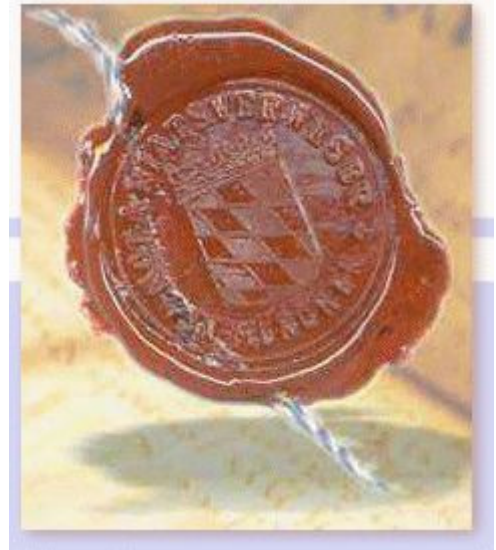


Notar
Dr. Johann Frank
Marienstraße 8
92224 Amberg

Telefon: 09621/4724-0
Telefax: 09621/4724-40
Email: info@notar-dr-frank.de
Internet: www.notar-dr-frank.de



Merkblatt – Immobilienkaufvertrag

1. Alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen im Rahmen des abzuschließenden Kaufvertrages müssen richtig und auch vollständig beurkundet sein, weil nicht beurkundete Nebenabreden nichtig sind, die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen und auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen können; dies gilt insbesondere im Hinblick auf den angegebenen Kaufpreis.
2. Werden mit der Immobilie auch bewegliche Inventargegenstände veräußert, z.B. Einbauküche, Möbel, Lampen, Vorhangstangen, Satellitenschüssel, Heizölvorrat usw., kann für diese Gegenstände ein eigener Betrag ausgewiesen werden, auf den dann **keine** Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 %) entfällt. Gleiches gilt für etwaige vom Veräußerer bereits geleistete Vorauszahlungen auf die Erschließungskosten.
3. Bei vermieteten Objekten ist zu klären, ob der Mieter eine Kautionsleistung hat und diese eventuell mit an den Erwerber übergeben wird. Hierbei ist zu beachten, dass der Veräußerer auch nach Vertragsabschluss gegenüber dem Mieter weiterhin für die Rückgewähr der Kautionsleistung haftet.
4. Ob für die betroffene Immobilie noch Beitragszahlungen für Erschließungsmaßnahmen ausstehen, die noch nicht endgültig abgerechnet sind, kann der Notar nicht überprüfen. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich rechtzeitig **vor** der Beurkundung an die zuständige Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung.
5. Sollte das Vertragsobjekt mit Grundschulden und/oder Hypotheken belastet sein, benötigen wir zur Einholung der Lösungsunterlagen die jeweiligen Aktenzeichen bzw. Darlehensnummern sowie die genaue Anschrift der betroffenen Gläubiger.
6. Wurde das Vertragsobjekt mit öffentlichen Mitteln (z.B. durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt) gefördert, kann auch nach der Rückzahlung der Fördermittel eine „Wohnungsbindung“ bestehen. Die Selbstnutzung und/oder Vermietung kann dabei bestimmten Einschränkungen unterliegen. In Zweifelsfällen wen-

den Sie sich bitte rechtzeitig **vor** der Beurkundung an das zuständige Landratsamt bzw. die Stadt.

7. Die Bebaubarkeit des zu erwerbenden Grundbesitzes kann durch die Übernahme von Abstandsflächen zugunsten der Nachbargrundstücke eingeschränkt sein. Die Übernahme der Abstandsfläche erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Landratsamt bzw. der kreisfreien Stadt. Bitte fragen Sie gegebenenfalls rechtzeitig **vor** der Beurkundung bei der zuständigen Baubehörde nach.
8. Wird der Kaufpreis von einer Bank finanziert, ist in der Regel die Bestellung einer Grundschuld erforderlich. Zu diesem Zweck sollten - auch aus Kostengründen - möglichst schon bei der Beurkundung des Kaufvertrages die notwendigen Grundschuldformulare vorliegen. Bitte setzen Sie sich deshalb vor der Beurkundung mit Ihrer Bank in Verbindung.
9. Bei einem Weiterverkauf der Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung und anderen Fällen besteht eine Steuerpflicht für etwaige dabei erzielte Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG), sofern die Immobilie innerhalb der letzten zwei Jahre nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Der Veräußerungsgewinn erhöht sich um vorgenommene Abschreibungen.

Besonderheiten für den Erwerb von Eigentumswohnungen

1. Vor der Beurkundung des Kaufvertrages sollte sich der Erwerber vom Inhalt der Teilungserklärung (sie regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander) und des Aufteilungsplanes Kenntnis verschaffen. Ebenso sollte sich der Erwerber bei der Hausverwaltung über die von der Eigentümergemeinschaft gefassten Beschlüsse (die in einer vom Verwalter geführten Beschluss-Sammlung enthalten sind) sowie das „Wohngeld“ unterrichten, da diese auch für ihn bindend sind. Unter Umständen wurden dabei (Sonder-)Umlagen für Renovierungsarbeiten beschlossen, die derzeit noch nicht durchgeführt und/oder beglichen sind.
2. Die Höhe der für das Vertragsobjekt bestehenden Instandhaltungsrücklage kann mit einem eigenen Betrag im Kaufpreis ausgewiesen werden, auf den dann wiederum **keine** Grunderwerbsteuer entfällt. Auskunft über die Höhe der anteiligen Rücklage erhält man bei der Hausverwaltung.

Aufgrund der neuen Legitimationspflichten für Notare nach dem Geldwäschegesetz möchte ich Sie bitten, zum Beurkundungstermin einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis (Personalausweis oder Reisepass) mitzubringen, auch wenn Sie bereits persönlich bekannt sind.

Bürozeiten:

Mo-Do. 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 -17.00 Uhr

Fr. 8.00 - 14.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Parken & Bus:

Parken im Innenhof oder im Parkdeck Marienstraße - Citybus Linie 11