



Immobilienkaufvertrag

Mandanten-Informationen zu Erwerb und
Veräußerung von Wohn- und Baugrundstücken,
Eigentumswohnungen und anderen Immobilien

Dr. Ralf Herzog
Notar

Weingangstraße 7
02625 Bautzen

Tel.: 03591 43109 Fax: 03591 42022
info@herzog.de www.herzog.de

Über uns

Gemeinsam mit seinem Team von erfahrenen und engagierten Mitarbeitern ist Dr. Ralf Herzog in allen notariellen Fachgebieten tätig, vor allem im Immobilien- und Bauträgerrecht, im Gesellschafts- und Unternehmensrecht sowie im Erb- und Familienrecht, insbesondere der rechtlichen und steuerlichen Gestaltung der Vermögensnachfolge sowie der Notfallvorsorge.

Unser Notariat finden Sie in der Weigangstraße 7 in 02625 Bautzen. Kostenlose Parkplätze sind auf dem Hof und vor dem Notariat.

Sie erreichen uns auch gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Den Busbahnhof erreichen Sie zu Fuß in weniger als fünf Minuten und den Bahnhof in weiteren fünf Minuten.

Unsere Geschäftszeiten sind Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr.

Über den Notar

Dr. Ralf Herzog ist seit 2019 Notar in Bautzen und führt das Notariat der ehemaligen Notarin Ingrid Steinbrecher fort.

Den Anwärterdienst als Notarassessor leistete er seit 2013 in mehreren Notariaten unter anderem bei den renommierten Notaren Prof. Dr. Heribert Heckschen und Prof. Dr. Oswald van de Loo in Dresden sowie Prof. Dr. Matthias Wagner in Leipzig.

Vor seiner notariellen Tätigkeit war Dr. Ralf Herzog Rechtsanwalt in verschiedenen Wirtschaftskanzleien und beriet sowohl mittelständische als auch internationale Unternehmen sowie staatliche Einrichtungen im Immobilienrecht und im Gesellschaftsrecht. Während dieser Zeit bestand er die Fortbildungen zum Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und zum Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht.

Dr. Ralf Herzog stammt aus der Oberlausitz. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder. Er studierte Rechtswissenschaft und promovierte in Leipzig. Das Referendariat leistete er in verschiedenen Anwaltskanzleien, Gerichten und Behörden in Hamburg und London. Er veröffentlicht regelmäßig notarielle Fachbeiträge zum Immobilienrecht und zum Gesellschaftsrecht sowie zum Erb- und Familienrecht.

**Sehr geehrte Mandantinnen,
sehr geehrte Mandanten,**

eine Immobilie zu erwerben oder zu veräußern bedeutet für viele meiner Mandanten ein besonders wichtiges Ereignis in ihrem Leben. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen sollten daher sorgfältig bedacht und sicher geregelt sein.

Notare sind dazu berufen, Erwerber und Veräußerer bei dem Entwurf, der Beurkundung und dem Vollzug von Immobilienkaufverträgen zu beraten und zu betreuen. Sie arbeiten dabei stets unabhängig und unparteilich für alle Beteiligten und achten auf rechtssichere und praktikable Vereinbarungen und darauf, dass keine Seite unbedacht ein vermeidbares rechtliches Risiko eingeht.

Auf den folgenden Seiten möchte ich Ihnen einen ersten Überblick über unsere notariellen Leistungen bei dem Erwerb und der Veräußerung von Immobilien geben. Für Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Herzog
Notar

Entwurf

Beratung
Grundbucheinsicht und weitere Informationen
rechtssichere und praktikable Vereinbarungen

Beurkundung

Beratung
eventuell Änderungen und Ergänzungen
Vorlesen und Unterschreiben

Vollzug

Vormerkung, Lastenfreistellung, Genehmigungen
Fälligkeitsmitteilung und Zahlungsbestätigung
Eigentumsumschreibung

Vorvertrag

Einige unserer Mandanten beauftragen uns, einen Vorvertrag für sie zu erstellen, den der Erwerber und der Veräußerer vor der notariellen Beurkundung des eigentlichen Kaufvertrags privatschriftlich miteinander abschließen.

Zwingend erforderlich ist ein solcher Vorvertrag nicht. Er regelt aber einige Punkte, die dem Erwerber und dem Veräußerer schon vor der notariellen Beurkundung wichtig sein können, zum Beispiel:

- die Dokumentation der Erwerbs- bzw. Veräußerungsabsicht
- der beabsichtigte Kaufpreis und der beabsichtigte Übergabetermin
- die Reservierung der Immobilie für eine bestimmte Zeit
- wer die Kosten trägt, wenn die Beurkundung nicht zustande kommt

Die weiteren Details regelt dann der notariell beurkundete Kaufvertrag verbindlich.

Entwurf

Nachdem sich die Parteien über die Erwerbs- bzw. Veräußerungsabsicht verständigt haben, beauftragen sie uns, für sie einen Immobilienkaufvertrag zu entwerfen, zu beurkunden und zu vollziehen.

Formulare für einen Notarauftrag erhalten Sie in unserem Notariat oder auf unserer Internetseite unter www.herzog.de. Sie müssen diese Formulare selbstverständlich nicht verwenden. Sie können uns auch gern auf allen anderen Wegen beauftragen.

Wir beraten Sie zu der richtigen Vertragsgestaltung und beschaffen uns in Ihrem Auftrag alle Informationen, die wir brauchen, um einen rechts-sicheren Kaufvertrag zu entwerfen. Unter anderem sehen wir das Grundbuch ein und stellen fest, wie die Immobilie dort genau eingetragen ist und ob die Immobilie möglicherweise belastet ist, etwa mit einer Grundschuld für die Finanzierungsbank des Veräußerers oder mit Wege- und Leitungsrechten eines Nachbarn.

Wir senden Ihnen den Entwurf für den Kaufvertrag zu, klären noch offene Punkte und beraten Sie zu allen Fragen. Wenn alle Beteiligten mit dem Entwurf einverstanden sind, können wir den Kaufvertrag beurkunden.

Beurkundung

Im Beurkundungstermin liest der Notar den Parteien den Kaufvertrag vor. Die Parteien können sich so noch einmal intensiv mit dem Kaufvertrag beschäftigen. Der Notar berät Sie zu allen Fragen und Sie können auch spontan noch Änderungen und Ergänzungen in den Kaufvertrag einbringen.

Vollzug

Nach der Beurkundung senden wir den Kaufvertrag an alle Seiten und erledigen alle Maßnahmen, die für eine sichere Kaufpreiszahlung und für die Eigentumsumschreibung erforderlich sind.

Welche Maßnahmen das im Einzelnen sind, kann je nach Immobilie und Kaufvertrag unterschiedlich sein. Wir wissen, welche Maßnahmen erforderlich sind, und Sie brauchen sich darum in der Regel nicht zu kümmern.

Im Folgenden stellen wir einige wichtige Maßnahmen dar, die oft zum Vollzug eines Kaufvertrags erforderlich sind. Je nach Immobilie und Kaufvertrag können natürlich auch Besonderheiten zu beachten sein und der Vollzug anders aussehen.

Vormerkung

Wir senden den Kaufvertrag an das Grundbuchamt und beantragen dort, eine Vormerkung für den Erwerber in das Grundbuch einzutragen, um sein Erwerbsrecht aufgrund des Kaufvertrags zu sichern.

Lastenfreistellung

Wenn noch eine alte Grundschuld zugunsten der Bank des Veräußerers im Grundbuch eingetragen ist, senden wir den Kaufvertrag auch an diese Bank und beantragt dort eine Löschungsbewilligung für die Grundschuld. Damit können wir später die Grundschuld im Grundbuch löschen lassen. Falls bei dem Veräußerer noch eine Restschuld offen ist, teilt uns die Bank die Restschuld mit und beauftragt uns, im Rahmen der Vertragsabwicklung auch für die Ablösung der Restschuld zu sorgen.

Fälligkeitsmitteilung und Zahlung

Sobald wir alle Maßnahmen erledigt haben, die für eine sichere Kaufpreiszahlung erforderlich sind, senden wir dem Erwerber eine Fälligkeitsmitteilung und fordern ihn auf, nun den Kaufpreis an den Veräußerer zu zahlen.

In der Regel vergehen bei Immobilien im Landkreis Bautzen derzeit vier bis sechs Wochen zwischen dem Beurkundungstermin und der Fälligkeitsmitteilung. Das Grundbuchamt und die anderen Stellen, die wir beteiligen müssen, haben erfahrungsgemäß so lange Bearbeitungszeiten.

Falls noch eine Restschuld des Veräußerers abzulösen ist, bevor eine alte Grundschuld gelöscht werden kann, stehen die Details in der Fälligkeitsmitteilung. Der Erwerber zahlt den Kaufpreis dann in der Regel in zwei Teilbeträgen. Der eine Teilbetrag geht direkt an die Bank des Veräußerers, um die Restschuld abzulösen. Der Rest geht an den Veräußerer.

Falls der Erwerber den Kaufpreis mit einem Immobiliendarlehen finanziert, reicht er die Fälligkeitsmitteilung bei seiner Bank ein. Die Bank zahlt dann im Auftrag des Erwerbers das Darlehen direkt so aus, wie es in der Fälligkeitsmitteilung bestimmt ist.

Grundschuld

Bevor die Bank das Darlehen auszahlen kann, muss der Erwerber in der Regel noch eine neue Grundschuld für die Bank in das Grundbuch eintragen lassen. Dazu beauftragt der Erwerber die Bank, uns das Grundschuldformular zu senden. Der Erwerber beurkundet dann mit dem Notar auch dieses Grundschuldformular. Wir empfehlen Ihnen, die Grundschuld gleich im selben Termin wie den Kaufvertrag zu beurkunden. Wir lassen die Grundschuld in das Grundbuch eintragen und informieren die Bank.

Zahlungsbestätigung und Eigentumsumschreibung

Wir senden die Fälligkeitsmitteilung auch an den Veräußerer, damit er weiß, dass er nun mit der Zahlung rechnen kann. Wir senden dem Veräußerer außerdem ein Formular, mit dem er bestätigen kann, dass er den Kaufpreis erhalten hat.

Erst nachdem die Zahlung bestätigt ist, wenden wir uns wieder an das Grundbuchamt und beantragen dort, das Eigentum auf den Erwerber umzuschreiben. Die Vormerkung kann bei der Eigentumsumschreibung wieder gelöscht werden. Wir überprüfen, ob alles ordnungsgemäß in das Grundbuch eingetragen wird und teilen das den Parteien abschließend mit.

Rechtliches Eigentum erwirbt der Erwerber mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch am Ende der Vertragsabwicklung. Wirtschaftliches Eigentum erwirbt er in der Regel schon, wenn er den Kaufpreis vollständig gezahlt hat. Die Parteien stellen sich in dem Kaufvertrag üblicherweise so, als ob das Eigentum schon bei der Kaufpreiszahlung rechtlich übergeht.

Notar- und Grundbuchkosten

Die Notar- und Grundbuchkosten richten sich nach einer festen Gebührenordnung – dem Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare. 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 Maßnahmen für den Vollzug des Kaufvertrags konkret erforderlich sind.

Die Grundbuchkosten betragen etwa 0,5 % des Kaufpreises.

Grunderwerbsteuer

Wir senden den Kaufvertrag auch an das Finanzamt, damit das Finanzamt die Grunderwerbsteuer berechnen kann. Der Erwerber erhält dann vom Finanzamt einen entsprechenden Steuerbescheid. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Sachsen 3,5 %.

Sobald der Erwerber die Grunderwerbsteuer gezahlt hat, sendet uns das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese Bescheinigung müssen wir dem Grundbuchamt vorlegen, damit das Eigentum umgeschrieben werden kann.

Maklerprovision

Wenn Sie einen Makler mit dem Nachweis oder der Vermittlung eines Immobilienkaufvertrags beauftragen, entsteht in Sachsen üblicherweise eine Provision von bis zu 7,14 % des Kaufpreises inkl. MwSt.

Stand: Juli 2019



Impressum

Dr. Ralf Herzog

Notar

Weingangstraße 7

02625 Bautzen

Tel.: 03591 43109

Fax: 03591 42022

www.herzog.de

info@herzog.de

