termin den Text des Vertrages. Viel wichtiger aber: Der Notar bespricht und erläutert den Parteien den rechtlichen Inhalt und die Auswirkungen.

Selbstverständlich können Änderungen im Rahmen des Beurkundungstermins erfolgen. Durch die Beurkundung erhält der Vertrag nunmehr seinen „Feinschliff“. Ziel der Beurkundung ist es, dass alle Punkte noch einmal besprochen werden können und jeder am Ende versteht, was er unterschreiben soll.

Mit der Unterschrift von Käufer, Verkäufer und Notar ist der Vertrag als Urkunde erstellt.

### **Notarieller Kaufvertrag, notarielle Vertragsabwicklung**

Eine wichtige Sache noch zum notariellen Kaufvertrag: Dieser stellt stets sicher, dass weder Käufer noch Verkäufer mit der rechtlichen Abwicklung des Verkaufs ein Risiko eingehen. Sämtliche Leistungen sind miteinander verknüpft und erfolgen stets Zug-um-Zug. Wenn der Notar auf Wunsch beider Vertragsteile von diesem Prinzip abweicht, weist er die Vertragsteile hierauf hin und erläutert das entstehende Risiko. Nur wenn beide Vertragsteile übereinstimmend auf bestimmte Sicherungen im Vertrag verzichten möchten (etwa Schlüsselübergabe zu einem bestimmten Zeitpunkt und nicht in Abhängigkeit von der erfolgten Zahlung) wird von dem Zug-um-Zug-Prinzip abgewichen.

### **Notarielle Vertragsabwicklung**

Die Arbeit des Notars ist mit der Erstellung des Entwurfs und der Beurkundung des Kaufvertrages noch nicht getan. Der Notar übernimmt nach der Unterschrift die Durchführung und Abwicklung des Vertrages. Man spricht vom „Urkundenvollzug“. Der Notar wird dabei in vielfältiger Weise als „Treuhänder“ für die Vertragsteile tätig. Beispielsweise gibt der Notar dem Grundbuchamt erst dann grünes Licht zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer, wenn er die Bestätigung erhalten hat, dass der Käufer den Kaufpreis auch vollständig beglichen hat. Die nachfolgende Darstellung soll Ihnen einen Überblick über den Ablauf einer „normalen“ Kaufvertragsabwicklung geben.

### **Versenden der beglaubigten Kopien des Kaufvertrags**

Nach dem Beurkundungstermin erhalten die Urkundsbeteiligten in den folgenden Tagen eine **Abschrift des Vertrages**. Das in der Beurkundung unterschriebene Original (sog. Urschrift) verbleibt für immer beim Notar in dessen Urkundenarchiv.

### **Eintragung der Auflassungsvormerkung**

Der Notar veranlasst für den Käufer die **Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch**. Die Auflassungsvormerkung ist die wesentliche Absicherung des Käufers. Man kann sie sich wie eine Art „Grundbuchreservierung“ vorstellen. Die Vormerkung sichert den Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers bis zur endgültigen Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

### **Einholung erforderlicher Erklärungen Drittbeteiligter**

Enthält das Grundbuch belastende Eintragungen, welche der Käufer nicht übernehmen möchte, **fordert der Notar die erforderliche Löschungserklärung** an. Im Regelfall handelt es sich hierbei um eingetragene Grundschulden oder Hypotheken. Sofern die im Grundbuch noch eingetragenen Gläubiger vom Verkäufer etwas zu fordern haben (man spricht dann von sog. Ablöseforderungen), teilen die Gläubiger dem Notar diese Ablöseforderungen mit. Die Gläubiger berechnen dabei das noch offene Darlehen sowie im Regelfall auch die sog. Vorfälligkeitsentschädigung. Der Notar erhält vom Gläubiger die Löschungserklärung natürlich nur dann zur freien Verwendung, wenn nichts mehr geschuldet ist. Wenn der Verkäufer bei seinem Gläubiger noch etwas offen stehen hat, wird dem Notar diese Ablöseforderung mitgeteilt. Der vom Gläubiger geforderte Betrag wird dem Käufer dann vom Notar im Fälligkeitsschreiben mitgeteilt. Wichtig ist dabei: Sämtliche Zahlungen, die der Käufer an den Ablösegläubiger des Verkäufers leistet, erfolgen immer in Anrechnung auf den Kaufpreis. Der Käufer überweist in diesem Fall den von den Gläubigern geforderten Betrag an diese und nur den dann noch verbleibenden Rest des Kaufpreises an den Verkäufer. Durch dieses Vorgehen ist stets sichergestellt, dass der Käufer am Ende auch lastenfreies Eigentum erhält. Das klingt komplizierter als es ist. Der Notar teilt Ihnen in dem Fälligkeitsschreiben genau mit, welcher Betrag auf welches Konto zu überweisen ist, damit am Ende alles seine Richtigkeit und Sicherheit hat.

Der **Notar holt weitere für den Vollzug wesentliche Erklärungen und Behördenzeugnisse** ein. Praktisch am Wichtigsten ist das Zeugnis wegen des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach Baugesetzbuch. Welche Erklärungen noch anzufordern sind, ist im Vertrag geregelt und wird Ihnen vom Notar erklärt.

## Kaufpreisfälligkeit

Sind alle zur Absicherung des Käufers notwendigen Punkte gegeben, teilt der Notar Käufer und Verkäufer das Vorliegen dieser Fälligkeitsvoraussetzungen in einem Fälligkeitsschreiben mit. Das **Fälligkeitsschreiben** teilt dem Käufer genau mit, welche Zahlungen zu leisten sind. Im Kaufvertrag können die Vertragsteile auch **weitere Fälligkeitsvoraussetzungen** regeln, die sie selbst überprüfen können und von deren Eintritt sie zusätzlich die Fälligkeit des Kaufpreises abhängig machen möchten. Praktisch am häufigsten wird die Fälligkeit von der Räumung der Immobilie abhängig gemacht, wenn diese vom Verkäufer noch bewohnt wird. Liegen alle Fälligkeitsvoraussetzungen vor, kommt es zur Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer.

## Besitzübergang / wirtschaftlicher Übergang

Mit Erhalt des Kaufpreises durch den Verkäufer **überträgt dieser dem Käufer den Besitz** an der Immobilie. Plastisch ausgedrückt werden dem Käufer die Schlüssel ausgehändigt und er bekommt das Objekt übergeben. Mit dem Besitz gehen umgekehrt aber auch die **Kosten und Lasten** auf den Käufer über. Der Käufer kann das Objekt nunmehr nutzen. Er kann die Immobilie daher beziehen oder er erhält – bei vermieteten Objekten – die Miete. Der Käufer hat ab diesem Zeitpunkt aber auch die mit der Immobilie verbundenen Kosten zu tragen, etwa die Grundsteuer, die Grundabgaben und die sonstigen Nebenkosten. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung hat der Käufer mit dem Besitzübergang auch das Wohngeld an den WEG-Verwalter zu zahlen.

Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist nun bereits das „wirtschaftliche Eigentum“ übergegangen.

## Eigentumsübergang

Der Übergang des eigentlichen, rechtlichen Eigentums setzt voraus, dass das Grundbuchamt den **Käufer als neuen Eigentümer im Grundbuch einträgt**.

Diese Umschreibung des Eigentums erfolgt erst auf Antrag und Weisung des Notars. Der Notar stellt den Antrag auf Umschreibung des Eigentums aber erst, wenn er die schriftliche Bestätigung vorliegen hat, dass der Käufer den Kaufpreis vollständig bezahlt hat. Auch hier spiegelt sich wieder das Prinzip der gegenseitigen Absicherung. Leistung und Gegenleistung sind stets miteinander verbunden. Der Verkäufer hat daher die Sicherheit, dass er das Eigentum erst verliert, wenn er die Gegenleistung vollständig erhalten hat.

Neben der Kaufpreiszahlung gibt es noch eine weitere Voraussetzung für den Übergang des Eigentums: die **Zahlung der Grunderwerbsteuer**. Erst wenn das Finanzamt bestätigt, dass diese Grunderwerbsteuer bezahlt wurde, darf das Grundbuchamt den Eigentumsübergang eintragen.

Ist das Eigentum umgeschrieben erhalten die Vertragsteile vom Notar die Nachricht über die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Kaufvertrag ist ordnungsgemäß vollzogen und abgewickelt.