



***Kleiner Wegweiser Immobilienkauf***

## *Vor dem Kauf einer Immobilie:*

Viele Menschen wollen sich den Traum der eigenen vier Wände verwirklichen. Immobilieneigentum sowie Grund und Boden sind Sachwerte für eine sichere Altersvorsorge und eine sichere Geldanlage. Eigennutzer sowie Kapitalanleger können ebenso der Inflation entgegenwirken. Bei selbstgenutzten Immobilien sparen Sie die hohen Mietkosten, wie wir Sie in den Ballungsgebieten vorfinden. Kapitalanleger können von guten Renditen profitieren.

Meist geht es bei der Anlage in Immobilien um viel Geld und als Investor möchte man keine bösen Überraschungen erleben. Der Käufer setzt seine Ersparnisse ein oder nimmt einen Kredit auf, um den Kaufpreis zu bezahlen. Der Verkäufer lässt einen besonders wertvollen Teil seines Vermögens los und überträgt diesen.

Im Vorfeld ist also die Betrachtung der Ausgangssituation des Käufers enorm wichtig. Hier sollten Sie sich zu folgenden Fragen Gedanken machen:

- ✓ Wie ist die aktuelle Lebensplanung? Auch Mittel- und Langfristig.
- ✓ Wieviel Eigenkapital steht zur Verfügung?
- ✓ Wie hoch ist mein Finanzierungsbedarf?
- ✓ Wieviel Immobilie kann ich mir leisten, auch dann, wenn sich an meiner Einkommenssituation etwas ändert?
- ✓ Habe ich eine „Exit“ Strategie?

Um Käufer und Verkäufer zu schützen, schreibt der Gesetzgeber vor, dass Kaufverträge über Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen nur dann rechtsgültig sind, wenn Sie von einem Notar beurkundet werden. Dieses Verfahren bietet für beide die optimale Sicherheit.

Vor dem Beurkundungstermin sollten Käufer einen Kaufvertragsentwurf erhalten und diesen sorgfältig prüfen. Dazu kann man im Vorfeld schon das Notariat kontaktieren um Fragen zu klären.

## *Zeitlicher Ablauf beim Immobilienkauf:*

- ➡ Immobiliensuche und erste Vorauswahl von Immobilien
- ➡ Besichtigungen durchführen und Immobilie genau prüfen
- ➡ Einigung zwischen Verkäufer und Käufer
- ➡ Finanzierungsangebote und Objektunterlagen anfordern
- ➡ ggf. zweiten Besichtigungstermin vereinbaren
- ➡ Finanzierungsbestätigung einholen
- ➡ Kaufvertragsentwurf erstellen lassen
- ➡ Notartermin vereinbaren
- ➡ Beurkundung und Kaufvertrag unterschreiben
- ➡ Eintragung der Auflassungsvormerkung durch den Notar
- ➡ Eintragung der Grundschuld als Sicherheit für die Bank
- ➡ Zahlungen: Kaufpreisüberweisung und Kreditauszahlung, Nebenkosten (Maklergebühr, Notar, Grunderwerbssteuer)
- ➡ Nach Bezahlung erfolgt die Umschreibung ins Grundbuch
- ➡ Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten
- ➡ Termin zur Schlüssel- und Eigentumsübergabe
- ➡ Alte Wohnung kündigen, Umzug organisieren und Einziehen
- ➡ oder Vermietung prüfen und vermieten

## *Begriffe und was Sie beachten sollten:*

In vielen Fällen werden Sie sich für eine gebrauchte Immobilie entscheiden, da es zu wenig Angebot an Neubauimmobilien gibt und die Kaufpreissituation günstiger ist.

Wer eine **gebrauchte Immobilie** erwerben will, muss sollte diese sorgfältig besichtigen und ggf. einen Sachverständigen zur Besichtigung mitbringen. Danach gilt der Grundsatz „gekauft wie gesehen“. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Mängel. Allerdings darf dieser auch keine ihm bekannten Mängel verschweigen.

Bei der **Beurkundung** bespricht der Notar mit Ihnen den Kaufvertrag, erliest den vollständigen Text vor, damit nichts übersehen wird. Ausfertigungen des Kaufvertrages erhalten Sie, das Finanzamt, der Gutachterausschuss für die Kaufpreissammlung, der Makler sowie Ihre Bank.

Die **Auflassungsvormerkung** sichert dem Käufer das Recht auf Eigentumsübertragung des Kaufgegenstandes in sein Eigentum. Die Immobilie kann damit nicht mehr an einen anderen Käufer verkauft werden.

Das **Grundbuch** kann beim Amtsgericht (Grundbuchamt) bei berechtigtem Interesse eingesehen werden. Ein Grundbuchauszug wird auch von der finanzierenden Bank verlangt. Das Grundbuch ist aufgeteilt in unterschiedliche Abteilungen. Ihnen können die Eigentümerverhältnisse, die Beschreibung des Grundstücks, Rechte und Belastungen dieses sowie Grundschulden entnommen werden. Es handelt sich um ein öffentliches Register.

Das **Inventar** und die **mitverkauften Gegenstände** wie zum Beispiel die Einbauküche oder ein Einbauschränk, können in den Kaufvertrag mitaufgenommen werden. Der dafür veranschlagte Kaufpreisanteil, kann Grunderwerbssteuer mindernd angesetzt werden.

Beim Kauf erwirbt der Käufer eine Wohnung die räumlich abgetrennt ist – **Sondereigentum**. Dies sind die Räume einer Wohnung, sowie abgetrennte Keller und Garagen.

Darüber hinaus erwerben Sie **Gemeinschaftseigentum**. Das sind die Teile die nicht mit dem Sondereigentum verbunden sind. Es handelt sich vor allem um tragende Teile des Gebäudes, Heizungsraum, Flure, Gärten, Waschräume, etc. Maßgeblich ist, was in der Teilungserklärung festgelegt ist. Daneben gibt es noch **Sondernutzungsrechte**.

Diese geben einzelnen Wohnungseigentümern das Recht, Teile des Gemeinschaftseigentums alleine zu nutzen. Zum Beispiel Gartenanteile oder Dachspeicherflächen.

Wer eine Wohnung erwirbt zahlt neben dem vereinbarten Kaufpreis auch **Kaufnebenkosten**. Das sind Notarkosten, Kosten für die Grundbucheintragung, die Grunderwerbsteuer, die Maklergebühr und Kosten für den Kapitalbedarf. (Gesamt derzeit ca. 8%-10% d. Kaufpreises).

Die in einem Wohngebäude befindlichen Wohnungen werden von einer **Hausverwaltung** verwaltet. Diese kümmert sich um die Wohnanlage, beruft **Eigentümerversammlungen** ein, erstellt die Abrechnungen, die Wirtschaftspläne sowie die Protokolle.

Vor Kauf einer Immobilie sollten Sie die Unterlagen eingesehen haben und auch den Stand der **Rücklagen** in Erfahrung bringen. Rücklagen müssen für Modernisierungen, Sanierungen etc. gebildet werden. Ebenso sollten Sie prüfen ob bauliche Maßnahmen geplant sind.

Das **Wohngeld** muss von jedem Eigentümer entrichtet werden. Es wird jeden Monat von der Hausverwaltung eingezogen um laufende Kosten am Gebäude entrichten zu können. Die Höhe des Wohngeldes sollten Sie vor dem Kauf kennen, da dies zu Ihrer monatlichen Finanzierung eine weitere Belastung darstellen kann.



## **Eberl Immobilien**

Inhaber: Anneliese Eberl  
gepr. Immobilienmanagerin (gtw)

Hohenlindener Str. 1

D 81677 München

### ***Kontakt:***

Mobil: +49-151-21236552 (mobil)

Telefon: +49-89-379 408 99

Fax: +49-89-209 857 16

E-Mail: [info@eberl-immo.de](mailto:info@eberl-immo.de)

Website: <https://eberl-immobilien.de>



Eberl Immobilien in München und der Metropolregion



***Kleiner Wegweiser Immobilienkauf***

## *Vor dem Kauf einer Immobilie:*

Viele Menschen wollen sich den Traum der eigenen vier Wände verwirklichen. Immobilieneigentum sowie Grund und Boden sind Sachwerte für eine sichere Altersvorsorge und eine sichere Geldanlage. Eigennutzer sowie Kapitalanleger können ebenso der Inflation entgegenwirken. Bei selbstgenutzten Immobilien sparen Sie die hohen Mietkosten, wie wir Sie in den Ballungsgebieten vorfinden. Kapitalanleger können von guten Renditen profitieren.

Meist geht es bei der Anlage in Immobilien um viel Geld und als Investor möchte man keine bösen Überraschungen erleben. Der Käufer setzt seine Ersparnisse ein oder nimmt einen Kredit auf, um den Kaufpreis zu bezahlen. Der Verkäufer lässt einen besonders wertvollen Teil seines Vermögens los und überträgt diesen.

Im Vorfeld ist also die Betrachtung der Ausgangssituation des Käufers enorm wichtig. Hier sollten Sie sich zu folgenden Fragen Gedanken machen:

- ✓ Wie ist die aktuelle Lebensplanung? Auch Mittel- und Langfristig.
- ✓ Wieviel Eigenkapital steht zur Verfügung?
- ✓ Wie hoch ist mein Finanzierungsbedarf?
- ✓ Wieviel Immobilie kann ich mir leisten, auch dann, wenn sich an meiner Einkommenssituation etwas ändert?
- ✓ Habe ich eine „Exit“ Strategie?

Um Käufer und Verkäufer zu schützen, schreibt der Gesetzgeber vor, dass Kaufverträge über Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen nur dann rechtsgültig sind, wenn Sie von einem Notar beurkundet werden. Dieses Verfahren bietet für beide die optimale Sicherheit.

Vor dem Beurkundungstermin sollten Käufer einen Kaufvertragsentwurf erhalten und diesen sorgfältig prüfen. Dazu kann man im Vorfeld schon das Notariat kontaktieren um Fragen zu klären.



## *Zeitlicher Ablauf beim Immobilienkauf:*

- ➡ Immobiliensuche und erste Vorauswahl von Immobilien
- ➡ Besichtigungen durchführen und Immobilie genau prüfen
- ➡ Einigung zwischen Verkäufer und Käufer
- ➡ Finanzierungsangebote und Objektunterlagen anfordern
- ➡ ggf. zweiten Besichtigungstermin vereinbaren
- ➡ Finanzierungsbestätigung einholen
- ➡ Kaufvertragsentwurf erstellen lassen
- ➡ Notartermin vereinbaren
- ➡ Beurkundung und Kaufvertrag unterschreiben
- ➡ Eintragung der Auflassungsvormerkung durch den Notar
- ➡ Eintragung der Grundschuld als Sicherheit für die Bank
- ➡ Zahlungen: Kaufpreisüberweisung und Kreditauszahlung, Nebenkosten (Maklergebühr, Notar, Grunderwerbssteuer)
- ➡ Nach Bezahlung erfolgt die Umschreibung ins Grundbuch
- ➡ Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten
- ➡ Termin zur Schlüssel- und Eigentumsübergabe
- ➡ Alte Wohnung kündigen, Umzug organisieren und Einziehen
- ➡ oder Vermietung prüfen und vermieten

## *Begriffe und was Sie beachten sollten:*

In vielen Fällen werden Sie sich für eine gebrauchte Immobilie entscheiden, da es zu wenig Angebot an Neubauimmobilien gibt und die Kaufpreissituation günstiger ist.

Wer eine **gebrauchte Immobilie** erwerben will, muss sollte diese sorgfältig besichtigen und ggf. einen Sachverständigen zur Besichtigung mitbringen. Danach gilt der Grundsatz „gekauft wie gesehen“. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Mängel. Allerdings darf dieser auch keine ihm bekannten Mängel verschweigen.

Bei der **Beurkundung** bespricht der Notar mit Ihnen den Kaufvertrag, erliest den vollständigen Text vor, damit nichts übersehen wird. Ausfertigungen des Kaufvertrages erhalten Sie, das Finanzamt, der Gutachterausschuss für die Kaufpreissammlung, der Makler sowie Ihre Bank.

Die **Auflassungsvormerkung** sichert dem Käufer das Recht auf Eigentumsübertragung des Kaufgegenstandes in sein Eigentum. Die Immobilie kann damit nicht mehr an einen anderen Käufer verkauft werden.

Das **Grundbuch** kann beim Amtsgericht (Grundbuchamt) bei berechtigtem Interesse eingesehen werden. Ein Grundbuchauszug wird auch von der finanzierenden Bank verlangt. Das Grundbuch ist aufgeteilt in unterschiedliche Abteilungen. Ihnen können die Eigentümerverhältnisse, die Beschreibung des Grundstücks, Rechte und Belastungen dieses sowie Grundschulden entnommen werden. Es handelt sich um ein öffentliches Register.

Das **Inventar** und die **mitverkauften Gegenstände** wie zum Beispiel die Einbauküche oder ein Einbauschränk, können in den Kaufvertrag mitaufgenommen werden. Der dafür veranschlagte Kaufpreisanteil, kann Grunderwerbssteuerermindernd angesetzt werden.

Beim Kauf erwirbt der Käufer eine Wohnung die räumlich abgetrennt ist – **Sondereigentum**. Dies sind die Räume einer Wohnung, sowie abgetrennte Keller und Garagen.

Darüber hinaus erwerben Sie **Gemeinschaftseigentum**. Das sind die Teile die nicht mit dem Sondereigentum verbunden sind. Es handelt sich vor allem um tragende Teile des Gebäudes, Heizungsraum, Flure, Gärten, Waschräume, etc. Maßgeblich ist, was in der Teilungserklärung festgelegt ist. Daneben gibt es noch **Sondernutzungsrechte**.

Diese geben einzelnen Wohnungseigentümern das Recht, Teile des Gemeinschaftseigentums alleine zu nutzen. Zum Beispiel Gartenanteile oder Dachspeicherflächen.

Wer eine Wohnung erwirbt zahlt neben dem vereinbarten Kaufpreis auch **Kaufnebenkosten**. Das sind Notarkosten, Kosten für die Grundbucheintragung, die Grunderwerbsteuer, die Maklergebühr und Kosten für den Kapitalbedarf. (Gesamt derzeit ca. 8%-10% d. Kaufpreises).

Die in einem Wohngebäude befindlichen Wohnungen werden von einer **Hausverwaltung** verwaltet. Diese kümmert sich um die Wohnanlage, beruft **Eigentümerversammlungen** ein, erstellt die Abrechnungen, die Wirtschaftspläne sowie die Protokolle.

Vor Kauf einer Immobilie sollten Sie die Unterlagen eingesehen haben und auch den Stand der **Rücklagen** in Erfahrung bringen. Rücklagen müssen für Modernisierungen, Sanierungen etc. gebildet werden. Ebenso sollten Sie prüfen ob bauliche Maßnahmen geplant sind.

Das **Wohngeld** muss von jedem Eigentümer entrichtet werden. Es wird jeden Monat von der Hausverwaltung eingezogen um laufende Kosten am Gebäude entrichten zu können. Die Höhe des Wohngeldes sollten Sie vor dem Kauf kennen, da dies zu Ihrer monatlichen Finanzierung eine weitere Belastung darstellen kann.



## **Eberl Immobilien**

Inhaber: Anneliese Eberl  
gepr. Immobilienmanagerin (gtw)

Hohenlindener Str. 1

D 81677 München

### ***Kontakt:***

Mobil: +49-151-21236552 (mobil)

Telefon: +49-89-379 408 99

Fax: +49-89-209 857 16

E-Mail: [info@eberl-immo.de](mailto:info@eberl-immo.de)

Website: <https://eberl-immobilien.de>



Eberl Immobilien in München und der Metropolregion