

14 Schritte zur Kaufabwicklung

Herzlichen Glückwunsch! Mit Ihrer Entscheidung zum Kauf einer Pflegeimmobilie sichern Sie sich langfristige Rendite und sorgen effektiv für Ihr Alter vor. Gleichzeitig helfen Sie dabei, die in Deutschland so dringend benötigten Pflegeplätze zu schaffen. Wie Ihre nächsten Schritte für den Kauf eines Pflegeapartments aussehen, zeigt Ihnen die folgende Übersicht.

1. Reservierung eines/mehrerer Pflegeapartments

Sie ist kostenlos und unverbindlich. Es bedarf dafür lediglich der Einreichung eines von Ihnen und Ihrem Vermittler unterzeichneten Reservierungsformulars mit Ihrem Wunsch, nebst dazugehöriger Datenschutzvereinbarung.

2. Notarauftrag

Der Kauf Ihrer Immobilie ist rechtlich an eine notarielle Beurkundung gebunden. Nach dem Ausfüllen des Notarauftrages werden die Bedingungen und der Termin für die Beurkundung fixiert. Bei Notarbeauftragung fallen erstmalig gesetzlich definierte Kosten an.

3. Vorbereitung der Beurkundung

Ist der Notar beauftragt, wird die Beurkundung entsprechend vorbereitet. Grundlage dafür bildet das von Ihnen ausgefüllte Beratungsprotokoll sowie der Eingang Ihres Kapitalnachweises und/oder der Finanzierungsbestätigung. Ihre Daten und die Ihres Erwerbsobjekts werden dann zur Erstellung des Kaufvertragsentwurfs zusammengeführt. Er wird, wie die beglaubigten Bezugsurkunden (Grundlagenurkunde und Teilungserklärung) an den Beurkundungsnotar versendet.

4. Unterlagenversand

Versand des Kaufvertragsentwurfs und der Bezugsurkunden durch den Beurkundungsnotar (Zentralnotar) an den Erwerber. Nach Eingang der Unterlagen, Ihrer Prüfung und dem Ablauf der 14-tägigen Verbraucherschutzfrist, kann der Notartermin stattfinden.

5. Beurkundung des Kaufvertragsangebotes

5.1 in einem gemeinsamen Termin

Käufer und Verkäufer kommen dafür in den Räumlichkeiten des Zentralnotars zusammen und schließen mit ihren Unterschriften den zuvor von ihm verlesenen Kaufvertrag. Zu diesem Termin benötigen Sie Ihren Personalausweis, die steuerliche Identifikationsnummer und die vom Notar zuvor übersandten beglaubigten Bezugsurkunden.

5.2 per Aufspaltung des Kaufvertrages (Annahmeverfahren)

Angebot und dessen Annahme erfolgen zeitlich sowie räumlich getrennt. Dabei beurkundet eine Seite bei einem Notar das Kaufangebot, die andere Seite nimmt es binnen 28 Tagen beim Zentralnotar an.

6. Eintragung Auflassungsvormerkung/ Bestellung der Grundschuld

Sie erfolgt auf Veranlassung des abwickelnden Notars beim Grundbuchamt, ist ein Eintrag auf dem jeweiligen Grundbuchblatt und sichert Ihnen Ihren Anspruch auf Eigentumsübertragung. Sollten Sie Ihren Immobilienkauf finanzieren, bestellt der Notar in der Regel zusätzlich eine Grundschuld. Ebenfalls im Grundbuch eingetragen, ist sie die Voraussetzung dafür, dass die finanzierende Bank das Darlehen auszahlen kann.

7. Erwerbsnebenkosten

Nach Schließung des Kaufvertrages und Eintragung der Auflassungsvormerkung (und ggf. Bestellung der Grundschuld), stellt der Notar häufig seine Rechnung. Auch das Finanzamt fordert zu diesem Zeitpunkt in der Regel die zu zahlende Grunderwerbsteuer ein.

8. Fälligkeitsmitteilung durch den Notar

Sobald alle Fälligkeitsvoraussetzungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind, verschickt der abwickelnde Notar eine Fälligkeitsmitteilung an Sie als Erwerber und an die Verkäuferseite, mit der Bitte um Kenntnisnahme.

9. Rechnungsstellung durch den Verkäufer

Nachdem die Verkäuferseite die Information über den Versand der Fälligkeitsmitteilung an Sie erhalten hat, wird Sie Ihnen den zu diesem Zeitpunkt fälligen Teil des Kaufpreises in Rechnung stellen. Die Summe ist dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist zahlbar.

10. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis kann anhand der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) oder nach Übergabe der Immobilie (endfällig) gezahlt werden. Nach MaBV entrichten Sie den Kaufpreis innerhalb eines festen Zahlungsplans (max. 7 Raten). Er definiert, welcher Prozentanteil des Kaufpreises bei der Erbringung welcher Teilleistung zu welchem Zeitpunkt fällig wird.

11. Eigentumsumschreibung

Die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erfolgt auf Veranlassung des abwickelnden Notars. Dies geschieht, sobald ihm die Zahlung des Gesamtkaufpreises durch die Verkäuferseite schriftlich bestätigt wurde.

12. Übergabe an den Betreiber (bei Neubauten)

Der zukünftige Betreiber übernimmt die Einrichtung und schafft die Voraussetzungen für den täglichen Pflegebetrieb (u.a. Möblierung, EDV-Einrichtung, konkrete Vorbereitungen Bewohnereinzug).

13. Übergabe an Sie als Investor

An einem festen Termin wird Ihr Sonder- und das Gemeinschaftseigentum vor Ort von Ihnen abgenommen. Begleitet wird die Abnahme immer vom Gutachten eines Sachverständigen. Damit sind Sie zusätzlich in der Lage, die Abnahmefähigkeit insbes. des Gemeinschaftseigentums zu prüfen.

14. Ihre Miete (bei Neubauten)

Der Zeitpunkt der ersten Mietauszahlung bestimmt sich nach dem Pachtvertrag. Ihr geht regelmäßig eine sogenannte Pre-Opening-Phase voraus. In dieser (mietfreien) Zeit kümmert sich der Betreiber z.B. um Belegung sowie Personalrekrutierung und -einweisung.