

Der typische Ablauf eines Immobilienkaufes (Merkblatt)

- Sie sind sich mit dem Verkäufer über den Preis und den Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie einig.
- Sie haben mit Ihrem Finanzierungsberater gesprochen und Ihre Finanzierung auf den Weg gebracht.
- Sie suchen gemeinsam mit dem Verkäufer einen Notar aus und besprechen mit dem Notar die gewünschten Inhalte des Kaufvertrages.
- Nach etwa einer Woche erhalten Sie den Entwurf des Kaufvertrages.
- Sie prüfen den Entwurf und legen ihn auch Ihrem Finanzierungsberater/der finanzierenden Bank vor.
- Sie erhalten die endgültige Darlehenszusage/ den Darlehensvertrag von der Bank.
- Sie vereinbaren den Notartermin und unterschreiben den Kaufvertrag.
- Spätestens jetzt sollten Sie den Darlehensvertrag verbindlich unterschreiben.
- Ihre finanzierende Bank hat Ihnen auch ein Formular für die sogenannte „Grundschuldbestellungsurkunde“ mitgeschickt. Damit gehen Sie zu Ihrem Notar, um eine „Grundschuld“ zu Gunsten der Bank zu „bestellen“. Mit diesem Vorgang wird das Pfandrecht für die Bank in das Grundbuch Ihrer neuen Immobilie eingetragen.
- 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. Darin sehen Sie, dass Sie als zukünftiger Eigentümer vorgemerkt sind.
- Wiederum eine Woche später erhalten Sie vom Finanzamt den Bescheid über die zu zahlende Grunderwerbsteuer. Die sollten Sie sofort bezahlen, damit es später bei der Eigentumsumschreibung keine Verzögerung gibt.
- Etwa vier Wochen später werden Sie vom Notar aufgefordert, den Kaufpreis zu bezahlen. Sie müssen nun als erstes Ihr restliches Eigenkapital verbrauchen. Die Bank wird ihrerseits den anteiligen Darlehensbetrag auszahlen. 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 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.