

Käufermerkblatt

Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung Ihres Immobilien-Kaufvertrages am Beispiel eines Kaufvertrages mit Direktzahlung (ohne Notaranderkonto)

I.

Was geschieht vor und im notariellen Beurkundungstermin?

Vor dem Beurkundungstermin haben wir Einsicht in das Grundbuch genommen und Ihnen wurde in der Regel ein Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei bereits Fragen ergeben, so können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit unseren Notarfachangestellten oder mit dem Notar besprechen oder diese Fragen im Rahmen der Beurkundung stellen. Grundstückskaufverträge sind komplizierte juristische Vertragswerke. Ihr Vertrag ist ein auf Ihre konkrete Situation individuell angepasstes Regelwerk mit allen erforderlichen Sicherheiten. Der Notar sorgt dafür, dass rechtliche Risiken möglichst vermieden werden. Notare unterliegen einer strengen Haftung und sind pflichtversichert. Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen und an für Sie wichtigen Stellen erläutert. Das vollständige Vorlesen entspricht der gesetzlichen Pflicht. Der Notar nimmt in der Regel während des „Vorlesens“ etwaige Schreibfehlerberichtigungen handschriftlich in der Urkunde vor und kann auch während des Protokollierungstermins inhaltliche Abänderungen auf Wunsch der Beteiligten aufnehmen. Es ist also nicht erforderlich, dass bereits vor dem Beurkundungstermin etwaige Schreibfehler/Daten im Entwurf vollständig korrigiert worden sind.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie haben bei dem betreffenden Notar bereits einmal beurkundet. Bitte teilen Sie uns auch vor oder im Rahmen des Beurkundungstermins Ihre sogenannte Steueridentifikationsnummer oder (wenn Sie eine juristische Person, Handelsgesellschaft, Freiberufler oder Einzelunternehmen sind) Ihre „Wirtschafts-Identifikationsnummer“ nebst Geschäfts-sitz mit. Das Jahressteuergesetz 2010 verlangt nunmehr, dass der Notar diese Angaben an die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes mit übermittelt.

II.

Hinweis auf für den Käufer wesentliche Inhalte des notariellen Kaufvertrages

1. Was ist eigentlich alles mitverkauft?

- Stets mit dem Grundstück mitverkauft sind alle mit dem Grundstück oder dem Gebäude fest verbundenen Sachen (die auf dem Grundstück stehenden Gebäude, Zentralheizungsanlage, Einbauküche, Markisen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Carport/Fertigarage, Herd, Jalousien, Holzfertighaus, wenn es zumindest aufgrund seines hohen Eigengewichts auf dem Fundament ruht).

- „Zubehör“ gilt ebenfalls als mitverkauft (soweit nicht im Kaufvertrag einzelne Zubehörteile ausdrücklich ausgenommen werden). Beispiele für Zubehör: Sauna, vorhandene Ölvorräte zum Heizen, locker befestigte Parabolantennen.

- Sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft, es sei denn, dies wird im Kaufvertrag ausdrücklich anders geregelt. Nicht mitverkauft sind also im Zweifel Gartenmöbel und -geräte, Sandkasten und Schaukel, Lampen, Möbel.

Wird im Kaufvertrag formuliert, dass vom Kaufpreis ein bestimmter Betrag auf Zubehör oder bewegliche Gegenstände entfällt, dann unterliegt dieser Betrag in der Regel nicht der Grunderwerbsteuer, so dass auf diesen gesondert ausgewiesenen Betrag Grunderwerbsteuer gespart werden kann. Sollten Sie eine solche detaillierte Auflistung aus Gründen der Steuerersparnis wünschen, dann übersenden Sie unserem Notariat bitte rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin per e-mail eine Liste, welche Zubehörteile/beweglichen Gegenstände gesondert aufgeführt werden sollen (z. B. „Gartengeräte, Restheizöl im Tank, Küchenmöbel“) und welcher Kaufpreisteil auf diese Gegenstände insgesamt entfallen soll. Wenn auf diese Gegenstände insgesamt nicht mehr als 5–10 % des Kaufpreises entfällt, steigt die Chance der Anerkennung durch das Finanzamt. Bitte beachten Sie, dass in der Liste keine „Gegenstände“ aufgeführt werden dürfen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind (siehe oben).

Ohne vorherige Rücksprache mit Ihrer finanzierenden Bank sollten Sie keinen gesonderten Kaufpreis für bewegliche Gegenstände im Kaufvertrag ausweisen. Oftmals akzeptiert dies die finanzierende Bank nicht. Ob eine steuerliche Anerkennung im konkreten Fall Erfolg verspricht, klären Sie am besten vor der Beurkundung mit Ihrem Steuerberater. Der Notar wird keine steuerliche Beratung vornehmen.

2. Wie und wann muss ich den Kaufpreis zahlen?

Ist der Eigentumserwerb mit Zahlung sicher gestellt?

Erst nachdem sicher gestellt ist, dass Sie im Fall einer Zahlung an den Verkäufer tatsächlich auch vertragsgemäß (v.a. ohne etwaige noch im Grundbuch eingetragene und von Ihnen nicht zu übernehmende Belastungen wie Grundschulden o.ä.) das Eigentum am Grundstück erwerben werden, versenden wir an Sie eine sog. Kaufpreisfälligkeit-mitteilung. Nach Erhalt dieser schriftlichen Mitteilung können Sie den Kaufpreis auf das/die dort angegebene(n) Konto/Konten des Verkäufers und/oder noch im Grundbuch eingetragener Banken überweisen. Vor Erhalt dieser Kaufpreisfälligkeit-mitteilung müssen und sollten Sie den Kaufpreis nicht überweisen. Wie viel Zeit Sie sich mit der Zahlung des Kaufpreises noch lassen können, nachdem Sie unsere Fälligkeit-mitteilung erhalten haben, ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

3. Wie erfolgt die Lastenfreistellung?

In der Regel möchten Sie das Eigentum unbelastet in Abteilung II und III des Grundbuches erwerben. Eine andere Regelung findet sich allerdings, wenn Belastungen (meistens in Abteilung II des Grundbuches) übernommen werden müssen, weil diese nicht löschar sind (z. B. Wegerechte für ein „Hinterliegergrundstück“ oder inhaltlich überholte Altbelastungen, die Jahrzehnte alt sind und früher die Einheitlichkeit der baulichen Anlagen gewährleisten sollten; solche Altbelastungen finden sich in Berlin beispielsweise häufig in den Bezirken Frohnau, Zehlendorf und Dahlem, da diese Gebiete früher als Wohngebiet oder Gartenstadt angelegt worden waren).

Der Notar schreibt nach Beurkundung die noch mit einer Grundschuld/Hypothek eingetragene „Verkäufer“-Bank an und erbittet die Übersendung der erforderlichen Löschungs bewilligungen zu seinen Händen. Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird die Bank die Löschungsbewilligungen nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrages in Höhe eines zu beziffernden Betrages Gebrauch gemacht wird.

4. Wie funktioniert die Grundschuldbestellung für meine, den Kaufpreis finanzierende Bank?

Um Ihnen die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird in der Regel direkt im Kaufvertrag vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke Ihrer finanzierenden Bank einverstanden ist und Ihnen im Kaufvertrag eine Vollmacht erteilt. Dies ist das in der Praxis bewährte Verfahren und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken. Ihre Bank wird Ihnen ein Grundschuldbestellungsförmular übergeben, welches Sie bitte an uns weiterleiten. Gleichzeitig können Sie dann einen weiteren Beurkundungstermin für die notarielle Bestellung der Grundschuld mit unseren Notarfachangestellten abstimmen.

5. Haftet der Verkäufer für Sachmängel?

Der Verkäufer haftet in der Regel nicht für Sachmängel des Objekts, sondern übernimmt für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt“-Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht ganz üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Etwas anderes gilt insoweit, als die Parteien ausdrücklich eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbaren oder der Verkäufer entsprechende Garantien abgibt oder aber der Verkäufer einen erheblichen Mangel kennt und arglistig verschweigt. In diesen Fällen haftet der Verkäufer stets für den aufgetretenen Sachmangel.

6. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten, Gefahr

In der Regel gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung (oder Hinterlegung auf einem Notaranderkonto) die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (z. B. also das Wohngeld, die Grundsteuer, die Versicherungsprämien für die Wohngebäudeversicherung) und die Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht) auf den Käufer über. Umgekehrt sind Ihnen ab diesem Zeitpunkt die Schlüssel für das Vertragsobjekt auszuhändigen und Ihnen stehen im Verhältnis zum Verkäufer nun etwaige Mieteinnahmen zu. Sie sind also bereits mit vollständiger Kaufpreiszahlung (bzw. mit Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto) „gefühlter Eigentümer“. Das formale Eigentum geht in der Regel erst einige Monate später mit Umschreibung im Grundbuch auf Sie über. Sobald Sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden sind, werden Sie von uns automatisch unterrichtet.

7. Wer trägt die Vertragskosten?

Die Vertragskosten trägt üblicherweise der Käufer.

Der Verkäufer trägt in der Regel lediglich die für alle eventuell zu löschenden Belastungen (z. B. Grundschulden, Hypotheken) entstehenden Notar- und Gerichtskosten sowie ggf. anfallende Bankbearbeitungsgebühren.

Erscheint ein Verkäufer oder Käufer nicht persönlich zum Beurkundungstermin, sondern lässt er hier einen Vertreter für sich auftreten, so trägt die im Beurkundungstermin nicht persönlich anwesende Partei in der Regel die dadurch entstehenden Mehrkosten (ausgelöst durch eine dann später notwendig werdende notariellen Nachgenehmigung des Kaufvertrages).

8. Welche Kosten kommen auf mich zu?

Die Höhe der Kosten des Grundbuchamtes (für Neueintragungen und Löschungen im Grundbuch, die im Rahmen der Durchführung eines Kaufvertrages erfolgen) und des Notars sind deutschlandweit einheitlich gesetzlich zwingend festgelegt und nicht verhandelbar. Die Höhe der Grunderwerbssteuer richtet sich danach, in welchem Bundesland die Immobilie belegen ist (Bsp.: Berlin 6,0 % vom Kaufpreis). Je höher der Kaufpreis ist, desto niedriger sind prozentual gesehen die Kosten für Grundbuchamt und Notar. Je nach Kaufpreishöhe liegen die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes zusammen insgesamt (sehr grobe „Daumenregel“) im Bereich zwischen ca. 0,9–1,4 % des Kaufpreises (ohne Grundschuldbestellung und ohne Abwicklung über Notaranderkonto).



Die nachfolgende Tabelle gibt Ihnen eine grobe Übersicht (die Angaben sind für Ihren konkreten Kaufvertrag nicht verbindlich) über die mit steigender Kaufpreishöhe ansteigenden Kosten, alle Angaben erfolgen in Euro:

Kaufpreis In TEUR	Käuferkosten bei Notar inkl. MwSt.	Mehrkosten bei Abwick- lung über Notarander- konto inkl. MwSt.	Grundbuch- amt	Grunder- werbssteuer (in Berlin: 6 %)
80	850,00	260,00	370,00	4.800,00
180	1.520,00	490,00	650,00	10.800,00
320	2.330,00	760,00	1.000,00	19.200,00
550	3.700,00	1.200,00	1.570,00	33.000,00
700	4.550,00	1.500,00	1.930,00	42.000,00
1200	7.400,00	2.500,00	3.130,00	72.000,00
2500	14.850,00	4.900,00	6.250,00	150.000,00

Die angegebenen Werte sind nicht verbindlich, sondern können in Ihrem konkreten Fall deutlich höher oder niedriger ausfallen, zumal die Höhe der Notarkosten nicht ausschließlich von der Kaufpreishöhe, sondern zusätzlich von weiteren Parametern abhängen kann. Aus Gründen der Übersichtlichkeit gibt die Tabelle nur einen ganz groben Anhalt unter Verwendung von circa-Summen. Sie können sich jedoch die in Ihrem Fall anfallenden Kosten gerne von uns berechnen lassen.

Wenn der Käufer den Kaufpreis (teilweise) finanziert und für die finanzierende Bank eine Grundschuldbestellung erforderlich ist, so entstehen dafür sowohl beim Notar als auch beim Grundbuchamt zusätzliche (in der Tabelle nicht enthaltene) Kosten, die zusammen insgesamt im Bereich von ca. 0,5 –0,8 % vom Grundschuldennbetrag liegen (sehr grobe „Daumenregel“).

9. Was geschieht mit der Gebäudeversicherung des Verkäufers?

Die Veräußerung ist dem Gebäudeversicherer von Veräußerer oder Erwerber unverzüglich anzuzeigen. Mit formaler Eigentumsumschreibung auf den Käufer geht die Gebäudeversicherung (Absicherung von Brandschäden etc.) kraft Gesetzes automatisch vom Verkäufer auf Sie über (vgl. §§ 95 ff. VVG). Sie sind berechtigt, das Versicherungsverhältnis nach erfolgter Eigentumsumschreibung mit sofortiger Wirkung oder (nach Ihrer Wahl) für den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen.

10. Ist die Abwicklung über ein Notaranderkonto für mich sicherer als eine direkte Zahlung an den Verkäufer?

Der Erwerb des vertragsgemäßen Eigentums ist für Sie gleichermaßen gesichert, unabhängig davon, ob im Kaufvertrag die Zahlung zunächst auf ein Notaranderkonto oder stattdessen eine sogenannte Direktzahlung an den Verkäufer vorgesehen ist. Nur in wenigen Fällen ist die Zahlung auf ein Notaranderkonto erforderlich bzw. wegen Vorliegens eines berechtigten Sicherungsinteresses nach

dem Beurkundungsgesetz zulässig. Ein Fall, in dem die Abwicklung über ein Notaranderkonto zulässig und sehr sinnvoll sein kann, ist beispielsweise der Fall, dass Sie sehr zeitnah in die Immobilie einziehen möchten. Ohne Notaranderkonto wird ein Besitzübergang an Sie oftmals erst 6 –12 Wochen nach dem Beurkundungstermin erfolgen können und der genaue Termin des Nutzen-/Lastenwechsels/Besitzübergangs ist ohne Notaranderkonto in der Regel nicht vorhersehbar.

III. Wie geht es nach dem notariellen Beurkundungstermin weiter?

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. So ist der Notar verpflichtet, das Finanzamt sowie den Gutachterausschuss über den Kauf zu informieren. 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 (nicht erforderlich bei Verwendung eines Notaranderkontos) unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Des Weiteren stellt er sicher, dass die Eigentumsumschreibung nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgt.

IV. Hinweise:

Die Inhalte dieses Merkblattes gehen von einem Standard-Kaufvertrag ohne Besonderheiten aus. Im Einzelfall kann sich die Abwicklung unter Umständen erheblich länger hinziehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Verkäufer das Grundstück geerbt hat und noch nicht in Besitz eines amtlichen Erbscheins ist. Dann kann sich der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten um weitere Wochen/Monate verzögern. In solchen Fällen kann es für den Käufer unter Umständen sinnvoll sein, im Kaufvertrag die Einrichtung eines Notaranderkontos vorzusehen, denn dadurch kann ein frühzeitiger Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten trotz einer möglicherweise langwierigen Abwicklung gewährleistet werden.

Wir sind bemüht, Ihren Kaufvertrag schnellstmöglich abzuwickeln. Bitte haben Sie aber Verständnis, dass unsere Mitarbeiter eine Vielzahl von verschiedenen Vorgängen zu bearbeiten haben. Wir bitten Sie daher, bei Nachfragen möglichst Aktenzeichen und Urkundennummer anzugeben. Im übrigen: Sie erhalten alle erforderlichen Informationen und Unterlagen automatisch von uns. In dringenden Fällen wenden Sie sich telefonisch bitte an die auf der Korrespondenz angegebenen Notarfachangestellten. Diese sind die versierten Sachbearbeiter Ihres Vorgangs und können Ihnen am schnellsten über den Abwicklungsstand Auskunft geben. Natürlich steht Ihnen aber auch der Notar bzw. die Notarin persönlich für Rückfragen zur Verfügung.

V. Zeitlicher Ablauf nach Beurkundung Ihres Kaufvertrages (grobe zeitliche Schätzwerte, die in Ihrem Fall unter Umständen deutlich überschritten werden können)

Start Notarielle Kaufvertragsbeurkundung

ca. 1 Woche nach Beurkundung

Versendung des Kaufvertrages und Auflassungsvormerkung:

Käufer und Verkäufer erhalten wenige Tage nach dem notariellen Beurkundungstermin jeweils eine beglaubigte Abschrift ihres Kaufvertrages. Wir beantragen beim Grundbuchamt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch für den Käufer. Mit Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch (öffentliches Register), ist für jedermann ersichtlich, dass der Käufer ein „Anrecht“ auf den Eigentums-erwerb des Grundstücks erlangt hat.

ca. 2 Wochen nach Beurkundung

Grundsschuldbestellung:

Wenn der Käufer den Kaufpreis (teilweise) durch einen Kredit finanziert, dann kann er jederzeit ab Beurkundung des Kaufvertrages einen Notartermin vereinbaren, um die für die Ausreichung des Kredits erforderliche notarielle Grundsschuldbestellung vornehmen zu lassen. Hierzu muss der Käufer dem Notar vorher das entsprechende Grundsschuldbestellungsfomular seiner finanzierenden Bank übermitteln.

ca. 4–9 Wochen nach Beurkundung

Grunderwerbsteuerbescheid:

Der Käufer erhält in der Regel binnen 4–9 Wochen nach Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrages einen Grunderwerbsteuerbescheid des zuständigen Finanzamtes. Er sollte die Grunderwerbsteuer im eigenen Interesse zeitnah bezahlen, da erst danach die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt wird, die zur Eigentumsumschreibung erforderlich ist.

ca. 4–10 Wochen nach Beurkundung

Versendung der Kaufpreisfälligkeitemitteilung:

Erst nachdem das Notariat dem Käufer garantieren kann, dass er im Falle einer Zahlung des Kaufpreises auch tatsächlich vertragsgemäß das Eigentum erhalten wird, versendet der Notar die sogenannte Kaufpreisfälligkeitemitteilung an den Käufer (und eine Abschrift an den Verkäufer). Der Notar kann eine vertragsgemäße Eigentumsumschreibung nicht garantieren, bevor die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an vereinbarter Rangstelle sichergestellt ist und ihm alle zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen (z. B. die Löschungsbewilligungen für alle noch im Grundbuch eingetragenen und nicht vom Käufer zu übernehmenden Belastungen; beim Wohnungsverkauf die ggf. erforderliche Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft; beim Grundstückskaufvertrag das Negativattest der Gemeinde, wonach diese nicht von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen wird etc.). ▶

▶ Sobald der Käufer die schriftliche Kaufpreisfälligkeitemitteilung des Notars erhalten hat, kann er jederzeit gefahrlos den Kaufpreis bezahlen. Wann er spätestens zahlen muss, ergibt sich aus dem Kaufvertrag. Der Notar weist den Käufer in der schriftlichen Kaufpreisfälligkeitemitteilung ausdrücklich darauf hin, falls der Käufer nicht den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer, sondern etwa einen Teil des Kaufpreises an die noch im Grundbuch eingetragene „Verkäuferbank“ und den Rest auf das vom Verkäufer angegebene Konto zu zahlen hat. Alle Einzelheiten (auch die maßgebenden Kontoverbindungen) ergeben sich für den Käufer aus der schriftlichen Kaufpreisfälligkeitemitteilung.

ca. 6–12 Wochen nach Beurkundung

Übergang von Lasten und Nutzen:

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung wird der Käufer bereits zum „gefühlten Eigentümer“, denn ab diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Nutzen, Lasten sowie die Verkehrssicherungspflichten auf ihn über.

Antrag auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch:

Nach der Bestätigung des vollständigen Kaufpreiseingangs durch den Verkäufer reichen wir den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer beim Grundbuchamt ein.

ca. 5–12 Monate nach Beurkundung

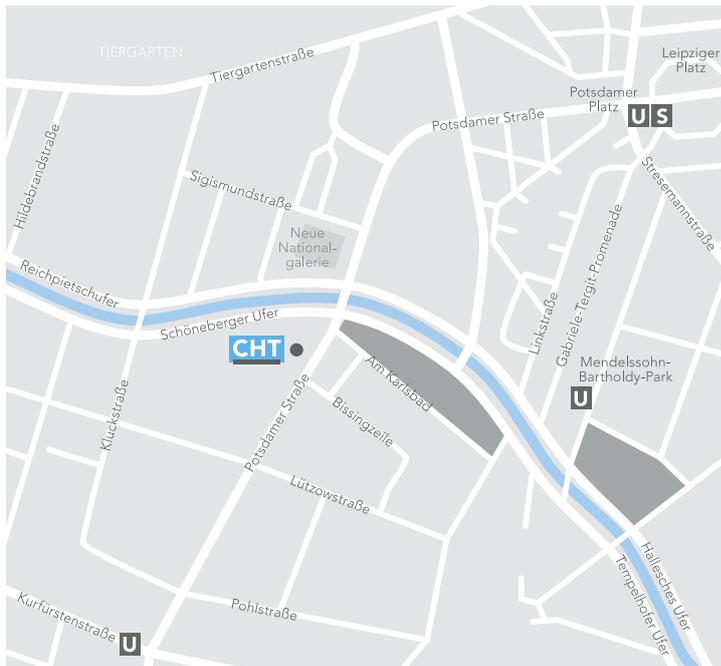
Übergang des Eigentums:

Der Käufer wird im Grundbuch (öffentliches Register) als neuer Grundstückseigentümer eingetragen. Verkäufer und Käufer erhalten vom Notariat eine schriftliche Eintragungsnachricht darüber übersandt. Mit der Eigentumsumschreibung geht die Gebäudeversicherung auf den Käufer über. Verkäufer oder Käufer müssen die Gebäudeversicherung schriftlich unverzüglich nach Eigentumsumschreibung über den Eigentumsübergang unterrichten. Der Käufer hat das Recht, die Gebäudeversicherung binnen eines Monats nach erfolgter Eigentumsumschreibung zu kündigen und zwar – nach seiner Wahl – mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der laufenden Versicherungsperiode.

Anzeige bei der Grundsteuerstelle:

Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach erfolgter Eigentumsumschreibung den Eigentumswechsel dem Finanzamt (Grundsteuerstelle) anzuzeigen.

Stand: 2019



Anschrift:

CHT Rechtsanwälte GbR
Potsdamer Straße 58
(ggü. Neue Nationalgalerie)
10785 Berlin

www.cht-legal.com

T +49 30 2000589-0

F +49 30 2000589-10

E notariat@cht-legal.com

Unentgeltliche Parkplätze befinden sich für unsere Mandanten direkt auf dem Hof und sind über die Zufahrt Schöneberger Ufer 51–53 zu erreichen. Bitte beachten Sie unsere Hinweise zu den Parkplätzen auf unserer Homepage.