

Informationen über die Kaufabwicklung bei Bauvorhaben mit Sicherstellung nach § 8 BTVG (Kaufpreisgarantie)

Sehr geehrte(r) Käufer(in)!

Sie haben heute die Reservierungsvereinbarung für Ihre neue Wohnung unterschrieben und unter anderem folgende Unterlagen erhalten:

- Kaufvertragsmuster
- Entwurf des Wohnungseigentumsvertrags
- Muster Bankgarantie

Mit Unterfertigung der Reservierungsvereinbarung haben Sie das Kaufvertragsmuster inhaltlich zustimmend zur Kenntnis genommen und sind in Kenntnis darüber, dass am Kaufvertrag keine Änderungen mehr vorgenommen werden.

Wir möchten Ihnen eine Übersicht über die weiteren Schritte zum Erwerb Ihrer neuen Wohnung geben:

1) Sonderwünsche

Wir ersuchen Sie binnen 8 Tagen Ihre Sonderwünsche mit beiliegendem Sonderwunschantragsformular (gerne ergänzt durch Skizzen, falls erforderlich) bekanntzugeben. Für Rückfragen steht Ihnen der zuständige Techniker des Bauvorhabens (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung) zur Verfügung. In Abhängigkeit des Umfangs Ihrer Sonderwünsche erhalten Sie von uns nach ca. drei Wochen die entsprechenden Angebote. Diese ersuchen wir unterfertigt an uns zu retournieren, da sie eine Beilage zum Kaufvertrag darstellen. Das heißt, Ihr Kaufvertrag kann erst nach Unterfertigung der Sonderwunschbeauftragung fertig gestellt werden.

2) Fremdfinanzierung

Sollten Sie den Kauf durch eine Finanzierung durch eine Bank abwickeln wollen, so übermitteln Sie bitte Ihrem Bankbetreuer unmittelbar nach Unterfertigung der Reservierungsvereinbarung diese samt den oben erwähnten Vertragsmustern. Bitte teilen Sie mit, dass Sie einen fertig gestellten Kaufvertrag erst nach Fixierung Ihrer Sonderwünsche erhalten, da erst zu diesem Zeitpunkt die Höhe des Kaufpreises feststeht. Alle für die Finanzierung erforderlichen Daten sind den oben genannten Unterlagen zu entnehmen! Eine direkte Korrespondenz unserer Mitarbeiter mit Ihrem Bankbetreuer, welche wir aus Datenschutzgründen ausschließlich nach Vorliegen einer schriftlichen Beauftragung Ihrerseits führen, ist erst ab Vorliegen des fertig gestellten Kaufvertrages sinnvoll und zielführend.

Sicherstellungen für die Fremdfinanzierung

Nachdem bei Ihrem Bauvorhaben die Besicherung nach dem Bauträgervertragsgesetz durch Übergabe einer Bankgarantie vorgesehen ist, ist die Kaufpreisberichtigung über ein Treuhandkonto bei einem Notar oder Rechtsanwalt nicht möglich. Wir sind jedoch bereit, mit Ihrer finanzierenden Bank eine Treuhandvereinbarung zu treffen, wonach wir mit erfolgter Anmerkung der Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum zu Ihren Gunsten, 75% des Kaufpreises (bzw. den fremdfinanzierten Kaufpreisteil) von Ihrer finanzierenden Bank direkt abrufen und wir uns im Gegenzug verpflichten, das Pfandrecht Ihrer Bank im Zuge der Verbücherung des Wohnungseigentums im Grundbuch einzutragen.

3) Kaufvertrag

Einige Tage vor Ablauf der Reservierungsfrist erhalten Sie von uns den fertig gestellten Kaufvertrag samt Beilagen. Dieser ist bei Herrn Notar Dr. Stephan Verweijen beglaubigt zu unterfertigen. Die Beilagen sind einzubinden. Gleichzeitig sollten Sie sich beim Notar eine beglaubigte Kopie des Staatsbürgerschaftsnachweises anfertigen zu lassen, da wir diesen für die Grundbucheinträge benötigen und Sie so in dieser Zeit nicht auf die Original-Urkunde verzichten müssen.

Für die Retournierung Ihres Kaufvertrages merken wir uns eine Frist von zwei Wochen (gerechnet ab dem Datum, an dem Sie den Kaufvertrag zur Unterschrift erhalten) vor. Sollten wir nach Ablauf der Frist keinen entsprechenden Kaufvertrag vorliegen haben, gehen wir davon aus, dass Sie vom Kauf zurücktreten und wird in diesem Fall die vereinbarte Reservierungsgebühr fällig.

4) Nachtrag zum Kaufvertrag

Sollten die Sonderwünsche von Ihnen nicht bis zum Ablauf Ihrer Reservierungsfrist beauftragt werden, so übermitteln wir Ihnen bei Ablauf Ihrer Reservierungsfrist einen Kaufvertrag mit der angebotenen Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für spätere Sonderwünsche ist ein kostenpflichtiger (zB Vertragserrichtung, Beglaubigungen, Grunderwerbsteuer etc.) Nachtrag zum Kaufvertrag notwendig, um den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes zu entsprechen.

5) Kaufpreiszahlung

Um die im Vertrag vereinbarten Zahlungsfristen (75% bei Erhalt des Beschlusses zur § 40 Abs, 2 WEG-Anmerkung; Rest 30 Tage vor Übergabe) einzuhalten und Verzugszinsen zu vermeiden, ersuchen wir Sie, für die rechtzeitige Kaufpreisberichtigung Sorge zu tragen. Sie erhalten von uns keine weitere Zahlungsaufforderung, da Ihnen der Beschluss vom Grundbuch zugestellt wird.

Im Falle der oben vorgeschlagenen Sicherstellung hinsichtlich der Fremdfinanzierung müssen Sie dafür Sorge tragen, dass uns Ihre Bank rechtzeitig ein Treuhandschreiben mit dem oben erwähnten Inhalt übermittelt, damit der erste Teil des Kaufpreises von uns mit Erhalt des Beschlusses vom Grundbuch abgerufen werden kann.

Voraussetzung für die Übernahme des Kaufgegenstandes ist der vollständige Kaufpreiserlag auf unserem Konto.

6) Grunderwerbsteuer

Zum von beiden Seiten unterfertigten Kaufvertrag wird von unserem Notar Dr. Verweijen eine sog. Selbstberechnung des Kaufvertrages vorgenommen. Die dafür anfallenden Kosten in Höhe von € 500,- zuzüglich USt und Barauslagen trägt der Käufer und werden diese Kosten dem Käufer vom beauftragten Notar direkt in Rechnung gestellt. Wie im Kaufvertrag vereinbart, müssen Sie innerhalb von 7 Tagen ab Unterfertigung des Kaufvertrages auf Käuferseite selbstständig die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf das Konto bei Herrn Dr. Verweijen überweisen (Bankdaten siehe Kaufvertrag). Sie erhalten dazu keine gesonderte Aufforderung.

Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Wohnungsverkaufs gerne zur Verfügung.