

Verlauf eines Immobilienkaufs

Reservierung

- ca. 2 - 3 Wochen
- Der Käufer erklärt schriftlich seine Kaufabsicht. Im Gegenzug dazu verpflichtet sich die Fa. Matschke Immobilien, die Immobilie für den Käufer bis zum Notartermin zu reservieren.
 - Anmelden und Besprechung des Vertrages zwischen Fa. Matschke und dem Notariat. Der Entwurf des Kaufvertrages wird allen Beteiligten zur Prüfung zugesandt.
 - Die Käufer stellen die Finanzierung sicher. Die finanzierende Bank sendet die für die Finanzierung notwendigen Unterlagen (Grundschuld-Bestellungsurkunde) an das Notariat.
 - Terminabsprache mit allen Beteiligten. Käufer und Verkäufer erhalten von der Fa. Matschke Immobilien eine schriftliche Terminbestätigung mit Wegbeschreibung.

Notarielle Beurkundung

- ca. 3 - 4 Wochen
- 2-3 Tage nach Beurkundung erhalten Käufer und Verkäufer eine beglaubigte Abschrift des unterschriebenen und somit gültigen Kaufvertrages.
 - Der Käufer erhält die Rechnung des Notars (ca. 1 % des Kaufpreises).
 - Käufer und Verkäufer erhalten die Maklerrechnung laut Vertrag.
 - Der Käufer legt der finanzierenden Bank die beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages vor, um dann ggf. den Darlehensvertrag unterschreiben zu können.
 - Nachricht vom Grundbuchamt, dass der Käufer als neuer Eigentümer vorgemerkt ist (Auflassungsvormerkung/ Grundbuchsperrre) mit beigefügter Gebührenrechnung.
 - Fälligkeitsmitteilung des Notariats (per Einschreiben) mit genauen Angaben zur Kaufpreiszahlung.
 - Wenn im Kaufvertrag vereinbart wurde, dass die Räumung des Hauses die Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung ist (Räumungsverpflichtung), hat der Käufer die ordnungs-gemäße Räumung des Kaufobjektes vor der Kaufpreiszahlung zu prüfen.

Zahlung des Kaufpreises

- ca. 4 - 8 Wochen
- Direkt danach: Übergabe des Objektes mit Ablesen der Zählerstände, der Schlüssel und aller Originalunterlagen. Ab hier ist der neue Eigentümer für das erworbene Haus verantwortlich: „Übergang des Besitzes, der Nutzungen, der öffentlichen Lasten, die Pflicht zur Zahlung der öffentlichen Abgaben und die Gefahr“. Der Käufer erstattet dem Verkäufer anteilig die im Voraus gezahlten Beiträge für Grundsteuer, Versicherung, etc.
 - Der Verkäufer bestätigt schriftlich dem Notar den vollständigen Eingang des Kaufpreises.
 - Zustellung des Grunderwerbsteuerbescheides durch das Finanzamt. Nachdem die Grunderwerbsteuer gezahlt worden ist, bestätigt das Finanzamt dies dem Notar mit der sogenannten Unbedenklichkeitsbescheinigung.
 - Der Notar reicht den Antrag auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch ein.

Umschreibung des Eigentümers im Grundbuch

- Der Käufer erhält die Änderungsmitteilung vom Grundbuchamt mit der Rechnung über die Eintragungsgebühren.
- Der Käufer sollte prüfen, ob er bestehende Gebäudeversicherungen übernehmen oder kündigen möchte (Sonderkündigungsregel).
- Käufer und Verkäufer erhalten eine Änderungsmitteilung des Grundbuchamtes.

Damit ist der Kauf vollzogen.