



## VERLÄSSLICHER PARTNER PERSÖNLICH IN ALLEN DINGEN

SCHNATTERER IMMOBILIEN STEHT SEIT DREISSIG JAHREN FÜR ABSOLUTE PROFESSIONALITÄT, FLEXIBILITÄT UND KOMPETENZ. OB SIE DEN ANKAUF, VERKAUF ODER DIE VERMIETUNG EINER GEWERBEIMMOBILIE ANSTREBEN BZW. EINE WOHNIMMOBILIE VERKAUFEN ODER KAUFEN MÖCHTEN – WIR SIND IHR GARANT FÜR PREISGERECHTE IMMOBILIEN. BESTE LEISTUNG UND VERLÄSSLICHKEIT SIND UNSER MARKENZEICHEN.

UNSERE OBJEKTBEWERTUNGEN SIND REALISTISCH. IHRE VOLLKOMMENE ZUFRIEDENHEIT IST UNSER OBERSTES ZIEL, UNSERE PERSÖNLICHE UND KOMPETENTE BERATUNG EINE HERZENSANGELEGENHEIT. DENN WIR SIND DIENSTLEISTER AUS LEIDENSCHAFT!

## KAUFVERTRAG

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER



**Schnatterer Immobilien**  
Alter Unteröwisheimer Weg 2  
76646 Bruchsal

Tel. 07251 | 30 83 55  
info@schnatterer.com

[www.schnatterer.com](http://www.schnatterer.com)  
[www.facebook.com/schnattererimmobilien](https://www.facebook.com/schnattererimmobilien)



## 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 GEREGLTEN 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 IMMOBILIENKAUFVERTRÄGEN 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, ÜBERGABEZITPUNKT, 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 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 ENTSCHIEDEN. 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 VERGEWISSEN, DASS ALLE BETEILIGTEN DER DEUTSCHEN SPRACHE MÄCHTIG SIND UND DAMIT DEN INHALT DES VERTRAGS VERSTEHEN. TIPP: STELLEN SIE RECHTZEITIG SICHER, DASS IHRE AUSWEISPIERE 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 SOGENANNT – 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.

■ DIE AUFLASSUNGSVORMERKUNG IST IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN.

■ DIE LÖSCHUNG ALLER NICHT ÜBERNOMMENEN LASTEN IM GRUNDBUCH IST SICHERGESTELLT.

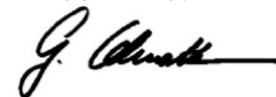
## ZAHLUNGSTERMIN / ZAHLUNGSFÄLLIGKEIT

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 EINTRIT, WENN DIE BEIDEN FOLGENDEN PUNKTE ERFÜLLT SIND

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. DIE BANK WIRD IHNEN DIE SUMME, MIT DER SIE DEN KAUF FINANZIERT, DIREKT ÜBERWEISEN BZW. BEI EINEM BESTEHENDEN RESTKREDIT DIE ABLÖSESUMME AN IHRE BANK UND DEN RESTBETRAG AUF IHR KONTO. VORHER ABER WIRD DIE BANK DES KÄUFERS ALS SICHERHEIT FÜR DEN KREDIT UND DESSEN AUSZAHLUNG VERLANGEN, EINE GRUNDSCHULD IM GRUND- BUCH 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 GERÄHRDEN DIE GÜLTIGKEIT DES GESAMTEN VERTRAGS!

VIEL ERFOLG BEIM VERKAUF!



GERD SCHNATTERER  
SCHNATTERER IMMOBILIEN

