



Büro
für Deutsche Vermögensberatung

Steffen Wolf

Waldstraße 49
64569 Nauheim

Telefon 06152 / 6673094
Telefax 06152 / 8544972
Mobil 0151/ 24058274

E-Mail: Wolf.Steffen@dvag.de
www.dvag.de/Wolf.Steffen

Der Notar Termin

- Bitte nehmen sie zum Notartermin Ihre **gültigen** Ausweispapiere mit.
- Der Notar verliest und erklärt detailliert die Kaufvertragsurkunde.
- Der notarielle Kaufvertrag wird von beiden Seiten unterschrieben. Hiermit ist der Kauf rechtskräftig.
- Nach der Kaufvertragsbeurkundung erfolgt die Grundschuldbestellung. (Notar und Käufer)

Was passiert anschließend?

- Der Notar lässt zur Sicherheit des Käufers eine "**Auflassungsvormerkung**" im Grundbuch eintragen - dies ist eine Art Reservierung zum Schutz des Käufers.
- Für den Käufer wird zur Absicherung der Finanzierung die Eintragung der Grundschulden veranlasst.
- Vom Verkäufer werden ggf. bestehende Grundschulden gelöscht.
- Die Stadt/Gemeinde muss auf das bestehende Vorkaufsrecht verzichten.
- Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben.
- Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind teilt, der Notar dem Käufer die **Kaufpreisfälligkeit** mit.
- Jetzt wird der Kaufpreis gezahlt (ggf. der Kreditbank den Zahlungsauftrag erteilen).
- Der Verkäufer teilt dem Notar schriftlich mit, dass der Kaufpreis gezahlt wurde.

Mit dem Tag des Eingang des vollständigen Kaufpreises beim Verkäufer, gehen die Nutzen und Lasten der Immobilie auf den neuen Eigentümer über.
Nun sind sie Eigentümer der Immobilie. Bis zu diesem Punkt vergehen in der Regel **4-6 Wochen**.

Umschreibung des Grundbuches

Vom zuständigen Finanzamt wird die **Grunderwerbsteuer** erhoben. Sie erhalten einen **Grunderwerbsteuerbescheid**, den sie umgehend zahlen müssen. Ist die Grundsteuer bezahlt, erhält der Notar vom Finanzamt die sogenannte "**Unbedenklichkeitsbescheinigung**". Jetzt wird die endgültige Umschreibung im Grundbuch vollzogen. Dieses Prozedere dauert in der Regel **3-4 Monate**.

Nach der Umschreibung erhalten sie vom Grundbuchamt ihren Grundbuchauszug.

Jetzt beginnt die **4 wöchige** Sonderkündigungsfrist der Wohngebäudeversicherung, falls sie außerhalb der normalen Kündigungsfristen wechseln möchten.

Was gilt es Weiteres zu beachten?

Finanzierung der Nebenkosten aus dem Eigenkapital:

-nach Bezahlen jeder Rechnung, erstellen sie eine Kopie der Rechnung und eine Kopie des Kontoauszuges (Zahlungsnachweis) und senden dies per Mail an die Finanzierungsbank. z.B. Rechnungen des Notars, Grunderwerbsteuer, Maklerrechnung usw.

Wenn die Nebenkosten über eine Bank finanziert wurden, senden sie bitte jede Rechnung zusammen mit einem Zahlungsauftrag an die Bank.

Über die Finanzierung hinaus sollten sie sich Gedanken zu folgenden Themen machen:

- Absicherung der Immobilie, z.B. gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Elementargefahren usw.
- Anpassung der Hausrat und Hausglasversicherung an die m² Wohnfläche.
- Todesfallschutz der Kreditnehmer ermitteln/anpassen.
- Schutz bei Berufsunfähigkeit ermitteln/anpassen
- Strom und Gasvergleich berechnen lassen.

Für alle diese Fragen können sie gerne mit mir Kontakt aufnehmen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude mit Ihrer neuen Immobilie.


Steffen Wolf
Finanzcoach und
Vermögensberater

