

Wie läuft ein Immobilienkauf oder –verkauf ab?

Egal, ob Sie ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder verkaufen wollen – ohne Notar geht nichts. Die notarielle Beglaubigung eines Immobiliengeschäftes ist gesetzlich vorgeschrieben. Das klingt kompliziert, ist es aber nicht, wenn man den Ablauf kennt und weiß, worauf zu achten ist. Wir schildern Ihnen die einzelnen Schritte.

Sie haben das Objekt Ihrer Träume bzw. einen Käufer gefunden?

1. Schritt: Der Kaufvertragsentwurf

Haben sich Käufer und Verkäufer über den Kauf geeinigt, dann muss dies in Form eines Kaufvertragsentwurfes festgehalten werden. Dies ist Sache des Verkäufers (oder des mit dem Verkauf beauftragten Maklers), der dafür einen Notartermin vereinbart.

Da in diesem Kaufvertragsentwurf die Details und Bedingungen festgelegt werden, ist es sinnvoll, dass auch der Käufer zu diesem Notartermin erscheint. Dadurch können nachträgliche Vertragsänderungen und Ergänzungen, und damit Zusatzkosten, vermieden werden.

Die Kosten für diesen Vertragsentwurf können vom Notar umgehend berechnet werden. So erhält der Notar die Vergütung für seine Arbeit auch wenn das Geschäft aus irgendeinem Grund nicht zustande kommt. Die Kosten für den Vertragsentwurf sind Bestandteil der Notarkosten, die in der Regel vom Käufer zu begleichen sind.

Ist der Vertragsentwurf fertig, sollten sich Käufer und Verkäufer nochmal die Zeit nehmen, ihn gründlich zu prüfen. Wenn es um hohe Summen geht und die juristische Fachsprache nicht immer verständlich ist, macht es durchaus Sinn, den Vertragsentwurf nochmal von einem Anwalt überprüfen zu lassen.

2. Schritt: Der Kaufvertrag – der „eigentliche“ Notartermin

Ist der Vertragsentwurf von beiden Seiten geprüft und akzeptiert worden, treffen sich Käufer und Verkäufer beim Notar, um den von ihm aufgesetzten Kaufvertrag zu unterschreiben. Falls Käufer und/oder Verkäufer für die Unterzeichnung des Vertrages nicht persönlich erscheinen können, können sie auch einen Stellvertreter bevollmächtigen.

3. Schritt: Die Eigentumsübertragung im Grundbuchamt – die Auflassungsvormerkung

Der Kaufvertrag ist jetzt unterzeichnet. Aber im Grundbuch ist immer noch der bisherige Besitzer eingetragen. Der Notar veranlasst nun den Eintrag einer sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Das bedeutet, dass dem Käufer die Immobilie zugesichert ist. Auch wenn dem Verkäufer jetzt der doppelte Preis geboten wird, er kann sie nicht mehr anderweitig verkaufen.

4. Schritt: Grundschuldeintragung

Die meisten Immobilienkäufe werden zumindest zum Teil fremdfinanziert. Läuft beispielsweise ein Teil der Finanzierung über eine Bank, so wird diese über eine Grundschuldeintragung ins Grundbuch mit aufgenommen. Das heißt, die Bank ist für die Laufzeit des Darlehens Miteigentümer der Immobilie.

Die Eintragung der Grundschuld wird vom Notar veranlasst, zusammen mit der Auflassungsvormerkung. Der Käufer erhält vom Notar einen Nachweis über die Auflassungsvormerkung sowie die Grundschuldbestellungsurkunde.

5. Schritt: Zahlung des Kaufpreises

Nach der Auflassungsvormerkung ist die Zahlung des Kaufpreises fällig. Der Notar verschickt nun eine Zahlungsaufforderung an den Käufer. Sobald der Kaufpreis überwiesen ist, veranlasst der Notar die endgültige Eigentumsumschreibung auf den Käufer indem dieser als neuer Eigentümer in die erste Abteilung des Grundbuchs eingetragen wird.

Bei einer teilweisen Fremdfinanzierung, zum Beispiel durch eine Bank, überweist der Käufer seinen zu zahlenden Anteil und leitet den Nachweis über die Auflassungsvormerkung, die Grundschuldbestellungsurkunde sowie die Zahlungsaufforderung an die Bank weiter. Die Bank kann nun das Darlehen an den Verkäufer überweisen. Der Käufer wird als neuer Eigentümer im Grundbuch in die erste Abteilung eingetragen. Die Bank bleibt solange Miteigentümer der Immobilie bis das Darlehen getilgt ist.

Wie hoch sind Notarkosten

Die Notarkosten sind an eine Gebührenordnung gebunden. Man muss jedoch ein bis 1,5 Prozent des Immobilienpreises für die Notarkosten veranschlagen. Dafür sorgt der Notar für einen geordneten Ablauf und steht für die Dauer der Kauf- bzw. Verkaufsabwicklung auch für Rückfragen zur Verfügung.