

## Ablauf Kauf/Verkauf einer Immobilie

	Wer?
Einigung über wesentliche Vertragsbedingungen (z.B. Kaufpreis, Besitzübergang, Schlüsselübergabe)	Makler
Finanzierungsbestätigung durch die Bank	Käufer
Organisation: welcher Notar (Käufer kann bestimmen) und Termin	Makler
Übermittlung aller Angaben an den Notar (Käufer & Verkäufer mit Anschrift, Geb.-Datum, Familienstand, Güterstand, Kopie Pers.-Ausweis, Angaben der Immobilie)	Makler
Kaufvertragsentwurf (individueller Entwurf auf Basis anerkannter und erprobter Standards)	Notar
Vorbesprechung mit den Parteien	Notar/Makler
Änderungen in den Vertrag einarbeiten	Notar
Notartermin mit Unterschrift aller Parteien	Notar/Makler
- 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 (erfolgt direkt im Anschluss)	
<b>Bei Wohnungseigentum:</b> Notar holt Zustimmung Hausverwaltung ein (nur bei Wohnungseigentum und nur, wenn in der Teilungserklärung festgelegt)	Notar
Löschung alter Grundschulden in Absprache mit Banken sowie Festlegung der Zahlungen	Notar
Eintragung Auflassungsvormerkung durch Grundbuchamt <b>ca. 2- 4 Wochen</b> → nach Eintragung Mitteilung an den Notar	Notar Grundbuchamt
Zahlungsaufforderung an Käufer mit im Kaufvertrag vereinbarter Frist (üblich: 2 Wochen) und Verteilung der Gelder an Banken bei alten Grundschulden	Notar
Zahlungen: 1. Kaufpreis → Übergabe der Immobilie von Verkäufer an Käufer 2. Grunderwerbssteuer an Finanzamt 3. Grundbuchamt 4. Notargebühr an Notar	Käufer Verkäufer
Nach Zahlung aller 4 Positionen Beantragung beim Grundbuchamt auf Umschreibung der Immobilie auf den neuen Eigentümer <b>ca. 2- 4 Monate</b>	Notar
Umschreibung beim Grundbuchamt auf neuen Eigentümer (= Käufer)	Grundbuchamt
Mitteilung an Käufer über erfolgte Umschreibung	Notar
Eigenbedarfskündigung durch neuen Eigentümer an Mieter möglich	Käufer

## Gesamtdauer: 2-6 Monate (Ausnahmen möglich)

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