

Was erledigen die Notare für mich beim Kauf/Verkauf eines Hauses?

Wir schauen ins **Grundbuch**.

Wir **beraten** die Vertragsparteien **bei schwierigen Vertragsbedingungen**, wenn etwa der Verkäufer noch im Haus wohnt, wenn Grundschulden übernommen werden sollen, wenn Mängel am Haus vorhanden sind, etc.

Wir bereiten den **Vertrag** vor und schicken ihn an die Beteiligten.

Wir **beurkunden** den Vertrag mit den Beteiligten.

Wir schreiben die **Banken** an, die Grundschulden auf dem Grundbesitz haben, damit sie uns die Löschungsbewilligungen schicken. Oft bekommen wir diese nur zu treuen Händen und dürfen sie erst verwenden wenn – mit der Kaufpreiszahlung – die Schuld abgelöst wird.

Wir **beantragen** beim Grundbuch die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung**. Diese ist ein Vermerk, dass der Käufer das Recht hat später Eigentümer des Grundstücks zu werden. Wenn nach dieser Auflassungsvormerkungen Eintragungen erfolgen kann der Käufer später die Löschung dieser Eintragungen verlangen.

Wir **unterrichten** das Finanzamt, die Gemeinde/Stadt, evt. den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, die Sanierungsbehörde, das Landwirtschaftsamt.

Wir **prüfen, ob** nach den Bedingungen, die im Vertrag vereinbart wurden, **der Kaufpreis fällig** ist und teilen dem Käufer mit, welche Beträge er an die Banken bzw. den Verkäufer zu zahlen hat.

Wir **prüfen**, ob der **Kaufpreis bezahlt** wurde, erst dann stellen wir beim **Grundbuchamt** den Antrag den Käufer als **neuen Eigentümer** einzutragen.

Was müssen die Notare von Ihnen bei einem Kaufvertrag wissen?

Von den **Vertragsparteien** brauchen wir:

- die **persönlichen Daten** der Vertragsparteien (Name, alle Vornamen, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift)
- die **Grundbuchdaten des Grundstücks**
Diese finden Sie auf Benachrichtigungen des Grundbuchs, dort ist die Grundbuch-Blattnummer und die Gemarkung vermerkt. Mit diesen Daten können wir alle weiteren Informationen aus dem Grundbuch ersehen, insbesondere, wer Eigentümer ist und ob noch Belastungen eingetragen sind.
- den **Kaufpreis**
- **besondere Vereinbarungen**, wenn diese getroffen wurden
- **Zum Download einer Checkliste für den Immobilienkauf klicken Sie bitte [hier](#).**

Gibt es Besonderheiten, wenn ich eine Eigentumswohnung kaufen/verkaufen möchte?

Im Wesentlichen gilt das oben zum Kauf/Verkauf eines Hauses Gesagte.

Da häufig der **Verwalter** einer Eigentumswohnanlage dem Verkauf zustimmen muss, benötigen wir auch seine **Anschrift**.

Außerdem sollte in den Vertrag die **Höhe des monatlichen Wohngeldes** sowie der monatlichen Zahlungen zur **Instandhaltungsrücklage** aufgenommen werden.

Wer zahlt was bei einem Kaufvertrag?

Die Kosten für **Löschungen von Belastungen**, die vom Verkäufer herrühren, trägt in aller Regel der **Verkäufer**.

Alle **anderen Kosten** trägt in aller Regel der **Käufer**.

Dies sind im Wesentlichen

- die notariellen Kosten des Vertrages
- die Gerichtskosten für
 - die Eintragung der Auflassungsvormerkung
 - die Eintragung als Eigentümer
 - die Löschung der Auflassungsvormerkung,
- die Grunderwerbsteuer (in Hessen jetzt 5% des Kaufpreises),
- die Gebühren für behördliche Genehmigungen
- die Genehmigung des Verwalters bei Eigentumswohnanlagen

Wenn der Käufer für die Bank, die ihm den Kaufpreis finanziert, noch eine **Grundschuld** bestellen muss, kommen die Kosten hierfür noch dazu.

Sie haben weitere Fragen?

Wenden Sie sich an unser **Notariat 06252/9914-28**
oder schicken Sie uns Ihre Fragen per E-Mail **kanzlei@ensinger-metzger.de**