

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE



**Notar Rouven Kai Plöger
mit Amtssitz in Bremerhaven**

Immobilienkaufvertrag

Mandanteninformationen
zum Erwerb von Immobilien

Rouven Kai Plöger
Rechtsanwalt und Notar

Borriesstraße 10, 27570 Bremerhaven

Tel: 0471/800888-0

Fax: 0471/800888-19

E-Mail: notariat@ploeger-ukat.de

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE

Sehr geehrte Mandantinnen,
sehr geehrte Mandanten,

eine Immobilie zu veräußern oder zu erwerben ist für eine Vielzahl der Menschen ein besonderes Ereignis mit weitreichenden wirtschaftlichen Folgen.

Aufgabe des Notars ist Erwerber und Veräußerer bei dem Entwurf, der Beurkundung und dem Vollzug des Immobilienkaufvertrages zu betreuen. Der Notar hat hierzu unparteiisch zu agieren und insbesondere darauf zu achten, dass keine Partei unbedacht ein vermeidbares Risiko eingeht.

In diesem Informationsblatt möchte ich Ihnen einen kurzen Überblick über den Verlauf eines Immobilienkaufvertrages geben und erläutern wichtige im Vertrag genannte Schlagwörter.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rouven Plöger, Notar

Eine Immobilienveräußerung gliedert sich grundsätzlich in drei Teilbereiche:

Entwurf

Fragebogen ausfüllen o. Beratungstermin
Grundbucheinsicht
Vorbereitung und Übersendung Entwurf
Vereinbarung Beurkundungstermin

Beurkundung

Beratung/ Beantwortung aller Fragen
eventuelle Änderungen/Ergänzungen
Vorlesen/Erläuterungen durch Notar
Unterschreiben

Vollzug

Eintragung Vormerkung,
Einholung Lastenfreistellung, Genehmigungen
Fälligkeitsmitteilung → Kaufpreisbestätigung
Eigentumsumschreibung

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE

Entwurf

Nachdem sich Verkäufer und Käufer für den Verkauf der Immobilie entschieden und verständigt haben, beauftragen Sie den Notar durch Ausfüllen des Fragebogens mit der Fertigung eines Vertragsentwurfes oder Sie vereinbaren einen Beratungstermin gemeinsam mit dem Notar.

Den Fragebogen finden Sie auf unserer Internetseite www.ploeger-ukat.de oder Sie melden sich telefonisch bei uns im Büro, damit wir Ihnen diesen per E-Mail, Fax oder Post übersenden können.

Nach der Besprechung im Beratungstermin bzw. Übersenden des Fragebogens, sieht der Notar das Grundbuch zu der Immobilie ein und stellt den Eigentümer bzw. evtl. Belastungen auf der Immobilie fest. Zusammen mit diesen Angaben und den Angaben von den Vertragsparteien entwirft er einen personalisierten Kaufvertrag und übersendet diesen Entwurf den Vertragsparteien zur Durchsicht. Sofern sich erste Fragen ergeben, steht der Notar und seine Angestellten telefonisch zur Verfügung. Nach Einverständnis des Entwurfes vereinbaren alle Parteien gemeinsam mit dem Notar einen Beurkundungstermin.

Beurkundung

In dem gemeinsamen Beurkundungstermin liest der Notar den Kaufvertrag vor und erläutert die Formulierungen. Die Parteien können jederzeit Fragen stellen. In der Beurkundung ergebende Änderungen und Ergänzungen werden vor Ort in den Kaufvertrag eingearbeitet.

Vollzug

Nach dem Beurkundungstermin beantragt und fordert der Notar alle notwendigen Unterlagen zum Vollzug des Kaufvertrages an. Die Vertragsparteien erhalten ebenfalls eine Abschrift ihres unterzeichneten Kaufvertrages.

Erläuterungen wichtiger Schlagwörter:

Vormerkung

Der Kaufvertrag wird an das zuständige Grundbuchamt übersandt und die Vormerkung zur Sicherung des Kaufanspruches des Käufers wird beantragt.

Lastenfreistellung

Sofern Rechte im Grundbuch eingetragen sind, die mit dem Vollzug des Kaufvertrages gelöscht werden soll, z.B. Wohnrecht oder alte Grundschulden, Schreiben wir diese Gläubiger an und bitten um Übersendung ihrer Löschungsbewilligung. Dadurch können die Rechte bei der Eigentumsumschreibung gelöscht werden. Sofern ein Recht noch eine Valuta (Restschuld) besitzt, wird dem Notar mitgeteilt in welche Höhe diese besteht und der Notar stellt sicher, dass die Bank ihre Restschuld aus dem Kaufpreis erhält.

Kaufpreisfälligkeit

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE

Sobald dem Notar alle Unterlagen und Voraussetzungen vorliegen hat, die im Kaufvertrag vereinbart waren, sendet er eine Fälligkeitsmitteilung an den Käufer. Aus dieser Fälligkeitsmitteilung kann der Käufer entnehmen, wie der Kaufpreis aufgeteilt ist und ob Gläubiger noch eine Restschuld zur Löschung ihres Darlehens erhalten.

Der Erwerber wird den Kaufpreis dann in den angegebenen Teilbeträgen überweisen, sodass die Bank der alten Grundschuld ihr Geld direkt aus dem Kaufpreis erhält. Den übrig geblieben Restkaufpreis erhält dann der Verkäufer. Sämtliche Details zu der Kaufpreiszahlung/ - aufteilung sind aus der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung zu entnehmen.

Sofern der Erwerber den Kaufpreis durch eine Bank finanziert und dem Notar dies bekannt ist, übersendet der Notar der finanzierenden Bank eine Fälligkeitsmitteilung direkt, jedoch sollte der Erwerber diese Mitteilung immer zusätzlich selbst an seine Bank weiterleiten.

Grundschuld

Sofern ein Erwerber den Kaufpreis durch eine Bank finanzieren lässt, möchte die Bank eine Grundschuld zur Sicherung ihres Anspruches auf Rückzahlung in das Kaufobjekt eintragen lassen. Die Bank übersendet dem /Erwerber hierzu ein Grundschuldformular sowie Informationen zum Inhalt für den Notar. Diese Unterlagen müssen Sie an Ihren Notar weiterleiten, damit dieser die entsprechende Urkunde vorbereiten kann und mit Ihnen in einem gemeinsamen Beurkundungstermin beurkundet.

Kaufpreisbestätigung/Eigentumsumschreibung

Die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung wird durch den Notar in Kopie auch an den Veräußerer übersandt. Dies zur Information, damit dieser weiß, wann er welchen Kaufpreis erhalten wird. Zusätzlich erhält der Verkäufer eine Kaufpreisbestätigung, die er nach Erhalt des Kaufpreises unterzeichnet an den Notar zurücksenden.

Nach Erhalt dieser Bestätigung stellen wir den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu Gunsten des Käufers, sowie die Löschanträge eventueller noch eingetragenen alten Grundschulden.

Abschließend erhalten die Vertragsparteien die Nachricht durch den Notar, dass das Eigentum umgeschrieben ist und der Kaufvertrag vollständig abgewickelt ist.

Notar- und Grundbuchkosten

Die Notar- und Grundbuchkosten richten sich nach einer festen Gebührenordnung – dem Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gericht und Notar (GNotKG). Die Kosten für einen Immobilienkaufvertrag sind daher bei jedem Notar die gleichen.

Sie können mit Notarkosten von etwa 1% bis 1,5% des Kaufpreises rechnen. Der genaue Betrag richtet sich danach, welche Unterlagen und Genehmigungen für den Vollzug des Kaufvertrages konkret erforderlich sind.

Die Grundbuchkosten betragen etwa 0,5% des Kaufpreises.

PLÖGER·UKAT

RECHTSANWÄLTE·NOTAR·FACHANWÄLTE

Grunderwerbsteuer

Wir sind verpflichtet den Kaufvertrag auch an das zuständige Finanzamt zu übersenden, damit das Finanzamt die Grunderwerbsteuer berechnen kann. Der Käufer erhält direkt von dem Finanzamt den Grunderwerbsteuerbescheid. Die Grunderwerbsteuer beträgt im Land Bremen 5 % und im Land Niedersachsen ebenfalls 5 %.

Sobald der Käufer die Grunderwerbsteuer gezahlt hat, erhält der Notar hierüber eine Bestätigung, die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese ist Voraussetzung für die Umschreibung im Grundbuch.