

Ablauf – Kauf einer Immobilie

	WER?
Einigung über wesentliche Vertragsbedingungen (z.B. Kaufpreis, Besitzübergang = wann bekommt Käufer den Schlüssel)	Verkäufer / Käufer/ Makler
Finanzierungsbestätigung durch Bank	Käufer
Organisation, welcher Notar (Käufer kann bestimmen) und Termin	Käufer / Makler
Übermittlung aller Angaben an Notar (Käufer, Verkäufer mit Anschrift, Geb. Datum, Familienstand, Güterstand, Kopie Pers.- Ausweis, Angaben der Immobilie)	Verkäufer/ Käufer / Makler
Kaufvertragsentwurf (individueller Entwurf auf Basis anerkannter und erprobter Standards)	Notar
Vorbesprechung des Kaufvertragsentwurfs mit den Parteien	Notar
Änderungen in den Kaufvertrag einarbeiten	Notar
Notartermin mit Unterschrift aller Parteien ▶ nicht anwesende Parteien können: a) mit notarieller Vollmacht vertreten werden b) nachgenehmigen, auch bei einem Notar an ihrem Wohnsitz ▶ Eintragung einer Grundschuld zu Gunsten der finanzierenden Bank (wenn vom Käufer gewünscht) kann dies direkt im Anschluss erfolgen.	Notar Käufer / Verkäufer Makler
bei Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Reihenhaus): Notar holt Zustimmung Hausverwaltung ein (nur bei Wohnungseigentum und nur, wenn dies in der Teilungserklärung festgelegt wurde)	Notar Hausverwaltung
Löschung ggf. alter Grundschulden in Absprache mit Banken/Festlegung der Zahlungen an Banken	Notar
Eintragung der Auflassungsvormerkung durch das zuständige Grundbuchamt (2- 4 Wochen) nach Eintragung Mitteilung an Notar	Notar Grundbuchamt
Zahlungsaufforderung (auch Fälligkeitsmitteilung genannt) an Käufer mit im Kaufvertrag vereinbarter Frist (üblich: 2 Wochen)/ Verteilung der Gelder an Banken bei alten Grundschulden	Notar
Zahlungen: 1. Grunderwerbssteuer an Finanzamt 2. Notargebühr an Notar 3. Grundbuchamt 4. Kaufpreiszahlung	Käufer
Nach Kaufpreiszahlung Übergabe der Immobilie zum vereinbarten Termin	Verkäufer ▶ Käufer
Nach Zahlung aller 4 Positionen ▶ Beantragung der Eigentumsumschreibung (2- 4 Monate)	Notar Grundbuchamt
Umschreibung beim Grundbuchamt auf neuen Eigentümer (=Käufer)	Grundbuchamt
Mitteilung an Käufer über erfolgte Umschreibung	Notar Grundbuchamt
Jetzt Eigenbedarfskündigung durch neuen Eigentümer an Mieter möglich	Käufer
Gesamtdauer: ca. 2- 6 Monate, Ausnahmen möglich	

Mit Absicht haben *die* KONZEPTMAKLER auf Juristendeutsch verzichtet und möglichst umgangssprachliche Begriffe verwendet – die Juristen unter Ihnen mögen uns verzeihen.