

## DAHEIM IM DENKMAL – TEIL 4: DER NOTARTERMIN

# Vor der Unterschrift

Hans und Hanna müssen sich entscheiden: Wollen sie den Kaufvertrag unterzeichnen? Und was müssen sie dabei beachten?

VON HANNA SCHNEIDER

Etwa zwei Monate waren vergangen seit unserem ersten Besuch im Rosenhäuschen. Zigmal hatten wir es seitdem besichtigt und uns immer mehr in das gelbe Puppenstübchen verliebt. Sogar trotz des Dämpfers beim Denkmalschutzamt hatten wir uns inzwischen zum Kauf entschlossen und einen Notartermin vereinbart. Doch jetzt, wo es ernst zu werden drohte, zweifelte ich: „Werde ich mich im Rosenhäuschen wirklich wohlfühlen?“ Der Druck wuchs umso mehr, als mir klar wurde: Wenn wir uns zum Kauf entschließen, gibt es so schnell kein Zurück mehr. Die finanzielle Verpflichtung wäre zu hoch, um schon nach Kurzem wieder auszuziehen.

## Siemensstadt bei Sonne und bei Regen

Auch Hans war angesichts des Kredites, den es zu tilgen galt, mulmig zumute. Auf so lange Zeit und in solchem Umfang hatte er sich bislang finanziell noch nie gebunden. Um uns zu vergewissern, dass wir das Richtige tun, erkundeten wir die Umgebung noch genauer: Viele Male fuhren wir in die Siedlung Siemensstadt, um die Stimmung vor Ort auf uns wirken zu lassen – bei Sonne, bei Regen, morgens, abends und nachts. Wir erkundeten: Wo kann man in der Nähe einkaufen? Und wo könnte unser geplanter Nachwuchs in den Kindergarten und später in die Schule gehen?

Bei einer Radtour – wir wollten die Gegend wortwörtlich erfahren – entdeckten wir den Tegeler See. Für den Segler Hans war die Nähe zum Wasser ein großes Plus. Mich überzeugte die Badestelle mit Sandstrand und einer Schwanenfamilie, die auf dem Wasser dahindümpelte. Wir fanden weitere Vorteile: Für seinen nächsten Halbmarathon könnte Hans gleich nebenan im Werner-von-Siemens-Park trainieren. Ich entdeckte das Freibad im Volkspark Jungfernheide für mich: Nur knappe zehn Gehminuten würden mich im nächsten Sommer vom Badevergnügen in dem natürlichen See trennen. Allerdings gab es auch Schattenseiten. Rund um die Siedlung ging es weniger idyllisch zu: Riesige, anonyme Wohnblocks grenzten an die Reihenhäuschen. Zweifel kamen mir erst recht, als wir bei einem Abendspaziergang einem Mann mit zwei Kampfhunden begegneten. Denen wollte ich im Dunkeln lieber nicht allein gegenüberstehen.

Hans ließ trotzdem nicht locker. Am nächsten Tag schlenderten wir wieder die Wirtschaftswege entlang, sprachen Passanten an und fragten sie nach ihrem Wohngefühl. Alle Angesprochenen lobten ihr „Siemensdorf“ in den höchsten Tönen: Nie wieder würden sie woanders wohnen wollen. Das Leben hier sei angenehm, die Kinder könnten wunderbar in den Gärten und Parks spielen. „Und erst der romantische

Springbrunnen – haben Sie den schon gesehen?“, legte sich ein Anwohner besonders ins Zeug.

Hans und ich überlegten hin und her. Mit meiner Nervosität steckte ich ihn so sehr an, dass wir am Vorabend des Notartermins beinahe noch alles abgesagt hätten. Wir führten lange Gespräche mit erfahrenen Hausbesitzern aus der Familie. Allen stellten wir die Frage: „Seid ihr auch so unsicher gewesen?“ Und alle bejahten das, waren sich jedoch auch darin einig, die Entscheidung nicht bereut zu haben. Bis in die Nacht hinein diskutierten Hans und ich weiter.

## Nervosität beim Notar

Dennoch waren wir uns am nächsten Morgen auf dem Weg zum Notar nicht hundertprozentig sicher, ob wir den Kaufvertrag unterzeichnen würden. Selbst vor der Tür der Kanzlei überlegten wir noch. Hans hatte feuchte Hände und mein Magen flatterte, als der Notar den Kaufvertrag Punkt für Punkt mit uns durchging. Und dann der entscheidende Augenblick: Immer noch nervös, setzten wir unsere Unterschrift unter das Dokument – und waren von diesem Moment an Besitzer des Rosenhäuschens. Alle Aufregung war vergessen. Jetzt konnten wir es kaum abwarten, bis uns in ein paar Wochen die Schlüssel übergeben würden und wir mit den Umbauarbeiten beginnen könnten.

ANZEIGE

## Eilkreditservice.de

Ihr Kreditpartner in Berlin - seit 1991

- ✓ Baufinanzierungen ab 2,71% effektiver Jahreszins – über 100 Banken im Angebot!
- ✓ Vollfinanzierungen mit Abkündigung von teuren Ratenkrediten möglich – auch ohne Eigenkapital
- ✓ Unser Immobilienservice sucht Ihnen die Wunschimmobilie!
- ✓ Hausbesitzer aufgepasst: Sofortige Umschuldungen mit Ratenentlastung!

<p><b>30.000 €</b> nur 112 €</p> <p><b>150.000 €</b> nur 557 €</p> <p><b>265.000 €</b> nur 983 €</p>	<p><small>2-4% var. p.A., 3,5% anfangsfix, 4% Jameda, zzgl. 1% anwaltliche Führung, 10 Jahre Nachschubzeit</small></p>
--	--

**2x in Berlin**

Wir wollen durch Kompetenz, Service und Erfolg begeistern – in allen Fragen der Finanzplanung. Testen Sie uns! Jede Beratung ist kostenlos, wir vermitteln auf Erfolg!

• S. BfV, Bornholmer Straße, Bornholmer Str. 72, 10499 Berlin  
 • S. BfV, Hallesche/Ecke Nu. Damm, Karlsruher Straße 1, 10711 Berlin

**HEGNER & MÖLLER** GmbH

## Kosten kontrollieren

Käufer und Bauherren sollten die Aufwendungen für Verträge und Versicherungen im Blick behalten

VON JÖRG AHRENS

Ziegel, Stein und Glas – das sind gewöhnlich die Materialien, aus denen die Wohnräume frischgebackener Hausbesitzer sind. Doch wer sich zum Kauf einer Immobilie entschließt, muss sich nicht nur für die soliden Werte finanziell kräftig ins Zeug legen. Denn bereits die Unterschrift beim Notar schlägt mit 1,5 Prozent des Kaufpreises zu Buche. Beim Erwerb einer Immobilie im Wert von 100.000 Euro sind das immerhin 1.500 Euro – und das nur für die Beglaubigung der Unterschrift und die Überwachung

der Zahlungsmodalitäten.

Und auch die öffentliche Hand ist bei einem Besitzerwechsel weit geöffnet – insbesondere in Berlin. Beträgt die Grunderwerbsteuer in den meisten anderen Bundesländern nur 3,5 Prozent, müssen Hauptstädter 4,5 Prozent der Kaufsumme an den Fiskus abdrücken. Im beschriebenen Beispiel sind das weitere 4.500 Euro. Doch



## SERVICE

## Nachbarschaft

Im Internet kann man sich virtuell ein Bild von der näheren Umgebung der Wunschimmobilie machen: Bei Google Maps kann man beispielsweise gezielt nach Supermärkten, Restaurants und Sportplätzen in der Nähe des Traumhauses suchen. Dort findet man auch Links zu Einrichtungen wie etwa Schulen oder Kindertagesstätten, die man sich im Internet genauer ansehen will.

[www.maps.google.de](http://www.maps.google.de)

## Statistische Datenbank

Wer wissen will, wer seine Nachbarn in spe sind, kann sich mithilfe von Einwohnerstatistiken ein Bild vom Umfeld des zukünftigen Zuhauses machen. Abrufbar sind sie für die Hauptstadt beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

[www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

(>Die kleine Berlin-Statistik)

## Kiez-Struktur

Informationen über die einzelnen Stadtteile und ihre Ämter finden sich auch auf der offiziellen Homepage der Stadt Berlin.

[www.berlin.de](http://www.berlin.de)

(>Politik und Verwaltung >Bezirksämter)

damit nicht genug. Häufig ist das Geschäft auf Vermittlung eines Maklers zustande gekommen. Und auch der möchte seinen Teil vom Kuchen abhaben. Im günstigsten Fall ist der mit drei

Prozent des Kaufpreises veranschlagt. Doch kommt es zuweilen auch vor, dass der Vermittler seine Dienste wesentlich wertvoller einschätzt – bis zu sieben Prozent kann die Maklercourtage im ungünstigsten Fall betragen. Damit sind weitere 3 000 bis 7 000 Euro fällig, und noch kein einziger Ziegel bezahlt.

Wer nicht aus zweiter Hand kauft, sondern lieber sein eigenes Häuschen in den

märkischen Sand setzt, muss noch weitere Kosten kalkulieren. Dazu gehört zum Beispiel ein passendes Versicherungspaket für den Rohbau. Inklusive Bauherrenhaftpflicht sowie Feuerversicherung kostet das meist zwischen 300 und 500 Euro. Packen zudem Freunde und Verwandte mit an, muss der Bauherr auch sie versichern – für 1,50 bis rund zwei Euro pro Arbeitsstunde.

Für Brandenburger kommt noch eine Spezialität hinzu, die Bauherren von gewöhnlichen Ein- bis Zweifamilienhäusern in Berlin inzwischen weitestgehend erspart bleibt: das O.K. des Prüfstatikers, für das mindestens weitere 1 500 Euro zu veranschlagen sind.

Insgesamt zwischen acht und zehn Prozent der Bau- oder Kaufsumme, so eine Faustregel, müssen Neueigentümer für die Nebenkosten einplanen. Umgerechnet in Stein und Mörtel ließe sich damit sicher ein schöner Anbau planen. So aber plant man lieber eine Nummer kleiner – und bezahlbar.

**Brief und Siegel: Ohne die Dienste eines Notars geht kein Hauskauf über die Bühne. Er soll als neutraler Rechtsberater für beide Parteien fungieren.**

## IM FOKUS

## Beurkundet und beglaubigt

Die Formalitäten des Hauskaufs wickelt ein Notar ab. Er ist unparteiisch, neutral und in dieser Funktion rechtlicher Berater von Käufer und Verkäufer gleichermaßen. Zu den Aufgaben des Notars gehört es, den Kaufvertrag zu entwerfen. Er übernimmt zudem die Beurkundung der Vertragsunterzeichnung – ohne sie ist der Kaufvertrag unwirksam. Zusätzlich holt er alle behördlichen Genehmigungen ein. Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages müssen beide Parteien persönlich anwesend sein. Der Notar geht das Schriftstück während des Termins en détail mit allen Beteiligten durch. Der Käufer hat das Recht, einen Notar seines Vertrauens zu bestimmen. Und von diesem Recht sollte er auch Gebrauch machen. Schließlich regelt dieser auch die finanzielle Seite der Transaktion: Er richtet dafür ein sogenanntes Notaranderkonto ein, auf das der Käufer sein Geld einzahlt. Dort wird es so lange treuhänderisch verwaltet, bis alle weiteren Formalitäten des Kaufs, zum Beispiel der Eintrag der Grundschuld ins Grundbuch (die Grundschuldbestellung), abgeschlossen und alle Vertragsbedingungen erfüllt sind. Erst dann zahlt der Notar die Summe an den Verkäufer aus. Dies kann mehrere Monate dauern. So lange muss der neue Besitzer jedoch nicht warten: Auch wenn er noch nicht ins Grundbuch eingetragen ist, kann er bereits am Tag, nach dem der Kaufpreis auf dem Treuhänderkonto eingegangen ist, über Immobilie und Grundstück verfügen. Für das Führen des Kontos wird eine Gebühr fällig, die sich nach der Höhe des Kaufpreises richtet.



RAUFELD/REDD/NETZNER



THINISTOCKPHOTO/WOLFGANG AMRI, THINISTOCKPHOTOS/BRAM JANSEKIS, MONTAGE: RAUFELD

ANZEIGE



**Wohnen nach Wunsch! WDVS-Fassade u. v. m. wurde bereits vom Denkmalamt genehmigt.**

Ca. 3,80 m hohe Räume, großzügige Terrassen und Balkone, bodentiefe Fenster, Holzpellet-Heizung, ca. 15.000 m<sup>2</sup> Parkgrundstück und noch mehr.

Besichtigung unserer Musterwohnungen  
So. 12 - 16 Uhr oder nach Vereinbarung.  
Vertriebs hotline: 030 755401710  
[www.greenlofts-monroepark.de](http://www.greenlofts-monroepark.de)  
Onlinebesichtigungen:  
[www.fellowhome.de/greenlofts](http://www.fellowhome.de/greenlofts)

Steuerlich  
gefördertes  
Baudenkmal.  
Ca. 70 % AfA.