

Inhalt

Einführung	8	SCHRITT 3: Prüfung der laufenden Darlehenssituation, Sicherung der Ablösung der Restschuld und Überlegungen zur Folgeinvestition	41
So funktioniert dieses Buch	9	Prüfung der laufenden Darlehenssituation	41
		Widerrufsinformation	44
		Wichtige Informationen	51
		Sicherung der Ablösung der Restschuld	51
		Überlegungen zur Folgeinvestition	53
TEIL 1:		SCHRITT 4: Entscheidung für oder gegen einen Makler	57
12 Schritte zum Immobilienverkauf	11	Vertragsbeispiel 1	61
		Vertragsbeispiel 2	64
		Fazit	67
SCHRITT 1: Klärung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrechte und Belastungen	15	SCHRITT 5: Wertermittlung der Immobilie	69
Miteigentum in Gesamthandlungsgemeinschaft oder in Bruchteilsgemeinschaft	18	Wertermittlung einer Eigentumswohnung nach dem Vergleichswertverfahren	72
Gemeinschaftliches Eigentum / Erbfall / Grundbuchberichtigung	19	Wertermittlung eines Einfamilienhauses nach dem Sachwertverfahren	77
Miteigentum als Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	21	Wertermittlungsbeispiel	77
Erbaurecht	23	Wertermittlung des Grundstücks	78
Reallasten / Wohnrechte / Nießbrauchrechte	25	Wertermittlung des Gebäudes	78
Dienstbarkeiten (Beschränkung von Eigentumsrechten)	26	Vom Sachwert zum Verkehrswert	84
Baulasten (Beschränkung von Eigentumsrechten)	27	Fazit Sachwertermittlung	85
Darlehenssicherung einer Bank / Hypothek und Grundschuld	28	Einfacher Überschlag als Alternative	85
Darlehenssicherung einer Bank / Briefhypothek und Briefgrundschuld	30	Wertermittlung eines Mehrfamilienhauses nach dem Ertragswertverfahren	85
Fazit	31	Fazit	92
SCHRITT 2: Prüfung der Alternativen zum Verkauf	33	SCHRITT 6: Prüfung der öffentlichen und privaten Vorkaufsrechte sowie privater Zustimmungsrechte	95
Vermietung	34	Vorkaufsrechte der Gemeinden	95
Wohnrecht	34	Vorkaufsrechte von Mietern	97
Nießbrauchrecht	34	Vorkaufsrechte von Miterben	98
Erbaurecht	34	Zustimmungsrecht von Miteigentümern oder Erben	99
Teilverkauf (Realteilung)	35	Vorkaufsrechte und Zustimmungsrechte einer Wohnungseigentümergeinschaft	100
Bildung von Miteigentum (Aufteilung nach Wohnungseigentumsrecht)	36	Vorkaufsrecht und Zustimmungsrecht des Grundstückseigentümers	101
Verrentung	36		
Fazit	38		

Zusammengefasst	102	Beispiele Verkaufsvertragsentwürfe	141
Individuelle Vorkaufsrechte aus dem Grundbuch	102	Verkaufsvertrag Beispiel 1	141
Fazit	103	Verkaufsvertrag Beispiel 2	150
SCHRITT 7: Herstellung eines guten Verkaufszustands und Zusammenstellung wichtiger Dokumente	105	Beratungsgespräch zum Vertragsentwurf beim Notar	159
Herstellung eines guten Verkaufszustands	105	Rechtsanwalt	160
Dokumente	106	SCHRITT 11: Finanzierungsbestätigung, Finanztransfersicherung, Rangsicherung, Grundschulübernahme, Beurkundungstermin, Versicherung, Steuern, Pflichtübergaben und Käuferpflichten	163
Zusammenstellung wichtiger rechtlicher Dokumente	107	Finanzierungsbestätigung	163
Zusammenstellung wichtiger technischer Dokumente	113	Finanztransfersicherung	164
Vereinbarungsregelung zur Dokumentenübergabe	117	Rangsicherung	165
SCHRITT 8: Erstellung von Verkaufsanzeige und Verkaufsexposé sowie Auswahl von Verkaufszeitpunkt und Angebotsplatzierung	119	Übernahme eines Grundschuldeintrags durch den Käufer	166
Verkaufsanzeige und Energieausweis	120	Beurkundungstermin	167
Woher bekommt man einen Gebäudeenergieausweis?	126	Versicherung	169
Angebotsplatzierung	126	Steuern aus Verkauf	171
Verkaufsexposé	127	Steuern aus Erbschaft	172
Verkaufszeitpunkt	128	Pflichtübergaben und Käuferpflichten	173
Fazit	129	SCHRITT 12: Grundbuchumschreibung, Grundbuchgebühren, Notargebühren und Immobilienübergabe	175
SCHRITT 9: Durchführung der Verkaufsbesichtigungen und Absicherung gegen Geldwäsche	131	Grundbuchumschreibung	176
Besichtigung vermieteter Immobilien	131	Grundbuchgebühren / Klassisch	179
Besichtigungen an anderen Orten als dem eigenen Wohnort	132	Grundbuchgebühren / Sonderfälle	181
Besichtigung selbst genutzter Immobilien	132	Notargebühren	182
Vorlage des Gebäudeenergieausweises im Zuge von Besichtigungen	133	Notargebühren im klassischen Verkaufsfall	183
Absicherung gegen Geldwäsche bei ernsthaftem Käuferinteresse	134	Notargebühren im Versteigerungsfall	188
SCHRITT 10: Notarsuche, Entwurf und Prüfung des Verkaufsvertrags	137	Notargebühren im Fall des Verkaufsabbruchs	189
Bundesnotarordnung	138	Rechtsanwaltliche Beratung	192
Beurkundungsgesetz	138	Rechtsanwaltshonorar	193
Notarsuche und Beauftragung	138	Fazit	196
Notarieller Vertragsentwurf	140	Immobilienübergabe	197
		Checkliste Immobilienübergabe	198
		Heizölübergabe	199
		Übergabe einer vermieteten Immobilie	200
		Übergabe einer Immobilie mit Nießbrauch- oder Wohnrecht	200
		Information eines WEG-Verwalters bei Übergabe einer Eigentumswohnung	201

TEIL 2: Checkblätter

203

Kostenfallen beim Immobilienverkauf 207

Was sind Kostenfallen?	207
Woran kann man Kostenfallen erkennen?	209
Wie kann man Kostenfallen wirksam entgegenzutreten?	209

Checkblätter: Kostenfallen 210

1 Wertermittlung	211
2 Wertverhältnisprobleme Grund / Gebäude	213
3 Grundstücksgröße	215
4 Wohnfläche	216
5 Baugenehmigung / Nicht genehmigte Anbauten, Umbauten, Ausbauten	219
6 Nutzungsänderungen	220
7 Wohngebäudeversicherung	221
8 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung	222
9 Haus und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	224
10 Hausratversicherung	225
11 Gebäudeenergieausweis	226
12 Gesetzliche Pflichtmodernisierungen	228
13 Schornsteinfeger / Feuerstättenbescheid	234
14 Rauchmelder	237
15 Fehlerstrom-Schutzschalter / FI-Schalter / Residual Current Device (RCD)	238
16 Blitzableiter	239
17 Legionellenbefall	239
18 Abwasserkanalprüfung	241
19 Tatsächlicher Gebäudezustand	242
20 Grundwasserstand / Hochwasser	243
21 Altlasten / Schadstoffe / Gefahrstoffe	244
22 Tatsächlicher Garten- / Grünanlagenzustand / Nutzungsrechte	246
23 Grundsteuer	247
24 Erschließungsbeiträge / Straßenausbaubeiträge	249
25 Brennstoffdepot	250
26 Rücklagenausgleich	251

27 Trinkwasserliefervertrag	252
28 Stromliefervertrag	253
29 Telefon- und / oder Internetvertrag	255
30 Kabelfernsehvertrag	256
31 Gasliefervertrag	257
32 Nah- / Fernwärmevertrag	259
33 Abwassergebühren	260
34 Müllgebühren	261
35 Allgemeine Nebenkostenabrechnung (WEG-Gemeinschaft)	263
36 Maklersuche	264
37 Maklervertrag und Maklerleistung	266
38 Maklerprovision	269
39 Maklerprovision / Sonderfälle und Risiken	271
40 Maklerbegünstigungsklauseln im Verkaufsvertrag	273
41 Verkaufsinserat	274
42 Exposé / Prospekt / Prospekthaftung	277
43 Home Staging	278
44 Notarauswahl und -beauftragung	279
45 Notargebühren	281
46 Notaranderkonto	282
47 Abbruch des Notarauftrags	282
48 Räumungsvereinbarung	284
49 Reinigungsvereinbarung	284
50 Renovierungsvereinbarung	285
51 Sanierungsvereinbarung	286
52 Abrissvereinbarung	287
53 Bestandsschutz / Abrissverbot	288
54 Gewinnbeteiligung Projektentwicklung	289
55 Folgeinvestition Verkäufer	289
56 Vorfälligkeitsentschädigung / Vorfälligkeitsentgelt (Verkäuferdarlehen)	290
57 Informatives Beratungsgespräch zum Gebäudeenergieausweis	292
58 Grundbuchumschreibung und Grundbuchgebühren	293
59 Veräußerungsgewinn / Steuer	295
Übersicht: Checkpunkte Kostenfallen	297

Vertragsfallen beim Immobilienverkauf 301

Was sind Vertragsfallen? 301

Checkblätter: Vertragsfallen 303

60	Vorkaufsrechte	303
61	Zustimmungsrechte	305
62	Veräußerungsbeschränkung nach dem WEG-Recht	306
63	Verkauf / Zwangsversteigerung aufgrund Darlehenskündigung	307
64	Verkauf / Teilungsversteigerung im Scheidungsfall	310
65	Verkauf / Teilungsversteigerung im Erbfall	311
66	Freiwillige Versteigerung / Verkauf gegen Höchstgebot	314
67	Reverse Mortgage / Umkehrdarlehen / Leibrente	316
68	Nießbrauchrecht / Wohnrecht	318
69	Sicherung von Wohnrecht / Nutzungsrecht / Teilnutzungsrecht	319
70	Teilveräußerung (Nebengebäude / Hinterhäuser / Grundstücksteilungen)	320
71	Teilungserklärung	324
72	Baulast / Grunddienstbarkeit	325
73	Erbbaurecht	326
74	Denkmalschutz / Ensembleschutz	328
75	Veränderungssperre	330
76	Sanierungsgebiet	331
77	Gemeinschaftliche Nebenanlagen	331
78	Haftungsausschluss für Sachmängel	333
79	Haftungsausschluss für Rechtsmängel	334
80	Vorzeitiger Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren	335
81	Nachbarschaftskonflikte	336
82	Infrastrukturentwicklungen	337
83	Besichtigungsdurchführung	338
84	Besichtigungsdurchführung durch Makler	340
85	Geldwäschegesetz / Identifizierung des Käufers	340
86	Verkauf Gebäudeausstattungen	342
87	Verkauf Zubehör	344

88	Pflege-, Instandhaltungs- und Sicherungspflichten	345
89	WEG-Verwalter / WEG-Verwaltervertrag	346
90	Schriftverkehr WEG-Verwalter	348
91	WEG-Beschlussammlung / WEG-Protokolle	348
92	Ratenzahlung des Kaufpreises	349
93	Zahlungsdatum Kaufpreis	350
94	Flexibles Auszugsrecht	351
95	Auflassungsvormerkung / Eigentumsumschreibung Grundbuch	352
96	Eintragung Käufer-Grundschild / Käufer-Hypothek im Grundbuch	353
97	Käufer-Liquidität	354
98	Sicherung Vorkaufsrecht bei Wiederverkauf	355
99	Zahlungsabwicklung über ausländische Banken	356
100	Kaufpreiszahlung in ausländischer Währung	357
101	Vollstreckungsrechte zur Verkaufpreiszahlung	358
102	Vertragsanlagen	359
103	Gewährleistungs- und Garantierechteübertragungen	360
104	Mietvertrag	360
105	Schriftverkehr Mieter	361
106	Postnachsendung / Informationstafel	362
107	Übergabetermin	363
108	Vertragsauflösung / Rückabwicklung	364
109	Verkauf einer im Bau befindlichen Immobilie	365
110	Verkauf von Immobilien im Ausland	366
	Übersicht: Checkpunkte Vertragsfallen	368

Anhang 371

	Hinweise zum E-Book	372
	Gebäudeenergieausweis	372
	Feuerstättenbescheid	372
	Stichwortverzeichnis	384
	Buchempfehlungen	388
	Adressen	390
	Impressum	392