



MODUL

Eigentumswohnung kaufen

IMMO QUEEN

ABLAUF: EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN



EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

1. NOTARTERMIN & KAUFVERTRAG



- ☑ Käufer & Verkäufer unterschreiben den **notariellen Kaufvertrag**.
- ☑ Der Notar erklärt den Vertrag und klärt **rechtliche Punkte** (z. B. Zahlungsmodalitäten, Besitzübergang, Vorkaufsrecht der Stadt etc).
- ☑ Der Vertrag enthält meist **aufschiebende Bedingungen**, z. B. Finanzierung, Grundschuldbestellung, Vorkaufsrechtsverzicht etc.

D.h. bestimmte Schritte müssen zuerst erfüllt werden, bevor der Kaufpreis fällig wird und das Eigentum übergehen darf

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

1. NOTARTERMIN & KAUFVERTRAG



Typische aufschiebende Bedingungen

- ☒ Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch
Sichert das zukünftige Eigentum des Käufers
- ☒ Verzicht der Stadt auf ihr Vorkaufsrecht
Ohne diese Erklärung kann der Eigentumswechsel nicht stattfinden
- ☒ Zustimmung des WEG-Verwalters (falls in Teilungserklärung oder Grundbuch es so drin steht)
- ☒ Eintragung einer Grundschild (bei einer Finanzierung)

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

1. NOTARTERMIN & KAUFVERTRAG

Was passiert, wenn die Bedingung nicht eintritt?



Dann bleibt der Vertrag bestehen, aber wirkt nicht weiter fort.

– z. B. der Kaufpreis wird nicht fällig, und der Eigentumsübergang findet nicht statt

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

2. GRUNDSCHULDBESTELLUNG (BEI FINANZIERUNG DURCH DIE BANK)



- ✓ Der Käufer reicht den notariellen Kaufvertrag bei der **Bank** ein (meistens schon vor Notarvertragstermin)
- ✓ Die Bank erstellt einen **Grundschuldaufrag** zur Absicherung des Darlehens.
- ✓ Beim Notar wird meistens der gleiche **Termin zur Grundschuldbestellung** durchgeführt (manchmal direkt im Anschluss an den Kaufvertrag).
- ✓ Der Notar reicht die Grundschuld beim **Grundbuchamt** ein.
- ✓ Ohne eingetragene Grundschuld zahlt die Bank das Darlehen nicht aus!

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

3. VORKAUFSRECHT DER STADT (GEMEINDE)



- ☑ Der Notar schickt den Kaufvertrag ans **zuständige Amt der Stadt oder Gemeinde**.
- ☑ Diese prüft, ob ein **Vorkaufsrecht** besteht (z. B. bei Sanierungsgebieten).
- ☑ Die Stadt hat **zwei Monate Zeit**, ihr Vorkaufsrecht auszuüben.
 - **Wenn JA** Stadt tritt zum gleichen Preis in den Vertrag ein.
 - **Wenn NEIN** Stadt erklärt schriftlich den Verzicht – der Kauf kann fortgesetzt werden.

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

4. AUFLASSUNGSVORMERKUNG (IM GRUNDBUCH)



- ✓ Der Notar veranlasst die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch.
- ✓ Diese sichert das **Eigentumsrecht des Käufers** und schützt vor weiteren Verkäufen durch den Verkäufer.
- ✓ Sobald sie eingetragen ist, erhält der Käufer meist die **Zahlungsaufforderung** vom Notar.

5. KAUFPREISZAHLUNG



- ☒ Käufer zahlt den Kaufpreis **nach Aufforderung durch den Notar**, sobald:
- Die Auflassungsvormerkung eingetragen ist,
 - Vorkaufsrecht der Stadt geklärt ist,
 - Eventuelle Genehmigungen (z. B. WEG-Verwalterzustimmung) vorliegen,
 - Grundschild eingetragen (falls mit Bankdarlehen).

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

6. EIGENTUMSUMSCHREIBUNG IM GRUNDBUCH (AUFLASSUNG)



- ✓ Sobald der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, beantragt der Notar die **Auflassung** = endgültige Eigentumsübertragung im Grundbuch.
- ✓ Der Käufer wird als **neuer Eigentümer** eingetragen.
- ✓ Dieser Schritt dauert je nach Grundbuchamt **einige Wochen bis Monate**.

EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN

7. ÜBERGABE DER WOHNUNG



- ☑ Die Wohnung wird **formell übergeben**, oft nach Kaufpreiszahlung.
- ☑ Erstellung eines **Übergabeprotokolls** mit Zählerständen, Zustand, Mängeln etc.
- ☑ **Schlüsselübergabe** und Beginn der Nutzung durch den Käufer.