

# Checkliste nach Verkauf

## **Erledigungen seitens des Verkäufers:**

### **Nach Kaufvertragsabschluss**

- Mitteilung über den erfolgten Verkauf an die auf das Gebäude bezogenen Versicherungen (sofern die Versicherungen nicht über eine Hausverwaltung laufen, in dem Fall geht die Mitteilung an die Hausverwaltung). Geben Sie bei der Mitteilung den Namen und die Adresse des Käufers sowie das Datum des Kaufvertragsabschlusses an. **Kündigen Sie die Versicherungen für das Gebäude nicht** und stellen Sie sicherheitshalber klar, dass der Besitzübergang noch nicht stattgefunden hat. Der Versicherungsschutz geht automatisch auf den Käufer über, der nach Besitzübergang ein Sonderkündigungsrecht hat.
- ggf. Mitteilung über den erfolgten Verkauf an die Hausverwaltung (sofern vorhanden)

### **Nach Besitzübergang** (Besitzübergang = Zeitpunkt des Übergangs aller Rechte und Pflichten auf den Käufer, der meist mit bzw. nach Kaufpreiseingang vereinbart wird.)

- Mitteilung über den Kaufpreiseingang an den beurkundenden Notar.
- unverzügliche Übergabe des Vertragsgegenstands samt aller vorhandener Schlüssel an den Käufer und Protokollierung der Zählerstände. Wenn das Objekt vermietet ist, gibt es keine „Übergabe“ im eigentlichen Sinn, es sind dann lediglich eventuell vorhandene Schlüssel an den Käufer zu übergeben und der Hausverwaltung die über die Verwaltung laufenden Zählerstände mitzuteilen für die Abrechnung zwischen Verkäufer und Mieter sowie zwischen Käufer und Mieter
- ggf. Mitteilung über den erfolgten Besitzübergang an die Hausverwaltung mit Datum des Besitzübergangs und Übermittlung der Zählerstände für die Abrechnung
- Mitteilung über den erfolgten Besitzübergang an die Versicherungen (sofern die Versicherungen nicht über eine Hausverwaltung laufen, in dem Fall reicht die Mitteilung an die Hausverwaltung)
- ggf. Mitteilung über den erfolgten Besitzübergang an den Mieter mit Datum, ab wann die Miete an den Käufer zu zahlen ist, welcher seine Bankverbindung noch mitteilen wird
- Übertragung der Kautions (sofern vorhanden) auf den Käufer, ggf. mit vorheriger Zustimmung des Mieters
- anteilige Abrechnung mit dem Käufer bezüglich Hausgeld, Miete, Versicherungen, Grundbesitzabgaben, etc.

## **Erledigungen seitens des Käufers:**

### **Nach Kaufvertragsabschluss**

- Zahlung der Grunderwerbsteuer an das Finanzamt; die Zahlungsaufforderung erhält der Käufer automatisch vom Finanzamt

### **Nach Besitzübergang**

- ggf. Mitteilung an den Mieter mit Angabe der Bankverbindung zur Mietzahlung

## **Hinweise:**

- Bei Abrechnung bestimmter Energiearten, die nicht über eine Hausverwaltung erfolgen, wird die Ummeldung auf den Käufer direkt beim Energieversorger durchgeführt mit Übermittlung der abgelesenen Zählerstände zum Zeitpunkt des Besitzübergangs. Nutzen Sie hierfür gern unser „Übergabeprotokoll nach Verkauf“.
- Über die Grundbesitzabgaben ist intern zwischen den Beteiligten abzurechnen, da für die Stadt / Gemeinde derjenige als Zahlungspflichtiger für das laufende Jahr gilt, der am 1. Januar eines Jahres als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Die Ummeldung auf den Käufer im nächsten Jahr erfolgt dann automatisch von der einziehenden Stadt / Gemeinde.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass die oben aufgeführten allgemeinen Hinweise keine Rechtsberatung darstellen und Abweichungen möglich sind; Irrtum ist vorbehalten. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Hinweise. In Zweifelsfällen ist ein Rechtsanwalt oder der beurkundende Notar zur Beratung hinzuzuziehen.