



WOHNWERTE  
DEUTSCHLAND

# Beurkundungs-Navigator

Alle Infos, Ablauf & Checkliste für den weiteren Prozess



## Herzlichen Glückwunsch!

Wir – die Wohnwerte Deutschland GmbH – möchten Ihnen als Team zum erfolgreichen Erwerb Ihrer Immobilie gratulieren und uns für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.



## Inhalt dieser Broschüre

Da wir Ihnen den weiteren Verlauf so unkompliziert wie möglich gestalten möchten, schildern wir Ihnen auf den folgenden Seiten: Welche Schritte nach der notariellen Beurkundung auf Sie zukommen, was dabei im Hintergrund geschieht und beantworten Ihnen die am häufigsten gestellten Fragen. Um den Überblick – über die von ihnen zu erledigenden Punkte – zu behalten, nutzen Sie gerne unsere Checkliste am Ende der Broschüre.

**Ablauf nach dem Notartermin** ----- **Seite 2**

**FAQ – Häufig gestellte Fragen** ----- **Seite 10**

**Ihre ultimative Checkliste** ----- **Seite 14**



## Ablauf nach dem Notartermin

Nachdem Sie den Kaufvertrag im Notariat unterzeichnet haben, folgen weitere Schritte, bis Sie der gesetzmäßige Eigentümer der gekauften Immobilie sind. Diese erläutern wir Ihnen auf den folgenden Seiten.

Alle Punkte, an denen konkreter Handlungsbedarf Ihrerseits besteht, sind in brauner Schrift hervorgehoben. Bitte beachten Sie, dass es sich hier lediglich um einen Leitfaden handelt und der Prozess in Ihrem Fall gegebenenfalls abweichen kann. Aufgrund verschiedener zeitverzögernder Faktoren, wie zum Beispiel Auslastung von Ämtern und Notariat, wurde auf exakte Zeitangaben verzichtet. Je nach erworbenem Objekt können Punkte wegfallen, sowie hinzukommen.

### Schritt 01

## Beurkundeter Kaufvertrag

Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags wird Ihnen Ihre Ausfertigung auf dem Postweg zugestellt. Infolgedessen wird Ihnen die Beurkundung des Kaufvertrags und der Grundschuld vom Notariat in Rechnung gestellt.

### Schritt 02

## Darlehensvertrag

Sobald Sie den Darlehensvertrag von Ihrem finanzierenden Kreditinstitut erhalten haben, unterzeichnen Sie sowohl die Ausfertigung für die Bank als auch Ihre eigene. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewähren, ist es von äußerster Wichtigkeit, den Vertrag umgehend nach Ihrer Unterzeichnung per Post an die Bank zurückzusenden. Des Weiteren bitten wir Sie, eine Kopie des unterzeichneten Vertrags per E-Mail an Ihren Berater zu senden.

### Warum benötigt die Wohnwerte Deutschland GmbH Ihren Darlehensvertrag?

Um auch in Zukunft individuell auf Ihre Fragen und Bedürfnisse eingehen zu können, hinterlegen wir alle Ihre Unterlagen in unserem System und dokumentieren den Ablauf digital. Die unterzeichneten Darlehensverträge (mit Angabe von Ort und Datum) dienen zudem als Nachweis für den Verkäufer, dass die nötigen Zahlungsmittel gewährleistet sind und somit die gesetzliche Widerrufsfrist erloschen ist.

Schritt  
**03**

## Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung ist ein Eintrag im Grundbuch, der Sie darin bis zur Eigentumsumschreibung als zukünftige Eigentümer vermerkt. Sie fungiert als Erwerberschutz und verhindert, dass die Immobilie bis zur Bezahlung des vollständigen Kaufpreises an eine andere Partei verkauft werden kann.

Die Vormerkung wird nach der Beurkundung des Kaufvertrags seitens des Notars im Grundbuchamt beantragt und daraufhin im Grundbuch eingetragen.

Die Eintragung der Auflassungsvormerkung wird Ihnen vom Grundbuchamt in Rechnung gestellt.

Schritt  
**04**

## Mieterverkaufsrecht (nur bei bereits vermietetem Sondereigentum)

Wird eine aktuell vermietete Wohnung erstmalig nach Teilung der Liegenschaft an Dritte veräußert, ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Das bedeutet, der Mieter muss bei Verkauf über sein Vorkaufsrecht sowie den Inhalt des Kaufvertrags vom Verkäufer unterrichtet werden.

Möchte der Mieter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, so muss er innerhalb von zwei Monaten eine Erklärung gegenüber dem Verkäufer abgeben und die Immobilie, zu den im Kaufvertrag festgehalten Konditionen, erwerben. Das Vorkaufsrecht erlischt, sobald der Berechtigte nach Erhalt der Urkunde eine schriftliche Verzichtserklärung vorlegt oder zwei Monate ohne Rückmeldung verstreichen lässt. Dieser Prozess kann leider nicht beschleunigt werden.

Ihr Erwerb kann somit erst vollständig abgeschlossen werden, wenn kein Mieterverkaufsrecht mehr besteht.

Nach unserer langjährigen Erfahrung wird das Vorkaufsrecht jedoch nur in den seltensten Fällen von Mietern in Anspruch genommen, da dieses meist vorab mit diesen besprochen wurde.



Schritt  
**05**

## Grunderwerbsteuer

Bei der Grunderwerbsteuer handelt es sich um eine Steuer, die einmalig beim Erwerb einer Immobilie fällig wird. Der Steuersatz variiert je nach Bundesland.

Sie erhalten den Zahlungsbescheid von dem Finanzamt in dessen Zuständigkeitsbereich die Immobilie liegt.

Schritt  
**06**

## Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigt die Zahlung der Grunderwerbsteuer an die zuständige Finanzbehörde und ist Grundlage für die Übertragung des Eigentums auf den Käufer. Nach Eingang der Steuer beim Finanzamt sendet dieses die Bescheinigung an den Notar, welcher sie mit allen weiteren Unterlagen beim Grundbuchamt eingereicht.

Schritt  
**07**

## Lastenfreier Erwerb

Der Kaufpreis ihrer Immobilie kann nur fällig gestellt werden, wenn die erworbene Immobilie gänzlich frei von etwaigen Lasten ist. Hierfür fordert der Notar die Bewilligung zur Löschung diverser Grundpfandrechte gegenüber dem Verkäufer bei der Bank an und reicht den Antrag im Nachgang beim Grundbuchamt ein.



**Schritt  
08**

## Verwalterzustimmung

In Ausnahmefällen, wenn in der Teilungserklärung einer Liegenschaft eine Veräußerungsbeschränkung durch eine Zustimmungserfordernis verankert ist, wird für den Verkauf des Sondereigentums eine Verwalterzustimmung benötigt. Das bedeutet, dass es zur Veräußerung der Wohnung, die Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft oder deren Verwalters bedarf. Die Eigentümergemeinschaft darf diese Zustimmung nur dann verweigern, wenn ein wichtiger Grund nach § 12 Abs. 2. WEG vorliegt (bspw. der Erwerber verfügt über unzureichend Vermögenswerte).

Die anfallenden Kosten zur Beglaubigung werden von der Eigentümergemeinschaft oder dem Verkäufer getragen.

**Schritt  
09**

## Kaufpreisfälligkeit

Zu Ihrer Sicherheit sieht der Kaufvertrag vor, dass der Kaufpreis erst fällig wird, wenn die vorangegangenen Punkte erfüllt wurden. Sobald dies eingetreten ist, erhalten Sie vom Notar eine schriftliche Fälligkeitsmitteilung. Es ist essenziell, dieses Dokument schnellstmöglich per E-Mail an die finanzierende Bank und Ihren Immobilienberater der Wohnwerte Deutschland GmbH zu senden, da die Bank den Kaufpreis nur auszahlen kann, wenn die Fälligkeit vorliegt. Gegebenenfalls werden im Zuge dessen noch Unterschriften von Ihnen benötigt.

Falls Sie sich für eine Immobilie, die nach dem Kauf fertiggestellt wird (Neubau, Denkmalsanierung, Sanierung) entschieden haben, kann die Fälligkeit auch auf mehrere Raten aufgeteilt sein, welche schrittweise nach Makler- und Bau trägerv erordnung (MaBV) abgerufen werden. In diesem Fall wird das Objekt nach Bau- und Sanierungsfortschritt in Teilbeträgen bezahlt, was eine zusätzliche Sicherheit für den Käufer bedeutet.

An dieser Stelle möchten wir Sie noch einmal darauf hinweisen, wie wichtig es ist, die Fälligkeit umgehend weiterzuleiten. Sollte der Kaufpreis nicht innerhalb der Frist (i.d.R. 14 Tage) bezahlt werden, ist der Verkäufer berechtigt, die Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu beantragen. Wenn Sie Fragen haben oder Unterstützung benötigen, steht Ihnen Ihr Immobilienberater hier gerne zur Seite.



**Schritt**  
**10**

## Nutzen- & Lastenübergang

Mit dem Nutzen- und Lastenübergang gehen alle Nutzen und Lasten der Immobilie vom Verkäufer – auf Sie – als Käufer über. Das bedeutet, ab sofort können Sie die Immobilie nutzen. Bei vermietetem Sondereigentum stehen Ihnen die Mieteinnahmen zu. Außerdem haben Sie nun auch alle Lasten wie zum Beispiel Hausgeld und Grundsteuer zu tragen.

**Schritt**  
**11**

## Informationsschreiben an den Mieter

Wenn Sie eine bereits vermietete Immobilie erworben haben, stellen Sie sich nun anhand eines Informationsschreibens als neuer Eigentümer bei Ihren Mietern vor. Hierfür benötigen Sie als Nachweis des Eigentümerwechsels eine Kopie der Passage über den Nutzen und Lastenübergang aus ihrem Kaufvertrag.

Eine Vorlage für das Informationsschreiben bekommen Sie bei der zuständigen Verwaltung.

**Schritt**  
**12**

## Abnahme

Haben Sie sich für eine Neubau-, Denkmalschutz- oder eine sanierte Immobilie entschieden, ist es notwendig, eine Abnahme des Kaufgegenstandes nach Fertigstellung vorzunehmen. Dieser Vorgang ist wichtig, um einen einwandfreien Zustand zu bestätigen und gegebenenfalls auszubessern oder Mängel festzuhalten.

Ihr Berater oder der Verkäufer wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen, um hierfür einen Termin zu vereinbaren. Sollte es Ihnen nicht möglich sein, die Abnahme selbst durchzuführen, können Sie auch eine Vertrauensperson bevollmächtigen, um dies zu übernehmen – oft wird die Vollmacht an die zuständige Hausverwaltung gegen eine Aufwandsentschädigung übergeben. Zur Protokollierung eventueller Mängel, verwenden Sie gerne unser Abnahmeprotokoll, welches Ihnen Ihr Immobilienberater aushändigt.



**Schritt  
13**

## Sondereigentumsverwaltung (SEV)

Um Ihren Aufwand so gering wie möglich zu halten, bieten wir zu den vermittelten Investment Immobilien in der Regel auch eine Sondereigentumsverwaltung an. Diese fungiert als Ihre Stellvertretung gegenüber den Mietern.

Wenn Sie die Leistungen einer Sondereigentumsverwaltung – kurz SEV – in Anspruch nehmen möchten, bitten wir Sie nach Kaufpreiszahlung ihren Berater zu informieren. Dieser wird die entsprechende Vertragserstellung in die Wege leiten.

### Zu den Aufgaben einer SEV zählen primär folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Mietereingänge
- Durchführung von Mieterhöhungen
- Neuvermietungen
- Nebenkostenabrechnungen

Die übernommenen Aufgaben können je nach Verwaltung abweichen. Wir bitten Sie, Ihre Verträge aufmerksam zu prüfen und sich gegebenenfalls von Ihrem Berater dabei unterstützen zu lassen.

### Vermietung ohne SEV

Wenn sie auf eine SEV verzichten, obliegt es Ihnen, alle Aufgaben eines Vermieters zu übernehmen und sich eigenständig um die Verwaltung Ihres Sondereigentums zu kümmern. Bei einem eventuellen Mieterwechsel sind Sie für die vollständige Abwicklung der Neuvermietung zuständig.

**Schritt  
14**

## Eigentumsumschreibung

Nun ist es endlich so weit!

Der Notar reicht zusammen mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Bestätigung des Verkäufers über die vollständige Zahlung des Kaufpreises einen Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt ein. Daraufhin wird der vorherige Eigentümer aus dem Grundbuch gelöscht und Ihr Name an dessen Stelle eingetragen.

Somit sind sie ab sofort offizieller Eigentümer der erworbenen Immobilie.

Dieser Vorgang wird Ihnen vom Grundbuchamt in Rechnung gestellt.



Schritt  
**15**

## Vollzugsmitteilung (Eintragungsbekanntmachung)

Mit der Vollzugsmitteilung bestätigt das Grundbuchamt Ihre Eintragung, als neuer Eigentümer der erworbenen Immobilie, gegenüber dem Notar.

Nach Erhalt sendet das Notariat eine Kopie des Schreibens per Post an alle Vertragsparteien.

Schritt  
**16**

## Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Sobald die Eigentumsumschreibung vollzogen wurde, ist es wichtig, dass Sie sich anhand der Eintragungsbekanntmachung beim zuständigen WEG-Verwalter als neuer Eigentümer vorstellen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Zusammenschluss aller Eigentümer einer Wohnungseigentumsanlage und entsteht mit der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG oder Teilung nach § 8 WEG. Der WEG-Verwalter wird von der Wohnungseigentümergeinschaft als Handlungsbevollmächtigter Vertreter aller Eigentümer berufen.

### Aufgaben des WEG Verwalters sind unter anderem:

- Erstellung der Wirtschaftspläne
- Buchführung aller Geldein- und -ausgänge
- Erstellung von Abrechnungen
- Mahnwesen bei Zahlungsverzug
- Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums
- Erfassung von Verbrauchswerten
- Schadensbeseitigung am Gemeinschaftseigentum
- Vertretung der Eigentümergeinschaft
- Verhandlungen und Abschlüsse von Verträgen
- Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung
- Beschwerdemanagement
- Aufstellung und Einhaltung der Hausordnung

Nach Beitritt zur WEG erhalten Sie in der Regel vom Verwalter ein Informationsschreiben sowie die Wirtschaftspläne. Üblicherweise richten Sie nun einen Dauerauftrag – über die im Wirtschaftsplan erfasste monatliche Hausgeldvorauszahlung – auf die im Informationsschreiben angegebene Kontoverbindung ein.



## Tipp Immobilienkonto



Zur besseren Überschaubarkeit Ihrer Zahlungsflüsse empfehlen wir Ihnen, ein separates Girokonto für die Einnahmen und Ausgaben Ihrer Investmentimmobilie einzurichten.

## Tipp Rücklagenkonto



Als Eigentümer einer Immobilie stehen Sie auch in der Pflicht, diese instand zu halten. Bei größeren Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum kann die Eigentümergemeinschaft die Entscheidung treffen, einen Teil der Kosten auf die Eigentümer umzulegen (eine sogenannte „Sonderumlage“). Um stets für solche Fälle und für eventuelle Reparaturen am Sondereigentum gewappnet zu sein, raten wir Ihnen dazu, ein persönliches Rücklagenkonto für Sondereigentum und Reparaturen einzuführen. Es empfiehlt sich, dieses als Tagesgeldkonto in Verbindung mit Ihrem Immobilien Konto zu führen.





## Tipp Steuerliches

Nach dem Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage können Sie verschiedene steuerliche Vorteile nutzen, um Ihre Steuerlast zu senken. Hier sind die wichtigsten Schritte und Maßnahmen, die Sie beachten sollten:

- 1. Erwerbsnebenkosten absetzen:** Die beim Kauf anfallenden Nebenkosten wie Notarkosten und Grunderwerbsteuer können als Werbungskosten in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Diese Kosten werden im Jahr des Kaufs in der Anlage V (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) eingetragen und führen zu einer Verringerung Ihres zu versteuernden Einkommens.
- 2. Absetzung für Abnutzung (AfA):** Die AfA ermöglicht es Ihnen, die Anschaffungskosten Ihrer Immobilie (ohne den Anteil des Grundstücks) über einen bestimmten Zeitraum abzuschreiben. Bei Wohnimmobilien beträgt die AfA in der Regel 2%, pro Jahr über einen Zeitraum von 50 Jahren, kann aber je nach Restnutzungsdauer der Immobilie höher ausfallen. Diese Abschreibungen können jährlich in der Steuererklärung geltend gemacht werden und mindern Ihre steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
- 3. Verluste aus Vermietung und Verpachtung:** Sollten die Einnahmen aus der Vermietung in den ersten Jahren niedriger sein als die Ausgaben (inklusive der AfA und der Erwerbsnebenkosten), können Sie die Verluste steuerlich geltend machen. Diese Verluste können entweder mit anderen Einkünften im gleichen Jahr verrechnet oder vorgetragen werden, um in den Folgejahren mit positiven Einkünften auszugleichen.
- 4. Steuerliche Anträge im Kaufjahr und Folgejahr:** Im Jahr des Kaufes können Sie die Kosten rückwirkend in Ihrer Steuererklärung geltend machen. Ab dem Folgejahr haben Sie die Möglichkeit, beim Finanzamt einen Antrag auf einen "Lohnsteuer-Ermäßigungsantrag" zu stellen, um die steuerlichen Vorteile monatlich in Form einer geringeren Steuerbelastung zu nutzen. Dieser Antrag kann beim Finanzamt eingereicht werden und führt zu einem niedrigeren Lohnsteuerabzug über das Jahr verteilt.

Um sicherzustellen, dass Sie alle steuerlichen Vorteile optimal nutzen und keine wichtigen Details übersehen, ist es dringend zu empfehlen, einen qualifizierten Steuerberater zu konsultieren. Dieser kann Ihnen individuell passende Strategien aufzeigen und bei der Umsetzung unterstützen.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

---

### Warum kommt die Kaufpreisfälligkeit erst so spät?

Oftmals dauert es nach dem Notartermin etwas länger, bis Sie das Fälligkeitsscheiben vom Notar erhalten.

#### Warum ist das so?

Damit der Kaufpreis fällig gestellt werden kann, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Hierzu werden die Zustimmungen von Verwaltern, Ämtern und der Stadt benötigt.

Je nach Auslastung Ihres zuständigen Amtes, kann der Kaufpreis auch erst 3 – 6 Monate\* nach Beurkundung fällig gestellt werden. Dies ist abhängig von Ämtern, Stadt und Bundesland.

#### Mögliche Beispiele:

Bei Neubauwohnungen ist der Kaufpreis nach der Makler- und Bauträgerverordnung in Raten an den Bauträger zu bezahlen. Bei zu sanierenden Wohnungen kann ein bestimmter Teil des Kaufpreises bis zur Fertigstellung der Sanierungsleistungen einbehalten werden.

Abhängig von der Fertigstellungsdauer (Neubau oder Sanierung) erfordert es dementsprechend Zeit, bis zur 100 prozentigen Fälligkeitstellung des Kaufpreises.

\*Alle Zeitangaben können im Einzelfall variieren.

---

### Ich habe ein Schreiben über Kaufpreisauswertung erhalten, was muss ich tun?

Hier handelt es sich um einen Fragebogen, der den Kommunen zur Feststellung der aktuellen Immobilienpreise dienen soll. Bei Erhalt dieses Scheiben sind mehrere Angaben zu ihrer Immobilie nach bestem Wissen und Gewissen zu machen. Sollten Sie nicht alle Angaben in Ihren Unterlagen finden, wenden Sie sich bitte an Ihren Berater.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

---

### **Warum wird meine Finanzierungsrate bereits eingezogen, obwohl ich noch keine Mieteinnahmen verzeichne?**

In der Regel werden die Darlehensraten erst nach vollständigem Abruf des Darlehens eingezogen. Vorab ist es jedoch möglich, dass die Bank Zins und Bereitstellungszins abbucht. Für detailliertere Informationen lesen Sie bitte Ihren Darlehensvertrag, informieren Sie sich bei Ihrer finanzierenden Bank oder bei Ihrem Immobilienberater.

---

### **Was ist, wenn ich keine Möglichkeit habe, die Abnahme selbst durchzuführen?**

Bei der Abnahme wird das Abnahmeprotokoll, auf welchem der gesetzliche Gewährleistungsanspruch beruht, erstellt und unterzeichnet. Wir empfehlen Ihnen, persönlich anwesend zu sein, um sich einen eigenen Eindruck der ausgeführten Arbeiten zu machen. Möchten Sie hier auf die Expertise eines Fachmanns setzen, können Sie jederzeit einen Gutachter auf eigene Kosten beantragen. Sollte es Ihnen zu keinem Termin möglich sein, die Abnahme selbst zu begleiten, besteht die Möglichkeit, eine Vertrauensperson dazu zu bevollmächtigen.

---

### **Wann erfolgt die Grundschuldeintragung und was bedeutet das?**

Die Eintragung der Grundschuld wird vom Grundbuchamt getätigt, dies erfolgt nach dem Notartermin, nachdem der Notar die Unterlagen dem Grundbuchamt ausgehändigt hat. Mit der Grundschuldeintragung wird Ihr Grundstück oder Ihre Immobilie belastet. Die Grundschuld dient als Sicherheit für die Bank, da diese in ihrer Funktion als Gläubiger, bei Ausbleiben der monatlichen Tilgung, eine Pfändung der Immobilie veranlassen kann.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

---

### Was ist bei Mieterwechsel zu tun?

#### Mit SEV:

Sollte es zu einem Mieterwechsel in Ihrer Wohnung kommen, ist Ihr erster Ansprechpartner die SEV. Die SEV ist für die Neuvermietung Ihrer Wohnung zuständig und wird sich um den gesamten Vermietungsprozess kümmern. Hier können Gebühren seitens der SEV anfallen.

#### Ohne SEV:

Sollte es zu einem Mieterwechsel kommen, werden Sie vom Mieter über den Auszug informiert. Entweder Sie kümmern sich eigenständig um die Neuvermietung Ihrer Wohnung oder Sie beauftragen einen Makler.

---

### Muss bei einem bereits bestehenden Mietvertrag ein neuer Mietvertrag mit mir als Eigentümer geschlossen werden?

Nein, ein neuer Mietvertrag muss in dem Fall nicht geschlossen werden. Sie als neue Eigentümer, stellen sich lediglich bei Ihrem Mieter vor und übermitteln Ihre Kontoverbindung, damit der Zahlungsfluss des Mieters dementsprechend geändert werden kann.

Mit dem Nutzen- und Lastenübergang treten Sie anstelle des ehemaligen Vermieters in den bereits bestehenden Mietvertrag ein.

---

### Wie lange dauert es, bis ich Eigentümer der Immobilie bin?

Das Zeitfenster von notarieller Beurkundung bis zur Eigentumsumschreibung kann aufgrund von zahlreichen Faktoren wie Auslastung bei Ämtern, Bauzeit, Arbeitsaufkommen beim Notariat, etc. sehr stark variieren. Aus diesem Grund können wir keine zuverlässigen Zeitangaben machen.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

---

### Wann kommen die Rechnungen?

Die Rechnungen des Notars erhalten Sie mit Übersendung der Abschrift des Kaufvertrags. Die Rechnungen vom Grundbuchamt für die Auflassungsvormerkung erhalten Sie ca. 4 – 6 Wochen\* nach der Beurkundung. Die Rechnung des Finanzamtes für die Grunderwerbsteuer erhalten Sie in der Regel 6 – 8 Wochen\* nach notarieller Unterschrift.

\*alle Zeitangaben können im Einzelfall variieren

---

### Wann und von wem wird die Kautions meiner Wohnung überwiesen?

Haben Sie eine bereits vermietete Wohnung erworben, wird die Kautions vom vorherigen Eigentümer an Sie überwiesen, die Überweisung erfolgt, sobald Sie als Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen sind.

Wenn Sie eine Wohnung neu vermieten, fordern Sie (bzw. die SEV) die Kautions des neuen Mieters ein, nachdem der Mietvertrag unterzeichnet wurde.

---

### Wie lange dauert es, bis ich Eigentümer der Immobilie bin?

In einigen Fällen veranlasst die Bank eine Besichtigung des Kaufvertragsgegenstands durch Mitarbeiter oder selbstständig beauftragte Gutachter, um sicherzustellen, dass dieser dem Kaufvertrag entspricht.

Sollten Sie bezüglich eines Besichtigungstermins kontaktiert werden, tragen Sie dafür Sorge, diesen zu koordinieren und dem Gutachter Zutritt zur Immobilie zu gewährleisten.

Bei Fragen wenden Sie sich an Ihren Berater.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

---

### **An wen muss ich mich im Falle einer Gewährleistung wenden?**

Möchten Sie einen Gewährleistungsanspruch geltend machen, ist Ihr erster Ansprechpartner der Verkäufer. Sollte es hier aus unvorhersehbaren Gründen (Insolvenz, Zwangsversteigerung, etc.) zu Komplikationen kommen, können Sie sich direkt an die ausführenden Unternehmen wenden, welche für die mangelhaften Gewerke verantwortlich sind. Natürlich unterstützt Sie Ihr Berater bei Bedarf auch in diesen Fällen.

---

### **Was passiert und an wen muss ich mich wenden, wenn in der Wohnung ein Schaden entsteht?**

In einem Schadensfall kommt es darauf an, wer für den Schaden verantwortlich ist, um welche Art von Schaden es sich handelt und welche Höhe dieser beträgt. Kommt es zu einem Schaden im Sonder Eigentum, hat sich der Mieter an die SEV zu wenden. Für diese gilt es abzuklären, wer für den Schaden verantwortlich ist und wer die Kosten für diese zu tragen hat. Handelt es sich um einen Schaden durch Abnutzung, haben Sie als Eigentümer die Kosten zu tragen (ausgenommen kleine Reparaturen).

Der Verwalter wird hier eigenständig, bis zu einem im SEV Vertrag genannten Betrag, in Ihrem Namen handeln. Sollten die Reparaturkosten diesen Betrag überschreiten, ist der Verwalter dazu verpflichtet, das Vorhaben im Vorfeld mit Ihnen zu besprechen. Handelt es sich um einen Schaden, der vom Mieter fahrlässig oder willkürlich verursacht wurde, hat der Mieter bzw. dessen Hausrat- oder Haftpflichtversicherung die Kosten zu tragen.

Kleinreparaturen, bis zu einer im Mietvertrag festgehalten Obergrenze, müssen vollständig vom Mieter beglichen werden. Hier hat jedoch auch die SEV die Schadensbeseitigung zu beauftragen.

Sollten Sie keine SEV in Anspruch nehmen, ist es Ihre Aufgabe als Vermieter, sich um die anfallenden Reparaturen zu kümmern beziehungsweise entsprechende Unternehmen zu beauftragen.



## FAQ – Häufig gestellte Fragen

---

### **Wieso muss ich mehr zahlen als in meiner Berechnung angegeben wurde? (WEG, SEV, IHR)**

Eine Immobilie ist nicht mit einer monatlichen Sparrate auf ein Sparbuch zu vergleichen, hier können sich Kosten (wie z.B. laufende Instandhaltungen, Energiekosten etc.) unvorhergesehen ändern. Aus diesem Grund stellen unsere Berechnungen immer nur einen Richtwert dar. Zur genauen Nachverfolgung der Kosten können Sie ihren Wirtschaftsplan zur Hand nehmen.

---

### **In welchen Intervallen und in welcher Höhe kann ich Mieterhöhungen durchführen?**

Frühestens 15 Monate nach Einzug der Mieter oder nach der letzten Mieterhöhung besteht die Möglichkeit, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Der Aufschlag darf jedoch innerhalb von drei Jahren nicht höher als 20% (bei Standorten mit Kappungsgrenze nur 15%) ausfallen.

Bei Mieterwechsel können Sie die Mieten beliebig anpassen.

Bitte beachten Sie auch die entsprechenden Mietverträge – bei Index-, Staffel- oder Garantmietverträgen gelten andere Regelungen.

---

### **Ich habe einen Grundsteuerbescheid erhalten. Was ist hier zu tun?**

Die Rechnung ist grundsätzlich vorab von Ihnen zu bezahlen, die quartalsweise anfallende Grundsteuer B ist jedoch auf den Mieter umlegbar. Das bedeutet, die Kosten werden mit der Nebenkostenabrechnung, welche Sie bzw. die SEV am Ende des Wirtschaftsjahres erstellen, dem Mieter in Rechnung gestellt.



## Ihre ultimative Checkliste

- ☐ Rechnung für Kauf und Grundschuld beglichen? (Notar)
- ☐ Darlehensvertrag unterzeichnet an Bank & Berater gesandt?
- ☐ Rechnung der Auflassungsvormerkung beglichen? (Grundbuchamt)
- ☐ Grunderwerbsteuer gezahlt? (Finanzamt)
- ☐ Kaufpreisfälligkeit an Bank & Berater gesandt?
- ☐ Infoschreiben an den Mieter versandt? (Bei vermietetem Objekt)
- ☐ Abnahme durchgeführt? (Bei Neubau, Denkmalschutz und Sanierung)
- ☐ SEV beantragt? (Falls gewünscht)
- ☐ Rechnung der Eigentumsumschreibung beglichen? (Grundbuchamt)
- ☐ Vollzugsmitteilung erhalten? (Notar)
- ☐ Bei WEG vorgestellt?
- ☐ WEG Unterlagen erhalten? (Informationsschreiben, Wirtschaftspläne)
- ☐ Dauerauftrag für monatliche Hausgeldzahlung eingerichtet?







**Wohnwerte Deutschland GmbH | Feringastrasse 6 | 85774 Unterföhring bei München**

© www.wohnwerte-deutschland.de – Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument einschließlich aller Inhalte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Kopieren oder Reproduktion (auch auszugsweise) in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Screenshot, Kopieren oder anderes Verfahren) sowie die Einspeicherung, Verarbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung mit Hilfe elektronischer Systeme jeglicher Art, gesamt oder auszugsweise, ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers untersagt. Alle Übersetzungsrechte sind vorbehalten.