



- EIGENTUMSUMSCHREIBUNG -

SO WECHSELT EINE IMMOBILE
DEN EIGENTÜMER

Ihr professioneller Immobilienmakler in Brandenburg

IMMOBRA GmbH

Alte Krakauer Str. 29
14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 03381 - 212411

Internet: www.immobra.de

E-Mail: info@immobra.de

1. Kaufvertrag vorbereiten / Kaufvertragsentwurf erstellen

Alle relevanten Daten und Angaben zur Immobilie sowie die der Verkäufer- und Käuferseite werden dem Notariat mitgeteilt. Der Notar erstellt anhand dieser Daten einen Kaufvertragsentwurf, welcher den Vertragsparteien meist per Post zur Prüfung zugestellt wird. Sobald die Vertragsparteien alle auftretenden Fragen geklärt haben, Änderungswünsche mitgeteilt haben und letztendlich mit dem Kaufvertragsentwurf einverstanden sind, kann ein Notartermin/Beurkundungstermin vereinbart werden.

2. Der Notartermin/Beurkundungstermin

Käufer und Verkäufer treffen sich in dem Notariat und müssen sich vor Verlesung des Kaufvertrages mittels Personalausweis oder Reisepass legitimieren und Ihre Steuer-ID angeben. Der Notar liest den Kaufvertrag vor. Sofern Fragen auftreten, unterbricht der Notar und erläutert diese. Nachdem der Kaufvertrag verlesen wurde, müssen die Vertragsparteien unterzeichnen.

3. Fälligkeitsvoraussetzungen

Ist der Kaufvertrag von allen Vertragsparteien unterzeichnet, kümmert sich das Notariat alle weiteren Schritte, damit die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

- Auflassungsvormerkung im Grundbuch
- Die Stadt oder Gemeinde muss auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht verzichten (Vorkaufsrechtverzichterklärung)
- Löschung von noch vorhandenen Lasten im Grundbuch (Löschungsbewilligung der Bank oder anderer Berechtigter erforderlich)
Beachten Sie: diese Kosten trägt der Verkäufer!
- Eintragung neuer Grundschulden zugunsten der finanzierenden Bank der Käufer (wenn Kaufpreis finanziert wird)
Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann der Kaufpreis fällig gestellt werden. In der Regel vergehen bis zu diesem Punkt ca. 4 - 6 Wochen.

Das im Kaufvertrag vereinbarte Datum der Kaufpreiszahlung gilt als frühester Zeitpunkt. Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bis zu diesem Datum nicht eingetreten sind verzögert sich die Kaufpreiszahlung dementsprechend.

4. Kaufpreiszahlung

Sind die Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten, wird der Notar die Vertragsparteien darüber in Kenntnis setzen und eine Zahlungsaufforderung an den Käufer senden. Der Verkäufer muss dem Notar den Erhalt des Kaufpreises schriftlich bestätigen.

5. Nutzen-/Lastenwechsel

Sobald die Zahlung des Kaufpreises geleistet wurde, gehen Nutzen & Lasten der Immobilie auf den Käufer über. Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, an dem ein Zeitpunkt zur Übergabe der Immobilie vereinbart werden sollte.

Zählerstände werden abgelesen, Anzahl der Schlüssel etc. werden in einem Protokoll festgehalten.

6. Grunderwerbsteuer zahlen

Nachdem die Beurkundung des Kaufes der Immobilie stattgefunden hat, informiert das Notariat das Finanzamt. Dieses fordert den Käufer jetzt schriftlich auf, die Grunderwerbsteuer (in Brandenburg 6,5%) zu zahlen. Sobald die Zahlung geleistet wurde sendet das Finanzamt dem Notariat eine Unbedenklichkeitsbescheinigung.

7. Eigentumsumschreibung

Der noch eingetragene Eigentümer (Verkäufer) wird jetzt im Grundbuch gelöscht und der Käufer als neuer Eigentümer eingetragen. Die Auflassungsvormerkung wird analog dazu ebenfalls gelöscht.

8. Versicherung

Nachdem der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, hat dieser die Möglichkeit innerhalb von 4 Wochen von seinem Sonderkündigungsrecht für die Gebäudeversicherung Gebrauch zu machen.