

Der Käufertermin beim Notar

Soweit der Beitrag von Kay-Peter Thierer. Jetzt wieder zurück zum zeitlichen Ablauf bei uns. Als Nächstes stand also der Kaufvertrag beim Notar an. Ein Notartermin war schnell gefunden. Er sollte am 28.11.2007 bei unserem ‚Haus- und Hofnotar‘ stattfinden, bei dem wir auch sonst unsere geschäftlichen und privaten Dinge beurkunden lassen.

Wie läuft nun so ein Notartermin ab, was sind die einzelnen Schritte?

Vor dem eigentlichen Notartermin

Bei uns war es wie folgt: Bevor man persönlich beim Notar erscheint, übermittelt man dem Notar die persönlichen Daten des Käufers und des Verkäufers.

Dann wird telefonisch besprochen, wer was zu welchem Preis an wen verkaufen möchte und der Notar setzt einen Vertragsentwurf auf.

Bei uns war es so, dass meiner Frau Tina später einmal der Büroteil des Hauses gehören sollte und mir der Privatteil. Das hatte steuerliche Gründe, auf die ich später noch einmal zurückkomme.

Meine Frau Tina und ich mussten deshalb auch bereits das alte Haus in dem Verhältnis erwerben, in dem wir es später nutzen wollten. 40% des Gebäudes sollte geschäftlich genutzt werden. Meine Frau musste also 4/10 des alten Hauses erwerben und ich die verbleibenden 6/10.

Der Notar setzte dann einen Vertragsentwurf auf, den beide Parteien erhielten. So konnte sich jeder bereits im Vorfeld alles genau durchlesen und entsprechende Unklarheiten konnten wir mit dem Makler und dem Verkäufer vorab klären. Der Vertragsentwurf wurde dann nochmals geändert, so dass beide Seiten mit dem Ergebnis zufrieden waren.

Bei uns bezogen sich die Änderungen hauptsächlich auf die noch vermietete Wohnung im Haus. Wir wollten den Kaufpreis natürlich erst dann bezahlen, wenn das Haus vollständig geräumt war. Der Verkäufer hatte hingegen eine Zahlung 14 Tage nach dem Notartermin vorgesehen.

Solche Dinge klärt man am besten immer schriftlich und nimmt sie gleich in den Kaufvertrag mit hinein. Dann kommt es später nicht zu Missverständnissen.



Unser Tipp: Kaufen Sie ein noch bewohntes Haus in das Sie dann selbst einziehen möchten, immer nur im ‚geräumten Zustand‘.

Das bedeutet, der Verkäufer muss dafür Sorge tragen, dass die Mieter bereits ausgezogen sind. Erst dann sollten Sie den Kaufpreis bezahlen. Wenn Sie das machen, haben Sie mit Dingen wie Räumungsklagen etc. nichts am Hut und befinden sich auf der sicheren Seite.

Der Notartermin an sich

Zum vereinbarten Termin trafen wir uns zusammen mit dem Makler und der Verkäuferin beim Notar.

Nachdem alle Platz genommen hatten, musste sich jeder durch Vorlage seines Personalausweises ausweisen. Der Notar fertigte Kopien der Ausweise an und überzeugte sich, dass die Personen auch die waren, für die sie sich ausgaben.

Anschließend wurde der gesamte Inhalt des notariellen Kaufvertrages vorgelesen. Wer immer eine Frage hatte, konnte sie stellen. Der Notar war da sehr geduldig und bemüht, dass auch wirklich alles verstanden wurde.

Zum Schluß geht's an die Unterschriften und nach einer Stunde ist dann auch schon alles vorbei.

Die Auflassungsvormerkung

Ein wichtiges Detail beim Kauf einer Immobilie oder eines Grundstückes ist die so genannte Auflassungsvormerkung.

Diese kann sich der Käufer ins Grundbuch schreiben lassen. Das kostet zwar ein paar Euro an Gebühren, sichert aber den Käufer insofern ab, dass der Verkäufer das gleiche Objekt nicht nochmals an einen oder mehrere andere Personen verkaufen kann.

Durch die Auflassungsvormerkung ist also gewährleistet, dass Ihr künftiges Haus von keinem anderen mehr erworben werden kann. Wir erhielten vom Notar dann 5 Tage nach dem Notartermin eine schriftliche ‚Eintragungsbekanntmachung‘, die uns das auch nochmal schriftlich dokumentierte.

Nachdem dann die Mieter am 10.02.2008 ausgezogen waren, erfolgte die Schlüsselübergabe und wir haben den Kaufpreis am 15.02.2008 überwiesen.

Am 26.02.2008 erhielten wir dann die ‚Auflassung‘ vom Notar. Darin wurde bestätigt, dass nun alle Bedingungen des Kaufvertrages erfüllt waren und das Eigentum auf uns als Käufer übergehen soll.

Der Notar schrieb in seiner Urkunde dazu: *„Namens des Verkäufers bewillige und namens der Erwerber beantrage ich die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.*

Namens der Erwerber bewillige und beantrage ich die gleichzeitige Löschung der für diese eingetragenen Auflassungsvormerkung, falls keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, die nicht auch von den Erwerbern beantragt wurde.“

Ja, solche Sachen muss man manchmal öfters lesen, um sie zu verstehen, aber das ist eben die übliche Amtssprache.

So, nun gehörte uns also das Haus? Noch nicht ganz. In Deutschland muss zunächst noch die Grunderwerbsteuer bezahlt sein, bevor man als Käufer in das

Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen wird. Tja, der Staat holt es an allen Stellen und mir ist bis heute nicht klar, welche Leistung der Staat eigentlich erbracht hat, die eine Zahlung von immerhin 3,5% Grunderwerbsteuer rechtfertigt.

Wir haben also brav 4.550 Euro an Grunderwerbsteuer bezahlt. Dann hat der Notar noch seine Gebühren bekommen. Die beliefen sich auf 956 Euro.

Anschließend bekamen wir noch Rechnungen vom Grundbuchamt und der Gemeinde Gerstetten (für den Verzicht auf ein Vorkaufsrecht) über 617 Euro.

Und dann kamen bei einem weiteren Notartermin nochmals 625 Euro für den Teilungsvertrag des neuen Hauses auf uns zu.

Zusammen mit den Maklergebühren in Höhe von 4.640 Euro waren also an Gebühren schon mal ca. 11.300 Euro weg ohne, dass auch nur eine Wand stand.



Unser Tipp: Rechnen Sie bereits im Vorfeld alle Gebühren mit rein. Dazu steht Ihnen als Leser dieses Buches ein Exceltool zur Verfügung, das Sie auf unserer Webseite finden.



Etwas stolz darf man ja sein: Der Papa mit seinen beiden Söhnen nach dem Übergabetermin mit dem Makler und der Verkäuferin.