

Ablaufplan Immobilienkaufvertrag

1) Beauftragung/Vorbereitung

Gerne stehen unsere Mitarbeiter und die Notare selbst Ihnen für alle rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit Ihrem Immobilienkaufvertrag zur Verfügung, auch zu allen Vor- und Folgefragen (z.B. Finanzierung, ehe- und erbrechtliche Folgen, Schenkungen) und geben (in Absprache mit steuerlichen Beratern) Hinweise zur steuerlichen Gestaltung.

Unsere **Checklisten** erleichtern Ihnen die Beauftragung und zeigen Ihnen auf, welche Informationen wir von Ihrer Seite benötigen.

2) Vertragsentwurf

Damit Sie sich auf optimal die Beurkundung vorbereiten können, erhalten Sie von uns einen **Vertragsentwurf** übersandt. Bitte beachten Sie, dass bei sog. Verbraucherverträgen, eine Beurkundung grds. erst 14 Tage nach Erhalt des Vertragsentwurfs (durch den Verbraucher) zulässig ist.

3) Terminvereinbarung

Nach Erhalt des Vertragsentwurf kann grds. jederzeit ein Beurkundungstermin vereinbart werden.

Falls Sie als Käufer eine Grundschuld zur **Finanzierung des Kaufpreises** bestellen müssen, lassen Sie uns die zugehörigen Unterlagen von Ihrer Bank bitte zeitnah (spätestens zwei Tage vor dem Termin) zukommen.

4) Beurkundung

In der **Beurkundungsverhandlung** wird der Vertragstext verlesen, vom Notar erläutert und mit allen Beteiligten besprochen. Erst wenn alle Beteiligten einverstanden sind, wird der Vertrag unterzeichnet und die verbindliche Kaufvertragsurkunde errichtet.

Bitte bringen Sie folgende Dinge zum vereinbarten Beurkundungstermin mit:

- Gültige amtliche Lichtbildausweise
- Steuerliche Identifikationsnummern (11-stellige Nr. ohne „ / “, nicht zu verwechseln mit der sog. Steuernummer)
- Ihre Vertragsentwürfe (als Mitleseexemplare)

Auch wenn im Beurkundungstermin Änderungen am Vertragstext vorgenommen werden können, möchten wir Sie (im eigenen Interesse) bitten, inhaltliche Änderungswünsche rechtzeitig mit dem anderen Vertragsteil (und auch mit uns) zu besprechen, damit sich alle Beteiligten hierauf vorbereiten können. Natürlich können Sie Ihre Wünsche gerne zunächst mit uns besprechen und wir unterstützen Sie als unabhängige und unparteiische Rechtsberater bei etwaigen Vertragsverhandlungen.

5) Vertragsabwicklung/Abschriften

Nach der Beurkundung senden wir Ihnen die Abschriften für Ihre Unterlagen zu. Gleichzeitig veranlassen wir alle nötigen Schritte zur **sicheren Abwicklung** Ihres Vertrags (z.B. beim Grundbuchamt, Kommunen, Gläubigern/Banken, Finanzbehörden etc.).

6) Fälligkeitsmitteilung

In aller Regel hat der Käufer den Kaufpreis erst dann zu zahlen, wenn der Notar den Erwerb des (lastenfreien) Eigentums für ihn gesichert hat. Diese sog. **Fälligkeitsvoraussetzungen** sind auf den konkreten Vertrag zugeschnitten, werden bei der Beurkundung ausführlich besprochen und vom Notar allen Vertragsteilen unverzüglich mitgeteilt. In aller Regel prüft der Notar Folgendes:

- Eintragung der **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch (diese sichert die Rechte der Käufer aus dem Kaufvertrag gegenüber Dritten ab)
- Sicherung der **Lastenfreistellung** (Löschung eingetragener Rechte, insbesondere Grundschulden).
Wenn Gläubiger eine Ablösung ihrer Forderungen verlangen, teilt der Notar dem Käufer genau mit, welche Beträge an welchen Empfänger zu überweisen sind und überwacht die Ablösung.
- Nichtausübung von **Vorkaufsrechten**

- Erteilung aller notwendigen **Zustimmungen** (z.B. bei Wohnungskäufen: Zustimmung des WEG-Verwalters).

Unter normalen Umständen werden Sie die Fälligkeitsmitteilung **ca. 4 Wochen** nach dem Beurkundungstermin erhalten. Je nach Bearbeitungszeit der unterschiedlichen Stellen (Grundbuchamt, Banken, Kommune, ggf. Gerichte) kann die Einholung der Fälligkeitsunterlagen jedoch erheblich längere Zeit in Anspruch nehmen.

7) Räumung/Besitzübergang

Ist das Vertragsobjekt noch bewohnt, wird der Kaufpreis typischerweise erst nach **Räumung** bezahlt.

Der **Besitzübergang** (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) des Vertragsobjekts erfolgt dann in aller Regel nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Zur Erleichterung der Abrechnung empfiehlt es sich, ein **Übergabeprotokoll** anzufertigen und dabei die relevanten Zählerstände (Strom, Wasser, Heizenergie) zu notieren; dabei sollte auch dokumentiert werden, ob der Vertragsgegenstand Mängel oder Beschädigungen aufweist, die bei Besichtigung nicht vorhanden waren.

8) Eigentumsumschreibung

Die rechtliche Abwicklung des Vertrags ist erst mit der **Umschreibung des Eigentums** auf den Käufer im Grundbuch abgeschlossen. Hierzu muss u.a. auch der Grunderwerbsteuerbescheid beglichen und dies vom zuständigen Finanzamt bestätigt sein (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung; diese übersendet das Finanzamt direkt an den Notar, sobald die Grunderwerbsteuer beglichen ist).

Zum **Schutz des Verkäufers** veranlasst der Notar die Eigentumsumschreibung erst, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist. Dies erforderliche Bestätigung fordern wir bei Kaufpreisfälligkeit beim Verkäufer an.

9) Vollzugsmitteilung

Alle veranlassten **Eintragungen im Grundbuch** werden von uns überprüft und die Vertragsteile hierüber unverzüglich unterrichtet.