



## Notarielle Betreuung

### Eine Immobilie soll verkauft/gekauft werden. Wie läuft das ab?

**Immobilienkaufverträge müssen notariell beurkundet werden. Wichtig ist, dass sich alle zwischen den Beteiligten getroffenen Absprachen im Kaufvertrag wiederfinden. Nachfolgend haben wir für Sie die typische Abwicklung eines solchen Vertrages dargestellt. Im Einzelfall kann es immer Abweichungen geben!**

Wenn Sie sich mit Ihrem Vertragspartner über die Auswahl des Notars oder der Notarin geeinigt haben, erfolgt ein Auftrag zum Entwurf des Vertrages.

**Achtung: Durch die Erstellung eines Entwurfes fallen bereits Notargebühren an.**

Für den Entwurf brauchen wir zunächst einige grundlegende Informationen über Verkäufer, Käufer und Kaufobjekt, die Sie uns bitte zuleiten. Sie können dafür den auf der Homepage verfügbaren Fragebogen nutzen.

Um offen gebliebene Punkte zu klären, geben Sie bitte insbesondere die Kontaktdaten möglichst vollständig an.

#### **Bis zur Beurkundung**

Wir besorgen ein Grundbuchblatt des Kaufobjektes und entwerfen den Vertrag, den wir allen Beteiligten als Entwurf übersenden. Wenn Sie zu dem Entwurf Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an.

Als nächstes wird ein Termin für die Beurkundung vereinbart, an dem möglichst alle Vertragsparteien teilnehmen sollten. Es ist aber auch eine Vertretung möglich, das müsste bitte vorher abgestimmt werden.

Spricht einer der Beteiligten nicht ausreichend deutsch, muss ein Dolmetscher an der Beurkundung teilnehmen.

Ist eine der Kaufvertragsparteien bei dem Vertrag gewerblich tätig und der Vertragspartner ein Verbraucher, müssen zwischen der Übersendung des Entwurfes und dem Tag der Beurkundung mindestens 14 Tage liegen.

Im Beurkundungstermin liest die Notarin oder der Notar den ganzen Vertrag vor. Letzte offene Daten können noch ergänzt werden.

Wenn zum Ende der Beurkundung der Vertrag von allen unterschrieben wurde, ist er rechtswirksam.

#### **Abwicklung des Kaufvertrages**

Liegen keine spezifischen Besonderheiten vor, beantragt der Notar oder die Notarin als nächsten Schritt die Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch. Damit sichert der Käufer seinen Anspruch aus dem Kaufvertrag.

Parallel werden von uns noch notwendige Genehmigungen und Erklärungen eingeholt, wie z.B. die Zustimmung des Verwalters bei Eigentumswohnungen oder die Löschungsunterlagen von Banken und Sparkassen, die noch im Grundbuch stehen.

Erst wenn alle notwendigen Unterlagen bei uns vorliegen, wird dies den Kaufvertragsparteien mitgeteilt und der Kaufpreis fällig gestellt. Er ist dann in der Regel 10 Tage nach dieser Mitteilung, jedoch frühestens zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Termin zu zahlen.

Parallel wird in der Regel der Käufer auf dem Kaufobjekt eine Grundschuld bestellen, die für die Bank als Sicherheit zur Zahlung des Kaufpreises dient. Das ist nur möglich, weil in dem Kaufvertrag zuvor der Verkäufer den Käufer hierzu bevollmächtigt. Diese Grundschuld darf zunächst auch nur für die Bezahlung des Kaufpreises genutzt werden.

Unmittelbar nach der Kaufpreiszahlung wird dann das Kaufobjekt tatsächlich übergeben.

Das rechtliche Eigentum geht jedoch erst mit der Umschreibung im Grundbuch über, die der Notar oder die Notarin nach der Eingangsbestätigung des Verkäufers über den Kaufpreis beantragen kann. Zusätzlich muss für diesen Antrag auch die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird.