

Merkblatt typischer Verkaufsablauf (Abweichungen sind möglich)

- Sie sind sich mit dem Verkäufer über Preis und Lieferung einig.
- Sie haben mit Ihrer Bank gesprochen und eine verbindliche Finanzierungszusage erhalten.
- Sie suchen gemeinsam mit dem Verkäufer einen Notar auf und besprechen dort den Kaufvertrag.
- Nach etwa einer Woche erhalten Sie den Entwurf des Kaufvertrages.
- Sie prüfen den Entwurf und legen ihn auch der finanzierenden Bank vor.
- Sie vereinbaren den Notartermin und unterschreiben den Kaufvertrag.
- Nach einer Woche erhalten Sie eine Kopie des Kaufvertrages und die erste Rechnung des Notars.
- Eine weitere Woche später erhalten Sie eine Nachricht vom Grundbuchamt. Auf dem Auszug sehen Sie, dass Sie als zukünftiger Eigentümer vorgemerkt sind.
- Wiederum eine Woche später erhalten Sie vom Finanzamt den Bescheid über die zu zahlende Grunderwerbsteuer, den Sie sofort bezahlen sollten, damit es später bei der Umschreibung keine zeitliche Verzögerung gibt.
- Ihrer Bank haben Sie die beglaubigte Kopie des Kaufvertrages vorgelegt. Spätesten jetzt können Sie den Darlehensvertrag verbindlich unterschreiben.
- Nach erfolgter Unterschrift händigt die Bank Ihnen einen Vordruck aus, die so genannte „Grundschnuldbestellungsurkunde“. Damit gehen Sie zu Ihrem Notar, um eine Grundschnuld zu Gunsten der finanzierenden Bank zu „bestellen“. Daher rührt der Name. Mit diesem Vorgang wird quasi das Pfandrecht für die Bank in Ihr zukünftiges Grundbuch eingetragen und abgesichert.
- Etwa vier Wochen später (bei Bestandsobjekten) werden Sie vom Notar aufgefordert, den Kaufpreis zu bezahlen. Sie müssen nun Ihr Eigenkapital auf das Notaranderkonto (nach neuester Regelung nicht mehr) überweisen. Die Bank wird ihrerseits den anteiligen Darlehensbetrag dorthin überweisen. Der Kaufpreis gilt als vollständig gezahlt, wenn die Summe aller Überweisungen, gleichgültig woher die Beträge kommen, der Summe des Kaufpreises entspricht.
- Es erfolgt die Übergabe des Objektes an Sie, und Sie können nun endlich einziehen. Nach erfolgter Zahlung und Abwicklung durch den Notar erhalten Sie rund eine Woche später eine Abschrift über diesen Vorgang und die Kopie des Schreibens an das zuständige Amtsgericht. Daraus werden Sie ersehen können, dass der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt wurde. In aller Regel erhalten Sie dann innerhalb von zwei Monaten die Nachricht, dass Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Die Rechnung über die Eintragungsgebühren liegt dieser Nachricht bei und beläuft sich auf rund 1.000 €. Jetzt sollten Sie prüfen, ob Sie die bestehenden Versicherungen (Wohngebäudeversicherung, Feuer etc.) übernehmen möchten.