

IHR IMMOBILIEN-
PARTNER IN DER
METROPOLREGION:
STEFAN UND NICOLE
SAGRALOFF



PARTNERSCHAFTLICH. EHRlich. STARK.

**IMMOPARTNER IST NÜRNBERGS FÜHRENDER PARTNER RUND UM
DIE VERMITTLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN.**

IMMOPARTNER hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 bei unseren Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Durch den lokalen Fokus des Immobilienunternehmens profitieren unsere Kunden von einer intensiven Beratung, einer ausgezeichneten Marktkennntnis, einem gepflegten Netzwerk und zeitnahen Vermittlungserfolgen. Unser Leistungsportfolio reicht von der realistischen Marktwertermittlung über eine intensive persönliche Beratung bis hin zur professionellen Vermarktungs- und Vertriebsleistung. Dazu kommen ein umfassender After-sales-Service und mit dem neuen Bestellerprinzip auch ein maßgeschneidertes Angebot für Vermieter.

Kapitalanleger und institutionelle Bestandshalter vertrauen der vorausschauenden Beratung der Makler von IMMOPARTNER Nürnberg ebenso wie Bauträger oder internationale Investoren, welche die sorgfältig erstellten, realistischen Expertisen der Immobilienprofis als fundierte Entscheidungsgrundlage für ihre Projektplanung verwenden. Die Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD gibt unseren Kunden außerdem die Sicherheit, mit IMMOPARTNER Nürnberg auf überprüfte Seriosität und Kompetenz zu setzen.



FÄRBERSTR. 5 (HEFNERSPLATZ)
90402 NÜRNBERG

☎ (0911) 477760 – 13
✉ TEAM@IMMOPARTNER.DE
f WWW.FACEBOOK.COM/IMMOPARTNER.NUERNBERG
🌐 WWW.IMMOPARTNER.DE

OHNE HINDERNISSE
EMPFEHLUNGEN
MARKTWERT
FINANZIERUNG
INTERESSENT
BESICHTIGUNG
VERHANDLUNG
KAUFVERTRAG
MIETNOMADE
ENERGIEAUSWEIS



KAUFVERTRAG

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

EINE NOTARIELLE BEURKUNDUNG IST
RECHTLICH VORGESCHRIEBEN.

BESPRECHEN SIE RECHTZEITIG ALLE DETAILS

Bei Immobiliengeschäften schreibt der Gesetzgeber vor, dass für den Vertragsabschluss ein Notariat hinzugezogen wird, das den Wechsel des Eigentümers beurkundet. Aus gutem Grund! Sowohl die Vertragsgestaltung, als auch die Abwicklung des in ihm geregelten Prozesses des Eigentumsübergangs sind hoch komplex. Damit Sie sich bereits frühzeitig ein Bild von den Aufgaben und der Arbeitsweise des Notars machen können und wissen, worauf Sie achten müssen, haben wir für Sie diese Broschüre zusammengestellt.

SICHERHEIT

Die Vorschrift, dass ein regulärer Immobilienverkauf beim Notar beurkundet werden muss, gibt Ihnen eine große Sicherheit. Formelle Fehler sind dadurch nahezu ausgeschlossen. Der Notar ist zudem ein neutraler Berater, der die Pflicht hat, Ihnen den Vertrag und seine juristischen Klauseln in einem allgemein verständlichen Deutsch zu erklären.

Auch um die Abwicklung der einzelnen behördlichen Schritte, das Einholen von Negativzeugnissen, den Eintrag einer Auflassungsvormerkung sowie die Umtragung des Eigentums (Grundbuch) kümmert sich das Notariat. Es wird zudem den Käufer zur Zahlung auffordern, sobald alles Erforderliche erledigt ist. Um diese Aufgaben müssen Sie sich also nicht kümmern.

In Immobilien-Kaufverträgen werden etliche Passagen standardisiert verwendet. Dies bietet Ihnen als Laie die Gewähr, dass alles mit rechten Dingen zugeht.

INDIVIDUELLE VEREINBARUNGEN

Neben den üblichen, rechtlich nötigen und standardisierten Abschnitten eines Kaufvertrags können individuelle Vereinbarungen zwischen Ihnen und dem Käufer getroffen werden. Dies betrifft vor allem die Themen Zahlungsmodalitäten, Übergabezeitpunkt, Anzahlungen, mitverkauftes Inventar, vom Verkäufer zu erbringende Leistungen sowie alle anderen besonderen Absprachen, die während der Verhandlung getroffen wurden. Alle getroffenen Vereinbarungen werden vom Notar zunächst auf ihre rechtliche Zulässigkeit geprüft, bevor er sie in den Vertragsentwurf aufnimmt.

TIPP: Der Notar ist bei der Aufnahme und Ausgestaltung besonderer vertraglicher Vereinbarungen von Informationen abhängig, die ihm von Ihnen oder vom Käufer zugetragen werden. Überlassen Sie deshalb die Zusammenarbeit mit dem Notariat nicht allein dem Käufer, sondern bringen Sie sich aktiv mit

VERTRAGSGESTALTUNG BEIM VERKAUF.

ein. Besprechen Sie sich mit dem Notar oder dem zuständigen Sachbearbeiter und lassen Sie sich alle Regelungen in ihrer Tragweite genau erläutern. Zu welchem Notar Sie gehen, sollten Sie gemeinsam mit dem Käufer entscheiden. Wichtig ist, dass beide Parteien in ihm eine Vertrauensperson sehen.

AUSWEIS BEREITHALTEN!

Der Notar muss sich vor der Beurkundung von der Identität der Vertragspartner überzeugen. Sie und der Käufer müssen sich also am vereinbarten Unterschriftstermin mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können. Der Notar wird sich zudem zu Beginn des Termins vergewissern, dass alle Beteiligten der deutschen Sprache mächtig sind und damit den Inhalt des Vertrags verstehen.

TIPP: Stellen Sie rechtzeitig sicher, dass Ihre Ausweispapiere gültig sind. Verfügt einer der Vertragspartner nur über ungenügende Deutschkenntnisse, muss rechtzeitig ein Dolmetscher bestellt werden.

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Nachdem der Kaufvertrag unterschrieben ist, wird der Notar im Grundbuch für Ihre Immobilie eine sogenannte – Auflassungsvormerkung – eintragen lassen. Diese können Sie sich als eine Art Reservierung vorstellen. Mit der Auflassungsvormerkung wird der Anspruch des Erwerbers auf den Kauf Ihrer Immobilie namentlich eingetragen. Ab diesem Moment können Sie selbst ohne Zustimmung des Käufers keine Änderung im Grundbuch mehr vornehmen.

Die Auflassungsvormerkung ist in der Regel eine der Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises. Sie dient als Sicherheit für den Käufer.

ZAHLUNGSTERMIN / ZAHLUNGSFÄHIGKEIT

In der Urkunde wird neben dem Kaufpreis und den Zahlungsmodalitäten auch festgelegt, zu welchem Termin und unter welchen Voraussetzungen der Kaufpreis zur Zahlung fällig wird. In der Regel wird vereinbart, dass die Fälligkeit dann eintritt, wenn die beiden folgenden Punkte erfüllt sind:

- Die Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen.
- Die Löschung aller nicht übernommenen Lasten im Grundbuch ist sichergestellt.

Um die Auflassungsvormerkung und die Bewilligung zur Löschung von Lasten (Pfandfreigabe) kümmert sich der Notar. Es kann aber sein, dass Sie sich selbst

mit Ihrer Bank in Verbindung setzen müssen, um die Voraussetzung für die Pfandfreigabe zu schaffen. Sprechen Sie hierzu mit Ihrem Bankberater und dem Notar.

Häufig wird im Vertrag zusätzlich ein genaues Datum eingetragen, vor dem die Zahlung nicht zu leisten ist. Weitere Bedingungen können vereinbart werden.

BELASTUNGSVOLLMACHT

Die meisten Immobilien werden von einer Bank finanziert. In diesem Fall wird der Käufer einen Teilbetrag oder den gesamten Kaufpreis nicht direkt an Sie bezahlen. Die Bank wird Ihnen die Summe, mit der sie den Kauf finanziert, direkt überweisen. Vorher aber wird die Bank des Käufers als Sicherheit für den Kredit und dessen Auszahlung verlangen, eine Grundschuld im Grundbuch einzutragen. Da die Immobilie im Moment der Fälligkeit aber immer noch Ihnen gehört, ist dies nur möglich, wenn Sie eine „Belastungsvollmacht“ erteilen. Dieses komplizierte Verfahren ist absolut üblich. Ihr Notar kann Ihnen genau erklären, weshalb mit seiner Hilfe keine Nachteile für Sie entstehen können.

WEITERE VEREINBARUNGEN

Bitte beachten Sie, dass bei Immobiliengeschäften folgende besondere rechtliche Bestimmung besteht: Alle Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit dem Verkauf getroffen werden, müssen in der Kaufurkunde niedergelegt werden. Nebenabsprachen sind nicht erlaubt und gefährden die Gültigkeit des gesamten Vertrags!

Wenn der Vertrag unterschrieben ist, haben Sie es geschafft. Sie können sich mit höchster Sicherheit darauf verlassen, dass nun alles seinen vereinbarten und geregelten Gang geht. Eine Nichterfüllung ist bei Immobilienverträgen so selten, dass Sie sich ruhig ein Fläschchen Champagner gönnen und auf Ihren Verkaufserfolg anstoßen dürfen!

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg
beim Verkauf!

Nicole und Stefan Sagraloff
Immopartner Stefan Sagraloff e.K.



ABSENDER

Vorname | Name
Straße | Hausnummer
PLZ | Wohnort
E-Mail
Telefon

Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten oder selbst auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – wir beraten Sie gerne!

Ja, wir möchten:
☐ unsere Immobilie verkaufen
☐ eine unverbindliche Immobilienbewertung
☐ eine Immobilie kaufen
☐ eine Immobilie mieten/vermieten

Porto zahlt
Immopartner
Sagraloff e.K.

Deutsche Post
WERBEANTWORT

Leitfaden für Immobilienverkäufer_08 Kaufvertrag

Immopartner Stefan Sagraloff e.K.
Färberstr. 5 (Hefnersplatz)
90402 Nürnberg