

**SIEVERS IMMOBILIEN**  
Sievers Immobilien - Inh. Anja Sievers

Sievers Immobilien  
Inhaberin Anja Sievers  
Im Hungerberg 1  
38368 Grasleben

Tel. +49 53 57 27 1  
Fax: +49 53 57 96 04 37  
Mob. +49 17 74 03 57 58  
M.: [kontakt@sieversimmobilien.com](mailto:kontakt@sieversimmobilien.com)

**Merkblatt**  
**Grundstückskaufvertrag**

## **Merkblatt Grundstückskaufvertrag**

Bestimmte Willenserklärungen oder Verträge sind nur dann wirksam, wenn diese durch einen Notar beurkundet werden. Gesetzlich vorgeschrieben ist auch die notarielle Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer (§ 311 b Abs. 1 BGB), um wirksam zu sein.

Im Rahmen einer notariellen Beurkundung wird von einem Notar eine Urkunde erstellt, in der nicht nur alle Details des Eigentumsübergangs vertraglich geregelt werden, sondern auch alle Beteiligten durch den Notar umfassend über mögliche Risiken aufgeklärt werden.

### Ablauf der Beurkundung

Der Beurkundungstermin beginnt mit der Feststellung der Personalien. **Bringen Sie also bitte gültige Ausweispapiere (Personalausweis oder Reisepass) mit.** Sollten weitere Unterlagen benötigt werden, werden wir Sie hierzu informieren.

Bringen Sie am besten auch den **Kaufvertragsentwurf** mit, den Sie vom Notar erhalten haben. Dann können Sie während der Beurkundung mitlesen und sich ggf. Notizen machen.

Der Notar liest Ihnen den gesamten Text der Urkunde vor. Das Vorlesen der Urkunde mag etwas altmodisch erscheinen, es stellt aber sicher, dass alle Beteiligten den vollständigen Text der Urkunde zumindest einmal gehört haben. Außerdem kann der Notar beim Vorlesen den Inhalt der Urkunde besser überprüfen.

Damit das Vorlesen der Urkunde den beabsichtigten Zweck erreichen kann, muss es bei der Beurkundung so still sein, dass Sie den Notar hören und verstehen können. **Lassen Sie also kleine Kinder und auch Hunde besser zu Hause** - für beide ist der Beurkundungstermin ausgesprochen langweilig .

Während der Beurkundung erläutert der Notar Ihnen den Inhalt der Urkunde. Er geht dabei vor allem auf diejenigen Punkte ein, die ihm am relevantesten erscheinen. Das soll Sie aber nicht davon abhalten, auch zu anderen Punkten Fragen zu stellen.

Wenn Sie nach dem Vorlesen der Urkunde und dem Klären Ihrer Fragen mit dem Inhalt der Urkunde einverstanden sind, **unterschreiben Sie sie mit Vor- und Zunamen.** Anschließend unterschreibt auch der Notar. Damit ist die Beurkundung beendet.

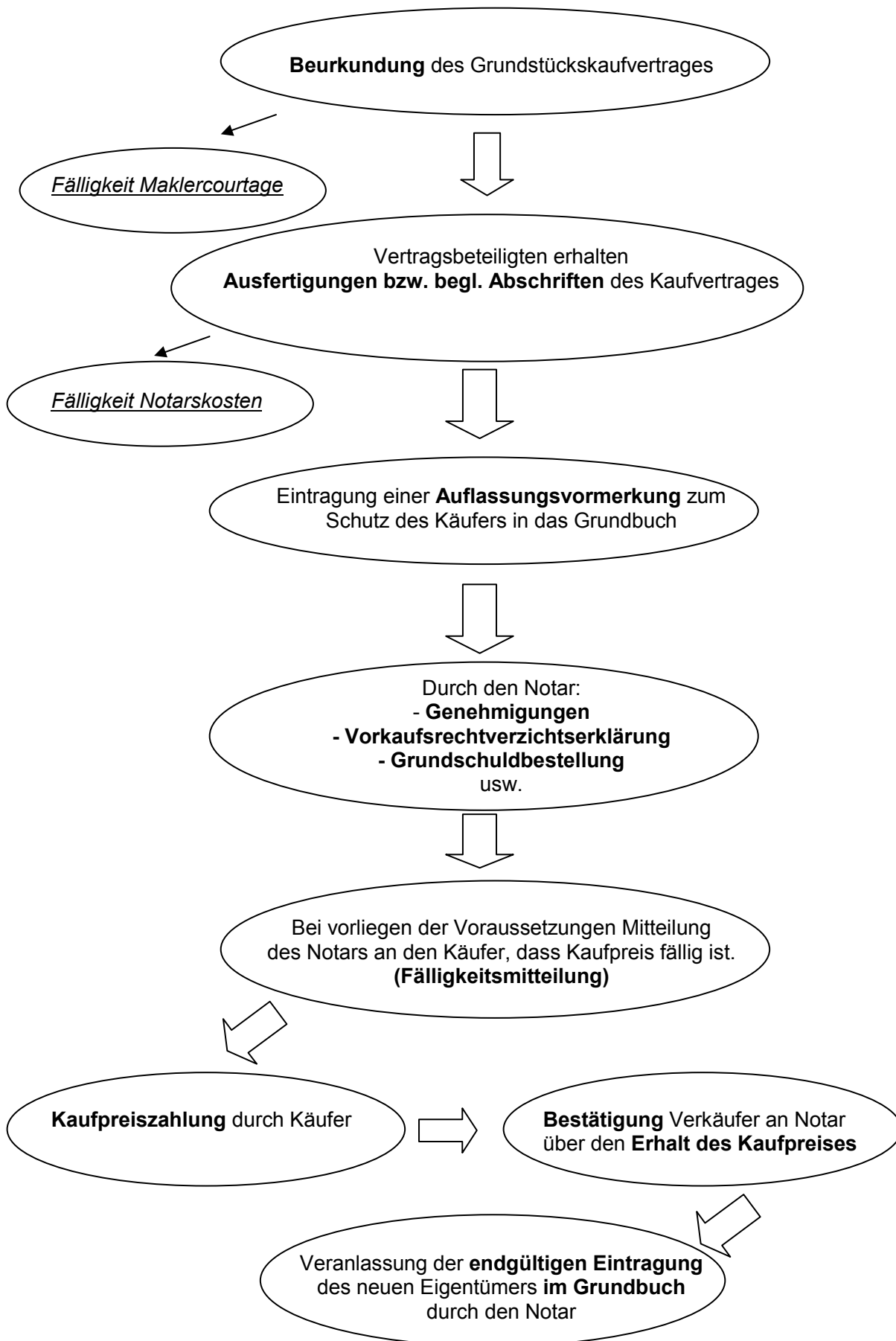
Die beglaubigte Urkunde wird nach der Unterzeichnung durch den Notar in einigen **Ausfertigungen oder beglaubigten Abschriften an die beteiligten Parteien geschickt.** Das Original der Niederschrift verbleibt beim Notar.

### Vollzug der Urkunde

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notar im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. So übernimmt es der Notar, die ihm kraft Gesetzes zustehenden Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste, die zur Abwicklung erforderlich sind und veranlasst die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Des weiteren ist er dafür verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

---

**www.sieversimmobilien.com**



## Eigentumsübergang / Übergabe

Hierbei ist zunächst zwischen tatsächlichem Eigentumsübergang, der durch **endgültige Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch** erfolgt und dem Tag des **Last- und Nutzenwechsels** zu unterscheiden.

Die tatsächliche bzw. endgültige *Eigentumsänderung* geschieht als Letztes, nämlich dann wenn der Notar nach Erhalt der Mitteilung des Verkäufers - das der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde - das Grundbuchamt anweist, die vorherige Vormerkung gegen endgültige Eintragung des Erwerbers zu löschen. Der gesetzliche Eigentumsübergang erfolgt daher am Tage der Eintragung im Grundbuch.

Unabhängig davon vereinbaren die Parteien im Rahmen des Kaufvertrages den sogenannten **Last- und Nutzenwechsel**, dieser bezeichnet den Übergang von Nutzen und Lasten der verkauften Immobilie vom Verkäufer auf den Erwerber (Käufer). Dieser Übergang geschieht regelmäßig mit der Übergabe der Immobilie. Der Käufer kann die Immobilie ab sofort nutzen, bei vermieteten Objekten stehen dem Käufer ab diesem Zeitpunkt die Mieten zu. Der Käufer hat ab sofort auch die Lasten der Immobilie zu tragen (Kosten). Auch die Gefahr geht zu diesem Zeitpunkt auf den Käufer über, d.h. das Risiko einer Beschädigung z.B. durch Feuer, Sturm etc.. liegt nun bei ihm. Ihn trifft jetzt auch die Verkehrssicherungspflicht, wie z.B. die Pflicht zur Schneebeseitigung.

Der Termin des Last- und Nutzenwechsels wird im Kaufvertrag vereinbart, erfolgt jedoch frühestens nach Zahlung des Kaufpreises. Der Last- und Nutzenwechsel regelt die Beziehungen der Parteien auf Grund vertraglicher Abreden, unabhängig vom tatsächlichen Eigentumswechsel.

Bei der **Übergabe** des Objektes unterstützen wir Sie gern. Unter anderem sind die Zählerstände zu erfassen, die Objektunterlagen und Schlüssel zu übergeben und die Versorgungsanstalten und Behörden vom erfolgten Eigentumswechsel zu informieren.

## Sonstiges

Die Veräußerung eines Grundstücks hat noch weitere Rechtsfolgen, auf die in diesem Zusammenhang hinzuweisen ist.

Zum einen obliegt des Grundstück der Grundsteuer, Steuerschuldner ist hierfür der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d.h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlungen zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird (manche Gemeinden machen aber Ausnahmen).

Zum anderen gehen die Gebäudeversicherungen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Der Versicherer hat ein einmonatiges Kündigungsrecht, ebenso wie der Erwerber (ab Eintragung im Grundbuch). Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

Beim Erwerb einer vermieteten Immobilie besteht zudem die Pflicht zu einer sogenannten Erwerberabrechnung, d.h. fand der Eigentumsübergang im laufenden Abrechnungsjahr statt, ist der Erwerber verpflichtet, das gesamte Wirtschaftsjahr gegenüber dem Mieter abzurechnen; der Verkäufer hingegen ist verpflichtet, die Abrechnungsbelege und die Höhe der geleisteten Vorauszahlungen für den Zeitraum vor Eigentumsübergang offenzulegen; eine Teilabrechnung von Verkäufer und Käufer bis oder nach dem Eigentumsübergang ist nicht zulässig.

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung gilt es zu beachten, dass für Abrechnungsnachforderungen derjenige Eigentümer haftet, der zum Zeitpunkt der Abrechnungslegung im Grundbuch ein-

---

**www.sieversimmobilien.com**

getragener Eigentümer ist, unabhängig davon, wer im eigentlichen Abrechnungszeitraum Eigentümer und Kostenschuldner war.

Wir hoffen, wir konnten Ihnen den Ablauf und die Bedeutung, sowie die Folgen eines Grundstückskaufvertrages vermitteln. Das Wichtigste jedoch ist, für den Fall das auch weiterhin Unklarheiten bestehen - sprechen Sie uns an.

Ihr Team der SIEVERS Immobilien

---

[www.sieversimmobilien.com](http://www.sieversimmobilien.com)

**Sievers Immobilien - Inh. Anja Sievers**, Im Hungerberg 1, 38368 Grasleben  
Telefon: (05357) 271, Telefax: (05357) 960 437, E-Mail: [kontakt@sieversimmobilien.com](mailto:kontakt@sieversimmobilien.com), [www.sieversimmobilien.com](http://www.sieversimmobilien.com)  
**Bankverbindung:** Deutsche Kreditbank AG, IBAN: DE43 1203 0000 1013 7700 27, BIC: BYLADEM1001  
Finanzamt Helmstedt USt.-ID: DE27 80 67 10 5