

Checkliste für meinen Immobilienkauf

Die nachstehenden zeitlichen Angaben basieren auf Erfahrungswerten und erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit, da wir hierauf keinerlei Einfluss haben. Insbesondere bei Grundbesitz außerhalb von Mainz oder Besonderheiten im Kaufvertrag (z.B. Beteiligung Betreuer, spezielle Genehmigungserfordernisse, o.ä.) kann sich die Bearbeitungszeit erheblich hinauszögern.

Vor dem Kauf



01. Mängel

Begutachten Sie das Vertragsobjekt genau im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung, ggf. kann ein Sachverständiger hinzugezogen werden. Festgestellte Mängel sollten zwischen den Beteiligten besprochen und getroffene Vereinbarungen dem Notar mitgeteilt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen („gekauft wie gesehen“), so dass nach Beurkundung festgestellte Mängel grundsätzlich nicht mehr gerügt werden können.



02. Bebaubarkeit

Der Käufer sollte beim zuständigen Bauamt die Bebaubarkeit oder bei bestehenden Bauten die rechtmäßige Errichtung (Baugenehmigung oder Freistellung) einschließlich möglicher Beschränkungen durch Baulasten, klären. Gleichen Sie die ersichtlichen Grundstücksgrenzen mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten ab. Gerne stellen wir Ihnen einen Lageplan zur Verfügung.



03. Erschließungsstand

Unbedingt sollte der Käufer den Erschließungsstand (z.B. Straßenerneuerung etc.) und dessen Abrechnung bei der zuständigen Verbandsgemeinde /Stadt erfragen.



04. Energieausweis

Dem Käufer ist ein gültiger Energieausweis zu übergeben, ein Verzicht hierauf ist nicht möglich.



05. Objektunterlagen

Der Käufer sollte sich sämtliche objektbezogene Unterlagen (z.B. Versicherung, Mietverträge etc.) vorlegen lassen. Werden Dienstbarkeiten (z.B. Wegerechte, Leitungsrechte etc.) übernommen, fordern wir gerne auf Ihren gesonderten Wunsch gegen Erstattung unserer Auslagen beim Amtsgericht die Bewilligung (Inhalt der Dienstbarkeit) an, was jedoch mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann.



06. Finanzierung

Bitte bedenken Sie, dass die Klärung der Hausfinanzierung einige Zeit in Anspruch nehmen wird und Sie frühzeitig Kontakt mit Ihrem Bankberater aufnehmen sollten. Bei abzulösenden Banken kann es für den Verkäufer sinnvoll sein mit der Bank den Verkauf abzusprechen, auch im Hinblick auf eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung.



07. Vertragsentwurf

Prüfen Sie bitte den übersandten Vertragsentwurf genau. Gerne können Sie sich bei Rückfragen an Ihren Sachbearbeiter wenden. Bei steuerlichen Fragen kontaktieren Sie bitte einen Steuerberater. Änderungs- und Ergänzungswünsche (z.B. Mitverkauf von beweglichen Gegenständen) stimmen Sie bitte mit Ihrem Vertragspartner ab und teilen uns diese und sonstige Besonderheiten (z.B. ausländische Staatsangehörigkeit, Notwendigkeit eines Dolmetschers) sodann frühzeitig mit.

Beurkundung



08. Beurkundung

Der Notar wird Ihnen den Kaufvertrag vorlesen, das weitere Verfahren erläutern und etwaige Fragen klären. Um der Beurkundung besser folgen zu können bietet es sich an, den Ihnen übersandten Entwurf mitzubringen.

Nach dem Kauf



09. Abschriften

Nach der Beurkundung übersenden wir Ihnen eine Abschrift des beurkundeten Kaufvertrages. Nach Vertragsabschluss werden Kosten durch Notar und Gericht anfallen und das Finanzamt die Grunderwerbsteuer anfordern. Bitte beachten Sie, dass die Vertragsabwicklung von der Begleichung der Gebühren abhängig ist.

1-3 Wochen
(nach Beurkundung)



10. Zahlung des Kaufpreises

Der Notar stellt für den Käufer sicher, dass dieser den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn dem Eigentuserwerb durch den Käufer nichts mehr entgegensteht. Erst wenn dies der Fall ist, teilt der Notar dem Käufer durch gesondertes Schreiben mit (sog. Fälligkeitsmitteilung), dass der Kaufpreis zu zahlen ist.

Bitte bedenken Sie, dass die Versendung der Fälligkeitsmitteilung von der Rückmeldung mehrerer Behörden abhängig und eine genaue Einschätzung der Bearbeitungszeit nicht möglich ist. Erfahrungsgemäß erfolgt die Versendung der Fälligkeitsmitteilung frühestens vier Wochen, in der Regel sechs bis acht Wochen nach Beurkundung.

6-8 Wochen
(nach Beurkundung)

Keinesfalls sollte der Käufer vor Erhalt der Fälligkeitsmitteilung den Kaufpreis zahlen oder eigene Mietverhältnisse kündigen, da keine Garantie besteht, dass er vor Ablauf der Kündigungsfrist schon in das Vertragsobjekt einziehen kann.



11. Übergabe

Unverzüglich nach Zahlung des Kaufpreises ist dem Käufer der Schlüssel zu übergeben und er kann in das Vertragsobjekt einziehen. Im Rahmen eines gemeinsamen Übergabetermins sind die Zählerstände abzulesen sowie etwaige Vorausleistungen (z.B. Versicherungen, Abwassergebühren etc.) auszugleichen. Von einer Schlüsselübergabe vor vollständiger Kaufpreiszahlung raten wir unbedingt ab!



12. Eigentumsumschreibung

Der Verkäufer hat dem Notar den Erhalt des Kaufpreises schriftlich zu bestätigen. Liegt dem Notar diese Quittung und der Nachweis des Finanzamts über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vor, wird er die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch veranlassen. In der Regel nimmt die Eintragung nochmals mehrere Monate nach Kaufpreiszahlung in Anspruch. Ist diese erfolgt, erhalten Sie von uns eine Nachricht mit dem Grundbuchauszug.

3-4 Monate
(nach Beurkundung)

Überdies ist der Erwerber verpflichtet unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift den Eigentumswechsel dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger anzuzeigen.

