



VERLÄSSLICHER PARTNER  
PERSÖNLICH IN ALLEN DINGEN

adner & partner steht seit mehr als zehn Jahren für absolute Professionalität, Flexibilität und Kompetenz. Ob Sie den Verkauf, die Vermietung oder den Erwerb einer hochwertigen Altbauwohnung anstreben, ein Haus als Familiendomizil suchen oder eine moderne Neubauwohnung als Kapitalanlage kaufen möchten – wir sind Ihr Garant für preisgerechte Immobilien in und um Braunschweig. Beste Leistung und Verlässlichkeit sind unser Markenzeichen.

Unsere Objektbewertungen sind realistisch. Die kostenlose Finanzierungsberatung schafft Zukunft. Mit dem bewährten Vermieter-Schutzpaket genießen Sie sichere, sorgenfreie Mietverhältnisse. Und unser Renovierungsservice gestaltet neue Lebensräume. Ihre vollkommene Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel, unsere persönliche und kompetente Beratung eine Herzensangelegenheit. Denn wir sind Dienstleister aus Leidenschaft!

OHNE HINDERNISSE  
EMPFEHLUNGEN  
MARKTWERT  
FINANZIERUNG  
INTERESSENT  
BESICHTIGUNG  
VERHANDLUNG  
**KAUFVERTRAG**  
MIETNOMADE

## KAUFVERTRAG

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

### adner & partner immobilien



Georg-Eckert-Str. 5a  
38100 Braunschweig  
Tel. 05 31 | 61 91 87 48

info@adnerundpartner.de  
www.adnerundpartner.de  
www.facebook.com/adnerundpartner



adner & partner  
immobilien

Verkauf | Finanzierung | Neubau

## 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

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 / 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 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. 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 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!

Viel Erfolg beim Verkauf!



Richard Adner  
adner & partner immobilien

„...Ich hoffe sehr, dass wir noch einmal geschäftlich Kontakt aufnehmen werden. Sie sind für mich der Beweis, dass es auch – entgegen dem Ruf – gute Makler gibt...“ **Familie H. aus Wolfenbüttel**

„...Inzwischen ist mir auch von anderer Seite mehrfach bestätigt worden, dass Sie mein Objekt prima dargestellt und angeboten haben. Die Offenheit und Professionalität spricht ohne wenn und aber für Sie...“ **Familie F. aus Freiburg**



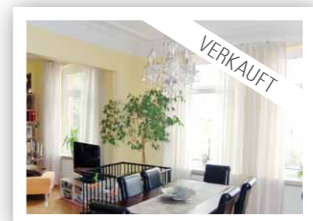
FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS:  
Wolfenbüttel, Baujahr 1998, 165 qm  
Wohnfläche, 575 qm Grundstück



WOHNGALERIE ZUM VERLIEBEN:  
Wolfsburg, Bj. 2000, 5 Zimmer, 170 qm  
Wohnfläche, 751 qm Grundstück



EIN HAUS ZUM WOHLFÜHLEN:  
Groß Schwülper, Bj 1996, 4 Zimmer,  
116 qm Wohnfläche, 367 qm Grundstück



WOHNUNG IN WALLLAGE:  
3 Zimmer, 90 qm Wohnfläche, aufwendig  
kernsaniert, Stuck-Arbeiten, EBK, Balkon



HOCHWERTIGE TERRASSENWOHNUNG:  
Wolfsburg, 206 qm, 140 qm Garten,  
6 Zimmer, mit moderner EBK und Carport



NEUBAU-TRAUMWOHNUNG:  
Wolfenbüttel Teichgarten, 3 Zimmer,  
103 qm Wohnfläche, sonniger Balkon