

FAQ Wohnungs-/Haus-/Grundstückskauf

- Was bedeutet die komplizierte Kaufpreisfinanzierungsklausel?

Im Vertrag muss geregelt sein, dass der Verkäufer dem Käufer erlaubt, erst einmal eine Grundschuld auf dem Grundstück zu bestellen, damit der Käufer das Geld zur Finanzierung von der Bank bekommt.

Gleichzeitig muss aber sichergestellt sein, dass die Bank dann aber auch nur an den Verkäufer direkt bezahlt und die Bank mit der Grundschuld nur etwas anfangen kann, wenn sie auch bezahlt hat.

Hierdurch ist der Verkäufer vollumfassend davor geschützt, dass die Bank die Zwangsvollstreckung betreibt, ohne dass der Verkäufer den Kaufpreis bekommen hat.

- Warum darf die Grundschuld höher sein, als der Kaufpreis?

Manchmal wird beispielsweise die Renovierung etc. gleich mitfinanziert, so dass die Bank das Haus gleich höher belastet.

- Was ist eine Erwerbsvormerkung?

Die Erwerbsvormerkung ist die sogenannte Auflassungsvormerkung. Sie schützt den Käufer davor, dass vor Kaufpreiszahlung irgendetwas mit dem Grundstück geschieht. Es ist dadurch für ihn gegen andere blockiert.

- Wieso gibt es eine Vollmacht für meine Notarangestellten?

Zur Abwicklung des Vertrages müssten alle beteiligten Personen immer wieder zum Notar kommen und Erklärungen abgeben. Dies kann durch jedoch per Vollmacht durch eine einzige neutrale Person (deshalb eine Notarangestellte) erledigt werden.

- Was muss ich nach Vertragsschluss noch tun?

Die Abwicklung läuft in der Regel vollkommen automatisch. Ich hole sämtliche erforderlichen Bescheinigungen ein und teile auch mit, wenn der Kaufpreis zur Zahlung fällig ist, der Käufer also vollkommen gesichert ist.

Nach Kaufpreiszahlung und Bezahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer wird die sogenannte Auflassung (durch eine Notarbevollmächtigte) erklärt, so dass das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden kann.

- Ist durch den Vertrag sichergestellt, dass das Eigentum ohne alte Grundschulden übergeht?

Ja, das Grundstück wird in Abt. III des Grundbuchs lastenfrei übertragen (s. § 4 letzter Absatz).

- Was ist die „steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung“?

Dies ist die Bescheinigung des Finanzamts, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.

- Was bedeutet „Verfügung im Sinne des § 1365 BGB“?

Wenn ein im gesetzlichen Güterstand lebender Ehegatte nahezu das gesamte Ehevermögen veräußert, muss der andere Ehepartner der Veräußerung zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Michael Scholz

Notar