

Ich möchte ein Haus kaufen/verkaufen.

Wie läuft das ab?

- 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 diese 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 wir wissen?

Von den Vertragsparteien brauchen wir:

- die persönlichen Daten der Vertragsparteien (Name, Vorname, 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

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 das alles?

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 derzeit 3,5% 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