

PLANEN BAUEN WOHNEN

FENSTER · TÜREN · WINTERGÄRTEN
thermoSUN
...da kommt Freude auf!

Birkenweiher Straße 4
63505 Langenselbold
Telefon: 06184 / 992960

Besuchen Sie uns am **25. und 26. März 2017***
zu unserem **FRÜHLINGSERWACHEN**
mit tollen Frühlingsangeboten.

Angrillen bei thermoSUN.
Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.
*Sonntag nur Schautag.
Keine Beratung, kein Verkauf.

Täglich von
11.00 bis 18.00 Uhr

Fenster – Terrassendächer – Haustüren – Wintergärten

1.200.000 m Draht und
1300 Türen und Tore
immer an Lager!

ZÄUNE · GITTER · TORE

**DRAHT
WEISSBÄCKER**

Draht-Weissbäcker KG
Verwaltung: Steinstr. 46-48, 64807 Dieburg
Betrieb: Darmstädter Str. 2-10, 64807 Dieburg
Telefon (06071) 98810 · Telefax (06071) 5161
www.draht-weissbaecker.de
draht@weissbaecker.de

Öltank o.k.?

Wir schaffen Lösungen ...
seit über 60 Jahren, seriös, fachgerecht
und zu günstigen Festpreisen.

Telefon: 06021 4200-0
Telefax: 06021 4200-9000
e-mail: tankschutz@goehler.de
Fachbetrieb nach WHG

Göhler
Anlagentechnik

- Tankreinigungen
- Tankinnenhüllen
- Sanierung
- Tankausbau
- Batterietankanlagen
- Tankstilllegungen
- Sachverständigenprüfungen bundesweit

Göhler GmbH und Co. KG Anlagentechnik | 63768 Hösbach | Siemensstr. 5-7 | www.goehler.de



K.L.A.R. UG

(Haftungsbeschränkt)

Abwasser- und Sanierungstechnik

- Sanierung von Abwassersystemen
in offener und geschlossener Bauweise
- Rückstauschutz
- Verstopfungsbeseitigung
- Rohrortung
- TV-Untersuchung mit Aufzeichnung
- Kanal- und Rohrreinigung
- Erstellung von Haltungsplänen
- Beseitigung von Wasserschäden
- Trockenbauarbeiten
- Bautrocknung

**24 H -
NOTDIENST**
Tel. 0152
58 96 00 41

Büro Karlstein: Tel. 06188/9946189
Sudetenstraße 2 · 63512 Hainburg
kundenservice@klar-abwassertechnik.de

Expertentipps in Kooperation mit

DER NEUE
tipp

**Breunig
IMMOBILIEN**

BEWERTEN | VERKAUFEN | VERMIETEN
Tel. 0 61 88 - 95 09-0 · www.breunig.de

Fallstricke bei Kaufverträgen

Teil 1: Verkäufer

Der Neue Tipp: Ein Kaufvertrag ist mehr als eine Formalität. Gerade im Immobiliensektor lauern ungeahnte Risiken, die im Extremfall zur Rückabwicklung des Vertrags führen können. Oder dazu, dass Verkäufer lange auf Ihr Geld warten müssen, oder vielleicht gar kein Geld bekommen.

Jürgen Breunig: Der Gesetzgeber verlangt, dass ein Immobilien- oder Grundstücksverkauf notariell beurkundet wird. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Beteiligten sich über die rechtliche Bedeutung des Vertrages im Klaren sind. Ein Notar ist unparteiisch und neutral, er fungiert als Mittler zwischen Käufer und Verkäufer. Auch wenn der Notar verpflichtet ist, auf **rechtliche Mängel** hinzuweisen, so obliegt doch letzten Endes dem Verkäufer, sowie auch dem Käufer die Prüfung, ob der Kaufvertrag in ihrem Sinne zustande kommt. Und genau hier liegt die Gefahr, der Notar kennt das Objekt nicht! Falls **Mängel im oder am Objekt** bestehen, sollten dafür explizite Regelungen in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Ein Käufer kann auch ohne vorherige an den Verkäufer gerichtete Aufforderung zur Nacherfüllung vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn der Verkäufer arglistig einen Mangel am Kaufgegenstand verschwiegen hat.

Der Neue Tipp: Was sollte alles im Kaufvertrag stehen?

Verena Lehmann: Die genauen Angaben der Vertragsparteien (Namen, evtl. Firmenbezeichnung, Anschriften, usw.), die Bezeichnung des Kaufgegenstandes (Lage, Anschrift, Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt-Nr., bei Eigentumswohnungen Wohnungsnummer oder -be-

zeichnung). Basis ist auch der aktuelle Grundbuchinhalt (Abt. 1: Eigentümer, Abt. 2: Dienstbarkeiten –wie z.B. Leitungsrechte oder Wegerechte auf dem Grundstück, Abt. 3: Grundschulden).

Zusätzliche

Vereinbarungen treffen

Natürlich die Höhe des Kaufpreises, Zahlungsdatum, Übergabe, Verzugszinsenregelung bei verspäteter Zahlung, Kaufvertragsabwicklung (über

darin die Vereinbarungen für alle Beteiligten rechtssicher um.

Der Neue Tipp: Das ist eine ganze Menge. Was ist sonst noch zu beachten?

Verkäufer haftet

für die Grunderwerbsteuer

Jürgen Breunig: Dem Verkäufer sollte **vor dem Notartermin** die schriftliche Zusage der finanzierenden Bank des Käufers vorliegen, dass die Immobilie auch finanziert wird! Für



Notaranderkonto oder Direktzahlung). Bei Eigentumswohnungen: Höhe der im Kaufpreis enthaltenen anteiligen Instandhaltungsrücklage, Gewährleistungsansprüche. Zusätzliche Vereinbarungen (z. B. noch vom Verkäufer zu erbringende Renovierungsleistungen oder der Hinweis auf bestimmte, im Kaufpreis enthaltene Einbauten). Falls nicht vorhanden, muss ein Energieausweis erstellt werden! **Seit 1. Mai 2014 gilt die Energieausweispflicht für alle Immobilienverkäufe**

Unterlagen, die zusätzlich benötigt werden: Grundrisspläne, Lageplan, Grundbuchauszug, Gebäudeversicherungsurkunde, Energiekostenübersicht, bzw. Energieausweis, Liste der letzten Renovierungen, Baubeschreibung (soweit vorhanden), Wohnflächenberechnung, Kopie Mietverträge (falls vermietet), Objektbeschreibung. Sind alle Vorfragen geklärt, entwirft der Notar einen Kaufvertrag und setzt

Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind Verkäufer und Käufer zusammen haftbar, da vor dem Gesetz beide Parteien Kostenschuldner sind.

So muss eventuell der **Verkäufer die Schuld begleichen**, sollte der Käufer nicht zahlungsfähig sein.

Und das kann bei einem Haus von 300.000,00 € ca. 16.500,00 € bedeuten.

Der Neue Tipp: Vielen Dank für die Informationen



Geschäftsleitung Jürgen Breunig und Immobilienberaterin Verena Lehmann