

Hinweise zum Kaufvertragsvollzug

Nach der Beurkundung übernimmt der Notar die Abwicklung (den Vollzug) des Kaufvertrages. Er beantragt beim Grundbuchamt die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Erwerbs durch den Käufer. Wenn auch eine Finanzierungsgrundschuld beurkundet wurde, wird gleichzeitig die Eintragung der Grundschuld beantragt. Die Eintragung von Vormerkung und Grundschuld im Grundbuch erfolgen üblicherweise nach 2 bis 4 Wochen. Auch holt der Notar die erforderlichen Genehmigungen der Gemeinde, Behörden und Dritter ein. Ist der Grundbesitz noch mit einer Grundschuld des Verkäufers belastet, fordert der Notar die Löschungsbewilligung bei der abzulösenden Gläubigerbank an. Der Notar ist verpflichtet, eine Kopie des Vertrages an die Grunderwerbssteuerstelle des Finanzamtes zu schicken, hierfür wird die Steueridentifikationsnummer benötigt.

Wann ist der Kaufpreis zu zahlen?

Erst wenn alle im Vertrag vorgesehenen Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt der Notar dem Käufer schriftlich die Kaufpreisfälligkeit mit. Die Fälligkeit kann vom Datum, das im Kaufvertrag für die frühestmögliche Kaufpreiszahlung genannt ist, abweichen. Maßgeblich ist in diesen Fällen das Schreiben des Notars. Der Notar teilt auch mit, welcher Anteil des Kaufpreises an die eventuell noch abzulösende Bank und welcher Anteil an den Verkäufer direkt zu zahlen ist. Finanziert der Käufer (teilweise) den Kaufpreis, erhält auch die finanzierende Bank eine Kopie dieses Schreibens. Die Zahlungsanweisung an die finanzierende Bank ist vom Käufer als deren Vertragspartner selbst zu erteilen.

Adressänderungen von Verkäufer und Käufer

Wenn sich Ihre Adresse ändert, teilen Sie uns dies bitte mit. Bitte denken Sie an Nachsendeaufträge für die gelbe Post und andere Dienstleister. Wenn Kostenanforderungen des Grundbuchamtes oder der Gemeinde Sie nicht erreichen, verzögert dies den Vollzug des Kaufvertrages.

Wann ist der Käufer Eigentümer der Immobilie?

Nachdem der Verkäufer den Erhalt des Kaufpreises und das Finanzamt die Zahlung der Grunderwerbssteuer bestätigt hat, erfolgt die Umschreibung des Eigentums. Durch schnelle Zahlung der Grunderwerbssteuer kann der Käufer dies teilweise beschleunigen. Die nicht mehr benötigte Vormerkung zur Absicherung des Käufers wird gelöscht, ebenso ehemalige Grundschulden des Verkäufers. Zwischen der Beurkundung und Eigentumsumschreibung vergehen üblicherweise bis zu 6 Monate.

Welche Kosten fallen an?

Die Notargebühren richten sich nach dem Wert des Kaufpreises. Beim Grundbuchamt entstehen Gebühren für die Eintragung und Löschung der Vormerkung, die Eigentumsumschreibung und die Eintragung einer Finanzierungsgrundschuld. Die darüber hinaus zu zahlende Grunderwerbssteuer beträgt in Schleswig-Holstein 6,5 %, Mecklenburg-Vorpommern 6 % und Hamburg 5,5 % des Kaufpreises.