



Notarin
Stefanie Tafelmeier, LL.M. (Cambridge)

Marienplatz 37
92676 Eschenbach i. d. OPf.

Telefon: 09645/8061
Telefax: 09645/1526

info@notarin-tafelmeier.de

Hinweise für Verkäufer einer Immobilie

Wichtig! Die nachfolgenden allgemeinen Hinweise ersetzen keine individuelle rechtliche Beratung. Sie erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die nachfolgenden Hinweise orientieren sich am Normalfall und können naturgemäß nicht alle Eventualitäten berücksichtigen. Manche Ausführungen stellen aus Vereinfachungsgründen die Rechtslage verkürzend dar. Für eine individuelle rechtliche Beratung stehe ich Ihnen als Notarin gerne zur Verfügung! Nehmen Sie hierzu gerne Kontakt mit meinem Büro auf.

Zur Vorbereitung des Immobilienverkaufs sollten Sie

- sich zunächst einen Überblick über die **Marktsituation**, insbesondere zur Angemessenheit des Kaufpreises, verschaffen; hierbei kann Ihnen ein Makler oder Immobiliensachverständiger behilflich sein.
- sich überlegen, auf welche Weise Sie die Immobilie am Markt **anbieten** wollen, z.B. über eine Zeitungsannonce, über einen Makler oder über Bekannte,
- prüfen, welche **wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen** der Verkauf auslöst.
 - **Wichtig!** Sind noch Schulden „auf der Immobilie“ (d.h. läuft noch ein Immobilienkredit) sollten Sie sich rechtzeitig vor dem Verkauf mit der Bank in Verbindung setzen. Zwar benötigen Sie für den Verkauf formal nicht die Zustimmung der Bank, aber Sie sollten abklären, ob beispielsweise durch den Verkauf eine Verpflichtung zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank entsteht, da diese einen beträchtliche Summe erreichen kann. Natürlich sollte der mit dem Käufer vereinbarte Kaufpreis auch ausreichen, um die Forderungen der Bank zu erfüllen.
 - **Wichtig!** Der Verkauf einer Immobilie kann erhebliche Steuern auslösen, insbesondere wenn ein Verkauf nicht selbst genutzter Immobilie vor Ablauf von 10 Jahren erfolgt oder die Immobilie steuerlich zum Betriebsvermögen gehört. Bei Zweifeln konsultieren Sie bitte im eigenen Interesse unbedingt vor dem Verkauf einen Steuerberater!

- überlegen und (sofern relevant) mit dem Kaufinteressenten klären, ob und ggf. bis wann die Immobilie **geräumt** wird, insbesondere
 - bis wann Sie bzw. der jetzige Bewohner auszieht;
 - bis wann die Räumung der Immobilie von dort befindlichen Gegenständen (Möbeln, Einrichtungsgegenständen, etc.) erfolgt bzw. ob Inventar vom Käufer zu übernehmen ist / selbst zu räumen ist;
 - ob Sie dem Käufer bestimmte Einrichtungsgegenstände verkaufen möchten (z.B. Einbauküche, Einbauschränke, Lampen, etc.).
Wichtig! Wird Inventar mitverkauft, muss dies möglichst genau im notariellen Kaufvertrag aufgeführt werden.
- für einen potentiellen Käufer relevante **Unterlagen und Informationen** zusammenstellen;
 - allgemein
 - Lageplan des Grundstücks
→ erhältlich über Ihre Notarin
 - Grundbuchauszug
→ erhältlich über Ihre Notarin
 - Ggf. Eintragungsbewilligungen zu im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten
→ erhältlich über Ihre Notarin
 - bei Häusern zusätzlich
 - Baugenehmigungsunterlagen und Hauspläne
→ Ansprechpartner: Landratsamt / kreisfreie Stadt (Bauamt)
 - Energieausweis
→ kann von Energieberatern erstellt werden
 - bei Eigentumswohnungen zusätzlich:
 - Teilungserklärung
→ Ansprechpartner: Hausverwaltung
 - Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
→ Ansprechpartner: Hausverwaltung
 - die letzten Hausgeldabrechnungen
→ Ansprechpartner: Hausverwaltung
 - Energieausweis
→ Ansprechpartner: Hausverwaltung
 - bei Erbbaurechten zusätzlich:
 - Erbbaurechtsvertrag → erhältlich über Ihre Notarin
 - Energieausweis → kann von Energieberatern erstellt werden
 - bei vermieteten oder verpachteten Objekten zusätzlich:
 - den Mietvertrag, ggf. samt Nachträgen
 - die letzten Abrechnungen
- prüfen, ob **sonstige Besonderheiten** hinsichtlich der Immobilie bestehen, auf die Sie den Käufer hinweisen sollten, zum Beispiel ob
 - die Immobilie unter Denkmalschutz steht;

- ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht;
 - Überbauungen der Grundstücksgrenze oder Abstandsflächenübernahmen bestehen;
 - öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen bestehen (z.B. nur Nutzung als Ferienhaus zulässig; Wohnungsbindungen, etc.);
 - Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Nachbarn, o.ä. bestehen;
 - sich die Immobilie in einem Sanierungsgebiet, dem Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt oder in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist;
 - Dritte ein Vorkaufsrecht haben (dann empfiehlt es sich vorab mit dem Vorkaufsrechtsberechtigten zu besprechen, ob er beabsichtigt, dieses auszuüben).
- überlegen oder sich bei der Gemeinde (Bauamt) erkundigen, ob Maßnahmen (z.B. Ausbau von Straße, Kanal, etc.) geplant und/oder noch nicht abgerechnet sind, die **Abgabepflichten** für den Käufer als künftigen Eigentümer auslösen können; wenn ja, sollten Sie dies dem Käufer mitteilen;
 - prüfen, ob **Rückstände an öffentlichen Lasten** im Hinblick auf das Vertragsobjekt bestehen, und diese ggf. begleichen;
 - beim Verkauf einer Eigentumswohnung prüfen, ob **Hausgeldrückstände** bestehen und/oder **Sonderumlagen** beschlossen wurden oder zu erwarten sind; hierzu können Auskünfte bei der Hausverwaltung eingeholt werden; der Käufer sollte über zu erwartende Zahlungen informiert werden;
 - beim Verkauf eines Erbbaurechts prüfen, ob Erbbauzinsrückstände bestehen und/oder eine Erhöhung des Erbbauzinses zu erwarten ist; nehmen Sie hierzu ggf. Kontakt mit dem Grundstückseigentümer auf.

Wichtig! Der Kauf gebrauchter Immobilien erfolgt zwar in der Regel „gekauft wie gesehen“. Ansprüche wegen Mängeln kann ein Käufer daher nachträglich nur im Ausnahmefall geltend machen.

Allerdings dürfen Sie als Verkäufer Aspekte, die für einen Käufer wesentlich sind, nicht verschweigen, sondern müssen diese ungefragt offenlegen. Dies gilt beispielsweise für

- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie ein diesbezüglicher Verdacht;
- Unsichtbare Mängel, wie z.B. Feuchtigkeitsschäden, undichtes Dach, Schimmel- oder Schädlingsbefall, Defekte an Heizung, Strom- / Gas- / Wasseranlagen;
- Renovierungs- und Erneuerungsbedarf, etwa hinsichtlich der Heizung.

Informieren Sie den Käufer über solche Besonderheiten. Sie sollten diese im eigenen Interesse auch im Notarvertrag dokumentieren lassen. Informieren Sie daher bitte auch mich als Notarin, wenn solche Mängel vorliegen.

Hat der Käufer Fragen zur Immobilie, müssen Sie diese selbstverständlich wahrheitsgemäß beantworten. Sind Sie sich bei der Antwort nicht sicher, müssen Sie hierauf ebenfalls hinweisen und dürfen nicht „ins Blaue hinein“ Behauptungen

aufstellen. Erweisen sich solche Aussagen nachträglich als falsch, so sind Sie hierfür haftbar.

- Kaufinteressenten Gelegenheit geben, die Immobilie eingehend zu **besichtigen**, ggf. zusammen mit einem Bausachverständigen;
- klären, ob ein Kaufinteressent die zur Immobilienfinanzierung benötigten Mittel zur Verfügung hat
Wichtig! Von einem potentiellen Käufer sollten Sie sich immer eine sogenannte **Finanzierungsbestätigung** vorlegen lassen. Diese kann sich ein Käufer in der Regel von seiner Bank ausstellen lassen.

Beauftragung der Notarin

Haben Sie sich zum Kauf entschlossen und Einigkeit mit dem Kaufinteressenten über die Konditionen erzielt, beauftragen Sie einen Notar mit der Erstellung des Kaufvertragsentwurfs. Ein Formular zur Anmeldung eines Kaufvertrages finden Sie auch auf meiner Homepage (www.notarin-tafelmeier.de) im Download-Bereich. Grundsätzlich hat der Käufer das Recht, einen Notar seiner Wahl zu bestimmen. Als Verkäufer können Sie selbstverständlich aber einen Notar vorschlagen. Es gibt keine Pflicht, zu einem bestimmten Notar zu gehen, sondern Sie können unabhängig von der Belegenheit der Immobilie zu einem Notar Ihrer Wahl gehen. Beispielsweise kann ich als Notarin auch Beurkundungen über Immobilien vornehmen, die nicht in meinem Amtsbereich belegen sind.

Nach Erhalt des notariellen Kaufvertragsentwurfs sollten Sie

- den Vertragsentwurf lesen;
- bei Fragen oder Änderungswünschen das Notarbüro kontaktieren; die Beratung durch den Notar/die Notarin ist in den Notargebühren für die Beurkundung inbegriffen!
 - **Wichtig!** Alle wesentlichen Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer müssen vollständig in der Urkunde niedergelegt werden. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden, die nicht in der Urkunde festgehalten sind, sind ungültig und haben keine Rechtsverbindlichkeit. Werden wesentliche Punkte nicht mitbeurkundet, kann dies dazu führen, dass der gesamte Vertrag unwirksam ist.
 - **Wichtig!** Als Notarin bin ich neutral und gestalte den Vertrag so, dass eine rechtssichere Vertragsabwicklung gewährleistet ist. Auf verbleibende Risiken weise ich hin. Eine wirtschaftliche Prüfung, etwa zur Angemessenheit des Kaufpreises, kann und darf ich hingegen nicht vornehmen.
- Sodann können Sie einen Notartermin zur Beurkundung vereinbaren
 - **Wichtig!** Handelt auf einer Seite des Vertrags ein Unternehmer und auf der anderen ein Verbraucher, darf die Beurkundung frühestens nach

Ablauf voller 14 Tage erfolgen, nachdem der Verbraucher den Entwurf erhalten hat.

- **Wichtig!** Der Notartermin sollte erst stattfinden, wenn die Bankfinanzierung des Käufers (sofern benötigt) sicher ist und die Bank die Grundschuldbestellungsunterlagen an das Notarbüro gesandt hat.
- **Wichtig!** Informieren Sie uns vorab, wenn eine Vertragspartei zum Termin verhindert ist und/oder aufgrund sprachlicher Hürden oder einer Behinderung der Beurkundung nicht uneingeschränkt folgen kann.

Die notarielle Beurkundung

Bei der Beurkundung wird der Text des Kaufvertrages von der Notarin vorgelesen und erläutert. Wenn notwendig, werden noch Änderungen im Beurkundungstermin besprochen und eingearbeitet. Bitte teilen Sie aber Änderungswünsche nach Möglichkeit rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin mit.

Sodann erfolgt bei allseitigem Einverständnis mit dem Entwurf die Unterzeichnung des Kaufvertrages. Damit wird der Kaufvertrag (im Regelfall) rechtswirksam und rechtsverbindlich!

Ein Rücktrittsrecht besteht nur, wenn es ausdrücklich vereinbart wurde.

Nach der Beurkundung

- erhalten Sie von der Notarin eine Vertragsabschrift
- braucht der Käufer erst zu zahlen, wenn die Kaufpreisfälligkeit gemäß den vertraglichen Vereinbarungen eingetreten ist.
Als Notarin informiere ich Sie gerne, wann mit dem Eintritt der Fälligkeit voraussichtlich zu rechnen ist. In der Regel lässt sich hierzu aber im Hinblick auf unterschiedliche Bearbeitungszeiten bei Grundbuchamt, Behörden und Banken nur eine grobe Abschätzung treffen.
- müssen Sie nach Erhalt des Kaufpreises die Notarin hierüber unverzüglich schriftlich informieren. Als Notarin stelle ich Ihnen hierzu ein Formular zur Verfügung;
- dürfen Sie sich bei Fragen zur Vertragsabwicklung gerne an mich wenden. Die Beratung und Betreuung ist in den Notargebühren inbegriffen!

Nach der Zahlung des Kaufpreises

- sollten Sie die Übergabe mit dem Käufer vornehmen. Hierbei
 - sollten Sie dem Käufer die Hausunterlagen aushändigen;
 - die Zählerstände ablesen und den Käufer veranlassen, dass er die Ummeldungen bei Versorgungsunternehmen (Strom, Wasser, Gas) vornimmt;
- gehört die Immobilie wirtschaftlich (noch nicht rechtlich – sodass manche der nachfolgenden Punkte nur im „Innenverhältnis“ zwischen Ihnen und dem Käufer gelten) dem Käufer, das heißt er hat ab dem Zeitpunkt der Zahlung alle Rechte und Pflichten hinsichtlich der Immobilie, insbesondere
 - das Recht einzuziehen bzw. die Immobilie zu nutzen;

- das Recht zu vermieten bzw. bei bereits bestehendem Mietverhältnis die Miete zu erhalten;
spätestens jetzt sollten Mieter vom Verkauf informiert werden; ferner müssen Sie eine vom Mieter gestellte Kautions an den Käufer übertragen;
- die Pflicht öffentliche Abgaben (Grundsteuer, Müllabfuhr, etc.) zu entrichten;
- die Verkehrssicherungspflichten (insb. Räum- und Streupflichten);
- die Haftung für Schäden (z.B. Feuer, Sturm, Hagel);
- bei Eigentumswohnungen das Recht an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und umgekehrt die Pflicht, das Hausgeld zu tragen;

Wichtig! Umgekehrt bedeutet dies, dass bis zur Kaufpreiszahlung die vorstehenden Rechte und Pflichten noch bei Ihnen als Verkäufer liegen!

- werde ich als Notarin die Eigentumsumschreibung im Grundbuch veranlassen, sobald mir die Bestätigungen vorliegen, dass
 - der Kaufpreis gezahlt wurde;
 - die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde.

Nach Umschreibung des Grundbuchs

- ist der Käufer nun auch rechtlicher Eigentümer der Immobilie;
- erhalten Sie von mir als Notarin eine Vollzugsmitteilung des Grundbuchamts übersandt;
- sollten Sie beim Verkauf eines Hauses abklären, dass der Käufer die Gebäudeversicherung / Brandversicherung unverzüglich über den Eigentümerwechsel unterrichtet;
- sollten Sie beim Verkauf einer vermieteten Immobilie den Eigentümerwechsel dem Mieter nun nochmals förmlich anzeigen. Sie sollten sich ferner vom Mieter unterschreiben lassen, dass künftig der Käufer sein Ansprechpartner für etwaige Vermieterpflichten, insbesondere zur Rückgewähr der Kautions ist.

Haben Sie noch Fragen oder möchten Sie einen Kaufvertragsentwurf in Auftrag geben?

Gerne stehen meine Mitarbeiter und ich Ihnen hierfür zur Verfügung!

Ihre
Notarin Stefanie Tafelmeier