



Informationen für Verkäufer

Ablauf

- Zunächst erstellen wir einen **Vertragsentwurf** nach den Angaben von Verkäufer und/oder Käufer auf unserem **Fragebogen**. Wir übermitteln diesen Entwurf an Verkäufer und Käufer.
- Für **Fragen** steht unser Sachbearbeiter telefonisch oder nach Terminabsprache persönlich zur Verfügung. Gewünschte **Änderungen** sind mit dem Vertragspartner abzustimmen und uns dann mitzuteilen.
- Dann kann ein Beurkundungstermin vereinbart werden, zu dem grundsätzlich Verkäufer und Käufer persönlich in das Notariat kommen. Bitte bringen Sie Ihre Ausweise zum Beurkundungstermin mit. Wenn Sie nicht persönlich erscheinen können, erkundigen Sie sich bitte bei uns nach Alternativen.
- Im **Beurkundungstermin** wird der Vertragstext vom Notar verlesen und erklärt. Auch während der Beurkundung können selbstverständlich noch Fragen gestellt werden. Mit Unterschrift unter die Urkunde ist der Kaufvertrag wirksam.
- Beim Grundbuchamt lassen wir für den Käufer eine sogenannte **Auflassungsvormerkung** eintragen. Dann kann der Verkäufer das Vertragsobjekt weder an einen anderen übertragen noch belasten.
- Wir beantragen auch etwaige notwendige Genehmigungen und Vorkaufsrechtsbescheinigungen (Die jeweilige Gemeinde und das Landratsamt haben in seltenen Fällen ein Vorkaufsrecht).
- Wir ermitteln, ob das Vertragsobjekt mit Grundschulden oder Hypotheken **belastet** ist. Die notwendige Zustimmungserklärung Ihrer Bank zur Löschung einer solchen Belastung holen wir gegebenenfalls ein. Ist an die Bank noch etwas zurückzuzahlen, teilen wir dem Käufer mit, den Kaufpreis insgesamt oder teilweise an die Bank zu zahlen. Ein etwaiger Rest aus dem Kaufpreis bzw. bei unbelasteten Objekten der gesamte Kaufpreis ist an Sie zu überweisen. In keinem Fall muss der Käufer mehr als den vereinbarten Kaufpreis zahlen.
- Erst wenn gesichert ist, dass das Vertragsobjekt auf den Käufer unbelastet übergeht, erhält der Käufer von uns eine **Mitteilung**, dass der **Kaufpreis zu zahlen** ist, in der Regel 3 bis 5 Wochen nach Beurkundung. Dann hat der Käufer noch einmal 1 Woche Zeit, wenn nicht zwischen Käufer und Verkäufer ein späterer Zahlungstermin vereinbart wird, z. B. mit Auszug des Verkäufers.
- Der Verkäufer muss dem Käufer den Schlüssel normalerweise mit Kaufpreiszahlung **übergabe**n. In der Praxis wird meist der Kaufpreis vom Käufer überwiesen, und der Verkäufer übergibt unmittelbar nach Eingang des Kaufpreises die Schlüssel. Ab Kaufpreiszahlung darf der Käufer das Vertragsobjekt in der Regel uneingeschränkt nutzen. Er ist dann auch dafür verantwortlich und hat sämtliche Kosten zu tragen. Ist das Vertragsobjekt vermietet, steht dem Käufer ab dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung die Miete zu.
- Nach Geldeingang muss der Verkäufer dem Notar dies durch Übersendung eines Formulars bestätigen, das er von uns erhält.
- Schließlich beantragt der Notar beim Grundbuchamt die **Eigentumsumschreibung**.



Was müssen Sie als Verkäufer beachten?

- Falls der Käufer nicht zahlt, müssen Sie diesen weder in das Vertragsobjekt lassen noch wird das Eigentum umgeschrieben, und Sie können gegen den Käufer ohne Gerichtsverfahren die Zwangsvollstreckung betreiben. Ob der Käufer aber überhaupt zahlen kann, wird durch den Kaufvertrag nicht garantiert. Sie sollten sich daher gegebenenfalls einen **Eigenkapitalnachweis** und/oder eine **Finanzierungsbestätigung** einer Bank vom Käufer vorlegen lassen.
- Sie müssen dem Käufer unaufgefordert Ihnen bekannte, aber bei einer Besichtigung nicht erkennbare **Mängel** offenbaren, ansonsten haften Sie für diese Mängel. Im Übrigen ist regelmäßig eine Haftung für Mängel ausgeschlossen.
- Bitte beachten Sie, dass Sie gesetzlich verpflichtet sind, dem Käufer spätestens bei der Besichtigung einen **Energieausweis** vorzulegen.
- Kosten für noch nicht abgerechnete **Erschließungsmaßnahmen** haben Sie zu tragen, wenn nicht etwas anderes vereinbart wird. Insbesondere beim Verkauf unbebauter Grundstücke ist an Straßenerschließung sowie die Kosten für Kanal und Wasseranschluss zu denken.
- Falls das Vertragsobjekt stark belastet ist, sollten Sie vor dem Verkauf mit Ihrer **Bank** besprechen, ob diese bereit ist, eine am Vertragsobjekt eingetragene Grundschuld für den vereinbarten Kaufpreis freizugeben.
- Bei der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens kann eine **Vorfälligkeitsentschädigung** an die Bank zu zahlen sein. Erkundigen Sie sich über die Höhe gegebenenfalls vorab bei Ihrer Bank.