

23. Artikel

Notarkosten beim Immobilienkaufvertrag

Wie die Kosten eines Kaufvertrages auf Verkäufer und Käufer aufgeteilt werden

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise haben meine Frau und ich uns eigentlich dazu entschlossen, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Wir möchten aber doch einige Punkte vorher abklären, bevor es wirklich losgeht. Es kommen ja viele Kosten auf uns zu. Jetzt möchten wir etwas über die Notarkosten wissen, an denen wir beim Kauf einer Wohnung wohl nicht vorbeikommen. Ist es richtig, dass immer alle Notarkosten von den Käufern zu zahlen sind? Gibt es hier eine gesetzliche Regelung oder können wir verhandeln? Können Sie eine Möglichkeit nennen, Gebühren zu sparen? (561 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

In Paragraph 448 Abs. 2 BGB ist geregelt, dass der Käufer einer Immobilie die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrages, der Auflassung (hierunter ist die Einigung der Vertragsparteien über den Eigentumsübergang zu verstehen), der Eintragung ins Grundbuch und weiterer zur Eintragung erforderlicher Erklärungen trägt. Diese Regelung ist allerdings nicht zwingend, das heißt, die Vertragsparteien können auch andere Vereinbarungen treffen. Üblicherweise wird allerdings die gesetzliche Regelung herangezogen. Danach sind auch Gerichtskosten für die Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung von dem Käufer zu zahlen. Dies gilt auch für die Kosten der Beurkundung einer Grundschuld und deren Eintragung in das Grundbuch. Bei dem Erwerb von Wohnungseigentum ist – sofern die Teilungserklärung dies vorsieht – die Zustimmung des Verwalters zum Verkauf einzuholen. Der Käufer hat auch diese Kosten zu tragen. Die Kosten für die Löschung seiner Grundschulden, die notwendig ist, um einen lastenfreien Eigentumsübergang herbeizuführen, hat allerdings der Verkäufer zu übernehmen. Erscheint von zwei Verkäufern nur einer zum Beurkundungstermin und lässt der andere den Vertrag später genehmigen, so hat er die Kosten hierfür zu zahlen. Gleiches gilt für die Kosten der Genehmigung, wenn ein minderjähriger Verkäufer handelt, der zwar von den Eltern vertreten wird, der Verkauf aber vom Familiengericht genehmigt werden muss. (1.420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Die Nebenkosten des Kaufs sollten nicht unterschätzt werden. Hier ist besonders die Grunderwerbssteuer zu nennen. Nur in Berlin beträgt sie 4,5 % des Kaufpreises. Alle anderen Bundesländer geben sich mit 3,5 % zufrieden. Hinzu kommen die Kosten für den Makler. Üblicherweise werden 6 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer verlangt. Die Notar- und Gerichtskosten lassen sich nur schwer in Prozentsätzen ausdrücken. Da sich der Wert der Gebühr nach dem Wert der Eintragung richtet, hängt die Gebühr von der Höhe des Kaufpreises bzw. der Grundschuld ab. Glück hat der, der mit der gleichen Bank den Kaufpreis finanziert, mit der auch der Verkäufer finanziert hatte. Der Käufer kann die bereits eingetragene Grundschuld für das neue Darlehen verwenden. Kosten für die Grundschuldbestellung fallen dann nicht an. (810 Zeichen)