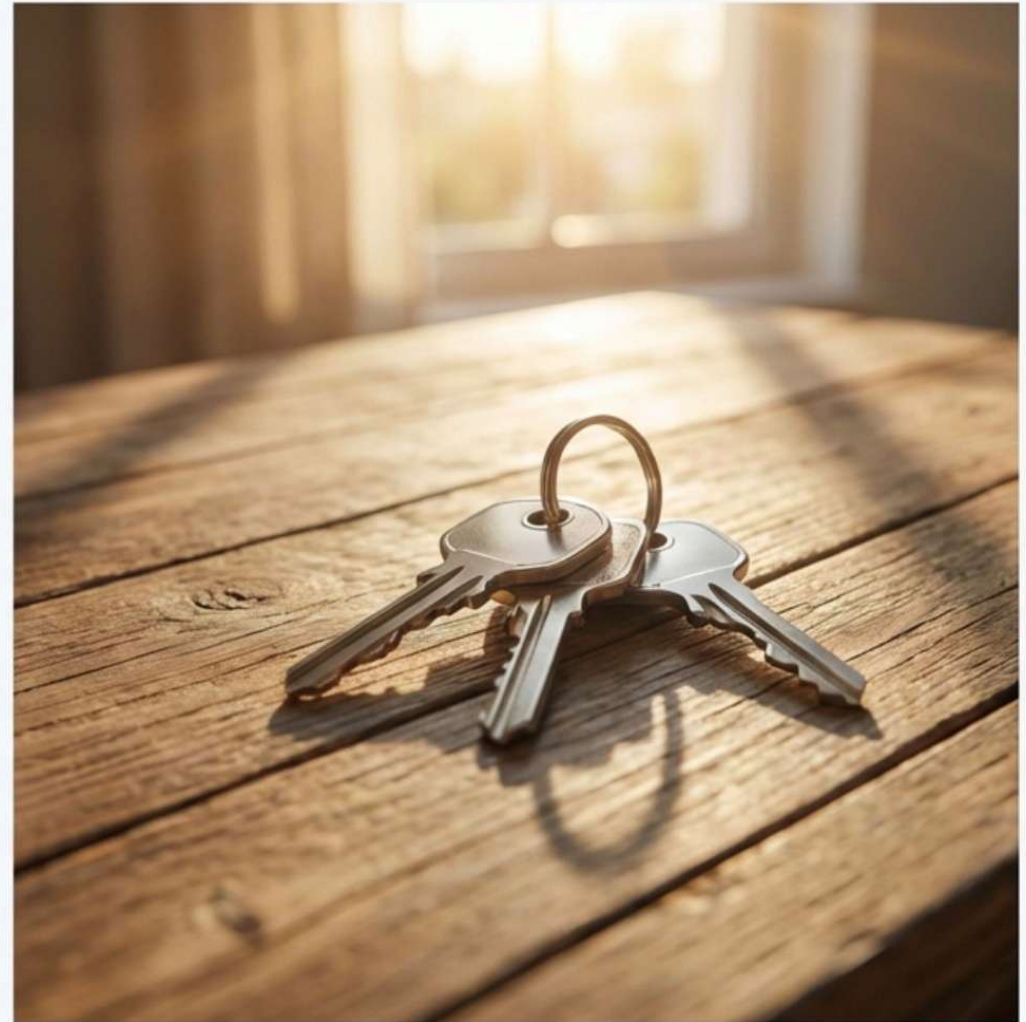


Der Weg ins neue Zuhause

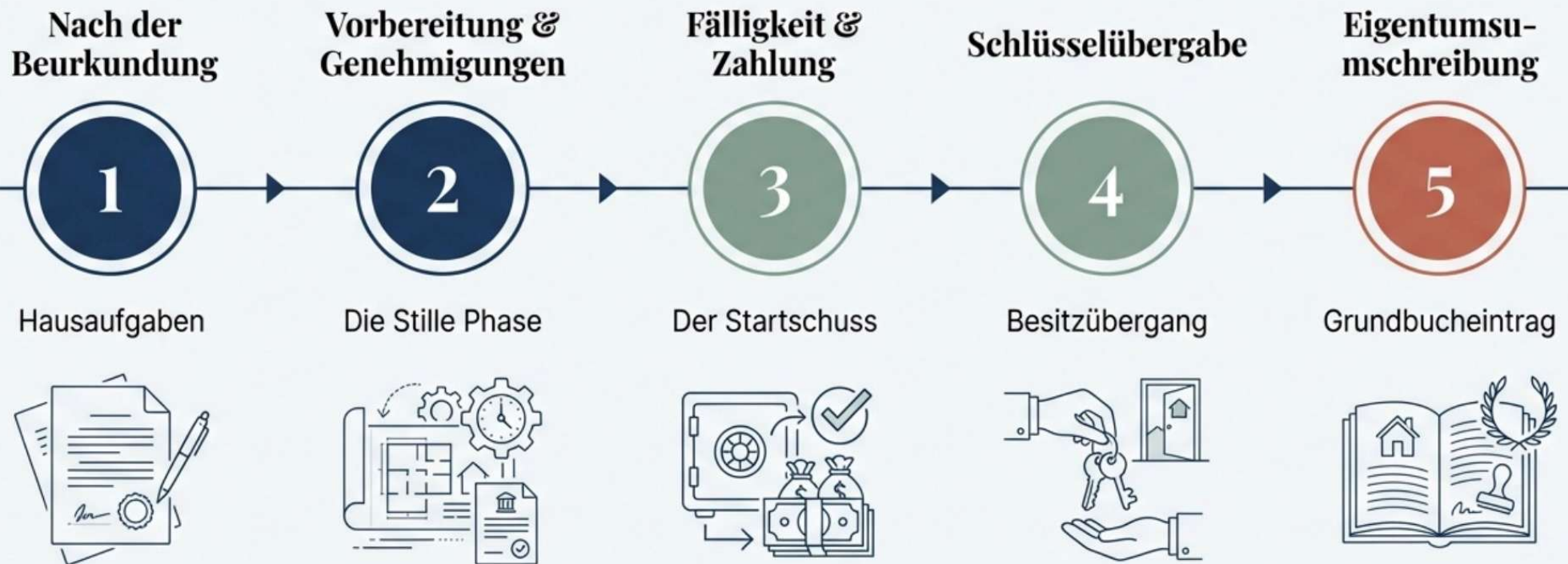
Ihr Fahrplan nach der Beurkundung: Was Käufer und Verkäufer jetzt wissen müssen.

Eine Orientierungshilfe von Baufi-Invest für die Schritte zwischen Unterschrift und Einzug.



DER IMMOBILIENKAUF-PROZESS: VON DER BEURKUNDUNG ZUM EIGENTUM.

Ein Überblick über die Schritte und Meilensteine nach dem Notartermin.



Hinweis: Dieser Ablauf ist allgemein. Ihr Kaufvertrag kann individuelle Besonderheiten enthalten.

Phase 1: Hausaufgaben für den Verkäufer



- **Versicherung**
Informieren Sie Ihre Gebäudeversicherung über den Verkauf.
- **Bank**
Falls Lasten eingetragen sind, fordert der Notar die Löschungsbewilligung an. Tipp: Kontaktieren Sie Ihre Bank auch selbst, um den Prozess zu beschleunigen.
- **Verwalter (nur bei ETW)**
Informieren Sie die Hausverwaltung. Falls eine Verwalterzustimmung nötig ist, bitten Sie um zügige Erteilung.
- **Makler**
Die Rechnung des Maklers wird fällig.

Phase 1: Hausaufgaben für den Käufer

Step 1 of 5



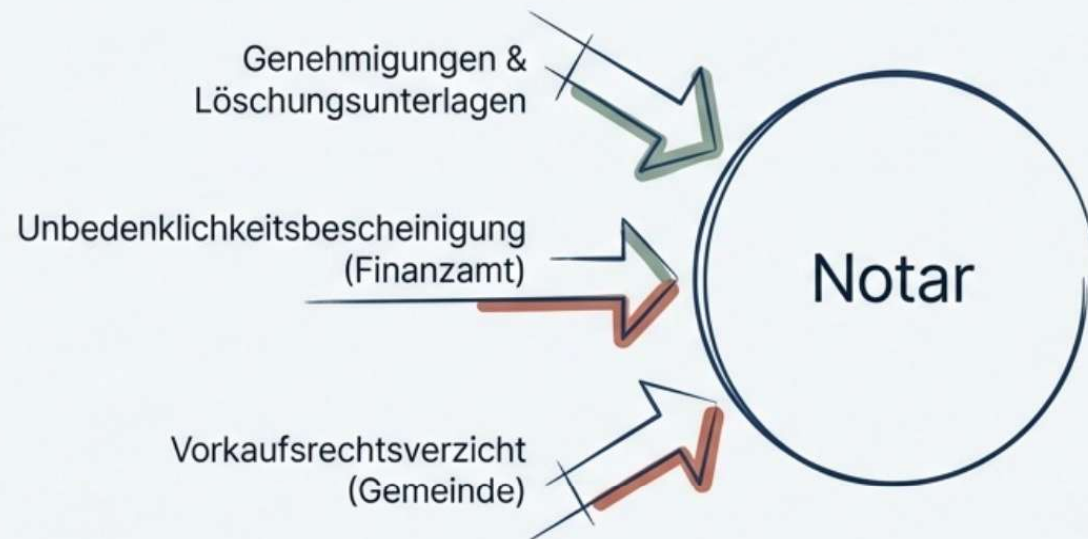
- **Finanzierung**
Sorgen Sie dafür, dass dem Notar die Grundschuldbestellungsunterlagen Ihrer Bank schnellstmöglich vorliegen.
- **Gerichtskosten**
Rechnungen vom Amtsgericht für die Eigentumsvormerkung und ggf. Grundschuld begleichen.
- **Stadt/Gemeinde**
Rechnung für das Vorkaufsrecht (meist Vorkaufsrechtsverzichtserklärung) erwarten.
- **Finanzamt (WICHTIG)**
Sie erhalten den Bescheid über die Grunderwerbsteuer.



Die Zahlung der Grunderwerbsteuer ist zwingend erforderlich für die spätere Unbedenklichkeitsbescheinigung. Ohne diese keine Eigentumsumschreibung!

Was passiert im Hintergrund?

Das Notariat bereitet den Vollzug vor.



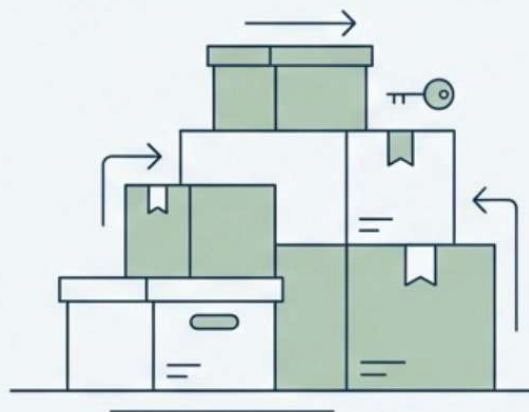
Dauer: In der Regel 4 bis 8 Wochen.

Keine Sorge, wenn Sie in dieser Zeit nichts hören – das ist normal.

Phase 2: Räumung und Vorbereitung

Verkäufer

- Räumung der Immobilie wie vertraglich vereinbart.
- Mitteilung an den Käufer, sobald geräumt ist.
- Hinweis: Eine Mitteilung an den Notar ist hierfür nicht erforderlich.
- Teilen Sie dem Notar jedoch Ihre neue Postanschrift mit.



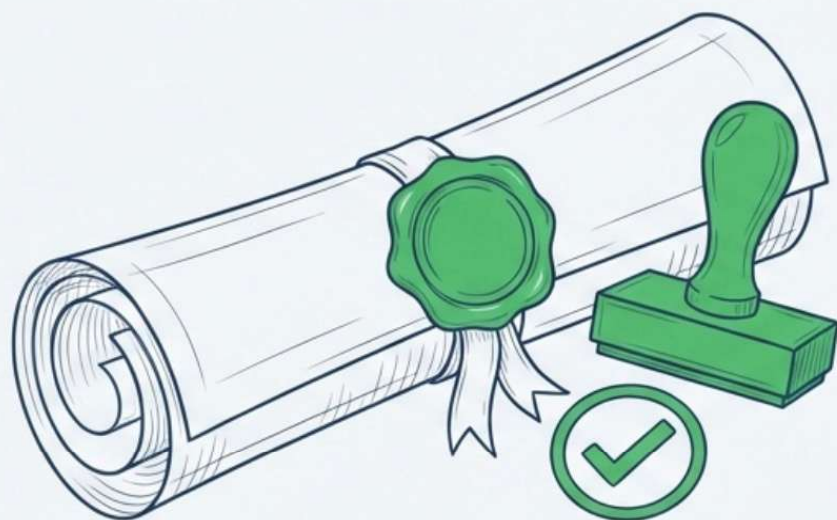
Käufer

- Vergewissern Sie sich, dass vertragsgemäß geräumt wurde.



Stimmen Sie jetzt schon einen vorläufigen Termin für die Übergabe ab, um Zeitdruck zu vermeiden.

Das grüne Licht: Die Fälligkeitsmitteilung



- Sobald alle rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, sendet der Notar die schriftliche Fälligkeitsmitteilung.
- Dieses Dokument sagt Ihnen verbindlich, WANN und WOHIN der Kaufpreis gezahlt werden muss.

Wichtig: Ein im Kaufvertrag genanntes Datum ist meist nur der frühestmögliche Termin. Der tatsächliche Zahlungstermin richtet sich nach dem Zugang der Fälligkeitsmitteilung.

Phase 3: Die Kaufpreiszahlung



Käufer/Bank



Verkäufer

- ✓ Überweisung des Kaufpreises fristgerecht zum Fälligkeitstermin.
- ✓ Bei Finanzierung: Bank anweisen. Klären, ob Eigenkapital direkt an den Verkäufer oder via Bank gezahlt wird.

- ✓ Prüfen Sie den Eingang auf Ihrem Konto.
- ✓ Wichtig: Bestätigen Sie dem Notar den Eingang schriftlich (inklusive Kontoauszug als Beleg)
- ✓ Auch die abzulösende Bank muss den Eingang bestätigen.
- ✓ Auch die abzulösende Bank muss den Eingang bestätigen.

Phase 4: Schlüsselübergabe & Besitzübergang



Findet statt, sobald der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

Checkliste für den Termin

- ✓ Schlüssel: Alle Schlüssel übergeben (auch für Briefkasten, Keller, Garage).
- ✓ Zählerstände: Wasser, Strom, Gas und Heizung ablesen und protokollieren.
- ✓ Unterlagen: Übergabe von Bestandsplänen, Energieausweis, Garantieurkunden.
- ✓ Versicherung: Versicherungsunterlagen übergeben.

Der wirtschaftliche Schnitt



Laufende Kosten

- ✓ Abrechnung von Wasser, Abwasser, Müllgebühren etc. stichtagsgenau zum Übergabetag. Käufer erteilt neue Lastschriftmandate.



Grundsteuer

- ✓ Die Gemeinde stellt erst zum nächsten Jahreswechsel (1.1.) um. Verkäufer zahlt bis Jahresende weiter, Käufer erstattet den Betrag zeitanteilig privat.



Gebäudeversicherung

- ✓ Verkäufer muss die Versicherung über den Eigentumswechsel informieren
- ✓ Geht automatisch auf den Käufer über.

Sonderfall: Vermietete Objekte



„Kauf bricht nicht Miete“

Das Mietverhältnis besteht unverändert fort.

- ✓ Information: Mieter erst nach Besitzübergang informieren und neues Konto mitteilen.
- ✓ Kautio: Der Verkäufer überträgt die Kautionen auf den Käufer.
- ✓ Haftung: Verkäufer sollte Mieter um Zustimmung bitten, damit er aus der Haftung für die Kautio entlassen wird.

Phase 5: Der finale Schritt – Eigentümer werden



- ✓ Zahlungsbestätigung und Unbedenklichkeitsbescheinigung liegen dem Notar vor.
- ✓ Notar beantragt die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt.
- ✓ Löschung alter Belastungen des Verkäufers.

Bearbeitungszeit: ca. 6-8 Wochen.

Abschluss: Der Notar übersendet den neuen Grundbuchauszug. Jetzt sind Sie rechtmäßiger Eigentümer.

Nach der Eintragung: Ihre Rechte und Pflichten



Sonderkündigungsrecht Gebäudeversicherung:
Der Käufer hat ein 1-monatiges Kündigungsrecht.
Frist beginnt ab Eintragung im Grundbuch.



Meldepflichten: Anzeige des Eigentumswechsels beim
zuständigen Bezirksschornsteinfeger (nicht bei ETW).
Mitteilung an den Verwalter (nur bei ETW).

Ihre Checkliste auf einen Blick

Verkäufer

- ✓ Versicherung/Bank informieren
- ✓ Räumung durchführen
- ✓ Geldeingang prüfen & bestätigen
- ✓ Schlüssel & Zählerstände übergeben

Käufer

- ✓ Finanzierung sichern
- ✓ Grunderwerbsteuer zahlen
- ✓ Kaufpreis bei Fälligkeit zahlen
- ✓ Versorger/Schornsteinfeger informieren

Der Weg zum Eigenheim: Was nach dem Notartermin passiert

VORBEREITUNG & ZAHLUNGSPHASE



Die Fälligkeitsmitteilung des Notars

Nach ca. 4–8 Wochen bestätigt der Notar, dass alle Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung vorliegen.



KÄUFER PFLICHTEN



Grunderwerbsteuer

Käufer zahlen Grunderwerbsteuer



VERKÄUFER PFLICHTEN



Versicherungen informieren & Löschungsbewilligungen anfordern

Verkäufer informieren Versicherungen und fordern Löschungsbewilligungen bei Banken an.



BEURKUNDUNG DES KAUFVERTRAGS



1 MONAT SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Käufer können die Gebäudeversicherung innerhalb eines Monats nach Grundbucheintragung außerordentlich kündigen.

ÜBERGABE & EIGENTUMSWECHSEL



Kaufpreiszahlung & Schlüsselübergabe

Nach Geldeingang erfolgt die Übergabe von Schlüsseln, Unterlagen und das Ablesen der Zählerstände.



KOSTEN- UND LASTENAUSGLEICH

Versicherungen, Energie und Gebühren werden atichtagsgenau zum Tag des Besitzübergangs zwischen den Parteien verrechnet.



FINALE EIGENTUMSUMSCHREIBUNG

Der Notar beantragt die Umschreibung im Grundbuch, sobald Kaufpreiszahlung und steuerliche Unbedenklichkeit vorliegen.

Wir sind für Sie da

Baufi - Invest



Ihr Maklerbüro

Baufi-Invest
Kreuzstr. 60, 46483 Wesel
0281-1639910
info@baufi-invest.de

Diese Übersicht ist allgemein gehalten. Maßgeblich ist immer Ihr individueller notarieller Kaufvertrag.
Für Rechtsfragen wenden Sie sich bitte an das beurkundende Notariat.