

Ratgeber für Erstkäufer

Schritt für Schritt ins erste eigene Zuhause

SAARPFALZ IMMOBILIEN

www.saarpfalzimmobilien.com

Inhalt

01 Ihr Weg ins erste eigene Zuhause

02 Was kann ich mir leisten?

03 Die häufigsten Fehler vor dem Kauf

04 Ihr Suchprofil: klar starten, offen bleiben

05 Immobilien prüfen: Exposé bis Besichtigung

06 Wenn eine Immobilie konkret infrage kommt

07 Grundbuch einfach erklärt

08 Von der Kaufentscheidung zum Notartermin

09 Was nach dem Notartermin passiert

10 Fachbegriffe einfach erklärt

11 Übergabeprotokolle für Haus und Wohnung



Wir sind für Sie da!

Es geht um Lebensentwürfe, neue Lebensabschnitte, Erwartungen und manchmal auch um große Entscheidungen. Wir hören zu, fragen nach und beraten ehrlich. Erst wenn wir Ihre Wünsche und Bedürfnisse genau verstehen, machen wir uns gemeinsam auf die Suche nach der Immobilie, die wirklich zu Ihrer Zukunft passt.

Ich bin Dominique Stork, Gründerin und Inhaberin von SaarPfalz Immobilien in Homburg und Blieskastel. Mein Anspruch: klare Beratung, respektvoller Umgang und eine Immobiliensuche, die sich an Ihrem Leben orientiert. Gemeinsam mit verlässlichen Partnern sorge ich dafür, dass aus Ihrem Wohntraum oder Ihrer Investition ein sicheres und gutes Ergebnis wird.

Jedes Haus erzählt seine eigene Geschichte, wir finden diejenige, die zu Ihrer passt. Transparent im Vorgehen, ehrlich im Bezug auf den Zustand der Immobilie. Regional vernetzt. Persönlich an Ihrer Seite.





Immobilienmaklerin
Dominique Stork
und Sophie Anstätt

Der Weg ins erste eigene Zuhause



Dieser Ratgeber begleitet Sie von der ersten Orientierung bis zum Einzug. Er soll nicht nur Wissen vermitteln, sondern vor allem Sicherheit geben:

- Wie ist der zeitliche Ablauf?
- Worauf sollten Sie achten?
- Welche Fragen sollten frühzeitig geklärt sein?

Die Sprache bleibt bewusst klar und verständlich. Sie sollen sich gut vorbereitet fühlen und typische Unsicherheiten früh besser einordnen können.

Rechtlicher HInweis:

Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Fachberatung. Alle Inhalte wurden sorgfältig erstellt, jedoch kann keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Die Informationen stellen keine verbindliche Empfehlung dar und berücksichtigen nicht die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls. Für Entscheidungen, die auf Grundlage dieses Ratgebers getroffen werden, wird keine Haftung übernommen, soweit gesetzlich zulässig. Der Ratgeber erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

So läuft der Kaufprozess ab





„Der Wunsch nach dem ersten eigenen Zuhause ist etwas ganz Besonderes!“

Es geht nicht nur darum, eine Immobilie zu kaufen, sondern einen Ort zu finden, an dem Sie ankommen, leben und Erinnerungen schaffen können.

Gerade am Anfang wirkt der Weg zum Immobilienkauf oft groß und unübersichtlich. Dieser Ratgeber soll Ihnen Orientierung geben, typische Unsicherheiten reduzieren und Ihnen Schritt für Schritt zeigen, worauf es wirklich ankommt.



Was kann ich mir leisten?

Nicht der Kaufpreis allein entscheidet, sondern die Frage, was sich langfristig wirklich gut anfühlt.

Bevor Sie mit der Suche starten, lohnt es sich, den eigenen finanziellen Rahmen realistisch einzuordnen. Nicht nur die Immobilie sollte zu Ihrem Leben passen. Auch die monatliche Belastung sollte sich langfristig gut anfühlen.

Eine einfache Faustregel zur ersten Orientierung

Als grobe Orientierung kann gelten: Die monatliche Rate für die Finanzierung sollte idealerweise etwa 30 bis 40 % des Netto-Haushaltseinkommens nicht überschreiten.

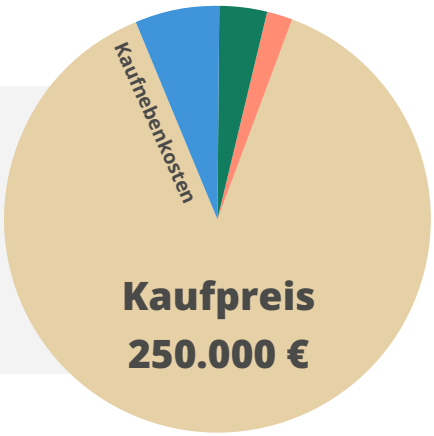
Diese Faustregel ersetzt keine individuelle Finanzierungsprüfung. Sie hilft aber dabei, den eigenen Rahmen besser einzuschätzen und die spätere Suche realistischer zu gestalten.

Kaufnebenkosten früh mitdenken

Maklercourtage, in der Regel **ca. 3,57 %**

Notar- und Grundbuchkosten
zusammen grob **ca. 2 %**

Grunderwerbsteuer
je nach Bundesland unterschiedlich



Beispiel: **Kaufpreis**	**250.000 €**
Makler	**8.925 €**
Grundsteuer (z.B. 6,5%)	**16.250 €**
Notar und Grundbuch	**5.000 €**
Kaufnebenkosten gesamt	**30.175 €**

Gerade in unserer Region kann das wichtig sein:
Im Saarland liegt die Grunderwerbsteuer bei 6,5 %, in Rheinland-Pfalz bei 5,0 %.

Bundesland	Grunderwerbsteuer
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,5 %
Hamburg	5,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	5,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	5,0 %

Die monatliche Rate grob berechnen

Für eine erste Orientierung lässt sich die monatliche Finanzierungsrate überschlägig mit einer einfachen Formel berechnen:

Kaufpreis × (Zins + Tilgung) ÷ 100 ÷ 12 = ungefähre monatliche Rate.

Beispiel: **Kaufpreis 250.000 €**
Zins 4 %
Tilgung 2 %

= **ca. 1.250 € Monat**

Wichtig:
Diese Beispielrechnung berücksichtigt weder Kaufnebenkosten noch mögliche Renovierungs-/Sanierungskosten. Hier wird davon ausgegangen, dass diese aus Eigenkapital finanziert werden.

Wichtig für Ihre Finanzierung

Neben Einkommen und Kaufpreis spielen auch Eigenkapital und laufende monatliche Belastungen eine wichtige Rolle. Eigenkapital kann in vielen Fällen die Finanzierung verbessern. Gerade deshalb ist Eigenkapital oft nicht nur hilfreich, sondern ein wichtiger Baustein der Finanzierung.

- Autokredite
- Ratenkäufe
- Leasingverträge
- Privatdarlehen
- Sonstige feste monatliche Belastungen

Gut zu wissen: Wenig Eigenkapital – was bedeutet das?

Wenig oder kein Eigenkapital bedeutet nicht automatisch, dass ein Immobilienkauf unmöglich ist. In der Praxis wird die Finanzierung dadurch aber oft schwieriger. Wenn wenig Eigenkapital vorhanden ist und zusätzlich noch laufende Kredite oder andere feste Belastungen bestehen, kann das die Finanzierung deutlich erschweren.

- Prüfen Sie frühzeitig, wie viel Eigenkapital tatsächlich verfügbar ist
- Behalten Sie laufende Kredite und monatliche Belastungen im Blick
- Sprechen Sie offen mit der Bank darüber, was realistisch machbar ist

Ihre Checkliste für die erste Finanzierungsanfrage

Für die erste Anfrage bei einer Bank werden in der Regel noch keine Unterlagen zur Immobilie benötigt. Zunächst geht es vor allem um Ihre persönliche und finanzielle Situation.

Persönliche Unterlagen

- ☐ Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- ☐ Unterlagen aller Personen, die den Kredit mit aufnehmen
- ☐ Nachweise zu Unterhaltsverpflichtungen, sofern relevant
- ☐ Nachweise zum Familienstand, sofern relevant

Einkommensnachweise bei Angestellten

- ☐ Aktuelle Gehaltsabrechnungen
- ☐ Arbeitsvertrag oder Arbeitgebernachweis
- ☐ Aktueller Einkommensteuerbescheid, sofern vorhanden

Einkommensnachweise bei Selbständigen

- ☐ Einkommensteuerbescheide der letzten Jahre
- ☐ Einnahmen-Überschuss-Rechnungen
- ☐ Betriebswirtschaftliche Auswertungen
- ☐ Jahresabschlüsse, sofern vorhanden
- ☐ Aktuelle Nachweise zur wirtschaftlichen Situation

Vermögen und Eigenkapital

- ☐ Aktuelle Kontoauszüge
- ☐ Nachweise über Sparguthaben
- ☐ Nachweise über Tagesgeld oder Festgeld
- ☐ Depotauszüge oder weitere Vermögensnachweise
- ☐ Übersicht über verfügbares Eigenkapital

Laufende finanzielle Verpflichtungen

- ☐ Nachweise über bestehende Kredite
- ☐ Leasingverträge
- ☐ Nachweise über Unterhaltszahlungen
- ☐ Übersicht über sonstige regelmäßige monatliche Belastungen

Früh handlungsfähig sein

Lassen Sie sich nach der ersten Finanzierungsanfrage möglichst früh eine Finanzierungsbestätigung ausstellen. Sie kann beim Immobilienkauf ein wichtiger Vorteil sein, weil Sie damit Ihre Kaufbereitschaft und finanzielle Umsetzbarkeit bereits belegen können.

Die Häufigsten Fehler im Immobilienkauf

Viele Fehler beim Immobilienkauf passieren nicht beim Notar, sondern schon viel früher.

- Nur auf den Kaufpreis schauen
- Sich zu früh auf ein zu starres Suchprofil festlegen
- Exposé oder Lage nicht genau prüfen
- Zu schnell emotional entscheiden
- Ohne klare Finanzierung suchen

Ein gutes Zuhause muss nicht perfekt sein. Es sollte aber zu Ihrem Leben, Ihrem Budget und Ihrer Zukunft passen.



Ihr Suchprofil: klar starten, offen bleiben



Was gehört in Ihr Suchprofil

- ☐ Welche Lage kommt für mich infrage?
- ☐ Wie viele Zimmer brauche ich wirklich?
- ☐ Welche Wohnfläche wünsche ich mir?
- ☐ Welche Objektart kommt infrage?
- ☐ Welche Kriterien sind für mich unverzichtbar?
- ☐ Wo kann ich flexibel bleiben?
- ☐ Habe ich genügend Kapital einkalkuliert für Renovierung/Sanierung

Pflichtkriterien und Wunschkriterien unterscheiden

Hilfreich ist es, Ihr Suchprofil in Pflichtkriterien und Wunschkriterien zu teilen. So behalten Sie einen klaren Überblick und bleiben trotzdem offen für gute Lösungen.

Jetzt Suchprofil anlegen und anderen einen Schritt voraus sein!

Mit Ihrem Suchpfofil auf www.saarpfalzimmobilien.com werden Sie bereits 2 Tage vor Veröffentlichung einer neuen Immobilie informiert.

Immobilien prüfen: von Exposé bis Besichtigung

Nicht jede interessante Immobilie muss sofort besichtigt werden.

Bevor Sie sich emotional zu schnell auf eine Immobilie festlegen, lohnt es sich, Schritt für Schritt zu prüfen, ob das Objekt wirklich zu Ihnen passt.

Exposé zuerst aufmerksam lesen

- **Lage**
- **Wohnfläche**
- **Zimmeranzahl**
- **Baujahr**
- **Zustand**
- **Energieangaben**
- **Besondere Hinweise zur Immobilie**

Ein Exposé ist der erste Eindruck einer Immobilie.
Es soll neugierig machen, ersetzt aber keine genaue Prüfung.

Typische Formulierungen im Exposé richtig einordnen

- Mit Potenzial - oft Modernisierungs- oder Renovierungsbedarf
- Renovierungsbedürftig - Arbeiten sollten eingeplant werden
- Sanierungsbedürftig - eher größerer Aufwand
- Für Handwerker geeignet - häufig umfangreichere Arbeiten
- Terrassenförmig angelegter Garten - möglicher Hinweis auf Hanglage

Wenn Ihnen eine Formulierung unklar ist, fragen Sie nach. Ein Verkäufer oder Makler sollte erklären können, was konkret damit gemeint ist.

Nicht nur auf den Kaufpreis schauen

Ein günstiger Kaufpreis allein macht eine Immobilie noch nicht automatisch passend. Wenn im Exposé bereits Hinweise auf Renovierung, Sanierung oder Modernisierung stehen, sollten Sie diese möglichen Zusatzkosten von Anfang an mitdenken.

Vorab auch die Lage prüfen

- Liegt die Immobilie wirklich in meinem Suchgebiet?
- Passt die Umgebung grundsätzlich zu meinem Alltag?
- Ist die Infrastruktur für mich stimmig?
- Kann ich mir vorstellen, dort zu wohnen?

Es kann sehr sinnvoll sein, vorab selbst an der Immobilie vorbeizufahren – wenn möglich auch zu unterschiedlichen Uhrzeiten. So bekommen Sie ein besseres Gefühl für Verkehr, Lautstärke, Nachbarschaft, Parksituation und die allgemeine Atmosphäre der Lage.

Mini-Checkliste vor der Besichtigung

- ☐ Exposé aufmerksam gelesen
- ☐ Budget grob abgeglichen
- ☐ Lage grundsätzlich passend
- ☐ Umgebung vorab eingeordnet
- ☐ Mögliche Zusatzkosten mitgedacht
- ☐ Erste offene Fragen notiert

Die Besichtigung: erst Eindruck, dann Details

Wenn Exposé und Lage grundsätzlich passen, folgt die Besichtigung. Bevor Sie alles im Detail prüfen, hilft es, zunächst einmal in Ruhe durch die Immobilie zu gehen und den ersten Eindruck bewusst auf sich wirken zu lassen.

- Fühlt sich die Immobilie passend an?
- Kann ich mir vorstellen, hier zu wohnen?
- Passt die Raumwirkung zu meinem Alltag?
- Gibt es direkt ein klares Ausschlusskriterium?



Mitnehmen

- Exposé oder Notizen zur Immobilie
- Fragenliste
- Handy oder Notizblock
- Zollstock oder Lasermessgerät
- Taschenlampe
- Wenn möglich eine zweite Person

Vor Ort prüfen

- Raumaufteilung passt grundsätzlich zu meinem Alltag
- Räume wirken auch ohne Möbel passend
- Größe der Räume erscheint ausreichend
- Licht und Atmosphäre wirken angenehm
- Lage und Umfeld fühlen sich stimmig an
- Ich achte nicht nur auf Einrichtung und Dekoration
- Auffälligkeiten wurden notiert
- Wichtige Fragen wurden gestellt

Bei Unsicherheit lieber Fachleute mitnehmen

Wenn Fragen zum Zustand offenbleiben oder Sie bestimmte Punkte nicht sicher einschätzen können, ist ein zweiter Termin mit fachlicher Begleitung sehr sinnvoll.

- Handwerker vom Fach
- ein Architekt
- ein Gutachter oder Sachverständiger

Besichtigungs-Checkliste

Objekt: _____ Datum: _____

Anschrift: _____ Baujahr: _____

Bereich	Stand / Eindruck	Erneuerung notwendig?	Geschätzte Kosten?
Elektrik		☐ ja / ☐ nein	
Heizung		☐ ja / ☐ nein	
Fenster		☐ ja / ☐ nein	
Dach		☐ ja / ☐ nein	
Außen-fassade		☐ ja / ☐ nein	
Türen		☐ ja / ☐ nein	
Böden		☐ ja / ☐ nein	
Bad		☐ ja / ☐ nein	
Keller / Feuchtigkeit		☐ ja / ☐ nein	
Allgemeiner Zustand		☐ ja / ☐ nein	

Sinnvolle Fragen bei der Besichtigung

- Gibt es einen zeitlichen Rahmen für den Verkauf?
- Gibt es bereits Reservierungen oder weitere konkrete Interessenten?
- Wie ist aktuell das Interesse an der Immobilie?
- Was wurde in den letzten Jahren modernisiert?
- Gibt es bekannte Mängel?
- Von wann sind Elektrik, Heizung, Dach oder Fenster?
- Welche Unterlagen können im nächsten Schritt eingesehen werden?
- Sind alle An-/Umbauten genemigt?
- Bei Interesse: Nach Unterlagen für Finanzierung fragen!

Direkt danach kurz festhalten

Das ist mir besonders aufgefallen:

_____

_____

Das möchte ich noch klären:

_____

_____

Kommt die Immobilie für mich weiter infrage?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Unsicher

Der Weg ins Eigenheim

Wenn eine Immobilie geprüft wird, zählt nicht nur Begeisterung, sondern Struktur.

Nach der ersten Besichtigung kommt der Punkt, an dem es konkreter wird. Die Immobilie gefällt Ihnen, Sie können sich dort ein Zuhause vorstellen und jetzt stellt sich die Frage: Wie geht es weiter?

Nach der ersten Besichtigung: erstes Fazit ziehen

- **Kommt die Immobilie für mich infrage?**
- **Wie hoch könnte der Renovierungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsaufwand ungefähr sein?**
- **Ist dieser Aufwand für mich realistisch und finanzierbar?**

Jetzt die Bank vorbereiten

Sobald eine Immobilie ernster wird, ist der richtige Zeitpunkt, die Bank oder Finanzierungspartner frühzeitig mit ins Boot zu holen. Auch wenn noch einzelne Unterlagen fehlen, gewinnen Sie dadurch Zeit und bleiben handlungsfähig.

- **Objektunterlagen einreichen**
- **Auflistung über geplante Renovierungen/Sanierungen anfordern**

Ein wichtiger Unterschied: Makler oder Privatverkauf

Bei einem Makler sind wichtige Objektunterlagen oft bereits vorbereitet oder können schneller zur Verfügung gestellt werden. Beim Privatverkauf dauert es häufiger länger, bis alle Unterlagen vollständig vorliegen.



Objektunterlagen früh anfordern

Wenn die Immobilie grundsätzlich passt, sollten die vorhandenen Objektunterlagen jetzt möglichst früh angefordert oder gesichtet werden. Bei Wohnungen spielen zusätzlich Unterlagen zur Gemeinschaft eine Rolle. Bei Häusern geht es häufiger stärker um bauliche Veränderungen, Genehmigungen und den Zustand einzelner Gebäudeteile.

Jetzt selbst sauber kalkulieren

- Kaufpreis
- Kaufnebenkosten
- Renovierungs-, Modernisierungs- oder Sanierungskosten
- Mögliche kurzfristige Investitionen
- Laufende Kosten

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für einen zweiten Termin

Wenn die Immobilie weiterhin interessant erscheint, ist jetzt der richtige Zeitpunkt für einen zweiten Termin – vor allem dann, wenn noch technische, bauliche oder finanzielle Fragen offen sind.

- Handwerker
- Architekt
- Gutachter oder Sachverständiger
- Eine vertraute Person mit klarem Blick

Interesse klar signalisieren

- Rückfragen zügig stellen
- Den zweiten Termin schnell organisieren
- Die Finanzierung früh vorbereiten
- Deutlich machen, dass Sie ernsthaft interessiert sind

Checkliste Unterlagen für den Hauskauf

Unterlagen	Wo erhältlich?	Bitte beachten
Grundrisse	Eigentümer / Bauamt / ggf. Grundbuchamt	
Gebäude-/Brandversicherung	Eigentümer / Gebäudeversicherung	Leerstand versichert?
Wohnflächenberechnung	Bestandteil der Unterlagen zum Hausbau	Bei Nichtvorhandensein: An SaarPfalz Immobilien wenden
Grundbuchauszug	Notariat / Grundbuchamt / Amtsgericht	Online meist teurer und längere Wartezeiten!
Energieausweis	Evtl. bei Eigentümer (10 Jahre gültig). Ansonsten beantragen bei Schornsteinfeger / online	**Vorsicht!** Unterschied zwischen Bedarfs- / Verbrauchsausweis
Heizkostenabrechnung	Nur sofern ein Verbrauchs-ausweis beantragt wird: Heizkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre (vollständige Abrechnungsjahre)	Eigentümer / Mieter / Energieversorger
Grundsteuerbescheid	Eigentümer (kommt jährlich ca. März)	Falls nicht mehr vorhanden, über Gemeinde anfragen
Lageplan	Geoportal des Bundeslandes Saarland Rheinland Pfalz	Sollte nicht älter als 3 Monate sein: **www.shop.lvgl.saarland.de** **lvermgeo.rlp.de**

Sofern vorhanden

Altlasten	Altlastenkataster der Gemeinde
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Gemeinde
Modernisierungen der letzten 10 Jahre	Auflistung des Eigentümers,
Rechnungen der Unternehmen	Notariat / Grundbuchamt / Amtsgericht
Erbpachtvertrag	NUR bei Erbbaurecht!

Unterschied Bedarfs- / Verbrauchsausweis

Woher weiß ich, ob ich einen Verbrauchs- oder einen Bedarfsausweis benötige?

	Baujahr bis 1977	Baujahr ab 1978	Neubau
Bis zu 4 Wohneinheiten	Bedarfsausweis*	Freie Wahl	Bedarfsausweis
Ab 5 Wohneinheiten	Freie Wahl	Freie Wahl	Bedarfsausweis

*Wenn Ihr Gebäude die Normen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt oder übertrifft, benötigen Sie nur einen Verbrauchsausweis.

Checkliste Unterlagen für den Wohnungskauf

Unterlagen	Wo erhältlich?	Bitte beachten
Grundrisse / Geschosspläne / Abgeschlossenheitserklärung	Eigentümer / Bauamt / ggf. Grundbuchamt	
Gebäude-/Brandversicherung	Eigentümer / Hausverwaltung	Leerstand versichert?
Wohnflächenberechnung	Bestandteil der Unterlagen zum Hausbau	Bei Nichtvorhandensein: An SaarPfalz Immobilien wenden
Grundbuchauszug	Notariat / Grundbuchamt / Amtsgericht	Online meist teurer und längere Wartezeiten!
Energieausweis	Eigentümer/Hausverwaltung (10 Jahre gültig). Ansonsten beantragen bei Schornsteinfeger / online	**Vorsicht!** Unterschied zwischen Bedarfs- / Verbrauchsausweis
Heizkostenabrechnung	Nur sofern ein Verbrauchsausweis beantragt wird: Heizkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre (vollständige Abrechnungsjahre)	Eigentümer / Mieter / Energieversorger
Grundsteuerbescheid	Eigentümer (kommt jährlich ca. März)	Falls nicht mehr vorhanden, über Gemeinde anfragen
Lageplan	Geoportal des Bundeslandes Saarland Rheinland Pfalz	Sollte nicht älter als 3 Monate sein: **www.shop.lvgl.saarland.de** **lvermgeo.rlp.de**
Wirtschaftsplan	Hausverwaltung: Auflistung des Hausgeldes **Wichtig: Differenzierung** • Umlagefähige Nebenkosten (können auf den Mieter umgelegt werden) • Nicht umlagefähige Nebenkosten (können nicht auf den Mieter umgelegt werden)	
Rücklagen	Hausverwaltung	
Teilungserklärung	Eigentümer / Notar / Hausverwaltung	
Gemeinschaftsordnung	Eigentümer / Hausverwaltung	
Eigentümerversammlungsprotokolle der letzten 3 Jahre	Eigentümer / Hausverwaltung	
Letzte Nebenkostenabrechnung	Eigentümer / Hausverwaltung	

Bei vermieteter Wohnung

- Mietvertrag
- Kaution
- Info über Ausstände (nicht gezahlte Miete / Kaution / Info über evtl. Sondervereinbarungen)
- Info über letzte Mieterhöhung

Sofern vorhanden

Modernisierungen der letzten 10 Jahre	Auflistung des Eigentümers, Rechnungen der Unternehmen
Erbpachtvertrag	NUR bei Erbbaurecht! Eigentümer / Erbbaurechtsgeber / Notariat welches damals beurkundet hat

Grundbuch einfach erklärt

Das Grundbuch wirkt auf den ersten Blick trocken, kann aber entscheidend für Ihre Kaufentscheidung sein. Im Grundbuch steht nicht nur, wem eine Immobilie gehört. Dort ist auch eingetragen, welche Rechte, Belastungen oder Sicherheiten mit dem Grundstück verbunden sind.

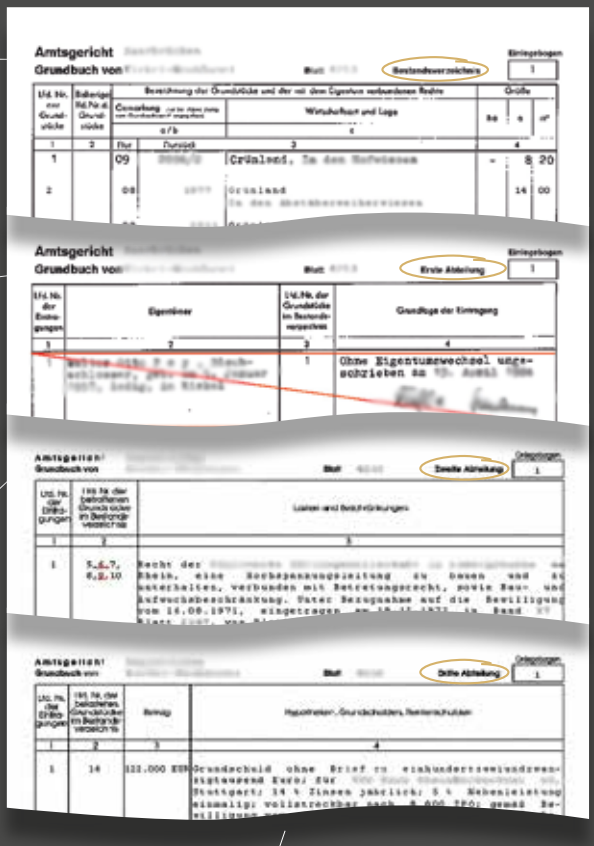
So ist das Grundbuch aufgebaut

Bestandsverzeichnis

Hier finden Sie die grundlegenden Angaben zum Grundstück, zum Beispiel Flurstück, Lage und Größe.

Abteilung I

Hier steht, wer Eigentümer der Immobilie ist. Prüfen Sie, ob die Verkäuferseite tatsächlich eingetragen ist und ob bei mehreren Eigentümern alle Beteiligten mitwirken müssen. Wird der Verkauf nicht durch den Eigentümer selbst abgewickelt, muss eine notarielle Vollmacht vorliegen.



Abteilung II

Hier stehen Rechte und Belastungen, die keine Grundschulden oder Hypotheken sind, zum Beispiel Wegerechte, Wohnrechte, Nießbrauch, Vorkaufsrechte, Dienstbarkeiten oder Erbbaurecht.

Abteilung III

Hier stehen die Grundpfandrechte, also vor allem Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden.

Welche Einträge für Käufer besonders wichtig sein können

- Wegerechte und andere Dienstbarkeiten
- Wohnrecht oder Nießbrauch
- Vorkaufsrechte
- Grundschuld
- Erbbaurecht

Nicht alles kann einfach gelöscht werden

Nicht jeder Eintrag im Grundbuch verschwindet automatisch beim Verkauf. Manche Rechte oder Belastungen können gelöscht werden, andere bleiben bestehen oder sollen bewusst bestehen bleiben.

Besonderheit Erbbaurecht

Beim Erbbaurecht gehört Ihnen nicht das Grundstück selbst, sondern das Recht, auf dem Grundstück eines anderen Eigentümers ein Bauwerk zu besitzen und zu nutzen. Veränderungen am Bauwerk sind nur mit Zustimmung des Eigentümers möglich.

Mini-Checkliste: Worauf Sie beim Grundbuch achten sollten

- ☐ Stimmt das Objekt?
- ☐ Stimmt die Verkäuferseite?
- ☐ Gibt es Rechte oder Belastungen in Abteilung II?
- ☐ Ist geklärt, was bestehen bleibt und was gelöscht werden soll?
- ☐ Gibt es Grundschulden oder andere Grundpfandrechte in Abteilung III?
- ☐ Gibt es Einträge, die die Nutzung der Immobilie beeinflussen?
- ☐ Bei Erbbaurecht: Liegt der Erbbaurechtsvertrag vor?

Gut zu wissen

Erbbaurecht wirkt auf viele Käufer zunächst komplizierter, als es tatsächlich ist. Ein Stück weit hilft hier der Vergleich mit einer Eigentumswohnung.

Der große Unterschied ist jedoch: Bei der Eigentumswohnung erwerben Sie in der Regel einen Anteil am Grundstück mit.

Beim Erbbaurecht gehört das Grundstück dagegen einem anderen Eigentümer.

Von der Kaufentscheidung zum Notartermin

Der Weg zum Notartermin beginnt nicht mit der Unterschrift, sondern mit einer gut vorbereiteten Entscheidung.

Checkliste: Vor dem Notartermin klären

- ☐ Die Finanzierung für genau dieses Objekt ist mit der Bank abgestimmt
- ☐ Die Grundschuldbestellung ist zeitlich abgestimmt
- ☐ Sie möchten diese Immobilie wirklich kaufen
- ☐ Der Kaufpreis ist abgestimmt
- ☐ Der Übergabezustand ist besprochen
- ☐ Der gewünschte Übergabetermin ist abgestimmt
- ☐ Mitverkaufte bewegliche Gegenstände und besondere Vereinbarungen sind besprochen und eindeutig festgehalten
- ☐ Bei mehreren Käufern ist die Aufteilung geklärt
- ☐ Ist geklärt, ob auf Verkäuferseite noch Darlehen oder Belastungen bestehen, die vor oder im Zuge des Verkaufs abgelöst werden müssen?
- ☐ Nach Möglichkeit bestehen keine wesentlichen offenen Fragen mehr
- ☐ Das Interesse wurde klar signalisiert

Preisverhandlung oder andere Verhandlungspunkte

Nicht bei jeder Immobilie kommt es automatisch zu einer Preisverhandlung. Eine gute Preisverhandlung basiert auf nachvollziehbaren Argumenten, nicht auf pauschalem Drücken.

- Entrümpelung
- Räumung
- Übergabezeitpunkt
- Vorübergehender Verbleib des Verkäufers im Objekt
- Mitverkaufte Gegenstände



Wer den Kaufvertragsentwurf veranlasst

Wenn ein Makler eingebunden ist, wird der Kaufvertragsentwurf in der Praxis häufig über den Makler angestoßen. Gibt es keinen Makler, müssen Käufer und Verkäufer klären, wer den Notar beauftragt.

Finanzierung und Grundschuldbestellung

Vor einer verbindlichen Zusage sollte die Finanzierung für dieses konkrete Objekt belastbar geklärt sein. Wenn die Grundschuldbestellung bereits vorbereitet und mit der Bank abgestimmt ist, kann im Idealfall die Beurkundung der Grundschuld direkt im Anschluss an den Kaufvertragstermin beim Notar erfolgen.

Den Kaufvertragsentwurf in Ruhe prüfen

Wenn der Kaufvertragsentwurf vorliegt, nehmen Sie zusätzlich die Checkliste zur Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs zur Hand. Prüfen Sie in Ruhe, ob die besprochenen Punkte und Vereinbarungen auch tatsächlich so im Vertrag aufgenommen wurden.

- Kaufpreis
- Käuferdaten
- Genaue Objektbezeichnung
- Erwerbsanteile bei mehreren Käufern
- Übergabezeitpunkt
- Übergabezustand
- Regelungen zur Räumung
- Mitverkaufte Gegenstände
- Besondere Vereinbarungen
- Kostenregelung

Checkliste: Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs / Notariatsunterlagen

Käuferseite

- ☐ Vollständiger Name
- ☐ Geburtsdatum
- ☐ Aktuelle Anschrift
- ☐ Familienstand
- ☐ Staatsangehörigkeit
- ☐ Steueridentifikationsnummer
- ☐ Kopie von Personalausweis oder Reisepass
- ☐ Bei mehreren Käufern: Wer kauft mit?
- ☐ Bei mehreren Käufern: Zu welchen Anteilen wird gekauft?

Verkäuferseite

- ☐ Vollständiger Name
- ☐ Geburtsdatum
- ☐ Aktuelle Anschrift
- ☐ Familienstand
- ☐ Staatsangehörigkeit
- ☐ Kopie von Personalausweis oder Reisepass
- ☐ Bankverbindung für die Kaufpreiszahlung
- ☐ Müssen noch Darlehen oder Belastungen a bgelöst werden?

Vertretung

In der Regel erscheint jeder selbst beim Notar. Sollte dies nicht möglich sein, kann eine Vertretung nur mit einer wirksamen notariellen Vollmacht erfolgen.

Finanzierung

- ☐ Name der finanzierenden Bank
- ☐ Findet die Grundschuldbestellung direkt im Anschluss an die notarielle Beurkundung statt?
- ☐ Falls nein: Wann erfolgt die Grundschuldbestellung?

Mietverhältnis, falls die Immobilie vermietet ist

- ☐ Bleibt das Mietverhältnis bestehen?
- ☐ Wird die Mietkaution an den neuen Eigentümer übergeben?
- ☐ Gibt es hierzu besondere Vereinbarungen?

Objektdaten

- ☐ Genaue Objektanschrift
- ☐ Objektart
- ☐ Kaufpreis
- ☐ Übergabetermin
- ☐ Übergabezustand
- ☐ Ist eine Räumung noch erforderlich?
- ☐ Bis wann erfolgt die Räumung?
- ☐ Energieausweis hat vorgelegen

Besondere Vereinbarungen

- ☐ Mitverkaufte bewegliche Gegenstände
- ☐ Vereinbarter Wert
- ☐ Ist die Aufteilung mit der Bank abgestimmt?
- ☐ Absprachen zur Entrümpelung
- ☐ Absprachen zum Verbleib des Verkäufers im Objekt
- ☐ Sonstige besondere Vereinbarungen

Besondere Beschaffenheiten oder bekannte Mängel

- ☐ Sollen besondere Beschaffenheiten im Vertrag erwähnt werden?
- ☐ Gibt es bekannte Mängel, die im Vertrag aufgenommen werden sollen?

Was Sie zum Notartermin mitbringen sollten

- ☐ Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- ☐ Steueridentifikationsnummer
- ☐ Bei Vertretung: notarielle Vollmacht

Auch für die **Verkäuferseite** ist ein kurzer Gegencheck sinnvoll:
Ist die angegebene Bankverbindung korrekt?

Was beim Notartermin passiert

Der Notartermin ist nicht nur eine reine Unterschrift. Der Kaufvertrag wird vorgelesen, rechtliche Inhalte werden erläutert und Fragen können gestellt werden. Erst danach wird unterschrieben.

Wichtig zu wissen:
Ein Immobilienkauf wird erst mit der notariellen Beurkundung rechtlich verbindlich.

Gut zu wissen: Wie lange dauert der Ablauf ungefähr?

Wenn die Zusage steht und die Finanzierung vollständig vorbereitet ist, kann ein Notartermin oft schon innerhalb von ein bis drei Wochen stattfinden. Nach dem Notartermin dauert es bis zur Kaufpreiszahlung häufig noch einmal etwa vier bis sechs Wochen. Die Übergabe findet in der Regel zeitnah nach vollständiger Kaufpreiszahlung statt. Die endgültige Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann danach noch einmal Zeit in Anspruch nehmen und erfolgt häufig erst bis zu etwa einem halben Jahr nach dem Notartermin.

Eigentümer wird man erst mit dem Grundbucheintrag.

Wichtig

Wenn die Bank für die finale Vorbereitung doch länger braucht, ist es oft sinnvoll, den Notartermin etwas nach hinten zu verschieben. So kann im Idealfall auch die Grundschuldbestellung am selben Tag wie der Notartermin erfolgen.

Was nach dem Notartermin passiert

Mit dem Notartermin ist der Kaufvertrag unterschrieben. Für viele Käufer fühlt sich das wie der letzte große Schritt an. Tatsächlich beginnt jetzt aber noch eine wichtige Phase, in der der Kauf rechtlich und organisatorisch weiter abgewickelt wird.

So läuft es nach dem Notartermin weiter

- Notartermin
- Fälligkeit des Kaufpreises
- Kaufpreiszahlung
- Übergabe
- Zahlung der Grunderwerbsteuer
- Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Wann der Kaufpreis bezahlt wird

Der Kaufpreis wird frühestens mit Fälligkeit bezahlt. Auch wenn im Kaufvertrag bereits ein Termin genannt ist, kann die Zahlung erst dann erfolgen, wenn die vertraglich vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind und der Notar die Fälligkeitsmitteilung versendet hat.

- Zahlen Sie den Kaufpreis nicht vorschnell direkt nach dem Notartermin
- Der Kaufpreis kann frühestens mit Fälligkeit fließen
- Achten Sie darauf, wann Ihnen die Fälligkeits-mitteilung zugeht
- Stimmen Sie die Auszahlung rechtzeitig mit Ihrer Bank ab

Was bedeutet Nutzen und Lasten?

Mit der vollständigen Kaufpreiszahlung gehen in der Regel auch Nutzen und Lasten auf Sie als Käufer über, sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart wurde.

Nutzen: Ab diesem Zeitpunkt stehen Ihnen die wirtschaftlichen Vorteile der Immobilie zu, zum Beispiel Mieteinnahmen.

Lasten: Ab diesem Zeitpunkt tragen Sie die laufenden Kosten und Verpflichtungen rund um die Immobilie, zum Beispiel Grundsteuer, laufende Kosten oder sonstige objektbezogene Ausgaben.

Wann die Schlüsselübergabe stattfindet

Die Übergabe erfolgt in der Regel nach vollständiger Kaufpreiszahlung, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Schlüsselübergabe erfolgt in nicht direkt im Anschluss an den Notartermin. *Nur in seltenen Fällen erfolgt die Schlüsselübergabe vor der Kaufpreiszahlung. Dies bedarf einer Renovierungsklausel im Kaufvertrag und ist ein Vertrauensvorschuss des Verkäufers an Käufer.*

Lasten: Ab diesem Zeitpunkt tragen Sie die laufenden Kosten und Verpflichtungen rund um die Immobilie, zum Beispiel Grundsteuer, laufende Kosten oder sonstige objektbezogene Ausgaben ab dem vereinbarten Stichtag.

Übergabe-Protokoll

Um abgesichert zu sein nutzen Sie die Protokolle unter Kapitel 11, die wir sowohl für Wohnungs- als auch Hausübergabe für Sie zu Verfügung stellen.



Checkliste: Nach der Übergabe erledigen

- ☐ Nachsendeauftrag bei der Post einrichten
- ☐ Strom, Gas und Wasser ummelden oder anmelden
- ☐ Müllentsorgung mit dem zuständigen Unternehmen klären
- ☐ Internet, Telefon und weitere laufende Verträge umstellen
- ☐ Hausverwaltung über den Eigentümerwechsel informieren, falls es sich um eine Eigentumswohnung handelt
- ☐ Mieter und gegebenenfalls Hausverwaltung über den Eigentümerwechsel informieren, falls die Immobilie vermietet ist
- ☐ Prüfen, ob die Mietkaution an den neuen Eigentümer übergeben wurde
- ☐ Die Übergabe der Mietkaution sauber dokumentieren
- ☐ Wichtige Originalunterlagen vom Verkäufer übernehmen und geordnet ablegen
- ☐ Verträge und Ansprechpartner rund um die Immobilie ordnen
- ☐ Klingelschild und Briefkasten anpassen, sofern relevant
- ☐ Ggfs. neue Versicherung abschließen (Sonderkündigungsrecht: 4 Wochen nach Eigentumsumschreibung)

Grundsteuer und Versicherungen anteilig abrechnen: Wenn der Verkäufer diese Kosten bereits im Voraus bezahlt hat, sollte bei der Übergabe geprüft werden, welcher Anteil ab dem Übergabetag auf den Käufer entfällt. Dieser Anteil sollte sauber berechnet und ausgeglichen werden.

Zeitlicher Rahmen (bis ca 6 Monate nach Notartermin)

1. **Notarieller Kaufvertrag**
2. **Notar veranlasst die Eintragung der Auflassungsvormerkung**
3. **Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen** (wird vom Notar geprüft)
4. **Kaufpreiszahlung**
5. **Zahlung Grunderwerbsteuer**
6. **Eigentumsumschreibung im Grundbuch**

Fachbegriffe einfach erklärt

Viele Begriffe rund um den Immobilienkauf wirken im ersten Moment kompliziert. Dieses Kapitel ordnet die wichtigsten Fachbegriffe deshalb passend zum Ablauf des Ratgebers.

Eigentumswohnung
Bei einer Eigentumswohnung kaufen Sie nicht nur die Wohnung selbst, sondern in der Regel auch einen Miteigentumsanteil am Grundstück bzw. Haus.

Teilungserklärung
Die Teilungserklärung regelt, wie ein Gebäude und das Grundstück rechtlich aufgeteilt sind. Wem gehört was, wer hat welche Rechte und Pflichten .

Miteigentumsanteil
Der Miteigentumsanteil ist Ihr rechnerischer Anteil am Grundstück und am gemeinschaftlichen Eigentum.

Sondereigentum
Sondereigentum ist der Teil, der Ihnen bei einer Eigentumswohnung allein gehört. Dazu können zum Beispiel auch Dinge innerhalb der Wohnung gehören, wie etwa der Fußbodenbelag.

Gemeinschaftseigentum
Gemeinschaftseigentum sind die Teile des Gebäudes und Grundstücks, die allen Eigentümern gemeinsam gehören. Dazu zählen zum Beispiel das Dach, die Fassade, das Treppenhaus, das Grundstück selbst, aber auch Strangleitungen, die Heizungsanlage oder die Außenanlagen.

Wirtschaftsplan
Der Wirtschaftsplan zeigt die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben einer Eigentümergemeinschaft mit Bezug auf eine spezielle Wohneinheit.

Hausgeld
Hausgeld ist der regelmäßige Betrag, den Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft beziehungsweise Hausverwaltung zahlen.

Eigentümerversammlungsprotokolle
Die Eigentümerversammlungsprotokolle zeigen, welche Themen in der Eigentümergemeinschaft besprochen wurden.

Erbbaurecht
Beim Erbbaurecht gehört Ihnen in der Regel nicht das Grundstück selbst, sondern das Recht, auf dem Grundstück eines anderen Eigentümers ein Bauwerk zu besitzen und zu nutzen.

Grundbuch
Das Grundbuch ist das amtliche Register, in dem Eigentum, Rechte und Belastungen eines Grundstücks eingetragen sind.

Bestandsverzeichnis
Im Bestandsverzeichnis stehen die grundlegenden Angaben zum Grundstück, zum Beispiel Flurstück, Lage und Größe.

Abteilung I
In Abteilung I steht, wer Eigentümer der Immobilie ist.

Abteilung II
In Abteilung II stehen Rechte und Belastungen, die keine Grundschulden oder Hypotheken sind.

Abteilung III
In Abteilung III stehen die Grundpfandrechte, also insbesondere Grundschulden und Hypotheken.

Dienstbarkeit
Eine Dienstbarkeit ist ein Recht, das einem anderen an einem Grundstück eingeräumt wird, zum Beispiel ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht.

Wegerecht
Ein Wegerecht bedeutet vereinfacht, dass ein anderer das Grundstück in bestimmter Weise nutzen darf.

Wohnrecht
Ein Wohnrecht bedeutet, dass eine bestimmte Person das Recht hat, in der Immobilie zu wohnen.

Nießbrauch
Nießbrauch bedeutet vereinfacht, dass eine andere Person die Immobilie nutzen und die Erträge daraus ziehen darf, obwohl sie nicht Eigentümer ist.

Vorkaufsrecht
Ein Vorkaufsrecht kann bedeuten, dass ein Dritter unter bestimmten Voraussetzungen in einen Kaufvertrag eintreten darf.

Grundschuld
Die Grundschuld dient meist der Absicherung einer Bank.

Baulast
Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Behörde.

Altlasten
Altlasten können bei Grundstücken oder bestimmten früheren Nutzungen eines Grundstücks eine Rolle spielen.

Grundschuldbestellung
Die Grundschuldbestellung ist der Vorgang, mit dem die Grundschuld für die finanzierende Bank bestellt wird. Empfehlenswert ist, die Grundschuldbestellung möglichst direkt im Anschluss an den Notartermin durchzuführen.

Finanzierende Bank
Damit ist die Bank gemeint, über die die konkrete Immobilienfinanzierung läuft.

Fälligkeit
Fälligkeit bedeutet, dass der Kaufpreis nach dem Kaufvertrag nun gezahlt werden darf beziehungsweise soll.

Nutzen und Lasten
Mit dem Übergang von Nutzen und Lasten gehen in der Regel auch die wirtschaftlichen Vorteile und Pflichten der Immobilie auf den Käufer über.

Unbedenklichkeitsbescheinigung
Die Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigt, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Erst danach kann die Eigentumsumschreibung im Grundbuch weitergeführt werden.

Auflassung
Die Auflassung ist die Einigung der Vertragsparteien darüber, dass das Eigentum an einem Grundstück vom Verkäufer auf den Käufer übergehen soll.

Übergabeprotokoll Hausübergabe

Anlass: ❒ Verkauf ❒Sonstiges _____

Käufer:

Name	
Geburtsdatum	
Straße Hnr.	
PLZ / Ort	

Verkäufer:

Name	
Geburtsdatum	
Straße Hnr.	
PLZ / Ort	

Daten zum Objekt:

Straße Hnr.	
PLZ / Ort	

Die Wohnungsübergabe fand am _____ um _____ Uhr statt.

Bei der Abnahme wurden folgende Mängel / ausstehende Restarbeiten festgestellt:

_____

_____

_____

Übergebene Dokumente (sofern nicht bereits vorher übergeben):

❒	Grundrisse
❒	Energieausweis
❒	Versicherungsnachweis
❒	

Zählerstände	Zählernummer	Zählerstand
Strom		
Gas		
Wasser kalt		
Wasser warm		

Schlüsselübergabe (Anzahl): ❒ Schließanlage

___ x Hausschlüssel	___ x Wohnungsschlüssel	___ x Briefkastenschlüssel
___ x Kellerschlüssel	___ x Garagentor	___ x Sonstige Schlüssel
Folgende Schlüssel fehlen:		

Bestätigung: Der Käufer erhält eine Kopie des Übergabeprotokolls.

Ort/Datum: _____

Verkäufer: _____

Käufer: _____

Zeuge(n): _____

Übergabeprotokoll Wohnungsübergabe

Anlass: ❒ Verkauf ❒Sonstiges __Miete_____

Käufer:

Name	
Straße Hnr.	
PLZ / Ort	

Verkäufer:

Name	

Daten zum Objekt:

Straße Hnr.	
PLZ / Ort	

Die Wohnungsübergabe fand am _____ um _____ Uhr statt.

Bei der Abnahme wurden folgende Mängel festgestellt:

_____
_____
_____

Übergebene Dokumente (sofern nicht bereits vorher übergeben):

❒	Grundrisse
❒	Energieausweis
❒	Versicherungsnachweis
❒	

Zählerstände	Zählernummer	Zählerstand
Strom		
Gas		
Wasser kalt		
Wasser warm		

Schlüsselübergabe (Anzahl): ❒ Schließanlage

___ x Hausschlüssel	___ x Wohnungsschlüssel	___ x Briefkastenschlüssel
___ x Kellerschlüssel	___ x Garagentor	___ x Sonstige Schlüssel
Folgende Schlüssel fehlen:		

Wohnzimmer

Zustand/Mängel	Bemerkung

Küche

Zustand/Mängel	Bemerkung

Schlafzimmer

Zustand/Mängel	Bemerkung

Bad

Zustand/Mängel	Bemerkung

WC

Zustand/Mängel	Bemerkung

Flur

Zustand/Mängel	Bemerkung

Abstellraum

Zustand/Mängel	Bemerkung

Kellerraum

Zustand/Mängel	Bemerkung

Stellplatz

Zustand/Mängel	Bemerkung

Balkon

Zustand/Mängel	Bemerkung

Heizkörper

	Zählernummer	**Zählerstand**
Wohnzimmer		
Küche		
Schlafzimmer		
Bad		
WC		
Flur		

Bestätigung: Der Käufer erhält eine Kopie des Übergabeprotokolls.

Ort/Datum: _____

Verkäufer: _____

Käufer: _____

SAARPFALZ IMMOBILIEN

Dominique Stork

Büro Homburg
Gerberstr. 32
66424 Homburg

Büro Blieskastel
Paradeplatz 1
66440 Blieskastel

E-Mail: info@saarpfalzimmobilien.com

www.saarpfalzimmobilien.com