

DAS 1x1 BEIM IMMOBILIENVERKAUF



Nichts **K**leingedrucktes!

Ihre Expertin
rund um Immobilien
+ Finanzierung

Der Notar:

Die Beurkundung des Kaufvertrages muss durch einen Notar erfolgen. Der Notar gewährleistet dabei optimale Sicherheit. Es sorgt dafür, dass Käufer und Verkäufer Ihre Rechte kennen und einen juristisch ausgewogenen Vertrag schließen.



Die Unterschriftenfrist:

Ist der Verkäufer eine Privatperson, so kann die Beurkundung kurzfristig erfolgen. Handelt der Verkäufer als Unternehmer (z.B. Bauträger), muss der Notar dafür sorgen, dass der Käufer mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung einen Vertragsentwurf erhält. Der Käufer soll dadurch ausreichend Zeit bekommen um den Vertrag zu prüfen.

Die Beurkundung:

Bei der Beurkundung liest der Notar den Text vollständig vor. Dabei erläutert und bespricht er den Vertragstext mit den Beteiligten. Erst wenn alle mit dem Text einverstanden sind wird die Urkunde unterschrieben.



Die Identitätsprüfung:

Alle Beteiligten zeigen dem Notar Ihren Ausweis vor. Der Notar ist zur Identitätsprüfung verpflichtet. Weiterhin benötigt der Notar die Steuer-ID Nummern aller Beteiligten, da er diese an das Finanzamt weiterleiten muss.



Das Grundbuch:

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt (Abteilung des Amtsgerichts) geführt. Im Grundbuch sind Eigentümer, genaue Beschreibung des Grundstücks und mögliche Belastungen eingetragen.

Dienstbarkeit:

Im Grundbuch Abteilung II eingetragene Nutzungsrechte, z.B. für Wege, Leitungen etc. oder das Recht auf Unterlassung bestimmter Handlungen.



Die Unterschrift:

Wenn alle mit dem Text einverstanden sind wird die Urkunde unterschrieben. Der Notar bestätigt mit seiner Unterschrift die amtliche Prüfung und erklärt die Beurkundung für abgeschlossen. Das Original wird vertraulich beim Notar verwahrt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine beglaubigte Abschrift.



Die Auflassungsvormerkung:

Die Vormerkung sichert den Eigentumserwerb für den Käufer, „Reservierung“, und wird im Grundbuch eingetragen. Das Grundbuch ist nun „gesperrt“, das heißt es dürfen keine weiteren Eintragungen erfolgen die im Kaufvertrag nicht vereinbart sind. Bei der späteren Eigentumseintragung wird die Vormerkung wieder gelöscht.

Fälligkeit des Kaufpreises:

Der Käufer bezahlt den Kaufpreis erst, wenn er das unbelastete Eigentum an der Immobilie – wie vereinbart – sicher erhalten wird. Der Notar wird beauftragt alle gerichtlichen, behördlichen und privaten Erklärungen zu beschaffen und entsprechende Anträge zu stellen. Liegen dem Notar dann alle Unterlagen vor, teilt er dies in der Fälligkeitsmitteilung beiden Vertragsparteien schriftlich mit. Er bestätigt damit, dass alle rechtlichen Dinge erledigt sind und der Kaufpreis bezahlt werden kann. Dies geschieht ca. 2-3 Wochen nach der Unterschrift des Kaufvertrages.



Kaufpreisfinanzierung:

In der Regel benötigt der Käufer eine Finanzierung um den Kaufpreis zu bezahlen. Seine Bank sichert sich die Ansprüche aus dem Darlehen mit einer Grundschuld. Das heißt die Grundschuld wird im Grundbuch der Immobilie eingetragen. Allerdings kann jemand nur die Sicherheiten geben, die ihm auch gehören, aber die Immobilie gehört dem Käufer erst nach Kaufpreiszahlung. Um aus diesem Teufelskreis zu kommen, erlaubt der Verkäufer dem Käufer die Grundschuld bereits mit der Vormerkung einzutragen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer mit dem Darlehen nur diese Immobilie zu bezahlen.

Bestandteil und Zubehör:

Was wird alles mitverkauft? Die Sanitäreobjekte im Badezimmer sind sogenannte wesentliche Bestandteile und werden auf jeden Fall mitverkauft, da Sie untrennbar mit dem Gebäude verbunden sind. Dinge, wie zum Beispiel: Einbauküche, Markise, Gartengeräte, Fliegengitter, Lampen, Restbestände Fliesen usw. sind nicht automatisch mit verkauft. Hier sollten Käufer und Verkäufer vor dem Kaufvertrag eine Einigung treffen.

Am besten ist es ein Verzeichnis gemeinsam zu erstellen und dem Kaufvertrag anzuhängen.



Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahr:

Als Eigentümer wird der Käufer erst im Grundbuch eingetragen, wenn der Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer vollständig bezahlt sind. Erfolgt eine Übergabe an den Käufer vor der Eigentumseintragung dann spricht man von dem wirtschaftlichen Übergang“. Ab da stehen dem Käufer alle Erträge (z.B.: Mieteinnahmen) zu und er ist verantwortlich für alle Kosten (z.B.: Grundsteuer, Müll etc.). Der Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs (Schlüsselübergabe) wird im Kaufvertrag vereinbart. Voraussetzung für die Schlüsselübergabe sollte immer die vollständige Zahlung des Kaufpreises sein.

Übergang des Eigentums:

Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung erst wenn der Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer bezahlt sind. Der Verkäufer bestätigt dem Notar in schriftlicher Form, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Das Finanzamt sendet nach Zahlung der Grunderwerbsteuer automatisch eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (Quittung) an das Notariat.



Unbedenklichkeitsbescheinigung:

Das Finanzamt bestätigt dem Notar, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Sie ist Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Energieausweis:

Der Energieausweis muss dem Käufer vor dem Notartermin ausgehändigt werden. In dem Energieausweis wird das Gebäude energetische bewertet.

Diese Unterlagen benötigen Sie zur Übergabe Ihrer Immobilie:

BESCHREIBUNG	✓
Schlüssel	
Baupläne	
Baubeschreibung (falls vorhanden)	
Baugenehmigung	
Energieausweis	
Berechnungen umbauter Raum / Flächenberechnungen	
Grundsteuerbescheid	
Gebäudeversicherungspolice	
Letzte Wassergebühren Abrechnung	
Letzte Müllgebühren Abrechnung	
Eventuell aktuelle Mietverträge	
BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN BENÖTIGEN SIE ZUSÄTZLICH	✓
Teilungserklärung	
Letzte Hausgeldabrechnung	
Aktuellen Wirtschaftsplan	
Eigentümerversammlungsprotokolle	



Wichtige zusätzliche Grundbegriffe beim Verkauf einer Eigentumswohnung

Wer darf was?

Die Eigentümer der Wohnungen bilden eine Gemeinschaft. Jede Gemeinschaft benötigt „Spielregeln“. Vieles davon ist im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Als Ergänzung gilt die Teilungserklärung/Grundlagenurkunde mit Gemeinschaftsregelung. Weitere Ergänzungen können in den Eigentümerversammlungen beschlossen werden.

Teilungserklärung / Grundlagenurkunde:

In dieser Urkunde wird das Wohneigentum geregelt. Wichtiger Bestandteil der Urkunde sind die Miteigentumsanteile am Grundstück und welche Räume als Sondereigentum zum jeweiligen Wohnungseigentümer gehören.

Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis untereinander, zum Beispiel die Beschlussfassung im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung und die Einräumung von Sondernutzungsrechten. Der Käufer sollte vor dem Kauf die Unterlagen auf jeden Fall sorgfältig lesen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird vom Bauamt ausgestellt. Sie ist erforderlich, um das Gebäude in selbstständige Einheiten aufteilen zu können.

Gemeinschaftseigentum:

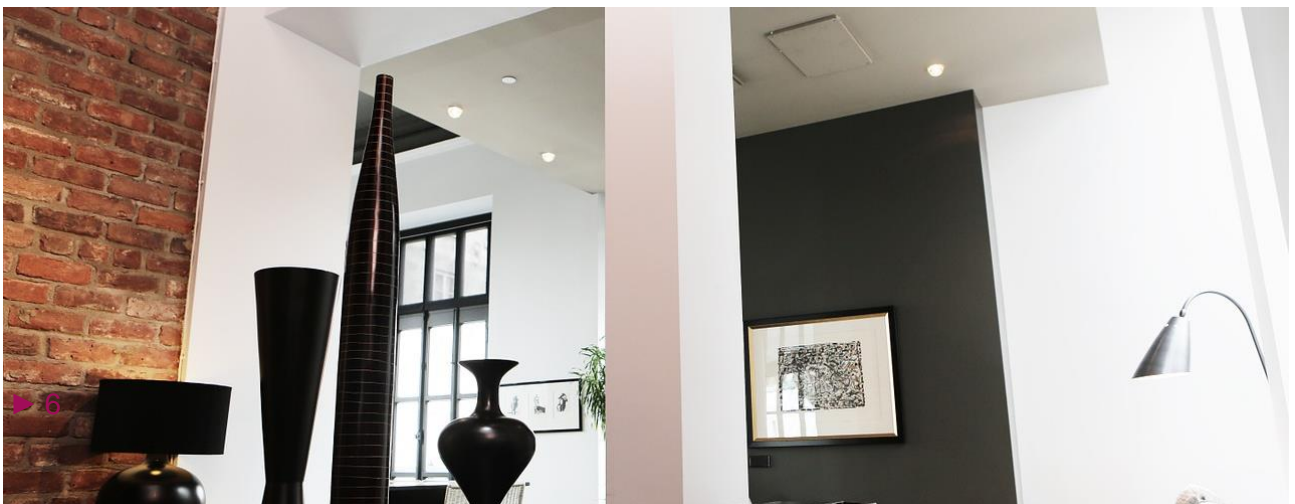
Hierbei handelt es sich um das Grundstück und die Teile, die kein Sondereigentum sind. Das sind vor allem die tragenden Wände, Aufzüge, Treppenhäuser oder Heizungsanlagen.

Sondereigentum:

Als Sondereigentum bezeichnet man die Räume einer Wohnung und den Keller. Die Räume sind genau abgegrenzt und können nur vom Eigentümer betreten werden.

Sondernutzungsrecht:

Einzelne Wohnungseigentümer haben das Recht bestimmte Bereiche alleine zu nutzen, zum Beispiel Gartenflächen, PKW Stellplätze, Terrassen usw.





MainImmoTipp
KATJA HÜNEKE
Immobilien + Finanzierung

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Leidenschaft
Service
Leistung



Jeden Tag freue ich mich darauf mit Menschen und Immobilien zu arbeiten. es macht mir viel Spaß Immobilien marktgerecht anzubieten, genauso wie Menschen bei der Suche nach dem passenden Zuhause zu unterstützen.

Meine erste Priorität liegt dabei auf den Wünschen und Zielen meiner Kunden und nicht auf dem schnellen Geschäft. Zufriedene und glückliche Kunden nach dem Kauf/Verkauf/Finanzierung sind mein Highlight!

Um dieses Ziel zu erreichen arbeite ich professionell, kompetent, mit viel Leidenschaft und serviceorientiert.

Damit Sie sich rundum wohlfühlen!

MainImmoTipp
Katja Hüneke
Richard-Wagner-Str. 13
D-63820 Elsenfeld
Telefon: 0 60 22 / 5 07 71 81
E-Mail: katja@mainimmotipp.de

www.MainImmoTipp.de

Tipp-Provision

Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte?

Dann teilen Sie diese information mit uns... Ihr Tipp ist uns etwas Wert!