

Belastungsvollmacht

Die meisten Immobilien werden von einer Bank finanziert. D.h. der Käufer wird nicht direkt an Sie bezahlen, sondern Sie erhalten das Geld direkt von seiner Bank.

Da die Immobilie ja noch Ihnen gehört, kann der Käufer noch keine Grundschuld im Grundbuch eintragen, die seiner Bank als Sicherheit für den Kredit dient. Daher werden Sie in der Regel eine Belastungsvollmacht erteilen, die der Bank ermöglicht bereits eine Sicherheit zu erlangen. Dieses Verfahren ist absolut üblich, aber recht kompliziert. Der Notar kann Ihnen aber genau erklären, wie Ihre Sicherheit dabei gewährleistet wird, indem die Bank nur an Sie bezahlen darf.

Weitere Vereinbarungen

Alle Vereinbarungen zum Verkauf einer Immobilie **müssen** in der Kaufurkunde niedergelegt werden. Nebenabsprachen sind nicht erlaubt, und gefährden die Gültigkeit des gesamten Vertrages.

Diese Broschüre kann Ihnen nur einige Hinweise geben, worauf Sie achten sollen. Sie kann niemals eine Beratung durch den Notar ersetzen.

Nehmen Sie sich die Zeit, den Vertragsentwurf genau zu studieren, und lassen Sie sich erläutern, was nicht auf Anhieb klar ist.

Wenn Sie sich in Ruhe mit dem Thema befassen, kann eigentlich nichts passieren. Lassen Sie sich nicht vom Käufer zu übereilten Abschlüssen überreden!

Viel Erfolg!

Lesen Sie mehr zum Thema:

Broschüre:

Nr. 1: **Die 6 häufigsten Fehler beim Immobilienverkauf**

Nr. 2: **Tipps der Immobilienprofis**

Nr. 3: **Der richtige Preis für meine Immobilie**

Nr. 4: **Die professionelle Besichtigung**

Nr. 5: **Kaufverhandlungen ergebnisorientiert führen**

Nr. 6: **Kaufvertragsgestaltung - aber sicher!**

Nr. 7: **Banken und der Immobilienverkauf**

Nr. 8: **Was Interessenten fragen (dürfen)**

Wenn Sie Interesse haben, senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu!

Ein Service von:

Edelmann-Immobilien-MV

Lars Edelmann

Büroinhaber

Immobilienmakler IHK

Grubenstraße 35

18055 Rostock

Telefon: 0381 / 44 43 16 70

Fax: 0381 / 44 43 16 71

E-mail: immobilien@vermittlung-rostock.de

www.edelmann-immobilien-mv.de

Jeder DIV-Partner ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.



INFORMATIONEN FÜR PRIVATE
IMMOBILIENVERKÄUFER

Broschüre Nr. 6

**Kaufvertragsgestaltung -
aber sicher!**

Es ist soweit! Sie haben einen Käufer für Ihre Immobilie gefunden.

Nun gilt es einen Kaufvertrag formulieren zu lassen, und die Ergebnisse Ihrer Verhandlungen darin rechtlich sicher zu fassen.

Häufig hört man jetzt: “Um die Verträge muss ich mich nicht kümmern. Das veranlasst ja der Käufer und der Notar prüft alles!”

Doch Vorsicht: Der Notar beurkundet Ihren Willen. Er prüft auch die rechtliche Zulässigkeit Ihrer Vereinbarungen und kümmert sich um den regulären Ablauf des Eigentumsüberganges.

Aber: Überlassen Sie die Ausgestaltung des Vertrages nicht ausschließlich dem Käufer. Auch Sie sollten sich mit dem Notar beraten, damit Ihre Interessen gewahrt werden!

Sicherheit

Die Tatsache, dass ein Immobilienverkauf beim Notar beurkundet werden muss, gibt Ihnen eine große Sicherheit. Zumindest formelle Fehler können hier kaum passieren. Der Notar ist ein neutraler Berater.

Etliche Passagen in Kaufverträgen über Grundstücksgeschäfte werden standardisiert verwendet, und bieten Ihnen Gewähr, dass alles mit rechten Dingen zugeht.

Auch um die Abwicklung der behördlichen Schritte, das Einholen von Negativzeugnissen, den Eintrag einer Auflassungsvormerkung, sowie die Umschreibung des Eigentums kümmert sich das Notariat. Es wird auch den Käufer zur Zahlung anweisen, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind soweit ist.

Um diese Dinge müssen Sie sich also nicht kümmern, und das verschafft Sicherheit.

Besondere Vereinbarungen

Neben den üblichen und nötigen Abschnitten eines Kaufvertrages können aber zusätzliche Vereinbarungen getroffen werden.

Dies umfasst beispielsweise besondere Zahlungsmodalitäten, Übergabezeitpunkt, Anzahlungen, mit verkauftes Inventar, vom Verkäufer zu erbringende Leistungen und vieles andere mehr.

Alle diese Vereinbarungen werden vom Notar auf Ihre rechtliche Zulässigkeit geprüft. Der Notar kann aber nicht wissen, ob der Inhalt der Vereinbarung tatsächlich dem entspricht, was Sie im Vorfeld ausgehandelt haben.

Deshalb gilt: Überlassen Sie nicht dem Käufer die Ausgestaltung des Vertrages, sondern bringen Sie sich mit ein. Bestimmen Sie gemeinsam einen Notar Ihres Vertrauens, besprechen Sie sich mit ihm oder dem zuständigen Sachbearbeiter, und lassen Sie sich alle Regelungen in Ihrer Tragweite genau erläutern. Dann kann eigentlich nichts mehr schief gehen.

Einige wichtige Punkte des Kaufvertrages sollen im Folgenden kurz erläutert werden:

Personalien

Der Notar wird sich vor der Beurkundung von der Identität der Beteiligten überzeugen. D.h. Sie als Verkäufer sowie auch die Käufer müssen sich mit gültigen Ausweispapieren zum Notartermin einfinden.

Der Notar vergewissert sich, dass alle Beteiligten der deutschen Sprache mächtig sind, und damit den Inhalt des Vertrages verstehen können. Oder möglicher Weise ein Dolmetscher hinzugezogen werden muß. Die Kosten dafür trägt der jeweilige Auftraggeber.

Auflassungsvormerkung

Nach dem Abschluss eines Kaufvertrages wird der Notar im Grundbuch Ihrer Immobilie eine sogenannte *Auflassungsvormerkung* eintragen lassen. Sie können sich das als eine Art „Sperre“ vorstellen. Sie bedeutet, dass der Anspruch des Erwerbers auf Ihre Immobilie namentlich eingetragen wird. Sie können danach keine weiteren Eintragungen im Grundbuch veranlassen, ohne dass der Käufer zustimmt.

Die Eintragung dieser Vormerkung ist in der Regel auch eine der Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises. Sie dient als Sicherheit für den Käufer.

Zahlungstermin/Fälligkeit

In der Urkunde wird neben dem Kaufpreis und den Zahlungsmodalitäten auch festgelegt, zu welchem Termin und unter welchen Voraussetzungen der Kaufpreis zur Zahlung fällig wird.

In der Regel wird vereinbart, dass die Fälligkeit dann eintritt, wenn

- die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, und
- die Löschung aller nicht übernommenen Lasten im Grundbuch sichergestellt ist.

Auch kommt es häufig vor, dass zusätzlich ein genaues Datum eingetragen wird, vor dem die Zahlung nicht zu leisten ist.

Weitere Bedingungen können vereinbart werden.

Um die Auflassungsvormerkung und die Bewilligung zur Löschung von Lasten kümmert sich der Notar. Es ist aber möglich, dass Sie sich selbst mit Ihrer Bank in Verbindung setzen müssen, um die Voraussetzung für die sogenannte Pfandfreigabe zu schaffen. Sprechen Sie hierzu mit Ihrem Bankberater und dem Notar.