



KARIN MUDLER-JOOS
FABIAN OBERDORFER
NOTARE IN KORNWESTHEIM

Eastleighstraße 50
(Gebäude Zurich-Versicherung)
70806 Kornwestheim
Telefon: 07154 / 2 01 99 - 0
Telefax: 07154 / 2 01 99 - 99
E-Mail: kanzlei@notare-mjo.de
Internet: www.notare-mjo.de

Informationsbroschüre zum Thema:

IMMOBILIENKAUF UND -VERKAUF VOM KAUFVERTRAG BIS ZUR EIGENTUMSÄNDERUNG IM GRUNDBUCH

KAUFVERTRAG:

Der Kaufvertrag über eine Immobilie (Haus, Eigentumswohnung, Gartengrundstück, Acker, Straßenfläche) bedarf zwingend der notariellen Beurkundung.

Im Kaufvertrag müssen mindestens folgende Dinge geregelt werden:

- » Verkäufer – Käufer, bei mehreren Käufern das Erwerbsverhältnis
- » Kaufobjekt mit genauem Beschrieb nach dem Grundbuch
- » (Grundbuchnummer, Flurstücksnummer, Grundstücksgröße, bei Eigentumswohnungen die Wohnungsnummer)
- » hier ist es wichtig, nichts zu vergessen, z.B. einen separaten Tiefgaragenstellplatz, ein separates Garagengrundstück oder Weganteile
- » Höhe des Kaufpreises
- » Kaufpreisfälligkeit mit Verzugszinsen bei nicht fristgerechter Bezahlung
- » ev. Auszugsverpflichtung des Verkäufers mit Vertragsstrafe bei nicht fristgerechter Räumung
- » ev. Regelungen zu einem vermieteten Objekt
- » und je nach Bedarf Vieles mehr!

Wichtig ist, dass alle relevanten Vereinbarungen im Kaufvertrag enthalten sind.

Private Absprachen sind nichtig, im Streitfall kann sich kein Vertragschließender darauf berufen und daraus Rechte herleiten.

GESTALTUNGEN DES KAUFVERTRAGS:

Kaufpreiszahlung:

- » Die Regel ist, im Kaufvertrag ein Datum für die Bezahlung des Kaufpreises einzutragen.

Hängt die Fälligkeit des Kaufpreises von weiteren Faktoren ab, kann eine Fälligkeitsmitteilung der Notare erforderlich sein, vgl. unten.

- » Sofern der Käufer, wenn die Immobilie bereits leer steht, vor der eigentlichen Kaufpreiszahlung schon in die Immobilie rein möchte, z.B. um zu renovieren, kann eine Anzahlung des Kaufpreises vereinbart werden, z.B. in Höhe von 10% des Kaufpreises:

Der Käufer erhält dann nach Bezahlung der Anzahlung einen Schlüssel, darf in die Immobilie rein und vermessen und Renovierungsarbeiten vornehmen, alles unter Übernahme der Haftung und Gefahr.

Die Übergabe = Einzug erfolgt auch hier erst mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises.

Durch Bezahlung einer Anzahlung ist der Verkäufer im Falle der vorzeitigen Schlüsselübergabe abgesichert, da die Schlüsselübergabe vor Bezahlung ansonsten immer ein Risiko darstellt.

Sofern zwischen den Vertragschließenden ein Vertrauensverhältnis vorliegt, kann die vorherige Schlüsselübergabe auch ohne vorherige Anzahlung vereinbart werden.

- » Wird die Immobilie noch vom Eigentümer bewohnt und ist dieser verpflichtet, die Immobilie zu einem bestimmten Termin zu räumen, ist der Kaufpreis in der Regel erst nach vollständiger Räumung der Immobilie durch den Verkäufer zur Zahlung fällig.

Natürlich können die Vertragschließenden hier auch individuell etwas anderes vereinbaren, z.B. dass der Käufer bereit vor Auszug den Kaufpreis oder einen bestimmten Teil des Kaufpreises bezahlen soll, wenn z.B. der Verkäufer das Geld für den Erwerb einer neuen Immobilie benötigt.

Zubehör:

Wenn wir im Kaufvertrag mit verkauftes Zubehör oder mit verkaufte Einrichtungsgegenstände definieren, dann spart sich der Käufer aus diesem Betrag die 5% Grunderwerbsteuer, da dieser

Betrag vom Finanzamt bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer abgezogen wird. Deshalb ist im Datenblatt der Notare (vgl. hinten unter „Ablauf“) die Möglichkeit enthalten, das Zubehör einzutragen.

Es ist somit wichtig, hier nichts zu verschenken und diese Gegenstände aufzuführen, z.B. Einbauküche samt Elektrogeräten, mechanische oder elektrische Markise, Einbauschränke, Garderobe, Spiegelschrank im Bad, Gartenhaus, Gartengeräte samt Rasenmäher, Sauna, Solaranlage, Vollmöblierung bei Studenten-WG-Eigentumswohnung.

Der Teilbetrag des Kaufpreises, der auf das mitverkaufte Zubehör entfällt, muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gesamtkaufpreis stehen.

Wenn dem Finanzamt der Betrag zu hoch erscheint, kann es nachhaken und Rechnungen verlangen und u.U. den Betrag auch zusammenstreichen. Ein Teilbetrag von 5% des Kaufpreises für das Zubehör sollte ohne Probleme möglich sein.

Wenn der Käufer voll finanziert, ist es in der Regel besser, das mitverkaufte Zubehör zwar reinzuschreiben, jedoch keinen Betrag dafür auszuweisen, da sich sonst die Darlehenskonditionen für den Käufer verschlechtern können.

Kontonummer:

Im Kaufvertrag sollte die Kontonummer des Verkäufers aufgenommen werden, auf welche der Kaufpreis überwiesen werden soll.

Bei mehreren Verkäufern, z.B. Ehegatten in Scheidung, Erbengemeinschaft, können auch mehrere Konten in den Vertrag aufgenommen werden unter Nennung der einzelnen zu überweisenden Beträge. Der Käufer muss dies dann bei der Kaufpreiszahlung beachten.

Bei einer Erbengemeinschaft könnte der Kaufpreis aber auch insgesamt auf das Konto des Erblassers überwiesen werden.

Sofern der Verkäufer im Zeitpunkt der Beurkundung noch nicht weiß, auf welches Konto der Kaufpreis bezahlt werden soll, könnte der Verkäufer dem Käufer auch nachträglich noch die Bankverbindung mitteilen. Eine Ergänzung des notariell beurkundeten Kaufvertrags nach dem Beurkundungstermin ist nicht mehr möglich.

Fälligkeitsmitteilung der Notare:

Im Kaufvertrag muss der Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit geregelt werden.

Wenn der Kaufpreis zu einem bestimmten Termin fällig ist und keine weiteren Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wird der Kaufpreis automatisch am genannten Tag fällig; eine Fälligkeitsmitteilung der Notare wird in diesem Fall nicht gemacht.

Hängt die Kaufpreisfälligkeit von der Räumung des Kaufgegenstands durch den Verkäufer ab, muss der Käufer selbst prüfen, ob die Räumung erfolgt ist; eine Fälligkeitsmitteilung der Notare wird in diesem Fall ebenfalls nicht gemacht.

Hängt die Kaufpreisfälligkeit jedoch von Faktoren ab, die die Vertragschließenden selbst gar nicht prüfen können, z.B. Vorliegen der Löschungsunterlagen des Verkäufers, etwa erforderlicher Genehmigungen oder Vollmachtsbestätigungen von nicht anwesenden Vertragschließenden, ist eine Fälligkeitsmitteilung der Notare erforderlich.

Verbindlichkeiten des Verkäufers:

Hat der Verkäufer den Kauf der Immobilie finanziert und sind beim Verkauf der Immobilie noch Restschulden vorhanden, ist im Kaufvertrag zwingend eine Regelung darüber erforderlich:

In der Regel werden die Verbindlichkeiten des Verkäufers abgelöst, sodass die Immobilie dem Käufer dann lastenfrem zur Verfügung stehen kann.

- » Die Ablösung der Verbindlichkeiten des Verkäufers kann auf verschiedene Arten erfolgen:
- » Der Verkäufer könnte seinen Kredit bei seiner Bank selbst ablösen, wenn er das nötige Geld hierzu hat.
- » In der Praxis werden die Verbindlichkeiten des Verkäufers jedoch meist durch den Käufer abgelöst, indem dieser einen Teil des Kaufpreises direkt an die Bank des Verkäufers überweist und somit die Verbindlichkeiten des Verkäufers dort ablöst, und nur den Restbetrag des Kaufpreises auf das im Kaufvertrag angegebene Konto des Verkäufers bezahlt. Der Ablauf wird dadurch sichergestellt, dass die Bank des Verkäufers die Unterlagen für den abzulösenden Kredit den Notaren übersendet, diese alles prüft und dem Käufer schriftlich genau mitteilt, welche Beträge des Kaufpreises er wohin überweisen muss = **Fälligkeitsmitteilung**.

Wir sind praktisch als Treuhänder dazwischen geschaltet.

Hierfür fällt eine Treuhandgebühr an, die sich nach der Höhe der abzulösenden Verbindlichkeiten des Verkäufers bemisst.

Diese Treuhandgebühr ist vom Verkäufer zu bezahlen.

Die Treuhandgebühr für die Tätigkeit der Notare ist viel geringer als ein Treuhandkonto bei der Bank!

- » Sofern der Verkäufer die Ablösung seiner Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht möchte, z.B. wegen einer sehr hohen Vorfälligkeitsentschädigung, wäre es auch möglich, die Verbindlichkeiten des Verkäufers auf einer weiteren Immobilie des Verkäufers abzusichern, sofern vorhanden = sog. **Pfandtausch**.

In diesem Fall müsste auf der weiteren Immobilie des Verkäufers eine neue Grundschuld eingetragen werden oder es ist dort bereits eine nicht valutierte Grundschuld vorhanden, die dann die Verbindlichkeiten des Verkäufers weiter sichert. Durch den Pfandtausch kann die Grundschuld auf der jetzt zu verkaufenden Immobilie gelöscht werden.

Auszug des Verkäufers:

Wohnt der Verkäufer noch selbst in der Immobilie drin, ist im Kaufvertrag zwingend ein Auszugstermin aufzunehmen sowie eine Regelung darüber, was im Falle der nicht fristgerechten Räumung geschehen soll.

Im Kaufvertrag wird meist vereinbart, dass der Kaufpreis erst nach vollständiger Räumung der Immobilie durch den Verkäufer zur Zahlung fällig ist.

In der Regel wird im Vertrag eine Vertragsstrafe für den Fall der nicht fristgerechten Räumung vereinbart. Diese bemisst sich nach den Verzugszinsen, die der Käufer im Falle der nicht fristgerechten Zahlung bezahlen muss.

In den Kaufverträgen der Notare ist standardmäßig ein Verzugszins von 8% enthalten, somit würde auch die Vertragsstrafe des Verkäufers im Falle der nicht fristgerechten Räumung 8% des Kaufpreises jährlich betragen, die dann monatlich zu bezahlen wäre.

Bei einem Kaufpreis in Höhe von € 300.000,00 würde die Vertragsstrafe somit monatlich € 2.000,00 betragen.

Vermietete Immobilie:

Ist die Immobilie vermietet, wird im Kaufvertrag geregelt, dass der Mietvertrag bestehen bleibt und der Käufer ab Kaufpreiszahlung in das Mietverhältnis eintritt. Die Miete steht dem Käufer ab Kaufpreiszahlung zu. Zahlt der Käufer im Laufe eines Monats, erhält der Käufer vom Verkäufer die anteilige Miete überwiesen.

Eine bestehende Kautions ist nach Kaufpreiszahlung auf den Käufer zu übertragen.

Wird die Immobilie demnächst frei, z.B. weil der Mieter gekündigt hat, kann vereinbart werden,

dass der Kaufpreis erst nach vollständiger Räumung zur Zahlung fällig und bei nicht fristgerechter Räumung eine Vertragsstrafe des Verkäufers zu bezahlen ist (entspricht dann der Regelung bei Auszug des Verkäufers).

Besonderheiten beim Wohnungseigentum:

Bei einem Wohnungseigentum (= Eigentumswohnung) oder Teileigentum (= Büro, Gewerbeeinheit, Tiefgaragenstellplatz) erwirbt der Käufer einen Anteil am Grundstück sowie an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Heizraum, Fassade, Dach) sowie das Sondereigentum = Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung oder einem bestimmten Teileigentum. Der Anteil des Käufers am Gemeinschaftseigentum wird in der Praxis in der Regel durch #/1.000 oder #/10.000 ausgedrückt.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung tritt der Käufer automatisch in die bestehende Gemeinschaftsordnung ein. Deshalb ist es wichtig, dass dem Käufer vor dem Beurkundungstermin die Teilungserklärung mit etwaigen Nachträgen sowie die Protokolle der Eigentümerversammlungen z.B. der letzten drei Jahre vorliegen. Liegt dem Verkäufer selbst die Teilungserklärung nicht vor, kann diese ev. vom Hausverwalter oder vom Grundbuchamt oder vom damals beurkundenden Notar angefordert werden.

Die bereit angesparte anteilige Instandhaltungsrücklage geht bei einem Verkauf automatisch auf den Käufer über und kann nicht an den Verkäufer zurückbezahlt werden.

Wenn wir die anteilige Instandhaltungsrücklage zu einem bestimmten Stichtag, z.B. 31.12.20# betragsmäßig in den Vertrag reinschreiben, dann spart sich der Käufer aus diesem Betrag die 5% Grunderwerbsteuer, da dieser Betrag vom Finanzamt bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer abgezogen wird. Deshalb ist im Datenblatt der Notare (vgl. hinten unter „Ablauf“) die Möglichkeit enthalten, die Rücklage einzutragen.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung kann nach dem Inhalt des Grundbuchs eine Zustimmungspflicht des Hausverwalters erforderlich sein.

In diesem Fall haben wir den Vertrag dem Hausverwalter zu übersenden, damit dieser seine Zustimmung als Verwalter zum Verkauf geben kann. Diese Zustimmung wird vom Verwalter direkt den Notaren übersandt.

Der Verwalter kann ohne besonderen Grund seine Zustimmung zum Verkauf nicht verweigern. Ein Grund zur Verweigerung wären allerdings Hausgeldrückstände.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung gibt es kein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Kaufpreisfinanzierung:

Sofern der Käufer zur Bezahlung des Kaufpreises einen Kredit benötigt, muss für die Bank eine Grundschuld als Sicherheit auf der Immobilie eingetragen werden. Da die Immobilie zu diesem Zeitpunkt noch im Eigentum des Verkäufers steht, muss auch der Verkäufer an der Grundschuldbestellungsurkunde mitwirken.

Eine Grundschuldbestellung bedarf zwingend der notariellen Beurkundung oder der notariellen Beglaubigung.

Die Grundschuld muss mit einem speziellen Grundschuldformular der Bank bestellt werden. Wenn dieses im Termin bereits vorliegt, können – wenn es die Zeit erlaubt – der Kaufvertrag und die Grundschuld im selben Termin beurkundet werden.

Deshalb ist es immer von Vorteil, wenn der Käufer bzw. gleich seine Bank das Grundschuldformular den Notaren bereits vor dem Termin zumailen. Dann können wir die Grundschuldurkunde vor dem Beurkundungstermin vorbereiten und es kann im Termin Zeit gespart werden.

Liegt das Grundschuldformular im Termin noch nicht vor, ist zwingend ein weiterer Termin bei den Notaren erforderlich. Im Kaufvertrag werden deshalb Vollmachten vom Verkäufer an den Käufer und unter mehreren Käufern gegenseitig beurkundet. Dadurch ist es ausreichend, dass beim zweiten Termin nur ein Käufer bei den Notaren erscheint. Ein Erscheinen aller Käufer oder auch des Verkäufers im zweiten Termin ist somit nicht mehr erforderlich.

Sofern im Grundbuch bereits eine Grundschuld des Verkäufers eingetragen ist, könnte der Käufer diese Grundschuld für seine Finanzierung verwenden, nachdem die etwa noch vorhandenen Verbindlichkeiten des Verkäufers abgelöst sind (vgl. vorne) und wenn die Finanzierungsbank des Käufers mit der Übernahme der Grundschuld einverstanden ist.

Die Übernahme der Grundschuld hätte den Vorteil, dass der Verkäufer diese nicht zu löschen bräuchte, was Gebühren kostet, und der Käufer in dieser Höhe keine neue Grundschuld zu bestellen bräuchte, was ebenfalls Gebühren kostet.

In der Praxis wünscht jedoch die Finanzierungsbank oftmals die Löschung der Grundschuld des Verkäufers und die Eintragung einer neuen Grundschuld für den Käufer.

AUFLASSUNG UND AUFLASSUNGSVORMERKUNG:

Auflassung:

Nach deutschem Recht ist der Immobilienkauf ein zweigliedriger Tatbestand:

Es müssen als erstes der notarielle Kaufvertrag und als zweites die Auflassung notariell beurkundet werden.

Früher hat man die Urkunden getrennt und die Auflassung erst beurkundet, wenn die Voraussetzungen für die Eigentumsänderung vorlagen.

Seit einiger Zeit nimmt man die Auflassung gleich in den Kaufvertrag mit auf und kann dadurch die getrennte spätere Beurkundung einsparen.

Wir werden von den Vertragschließenden angewiesen, die Eigentumsänderung im Grundbuch erst zu veranlassen, wenn ihr die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist und die sonstigen Voraussetzungen für die Eigentumsänderung vorliegen.

Voraussetzungen für die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch sind:

- » Bezahlung der Grunderwerbsteuer
- » Vorliegen der Verzichtserklärung der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht bei Grundstücken (nicht bei Eigentumswohnungen)
- » Vorliegen einer etwa erforderlichen Verwalterzustimmung
- » Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen (Sanierungsgenehmigung, Genehmigung des Betreuungsgerichts).

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Bezahlung des Kaufpreises den Notaren schriftlich mitzuteilen.

Der Verkäufer erhält hierzu von den Notaren im Termin ein mit den Daten der Vertragschließenden und des Kaufvertrags bereits vollständig ausgefülltes Formular, welches er nur noch unterschreiben und den Notaren danach zukommen lassen muss, auch möglich per Mail oder Fax, das Original-Formular ist nicht erforderlich.

Beim Kauf eines Hausgrundstücks hat der Käufer vier Wochen lang ab dem Tag, zu dem er vom Grundbuchamt als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, ein Sonderkündigungsrecht für bestehende Hausversicherungen, z.B. Elementarversicherung, Haushaltspflicht, Leitungswasserversicherung. Damit der Käufer weiß, wie er sich entscheiden muss und Gelegenheit hat, sich Vergleichsangebote einzuholen, ist es wichtig, dass der Verkäufer dem Käufer

Kopien sämtlicher Versicherungsunterlagen möglichst rechtzeitig aushändigt.

Das Wort Auflassung kommt übrigens noch von früher, als der Bauer 1 den Bauer 2, nachdem dieser ihm den Kaufpreis für seinen Acker bezahlt hat, auf seinen Acker „hinaufgelassen“ hat.

Auflassungsvormerkung:

Je nachdem, wann der Kaufpreis zur Zahlung fällig ist oder bis wann der Verkäufer erst ausziehen muss, kann zwischen Beurkundung des Kaufvertrags und Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch eine längere Zeitspanne liegen.

Der Käufer hat im Kaufvertrag die Möglichkeit, zu seiner Absicherung sofort eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Käufer ist dann z.B. dagegen abgesichert, dass der Verkäufer die Immobilie in der Zwischenzeit noch öfters verkauft (ist natürlich strafbar) oder dass nachträglich noch eine Zwangshypothek oder ein Insolvenzvermerk seitens des Verkäufers im Grundbuch eingetragen werden.

Eine solche Auflassungsvormerkung kostet eine Gebühr, deren Höhe sich nach dem Kaufpreis richtet.

Der Käufer kann auch auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung verzichten, wenn er dem Verkäufer vertraut oder die Verhältnisse des Verkäufers kennt.

Es bleibt jedem Käufer überlassen, sich eine Auflassungsvormerkung eintragen zu lassen oder auch nicht. Wir schlagen in einem Kaufvertragsentwurf die Auflassungsvormerkung immer vor, der Käufer trifft die Entscheidung dann spätestens im Beurkundungstermin.

Die Auflassungsvormerkung wird von den Notaren gleichzeitig mit Eintragung der Eigentumsänderung auf den Käufer wieder zur Löschung beantragt.

Gesetzliches Vorkaufsrecht:

Die jeweilige Gemeinde ist von den Notaren beim Kauf eines Grundstücks (Haus, Gartengrundstück, Acker, Straßenfläche) immer zu benachrichtigen, damit diese auf das gesetzliche Vorkaufsrecht in der Regel verzichten kann.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung gibt es kein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nur in bestimmten Ausnahmefällen ausüben.

In einem solchen Fall kommt mit der Gemeinde ein inhaltsgleicher Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande. Der Käufer kann dann die Immobilie nicht mehr kaufen.

Hat der Käufer im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts den Kaufpreis an den Verkäufer bereits bezahlt, erhält er diesen von der Gemeinde zurückbezahlt.

In der Regel verzichtet die Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht.

Vertretung:

Kann oder will ein Vertragsteil zum notariellen Kaufvertrag nicht selbst kommen, z.B. weil er sehr weit weg wohnt, in Urlaub oder krank ist, kann der Kaufvertrag dennoch mit den übrigen Vertragschließenden beurkundet werden.

Sofern der nicht anwesende Beteiligte bereits einer weiteren Person (z.B. seinem Ehegatten oder seinen Kindern) irgendwann vorher eine notariell beurkundete General- und Vorsorgevollmacht erteilt hat, können die Bevollmächtigten den Vertrag namens des nicht anwesenden Beteiligten abschließen.

Hier wird der Vertrag sofort wirksam.

Die Vollmacht muss zum Notartermin in Ausfertigung mitgebracht werden (eine beglaubigte Abschrift der Vollmacht ist nicht ausreichend) und wir müssen eine beglaubigte Abschrift der Vollmacht dem Kaufvertrag beifügen.

Sofern keine notariell beurkundete General- und Vorsorgevollmacht vorhanden ist, können ein anderer Vertragschließender oder eine andere Person den Vertrag für den nicht anwesenden Beteiligten als mündlich Bevollmächtigte abschließen.

Hier wird der Vertrag erst mit späterem Vorliegen der notariell beglaubigten Vollmachtsbestätigung des nicht anwesenden Beteiligten bei den Notaren wirksam.

Deshalb muss im Kaufvertrag das Vorliegen der Vollmachtsbestätigung bei den Notaren zur Kaufpreisfälligkeit voraussetzung gemacht werden und wir müssen das Vorliegen der Vollmachtsbestätigung dem Käufer im Rahmen einer Kaufpreisfälligkeit mitteilen.

Das Einholen der Vollmachtsbestätigung beim nicht anwesenden Beteiligten durch uns löst eine Vollzugsgebühr aus, die der nicht anwesende Beteiligte zu bezahlen hat. Zudem entstehen noch Beglaubigungsgebühren für die Beglaubigung der Unterschrift durch den Notar vor Ort.

Die Gebühren der Vertretung sind leider ziemlich teuer. Bitte fragen Sie konkret nach der Höhe, damit Sie vorher entscheiden können, ob Sie nicht doch persönlich am Termin teilnehmen möchten!

Kosten:

Für die Beurkundung des Kaufvertrags entsteht eine Beurkundungsgebühr der Notare. Daneben kann eine zusätzliche Treuhandgebühr, eine Betreuungsgebühr oder eine Vollzugsgebühr entstehen, wenn Verbindlichkeiten des Verkäufers abzulösen sind, wenn eine Kaufpreisfälligkeitserklärung durch uns erforderlich ist, wenn wir die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde, die Verwalterzustimmung oder eine etwa erforderliche Genehmigung einholen oder im Falle der Vertretung eines Vertragschließenden.

Für die Eintragung der Auflassungsvormerkung des Käufers im Grundbuch entsteht eine zusätzliche Grundbuchgebühr.

Muss für den Käufer eine Finanzierungsgrundschuld beurkundet werden, entsteht hierfür eine Beurkundungsgebühr der Notare und zudem eine Grundbuchgebühr für die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch.

Für die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch und ggf. Löschung der Auflassungsvormerkung des Käufers im Grundbuch entsteht eine weitere Grundbuchgebühr.

Sämtliche Gebühren richten sich nach der Höhe des Kaufpreises oder der Höhe der Grundschuld. Die Gebühren sind im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) festgelegt, Vereinbarungen über Gebühren sind nicht möglich.

Zu den Gebühren der Notare kommt noch 19% USt. hinzu, zu den Grundbuchgebühren nicht.

Ablauf:

Damit wir den Kaufvertrag vor dem Termin vorbereiten können, benötigen wir von Ihnen die erforderlichen Daten.

Am Einfachsten ist es, wenn Sie uns rechtzeitig ein **Datenblatt** zukommen lassen.

Dieses finden Sie auf der Homepage der Notare unter **www.notare-mjo.de**

unter

- » Downloads
- » Datenblätter
- » Datenblatt Kaufvertrag

Sie können die Felder im Datenblatt mit der Tab-Taste anspringen und das Datenblatt online ausfüllen. Danach müssen Sie das Datenblatt auf Ihrem PC zwischenspeichern und können es uns dann als Anhang zu einer mail übersenden.

Bitte senden Sie Ihre mail an folgende Mailadresse: **kanzlei@notare-mjo.de**

Alternativ können Sie das Datenblatt auch ausdrucken, von Hand ausfüllen und uns dann zu-faxen, zusenden oder vorbeibringen. Sobald uns das Datenblatt vorliegt, haben wir alle Infor-mationen, die wir zur Vorbereitung Ihres Kaufvertrags benötigen.

Die Einreichung eines Grundbuchauszugs ist nicht erforderlich, da wir ohnehin verpflichtet sind, selbst das Grundbuch elektronisch einzusehen und wir uns bei dieser Gelegenheit das Grundbuch online ausdrucken.

Auf dem Datenblatt können Sie auch ankreuzen, ob Sie vor dem Termin einen Entwurf wün-schen. Diesen lassen wir Ihnen dann umgehend zukommen!

Am Besten, Sie reservieren sich gleich zu Anfang bereits Ihren **Wunschtermin** für die Beurkun-dung des Vertrags.

Bei einem Kaufvertrag von Privat an Privat gibt es keine Frist einzuhalten zwischen Übersen-dung des Entwurfs und Beurkundung des Vertrags.

Ist auf einer Seite des Vertrags jedoch ein Unternehmer (Vollzug des Kaufvertrags im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit), muss der Entwurf mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin den Vertragschließenden vorliegen. Bitte beach-ten Sie dies bei der Terminvereinbarung.

Wenn Sie an den weiteren Informationsbroschüren der Notare, z.B. „Erben und Vererben - Testament und Erbvertrag“ oder „General- und Vorsorgevollmacht / Patientenverfügung“ interessiert sind, dann rufen Sie uns bitte kurz an.

Wir senden Ihnen diese Broschüren gerne zu.

Oder besuchen Sie uns im Internet: www.notare-mjo.de

Auf unserer Homepage können Sie links unter „Downloads“ – „Informations-Broschüren“ die Informationsbroschüren der Notare aufrufen und auch selbst ausdrucken.

Die Themen „Erben und Vererben – Testament und Erbvertrag“ oder „General- und Vorsorgevollmacht / Patientenverfügung“ sind für sich auch Themen für einen eigenen Vortrag.

Gerne können wir Ihnen darüber Auskunft geben, welche Vorträge sie über welches Thema demnächst wo halten werden!

Wenn Sie Fragen zur Errichtung eines Kaufvertrags oder zu anderen Themen, z.B. zur Errichtung eines Testaments oder Erbvertrags, zur notariellen General- und Vorsorgevollmacht, zur Patientenverfügung (oder zu anderen Themen) haben oder eine notarielle Urkunde errichten möchten, beraten wir Sie gerne.

Die Beratung zur Vorbereitung einer Urkunde ist kostenlos.

Die Notarwahl ist frei!

Deshalb können Sie unabhängig von Ihrem Familiennamen oder Wohnort zu uns kommen.

Auch bei einem Grundstücksgeschäft ist die Notarwahl frei, egal, wo sich Ihr Grundbesitz befindet.

Bitte rufen Sie uns zur Vereinbarung eines Termins kurz an.

Karin Mudler-Joos und Fabian Oberdorfer, Notare in Kornwestheim

Eastleighstraße 50, 1. OG, 70806 Kornwestheim

(Gebäude der Zurich-Versicherung neben dem Biergarten Hirschgarten
direkt am S-Bahnhof in Kornwestheim)

Es gibt ausreichend kostenlose Parkplätze mit Parkscheibe an der
Eastleighstraße oder in der privaten Tiefgarage im Gebäude.

Der Zugang ist behindertengerecht, Aufzug ist vorhanden.

Telefon: 07154 201 99 – 0

E-Mail: kanzlei@notare-mjo.de

Internet: www.notare-mjo.de