

Ablauf des Immobilienkaufs

Wer die Entscheidung getroffen hat, eine gebrauchte Immobilie zu erwerben, steht alsbald vor der Frage, wie er eine solche finden kann. Bei dieser und den im weiteren Ablauf des geplanten Immobilienkaufs auftauchenden Fragen, möchten wir Ihnen gerne helfen.

Inhaltsverzeichnis

Ablauf des Immobilienkaufs.....	1
Auswahl der richtigen Immobilie.....	3
Verhandlung über den Kaufpreis mit dem Verkäufer.....	6
Suche nach der Finanzierung.....	8
Der Notartermin.....	9
Eintragung in das Grundbuch.....	11
Auszug des Verkäufers und Einzug des Verkäufers.....	12

Bei Spaziergängen auf Gebäude zu achten, die als "zu verkaufen" gekennzeichnet sind, ist dabei die aufwändigste Methode und hat recht geringe Erfolgsaussichten, auch wenn einige Immobilienbesitzer einen derartigen Zufall erlebt haben. Das Erzählen im persönlichen Bekannten- und Kollegenkreis über die Suche nach einer Immobilie führt ebenfalls gelegentlich zum Erfolg. Besser ist aber die aktive Suche in den einschlägigen Medien.

Zeitungen und Zeitschriften

Auch im Internet-Zeitalter werden weiterhin die meisten Immobilien (auch) in der Tageszeitung angeboten. In den meisten Städten weisen die Ausgaben am Mittwoch und am Samstag einen großen Immobilien-Teil auf; besonders am Wochenende sind einige Tageszeitungen dazu übergegangen, eine eigene Immobilien-Beilage herauszugeben. Diese kann vielfach in der Geschäftsstelle auch unentgeltlich abgeholt werden. Die Stärke einer Tageszeitung ist die überwiegende Konzentration der Angebote auf ihr Verbreitungsgebiet.

Wer eine Immobilie an einem anderen Ort als dem, an welchem er aktuell wohnt, sucht, erhält bundesweite Tageszeitungen in allen größeren Bahnhöfen. Zusätzlich liegen sie in Universitätsbibliotheken aus; der Zugang zu diesen ist im Allgemeinen für jeden Interessenten frei.

In vielen Regionen existieren gesonderte Anzeigenzeitungen, die häufig ebenfalls einen recht umfangreichen Immobilienteil enthalten.

In sehr gut sortierten Kiosken sind spezielle Immobilienzeitschriften erhältlich, diese besitzen neben einem umfangreichen redaktionellen Teil auch ein umfangreiches Angebot an Anzeigen. Allerdings erscheinen sie deutschlandweit mit wenigen Regionalausgaben, so dass die Anzahl von tatsächlich am gewünschten Ort angebotenen Immobilien eher gering ist. Ihre Stärke besteht überwiegend in überregional interessierenden Anzeigen für Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Aushänge

Insbesondere in Geschäftsstellen von Sparkassen und Volksbanken finden sich in der Regel mehrere Kaufangebote für Immobilien. Diese Aussage gilt sinngemäß auch für einige Makler.

Bei einem Kauf über eine Bank wird üblicherweise auch eine Finanzierung über diese nachdrücklich angeboten. Es ist sinnvoll, sich mit diesem Angebot zu befassen, da die Kombination aus Kauf und Finanzierung aus einer Hand häufig durch vergünstigte Konditionen belohnt wird.

Das Internet

In der heutigen Zeit wird das Internet auch für die Suche nach einer geeigneten Immobilie immer bedeutsamer. Die meisten Tageszeitungen stellen ihre Immobilienangebote auch in das Netz ein.

Interessanter und oft sehr aktuell sind spezielle Internetadressen für die Immobiliensuche, wie z.B. Immobilienscout24 oder Immonet. Bei der Eingabe des gewünschten Ortes werden in den meisten Fällen mehrere Objekte angezeigt. Nicht hinreichend gelöst ist bislang auf fast allen Portalen die inkonsequente Abmeldung der Immobilie nach deren Verkauf, so dass sich häufig veraltete Anzeigen finden.

Wer nach einem von einem Bauträger errichteten Neubau sucht, wird auf der Website der entsprechenden Unternehmen leicht fündig.

Das Veröffentlichen einer eigenen Suchanzeige im Internet ist mit nur geringen Kosten verbunden und verspricht eine gute Aussicht auf Erfolg.

Makler

Das Einschalten eines Maklers für die Suche nach einer Immobilie ist natürlich möglich, sie führt aber bei Erfolg zu zusätzlichen Kosten. Dafür nimmt der Makler dem Kaufinteressenten einen Großteil der Arbeit ab.

Auswahl der richtigen Immobilie

Bei der Auswahl einer geeigneten Immobilie ist ein den finanziellen Verhältnissen angepasster Kaufpreis ein wesentliches Kriterium. Weitere wichtige Gesichtspunkte sind die Größe und die Lage der Immobilie.

Größe

Gut ist ein eigenes Zimmer für jedes Kind. Für Eltern, die für ein Hobby sehr viel Platz benötigen oder eine sehr individuell ausgeprägte Persönlichkeit besitzen, ist es ideal, wenn sie neben dem gemeinsamen Schlaf- und Wohnzimmer zusätzlich über einen eigenen Rückzugsraum für jeden Partner verfügen. Ein solcher wird in Hausbeschreibungen gelegentlich noch als Hobby- oder Nähzimmer bezeichnet.

Spätere Entwicklungen einplanen

Möglicherweise bekommt das Paar mehr Kinder als es ursprünglich geplant hat. Oder die betagten Eltern eines Partners sollen im Alter in das Haus aufgenommen werden.

Derartige nicht vorhersehbare Entwicklungen lassen sich räumlich am besten dadurch auffangen, dass die Möglichkeit für einen Ausbau von Dach- oder Kellerräumen gegeben ist.

Sinnvoll ist auch die Überprüfung der vorhandenen Möglichkeiten zu einem späteren barrierefreien Umbau.

Die Lage

Eine Lage am Stadtrand oder im Grünen wird von vielen Immobilienkäufern bevorzugt, zumal dort die Immobilienpreise günstiger als im Stadtzentrum sind. Ein ausschließliches Achten auf den Preis ist aber zu kurzfristig, da sich dieser Vorteil durch höhere Fahrkosten aufhebt. Wichtiger sind die tatsächlichen Bedürfnisse der Immobilienerwerber. Einige bevorzugen das Landleben, während andere das Leben in der Stadtmitte vorziehen. Gerade für Familien mit jungen Kindern ist bei der Wahl eines Hauses auf dem Lande darauf zu achten, ob es eine regelmäßige Bus- oder Bahnanbindung gibt, da ansonsten die Kinder von ihren Eltern regelmäßige Fahrdienste einfordern werden. Damit ist nicht der Weg zur Schule gemeint, diesen stellt der Schulträger immer sicher. Kinder möchten aber auch am Nachmittag ihre Schulkameraden besuchen oder an Veranstaltungen am Ort der Schule teilnehmen.

Der Zustand der Immobilie

Nicht selten werden Immobilien zu einem sehr günstigen Preis angeboten, wobei darauf hingewiesen wird, dass ein erheblicher Renovierungsbedarf besteht. Für einen geübten Heimwerker, der auch ausreichend Zeit für die Durchführung der Arbeiten hat, sind derartige Angebote äußerst lukrativ. Alle anderen Menschen nehmen von einem Kauf eines derartigen Objektes besser Abstand, damit sie sich nicht fortwährend ärgern.

Weitere Kriterien

Weitere Gesichtspunkte, die bei der Entscheidung für oder gegen eine konkrete Immobilie eine Rolle spielen, hängen von den Interessen des potentiellen Käufers ab. Wer den Wunsch hat, eine Immobilie mit einem eigenen Garten zu erwerben, wird nicht glücklich, wenn er sich für ein Haus ohne einen solchen entscheidet.

Der Energieverbrauch einer Immobilie ist für die zukünftigen Kosten wesentlich, allerdings kann der künftige Besitzer auch nach dem Kauf noch Maßnahmen zu dessen Optimierung ergreifen.

Die Möglichkeit zum Einkaufen in der Nachbarschaft wird von vielen Menschen geschätzt.

Das Verhältnis zu den Nachbarn ist für das Wohlbefinden nicht unwichtig, dieses lässt sich jedoch nur sehr eingeschränkt vor dem Einziehen einschätzen. Vorhersehbar ist hingegen, ob von möglichen gewerblichen Nachbarn Störungen ausgehen. Auch hierbei gilt, dass Menschen sehr unterschiedlich sind; während die einen eine Gaststätte in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft schätzen, fühlen sich andere durch die davon ausgehenden Geräusche gestört.

Es gibt nicht die ideale Immobilie, sondern immer nur die für einen konkreten Interessenten geeignete.

Persönliche Besichtigung

Wenn die Beschreibung einer Immobilie als ansprechend empfunden wird, empfiehlt sich die baldige Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit dem Verkäufer. Dabei sollte mehr als ein Besuch abgesprochen werden. Auch bei einer Immobilie, die sich an einem zukünftigen Wohnort befindet, welcher von der bisherigen Wohnung weit entfernt ist, sollten die Besuche an mindestens zwei unterschiedlichen Tagen erfolgen, damit die gewonnenen Eindrücke verarbeitet werden können.

Besuch bei Tageslicht

Viele Einzelheiten eines Gebäudes lassen sich bei Tageslicht eher als bei Kunstlicht wahrnehmen. Darum soll der erste Besichtigungstermin grundsätzlich während des Tages erfolgen. Bei diesem Termin ist auf den Gesamtzustand des Hauses zu achten und darauf, ob die zugesagten Eigenschaften wirklich vorhanden sind. Wichtig ist das Anschauen aller Räume. Wenn die Absicht besteht, einen Keller- oder Dachraum ausbauen zu lassen, muss darauf geachtet werden, ob dieses Vorhaben mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Besuch am Abend

Wichtig ist auf jeden Fall, dass die Umgebung der neuen Immobilie auch während der Dunkelheit besucht wird, da gelegentlich ein am Tag angenehmes Wohnumfeld in der Dunkelheit ein mulmiges Gefühl auslöst. Ob dieser Besuch ohne Kontakt mit dem bisherigen Eigentümer erfolgt oder sich der Interessent für eine zweite Besichtigung mit dem Verkäufer entscheidet, bleibt dabei der

persönlichen Absprache überlassen. Eine gute Möglichkeit für einen zweiten Besuch besteht darin, zunächst alleine und bei einem weiteren Besuch mit der gesamten Familie zu erscheinen. Wenn auf diesen zweiten Besuch verzichtet wird und sich der Interessent mit der Wahrnehmung des Wohnumfeldes bei Dunkelheit begnügen möchte, sollte die ganze Familie bereits beim ersten Termin anwesend sein. Sofern der bisherige Besitzer aktuell noch im angebotenen Objekt wohnt, werden am besten alle Termine für Verkaufsverhandlungen dorthin verlegt, damit sich der Interessent immer wieder einen zusätzlichen Eindruck von der Immobilie machen kann.

Der Besuch mit einem Fachmann

Sobald sich der Interessent für den Kauf der Immobilie entschieden hat, ist vor dem Unterschreiben des Kaufvertrages ein zusätzlicher Besuch mit einem Fachmann angezeigt. Da dieser Honorar kostet, ist dessen Engagement grundsätzlich erst dann sinnvoll, wenn der Interessent das Gebäude auseichend selber gesehen hat und den Kauf der konkreten Immobilie tatsächlich plant. Ein Verzicht auf fachkundige Beratung ist immer kostspieliger als das dafür aufzuwendende Entgelt, da Laien Schäden am Gebäude oft nicht entdecken können. Besonders bei einem Verkauf durch eine Privatperson besteht nur ein eingeschränkter Regressanspruch, da der Verkäufer in der Regel glaubhaft machen kann, von einem bei der Besichtigung nicht entdeckten Schaden ebenfalls nichts gewusst zu haben. Wenn der Fachmann Schäden feststellt, kann entweder auf den Kauf dieser Immobilie verzichtet oder mit dem Verkäufer ein Preis ausgehandelt werden, der die anfallenden Kosten der Instandsetzung berücksichtigt.

Das Gefühl beachten

Wohnen ist immer auch eine Angelegenheit des Fühlens. Wenn eine Immobilie allen Bedürfnissen entspricht, die der Interessent auf seiner Prüfliste vermerkt hat, er sich in ihr oder in ihrer Umgebung aber unwohl fühlt, ist das Gebäude für ihn persönlich nicht geeignet.

Verhandlung über den Kaufpreis mit dem Verkäufer

Der Preis, den der Verkäufer der gewünschten Immobilie angibt, lässt in der Regel Spielraum für Verhandlungen. Diese sind am leichtesten, wenn der bisherige Besitzer den Verkauf selber vornimmt.

Gründe für eine Preissenkung

Wer nicht den vom Verkäufer angegebenen Preis für eine Immobilie zahlen möchte, wird von diesem in den meisten Fällen nach einem Grund für den gewünschten Preisnachlass gefragt. Am häufigsten

geben Kaufinteressenten dann an, dass ihnen bei der Besichtigung einige kleinere Mängel aufgefallen sind, die sie zwar leicht selber beseitigen können, für welche sie aber eine angemessene Reduzierung des Preises einfordern.

Eine andere Möglichkeit, einen Preisnachlass zu erzielen, besteht darin, dem bisherigen Besitzer Hilfe beim Auszug anzubieten. Vor allem ältere Verkäufer zeigen sich in vielen Fällen dankbar, wenn der Käufer ihnen beim Umzug hilft und gehen dafür gerne mit dem Preis der Immobilie herunter.

Wenn es eigentlich keine Gründe für einen Preisnachlass gibt

Grundsätzlich ist die Frage nach einem günstigeren Preis immer sinnvoll. Einige Verkäufer geben bewusst zunächst einen geringfügig überhöhten Preis an, um Spielraum für gewünschte Nachlässe zu haben. Ein derartiges Verhalten ist allerdings nicht generell üblich, so dass eine Ablehnung nicht zu sehr überraschen darf.

Nicht selten gibt der Verkäufer an, weitere Interessenten zu haben, welche bereit sind, den geforderten Preis zu bezahlen. Der Interessent kann nicht sicher nachprüfen, ob diese Aussage richtig ist oder ob der Verkäufer ihn auf diese Weise zu einem schnellen Akzeptieren des von ihm geforderten Preises motivieren möchte.

Das Spielen auf Zeit

Fast jeder Besitzer einer zu verkaufenden Immobilie ist zu einem Preisnachlass bereit, wenn er diese über einen längeren Zeitraum nicht zum ursprünglich verlangten Preis verkaufen kann. Das Abbrechen der Kaufverhandlungen mit dem Hinweis, sich nach einem angemessenen Zeitraum erneut zu melden und dem Verkäufer solange Zeit zu geben, über ein Entgegenkommen in preislicher Hinsicht nachzudenken, bietet durchaus gute Aussichten für einen Erfolg. Allerdings kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkäufer in der Zwischenzeit einen anderen Käufer findet, welcher den ursprünglich geforderten Preis zahlt. Der Interessent muss demnach abwägen, ob er dieses Risiko eingehen möchte oder doch eher den vom Verkäufer verlangten Preis akzeptiert. Wenn das in Frage kommende Objekt als absolute Traumimmobilie empfunden wird, empfiehlt sich das Zahlen des geforderten Preises.

Überlassen von Möbeln und Geräten

Statt eines Preisnachlasses ist auch die Anfrage, ob Einrichtungsgegenstände in der Immobilie verbleiben und kostenfrei übernommen werden können, denkbar. Voraussetzung ist natürlich, dass diese dem Käufer tatsächlich zusagen und sich in einem sehr guten Zustand befinden. Typisch für die Übernahme ist eine Einbauküche, aber auch Gartenwerkzeuge und Gartenmöbel bieten sich an.

Kauf über einen Makler

Wenn der Verhandlungspartner nicht der bisherige Besitzer, sondern ein Makler ist, besteht oft nur eine begrenzte Möglichkeit zu Preisverhandlungen, da diesem ein Handlungsspielraum vorgegeben wurde, welchen er nicht ohne Rücksprache überschreiten darf. Dennoch ist der Versuch, einen Preisnachlass zu erzielen, angebracht.

Suche nach der Finanzierung

Wenn die Entscheidung für eine Immobilie getroffen wurde, steht die Frage nach der Finanzierung im Raum. Ideal ist, wenn der Käufer über ein Eigenkapital von 20-40% der zu finanzierenden Summe verfügt, wobei ein Bausparvertrag in der Regel diesem vollständig, also einschließlich des Bauspardarlehens, zugerechnet wird.

Eine Vollfinanzierung ist ebenfalls möglich, allerdings verteuert diese den Kredit und vermindert die Auswahlmöglichkeit, da viele Banken sie grundsätzlich nicht anbieten.

Die Suche nach einer Finanzierung

Ideal ist die Inanspruchnahme der Dienste eines unabhängigen Baufinanzierungsvermittlers wie die Interhyp, da dieser einen Kredit gegenüber einem direkt bei der Bank abgeschlossenen Darlehen fast immer einen halben bis einen ganzen Prozentpunkt günstiger vermitteln kann. Zusätzlich ist eine Anfrage bei der Hausbank ratsam, da diese mitunter ihren Stammkunden Sonderkonditionen beim Abschluss weiterer Produkte einräumt.

Wenn mehrere Anfragen gestellt werden, sind diese ausdrücklich als "Konditionenanfrage" zu kennzeichnen, damit sich der persönliche Score-Wert bei der Schufa nicht verschlechtert.

Nicht alleine auf die Zinsen achten

Am wichtigsten bei der Entscheidung für einen Immobilienkredit ist naturgemäß der Zinssatz. Auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung zur Angabe des effektiven Jahreszinses sind unterschiedliche Angebote in dieser Hinsicht leicht miteinander vergleichbar.

Zusätzlich wichtig ist aber auch das Recht auf Sondertilgungen. Inzwischen ist ein derartiges Recht in Höhe von jährlich 5% der Darlehenssumme nahezu Standard, so dass auf Angebote ohne eine derartige Vereinbarung verzichtet werden sollte. Die Vereinbarung eines Zuschlages für das Recht auf höhere Sondertilgungen ist nur dann zu empfehlen, wenn der Kreditnehmer derartige Rückzahlungen

als wahrscheinlich ansieht. Bei der Entscheidung für einen variablen Zinssatz besteht zwar das Recht jederzeit Sondertilgungen zu leisten, die derzeit sehr günstigen Zinssätze lassen jedoch eine möglichst langfristige Zinsbindung als sinnvoll erscheinen.

Fördermöglichkeiten nutzen

Für fast jeden Immobilienkäufer kommt ein Förderkredit der Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW) in Frage. Aktuell sind diese Darlehen aber nicht immer günstiger als der billigste Bankkredit, darum ist ein Vergleich der Konditionen zwingend erforderlich.

Eine weitere Fördermöglichkeit besteht in vielen Bundesländern, die Familien mit mindestens einem Kind im schulpflichtigen Alter oder Schwerbeschädigten häufig ein zinsfreies oder gering verzinstes Darlehen anbieten. Die Regeln für eine derartige Förderung sind Ländersache und unterscheiden sich somit von Bundesland zu Bundesland erheblich.

Kredit für Instandsetzungen

Wenn an der neuen Immobilie Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind, können diese selbstverständlich in den Kaufkredit integriert werden. In vielen Fällen ist es günstiger, wenn der Käufer für diese Maßnahmen einen gesonderten Kredit aufnimmt. Das gilt zu einen, wenn die baulichen Maßnahmen gleichzeitig auch dem Umwelt- oder Klimaschutz dienen; für derartige Vorhaben gibt es sowohl bei der KfW als auch bei einigen weiteren Banken Sonderprogramme mit sehr geringen Zinssätzen. Zum anderen bieten zahlreiche Volksbanken und Sparkassen Sonderkonditionen für Renovierungen an, wobei sie lediglich verlangen, dass ortsansässige Handwerker mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt werden. Die Verpflichtung von Betrieben, deren Dienstsitz weit von der Immobilie entfernt liegt, ist für private Auftraggeber ohnehin fast nie sinnvoll.

Der Notartermin

In der Bundesrepublik Deutschland besteht wie in den meisten anderen Staaten die gesetzliche Verpflichtung, Kaufverträge über eine Immobilie notariell beglaubigen zu lassen. Der Notar kann dabei entweder alleine als solcher fungieren oder zugleich als Rechtsanwalt tätig sein. In einigen

Bundesländern wird das Amt des Notars grundsätzlich von Rechtsanwälten ausgeübt, während andere Regionen ausschließlich hauptberufliche Notare kennen. In einigen wenigen Bundesländern sind beide Formen der Tätigkeit als Notar zulässig. Lediglich in Teilen Baden-Württembergs amtieren Notare als Landesbeamte.

Die Auswahl des Notars

Käufer und Verkäufer müssen sich auf einen Notar einigen, dieser muss im Gebiet der entsprechenden Immobilie zugelassen sein.

Die Pflicht des Notars zur Neutralität

Der Notar muss sich streng neutral verhalten. Wenn dieser auch als Rechtsanwalt tätig ist, darf er nicht zugleich Rechtsvertreter des Käufers oder des Verkäufers sein. Der Notar wird die Vertragspartner um eine Abänderung des Kaufvertrages bitten, wenn er darin gesetzlich eindeutig unzulässige Passagen entdeckt. Sind einzelne Passagen nach allgemeiner Rechtsauffassung lediglich strittig oder benachteiligen sie einen der beiden Vertragspartner, darf der Notar auf Grund seiner strengen Verpflichtung zur Neutralität aber keinen entsprechenden Hinweis geben. Aus diesem Grund ist es grundsätzlich zu empfehlen, den Kaufvertrag vor dem Termin beim Notar von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen. Dieser ist verpflichtet, die Interessen seines Mandanten zu wahren und schützt diesen somit vor rechtlich fraglichen, aber nicht eindeutig widerrechtlichen vertraglichen Vereinbarungen, welche ihn benachteiligen. Es ist möglich, sich beim Notartermin vertreten zu lassen, wobei die genauen Bestimmungen für eine Vertretung und die dafür erforderliche Bevollmächtigung von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sind.

Die Kosten des Notartermins

Der Notar erhebt Gebühren gemäß der Kostenordnung. Er darf von diesen nicht abweichen, wobei die Grundlage für die Kostenberechnung bei einem Immobiliengeschäft der vereinbarte Kaufpreis ist. Hierbei lässt sich legal sparen, indem die vom Käufer übernommene Einbauküche in einem gesonderten Vertrag verkauft wird. Für diesen ist eine notarielle Beglaubigung nicht erforderlich, da es sich um einen Verkauf von Sachen handelt. Sinngemäß gilt diese Regelung für alle übernommenen Einrichtungsgegenstände. Ob die Notarkosten vom Verkäufer oder vom Käufer der Immobilie getragen oder zwischen ihnen aufgeteilt werden, kann von beiden Vertragspartnern frei vereinbart werden, üblich ist die Übernahme der Kosten durch den Käufer. Wenn der dem Notar gegenüber als Rechnungsempfänger benannte Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, kann dieser seine Forderung bei dem anderen Beteiligten geltend machen.

Nach dem Notartermin

Die Eintragung des neuen Immobilienbesitzers in das Grundbuch ist nach dem Notartermin möglich.

Eintragung in das Grundbuch

Endgültig abgewickelt ist der Erwerb einer Immobilie mit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Erst zu diesem Zeitpunkt erfolgt im Idealfall die Übergabe des Kaufpreises an den Verkäufer. Voraussetzung für die Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch ist die Vorlage des notariell beglaubigten Kaufvertrages.

Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis von Grundstücken und enthält Angaben über die Eigentumsverhältnisse sowie sonstige mit dem Grundstück verbundene Rechte und Pflichten. Im Zuge eines erhaltenen Immobiliendarlehens wird üblicherweise eine Grundschuld in das Grundbuch eingetragen.

Das Recht zur Einsicht in das Grundbuch ist insofern eingeschränkt, als dass es nur dann ausgeübt werden darf, wenn ein wichtiger Grund glaubhaft gemacht werden kann. In vielen Regionen wird das Grundbuch inzwischen elektronisch geführt, diese Form der Gestaltung wird in Zukunft mit Sicherheit weiter zunehmen.

Das Grundbuch wird in den meisten Bundesländern beim Amtsgericht geführt, lediglich in Baden-Württemberg gelten noch bis zum Jahr 2018 abweichende Zuständigkeiten. Dort obliegt die Führung des Grundbuches in den meisten Regionen der Kommunalverwaltung.

Die Gebühr für die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch trägt im Allgemeinen der Käufer der Immobilie. Die erfolgte Eintragung gilt bei den meisten Banken als Voraussetzung für die vollständige Auszahlung des Immobiliendarlehens.

Die Auszahlung des Kredites

Das Vertragsverhältnis besteht zwischen dem Käufer der Immobilie und der finanzierenden Bank. üblich ist die Auszahlung des Kreditbetrages an den Kreditnehmer, der seinerseits das Geld an den Verkäufer weiterleitet. Wenn die Bank dem zustimmt, kann auch die direkte Auszahlung des Geldes

an den Verkäufer der Immobilie erfolgen, bei privaten Verkäufern ist dieses Verfahren aber nicht allgemein üblich, auch wenn es den Vorteil der schnelleren Abwicklung bietet und zusätzlich eine Überweisung spart. Der Käufer gibt bei diesem Verfahren allerdings ein Stück weit die Kontrolle der Auszahlung aus der Hand.

Nach der Grundbucheintragung

In der Regel erfolgt der tatsächliche Bezug der Immobilie unmittelbar nach der Eintragung des neuen Besitzers in das Grundbuch. Der Käufer kann sich mit dem Verkäufer aber ohne weiteres auch auf einen früheren Einzugsstermin einigen. Die Vereinbarung, dass der Verkäufer die Wohnung erst später räumt, ist ebenfalls möglich, sie kommt in der Praxis aber relativ selten zur Anwendung.

Auszug des Verkäufers und Einzug des Verkäufers

Der Käufer einer Immobilie zur Selbstnutzung möchte so schnell wie möglich einziehen. Voraussetzung ist dafür der Auszug des Verkäufers sowie die Durchführung notwendiger Renovierungsarbeiten.

Der Termin

Um Streitigkeiten sicher zu vermeiden, wird der geplante Termin des Einzuges im Kaufvertrag festgehalten. üblich ist der Zeitpunkt unmittelbar nach der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch, Käufer und Verkäufer können jedoch eine abweichende Vereinbarung treffen. Nicht selten ist der Verkäufer zum Zeitpunkt des Verkaufes bereits ausgezogen, dann ist meistens die Vereinbarung eines vorzeitigen Bezuges durch den neuen Besitzer möglich.

Zeit für Renovierungen lassen

Es ist nicht sinnvoll, unmittelbar nach dem Auszug des Vorbesitzers einziehen zu wollen, da in der Regel einige Ausbesserungsarbeiten durchzuführen sind und diese in einem vorübergehend nicht bewohnten Haus technisch einfacher sind. Aus diesem Grund wird zumeist eine Übergangszeit zwischen dem Auszug des bisherigen und dem Einzug des künftigen Besitzers liegen. Bei der Kündigung der bisherigen Wohnung ist ein Sicherheitspuffer sinnvoll.

Je nach handwerklichem Geschick lassen sich einige Arbeiten selber erledigen, aus Sicherheitsgründen sind aber rechtliche Einschränkungen zu beachten; nicht zuletzt die Arbeiten an der Elektro-Installation sind einem Fachbetrieb vorbehalten.

Das Protokoll

Bereits beim Abschluss des Kaufvertrages wird festgehalten, welche Mängel an der Immobilie vorhanden sind und wer für deren Beseitigung zuständig ist. Bei der endgültigen Übergabe des Hauses oder der Wohnung wird ein Übergabeprotokoll ausgefüllt, in welchem neben dem Zustand der Immobilie auch die Zählerstände aller vorhandenen Energiearten festgehalten werden. Sofern sich beide Vertragspartner bei diesem Termin auf eine nachträgliche Senkung des Kaufpreises einigen, muss diese Vereinbarung unbedingt festgehalten werden. Der häufigste Grund für eine solche Absprache besteht darin, dass der Verkäufer vereinbarte Ausbesserungsarbeiten nicht durchgeführt hat.

Die Ummeldung

Für die Energieversorgung gilt in der Regel der Grundsatz, dass das maßgebliche Datum der Termin der Schlüsselübergabe ist. Diese Regel ist logisch, da derjenige, der über den Schlüssel verfügt, eigenverantwortlich Energie beziehen kann. Die Ummeldung kann sowohl vom neuen als auch vom alten Besitzer durchgeführt werden. Für die Ummeldung beim Einwohnermeldeamt gilt das Datum des tatsächlichen Bezuges als maßgeblich, allerdings gilt eine Wohnung bereits dann als bezogen, wenn dort gelegentlich übernachtet wird. Da üblicherweise die alte Wohnung während einer Übergangsphase ebenfalls noch benutzt wird, empfiehlt sich die vorübergehende Anmeldung der neuen Immobilie als Nebenwohnung. Nach dem endgültigen Auszug aus der alten Wohnung wird die neue Immobilie dann als Hauptwohnsitz angemeldet.

Barzahlungen vermeiden

Sowohl Handwerker als auch die Umzugsfirma sollten eine Rechnung für ihre Leistungen ausstellen, welche dann mittels einer Banküberweisung beglichen wird. Nur auf diese Weise lassen sich Kosten innerhalb der gesetzlichen Grenzen als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen.

Wenn der bisherige Eigentümer die Immobilie vermietet hat

Sofern der bisherige Eigentümer die Immobilie nicht selber bewohnt, sondern vermietet hat, empfiehlt sich für den neuen Eigentümer die Überprüfung des ihm genannten Auszugstermins. Dabei

gilt, dass ein Aufhebungsvertrag größere Sicherheit für das rechtzeitige Verlassen der Immobilie als eine einseitig ausgesprochene Kündigung bietet.

Fazit

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Suche nach der passenden Immobilie und Finanzierung und eine schöne Zeit in Ihrem zukünftigen neuen Zuhause.

Weitere Informationen rund um das Thema Immobilien und Immobilienfinanzierung finden Sie auf unserer Webseite www.Baufinanzierungs-Journal.de