



# DR. JUR. WILFRIED LÜLSDORF

## Allgemeine Informationen

### Örtliche Zuständigkeit des Notars

Der Notar ist frei wählbar. Der Notar darf jedoch Amtshandlungen nur vornehmen, wenn die Beurkundung in seinem Amtsbezirk erfolgt.

Nicht maßgeblich ist, ob Rechtsgeschäfte außerhalb des Amtsbezirkes des Notars ihre Wirkungen entfalten. Daher ist es unerheblich z.B. bei einem Grundstückskaufvertrag, wo sich das Grundstück befindet. Der Notar kann auch Grundstücksangelegenheiten beurkunden, die sich auf Grundstücke außerhalb seines Amtsbezirkes erstrecken.

### Kosten

Die Notargebühren ergeben sich aus der bundesweit gültigen Kostenordnung. Die Höhe der Notargebühren richtet sich nach dem Geschäftswert, der in der Regel dem Verkehrswert entspricht.

Die ggf. niedrigere steuerliche Bemessungsgrundlage liegt der Kostenrechnung als Gebührenwert nicht zugrunde. Bei einem Kaufvertrag legt somit der Kaufpreis den Geschäftswert fest. Bei einem Übertragungsvertrag mit einem Wert von 150.000,- € (Verkehrswert des Hauses inkl. Grundstück) entsteht eine Beurkundungsgebühr in Höhe von 564,- € ohne MwSt.

Weiterhin gehören zu den notariellen Gebühren die Auslagen des Notars für Abschriften, Telefon, Porto, Grundbuchauszüge sowie die gesetzliche MwSt.

### Was muss zu einer Beurkundung mitgebracht werden?

Der Notar ist verpflichtet, sowohl bei Beurkundungen als auch bei Beglaubigungen die Personalien der Personen, für die er tätig wird, festzustellen. Sie müssen deshalb stets einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis vorlegen. Zur Besprechung eines Übertragungsvertrages sollte ein Grundbuchauszug vorgelegt werden, damit eine abschließende Beratung erfolgen kann. Zumindest sollten Flur- und Flurstücksnummer vorgelegt werden, damit der Notar per Internet einen Grundbuchauszug besorgen kann.

Zur Beurkundung eines Erbvertrages oder eines Testamentes muss das Stammbuch oder ersatzweise die Geburtsurkunde des Testierenden vorgelegt werden, damit die gesetzlich vorgeschriebene Registrierung des Erbvertrages bzw. Testamentes bei dem Geburtsstandesamt erfolgen kann. Nach dem Tod des Testierenden soll nämlich das Geburtsstandesamt der das Testament bzw. den Erbvertrag hinterlegenden Stelle eine Mitteilung über den Todesfall machen. Ein Testament wird hinterlegt bei dem Amtsgericht

Neuss – hierfür entstehen Hinterlegungskosten bei dem Amtsgericht-; ein Erbvertrag wird bei dem Notar hinterlegt - hierfür entstehen keine Hinterlegungskosten-.

## **Kaufvertrag**

Für die Abwicklung des Kaufvertrages möchte ich einige Hinweise mit der Bitte um Ihre Mitwirkung geben:

1. Nach Eingang sämtlicher Unterlagen, die zum Eintritt der Kaufpreisfälligkeit nach dem Kaufvertrag erforderlich sind und von mir eingeholt werden, wird von mir die entsprechende Kaufpreisfälligkeitsbestätigung den Beteiligten gegenüber abgegeben. Soweit eine Ablösung von Grundpfandrechten erforderlich ist, wird dem Käufer der zu zahlende Ablösungsbetrag und das Konto, auf das dieser zu zahlen hat, mitgeteilt. Die Zahlung des auf den Verkäufer entfallenden Kaufpreisteilbetrages bzw. des vollen Kaufpreises (bei nicht erforderlicher Ablösung von Grundpfandrechten) erfolgt auf das Konto des Verkäufers, das in dem Kaufvertrag aufgeführt wird. Die Fälligkeit des Kaufpreises wird von dem Notar schriftlich bestätigt; eine Durchschrift hiervon geht an die finanzierende Bank, bei der der Käufer die Auszahlung veranlassen muss.

Sämtliche Zahlungen können telegrafisch durch Blitzanweisung vorgenommen werden, damit der Überweisungsweg auf einen Tag verkürzt wird.

Weiterhin empfehle ich dem Verkäufer, die Ablösbarkeit der Darlehen im Hinblick auf eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung zu klären. Möglich ist auch ein Pfandtausch, d. h. die Umbesicherung des Darlehens auf weiterem Grundbesitz des Verkäufers. Dies ist in der Regel erheblich kostengünstiger als die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

2. Für die Finanzierung des Kaufpreises benötigen die Kreditgeber des Käufers eine Sicherheit, und zwar ein auf dem Kaufobjekt einzutragendes Grundpfandrecht. Hierfür halten die Kreditgeber Formulare bereit. Bitte veranlassen Sie, dass mir diese Formulare mit einem Auftragsschreiben des Kreditgebers möglichst kurzfristig zur Verfügung gestellt werden, damit die Grundschulden anhand dieser Formulare hier vorbereitet werden können. Zur Beurkundung der Grundschuld bitte ich den Käufer, möglichst kurzfristig einen Termin mit meinem Büro zu vereinbaren. Bis zur Eintragung der Grundschuld als Voraussetzung zur Auszahlung des Darlehens durch die Bank muss ein Vorlauf von 2 bis 4 Wochen einkalkuliert werden.

Es ist ausreichend, wenn bei mehreren Käufern nur einer der Käufer zur Beurkundung der Grundschuld - nach vorhergegangener Beurkundung des Kaufvertrages - erscheint.

3. Sofern sich während der Abwicklung des Kaufvertrages Ihre Adresse ändert (insbesondere bei einem Umzug des Verkäufers), bitte ich mir sofort die neue Anschrift mitzuteilen. Ansonsten verzögert sich durch den längeren Postlaufweg unnötig die Abwicklung des Kaufvertrages.

4. Hinsichtlich von Grundstücksversicherungsverträgen bitte ich folgendes zu beachten:

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

Die Grundstücksveräußerung ist dem Gebäudeversicherer unverzüglich anzuzeigen (§ 71 Versicherungsvertragsgesetz). Anderenfalls entfällt der Gebäudeversicherungsschutz. Die Gebäudeversicherung geht mit dem Eigentumsübergang grundsätzlich auf den Käufer über. Der Käufer kann jedoch das Versicherungsverhältnis mit einer Frist von einem Monat ab der Eigentumsumschreibung entweder mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der Versicherungsperiode kündigen (§ 70 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz). Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherungen gehen nicht mit dem Eigentumsübergang auf den Käufer über und müssen daher von dem Käufer bereits mit Kaufpreiszahlung, dem Besitzübergang, neu abgeschlossen werden.

5. Sofern der Verkäufer oder der Käufer bei der Beurkundung eines Kaufvertrages vertreten wird, gilt folgendes:

Die Durchführung des Kaufvertrages hängt in diesem Fall von der notariell zu beglaubigenden Genehmigung des vertretenen Verkäufers oder Käufers ab. Zur Klärung der Frage, ob der vertretene Verkäufer oder Käufer den Vertrag genehmigen wird, kann der Geschäftspartner den Vertretenen zu der Erklärung über die Genehmigung auffordern. Nach dem Ablauf von zwei Wochen nach dem Empfang der Aufforderung des Vertretenen über die Genehmigungserklärung gilt die Genehmigung gemäß § 177 Abs. 2 Satz 2 als verweigert.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass durch die nachträgliche Genehmigung weitere Notarkosten - wie in der Kostenregelung zu meinem Kaufvertrag aufgeführt - entstehen.