

Kaufvertrag über eine Immobilie

Immer stellen sich Fragen zum schnellen Eigentums- bzw. Gelderwerb

Was steht ins Haus?

Ich möchte eine Eigentumswohnung kaufen und möglichst schnell einziehen. Der Verkäufer will mir aber erst die Schlüssel geben, wenn ich bezahlt habe. Ich habe jedoch gehört, dass ich erst Eigentümerin der Wohnung bin, wenn ich im Grundbuch eingetragen bin. Das soll aber einige Monate dauern. Solange möchte der Verkäufer nicht auf den Kaufpreis warten. Zudem möchte ich die Grundschuld, die im Grundbuch der Wohnung steht, nicht übernehmen. Sie soll gelöscht werden. Hierzu will der Verkäufer einen Teil des Kaufpreises verwenden. Wie lässt sich das regeln?

(558 statt 560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Es bietet sich an, den Kaufpreis für die Wohnung über ein Notaranderkonto abzuwickeln. Im Kaufvertrag wird zunächst ein fester Zeitpunkt vereinbart, zu dem der Kaufpreis auf ein sog. Treuhandkonto einzuzahlen ist. Ist das Geld vollständig hinterlegt, so erhalten Sie die Schlüssel, müssen aber dann auch schon z.B. das Wohngeld zahlen. Im Kaufvertrag wird auch geregelt, wann der Kaufpreis an den Verkäufer auszuzahlen ist. In Ihrem Fall wird zunächst die Auszahlung davon abhängen, dass die Eigentumserwerbsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Dies geschieht in der Regel kurzfristig. Diese Vormerkung sichert den Käufer ab und bewirkt praktisch eine Grundbuchsperrung. Ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch ist gesichert. Sie hängt nur noch davon ab, wann der Grundbuchbeamte sie vornimmt. Zur Auszahlung des Kaufpreises ist es aber auch notwendig, dass der Notar von der Bank erfahren hat, welche Beträge er zur Löschung der Grundschuld an die Bank zu zahlen hat. Schließlich muss regelmäßig auch die Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters vorliegen. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, kann der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt werden. Gleichzeitig wird der Notar beim Grundbuchamt die Umschreibung des Eigentums beantragen, den Ablösebetrag an die Bank zahlen und die Löschung der Grundschuld beantragen. Das Zusammenspiel von Notaranderkonto und Vormerkung ermöglicht einen frühen Besitzübergang.

(1419 statt 1420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Mit der Abwicklung über ein Notaranderkonto lässt sich der Interessengegensatz „Geld gegen Eigentum“ bei Immobilien gut auflösen. Der Käufer kann den Kaufpreis beruhigt auf das Treuhandkonto einzahlen, da er sicher sein kann, dass der Verkäufer den Kaufpreis erst erhält, wenn dem Eigentümer des Käufers nichts mehr im Wege steht. Der Verkäufer kann dem Käufer die Schlüssel übergeben, nachdem der Kaufpreis eingezahlt wurde, da er den Kaufpreis erhält, sobald die Ablösebeträge feststehen und die Verwalterzustimmung vorliegt. Wenn der Einzug noch schneller gehen soll, wird nicht die Eintragung der Vormerkung abgewartet, sondern nur, dass die Eintragung „sichergestellt“ ist. Da die Eintragungen in zeitlicher Reihenfolge zu bearbeiten sind, ist dies dann der Fall, wenn keine anderen Anträge vorgehen.

(811 statt 810 Zeichen)