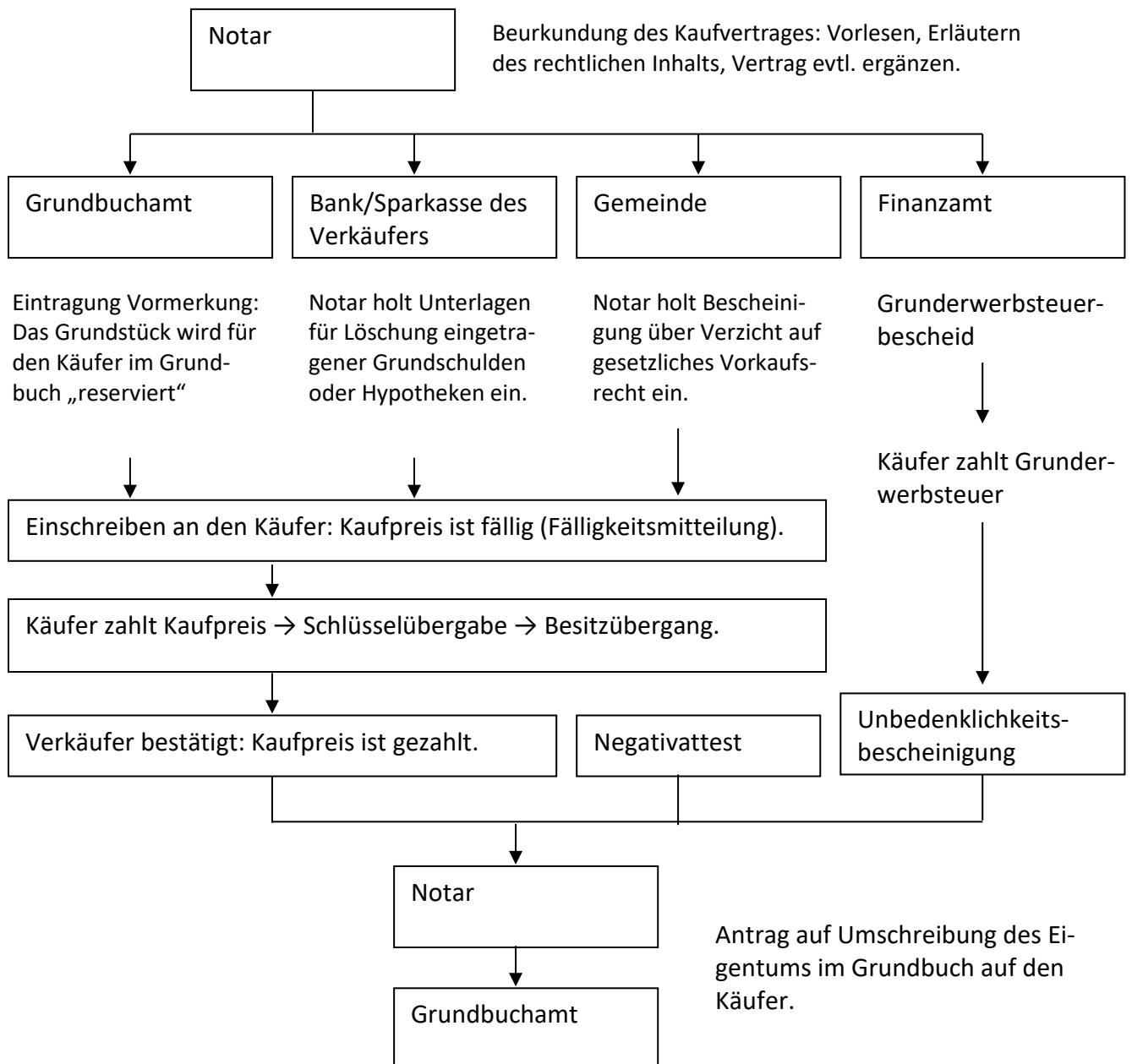




Der Kauf eines gebrauchten Hauses

Der Notar schützt den Käufer vor ungesicherten Vorleistungen und ermöglicht ihm den rechtssicheren und lastenfreien Erwerb der Immobilie. Und er sorgt dafür, dass der Verkäufer das Eigentum an dem Grundstück erst verliert, wenn der Kaufpreis gezahlt ist.



Das Grundbuchamt schreibt das Eigentum auf den Käufer um. Das Grundbuchamt sendet Eintragungsmittelungen an den Käufer und an den Verkäufer.

Checkliste: Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss der Käufer:

- sofern ein entsprechender Steuerbescheid vorliegt, die Grunderwerbsteuer begleichen. Erst dann erteilt das Finanzamt die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung. Erst wenn diese vorliegt, darf das Grundbuchamt das Eigentum auf den Käufer umschreiben,
- die Gebühren für das Negativattest bezahlen. Die Gemeinde verzichtet meist auf ihr Vorkaufsrecht. Für die Ausstellung der Verzichtserklärung („Negativattest“) verlangen einige Gemeinde eine Gebühr.
- auf schriftliche und ausdrückliche Aufforderung durch den Notar (und erst dann!) den Kaufpreis nach Maßgabe der sog. Fälligkeitsmitteilung zahlen.

Häufig kommt es vor, dass die Fälligkeit von weiteren Voraussetzungen abhängt, zum Beispiel der Räumung des verkauften Objekts. In diesem Fall muss der Käufer den Kaufpreis erst dann zahlen, wenn die Fälligkeitsmitteilung vorliegt UND die weiteren Voraussetzungen – z. B. Räumung – vorliegen.

- die Gesellschaften informieren, bei denen das verkaufte Gebäude versichert ist. Sobald der Käufer einzieht, trägt er das Risiko. Der Verkäufer tritt deshalb seine Ansprüche gegen die Versicherung an den Käufer ab. Wenn etwas passiert, muss die Versicherung aber nur haften, wenn sie die Abtretung kennt.

Nach der Beurkundung muss der Verkäufer:

- den Notar informieren, sobald der Kaufpreis gezahlt ist. Erst dann verliert der Verkäufer sein Eigentum.

Der Notar sendet dem Verkäufer ein Formblatt, das er unterschrieben an den Notar zurücksendet, sobald der Käufer den Kaufpreis gezahlt hat.

- die Gesellschaften informieren, bei denen das verkaufte Gebäude versichert ist. Sobald der Käufer einzieht, trägt er das Risiko. Der Verkäufer tritt deshalb seine Ansprüche gegen die Versicherung an den Käufer ab. Wenn etwas passiert, muss die Versicherung aber nur haften, wenn sie die Abtretung kennt.