



Notar
Holger Sternberg

Infoblatt zum Grundstückskaufvertrag

Lindenstraße 18
39387 Oschersleben (Bode)
Telefon (03949) 96469 u. 2202
Telefax (03949) 96470
E-Mail: info@notar-sternberg.de
Bürozeiten:
Mo-Fr: 9.00 – 12.00 Uhr
Die, Do: 13.00 – 18.00 Uhr
Mo, Mi: 13.00 – 16.00 Uhr

I. Allgemeines

Der Kauf eines Grundstücks oder Immobilie ist für viele Menschen das finanziell größte und wichtigste Geschäft in ihrem Leben. Damit Sie als Verkäufer/Veräußerer und Käufer/Erwerber sachgemäß beraten werden und eine rechtlich einwandfreie Gestaltung und Abwicklung gewährleistet ist, hat Sie der **neutrale und unabhängige Notar** zu beraten und sorgt für faire Regelungen. Sie selbst können zu einem reibungslosen Ablauf beitragen, indem Sie Folgendes beachten:

Dieses Infoblatt dient nur einem ersten Überblick und ist weder vollständig, noch auf Ihren Einzelfall zugeschnitten. Bitte berücksichtigen Sie, dass Ihr Vorgang in tatsächlicher wie auch rechtlicher Hinsicht individuell ist und unsere Verfahrensweise hiervon abweichen kann. ***Selbstverständlich stehen wir Ihnen für Ihre Fragen weiterhin zur Verfügung.***

II. Empfehlungen für Käufer/Erwerber

Dem **Käufer/Erwerber** wird in Vorbereitung dringendst empfohlen:

- die **Bebaubarkeit** oder bei bestehenden Gebäuden deren rechtmäßige Errichtung (Vorliegen einer **Baugenehmigung** oder Genehmigungsfreistellung) von der örtlichen Baubehörde zu überprüfen;
- den **Vertragsgegenstand genau zu besichtigen**; etwaige Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und ggf. in den Kaufvertrag aufgenommen werden, da im Vertrag selbst grds. alle Mängelrechte ausgeschlossen sind, es sei denn diese hat der Verkäufer vorsätzlich oder arglistig verschwiegen;

- Ist das Objekt noch **vermietet oder verpachtet**?
- Sind **Baulasten** vorhanden? Sie könnten hierfür in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen;
- sich bei der zuständigen Gemeinde/Abwasserzweckverbänden oder sonstigen Versorgungsunternehmen über den **Stand der Erschließung** (Zuwegung, Anschluss an Kanalisation, etc.) und über noch **offene Abrechnungen** informieren;
- Welche **weiteren Gegenstände** sollen mitverkauft werden (z.B. Mobiliar, Lampen, Gartengegenstände)?
- mögliche **steuerrechtliche Folgen** zu klären (etwa Werbungskosten bei angestrebter Vermietung);
- beim Kauf von Wohnungseigentum: Beschaffen Sie sich die **Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung**, letzte **Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, Pläne der Wohnung**, des Kellers und eines evtl. Stellplatzes;
- bei einem vermieteten Objekt: Aushändigung des **Mietvertrages**;
- Möchten Sie den Kaufpreis oder Teile hiervon durch einen **Kredit finanzieren**? Besprechen Sie hierzu bitte vorher die Kreditkonditionen und Auszahlungsvoraussetzungen mit Ihrer finanzierenden Bank. Die **Grundschild** als Sicherungsmittel für die Bank kann am gleichen Tag wie der Kaufvertrag beurkundet werden, vorausgesetzt, die **Bank hat uns zuvor (auf Ihre Anweisung hin) rechtzeitig die notwendigen Unterlagen geschickt**. Wir weisen darauf hin, dass die **Notarkosten der Grundschild** möglichst am Tag der Beurkundung (bar/ec-Karte) zu zahlen sind.

III. Verpflichtungen des Verkäufers/Veräußerers

Sie, als **Verkäufer/Veräußerer**, sind **verpflichtet** dem Käufer/Erwerber

- vor Beurkundung den **Energieausweis** auszuhändigen;
- den Käufer zu informieren, wenn das Objekt unter **Denkmalschutz** steht;
- das Objekt **Mängel** aufweist, von denen Sie Kenntnis haben.

Bitte händigen Sie dem Käufer eine Kopie der **Gebäudeversicherung**, des letzten **Feuerstättenbescheides** und sonstige wichtige Unterlagen (z.B. bestehende Mietverträge, etc.) aus.

IV. Vertragsentwurf

Den Vertragsentwurf haben wir Ihnen zukommen lassen. Bitte **lesen** Sie diesen aufmerksam und zögern Sie nicht, uns bei Unklarheiten zu kontaktieren. Der Vertragsentwurf ist nicht in Stein gemeißelt und kann selbstverständlich noch angepasst werden. Ihre **Änderungs- oder Ergänzungswünsche** zum Entwurf teilen Sie uns bitte schriftlich oder per E-Mail mit. Sollten Fragen aufkommen, zögern Sie bitte nicht uns diese zu stellen.

Soweit alles passt und noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen in Abstimmung mit den übrigen Beteiligten telefonisch unter **03949 – 2202** vereinbaren.

V. Tag der Beurkundung

Zur Beurkundung erscheinen alle Vertragsparteien möglichst **persönlich**. Eine Vertretung aufgrund notarieller Vorsorgevollmacht oder mit nachträglicher Genehmigung ist zwar möglich, wir bitten Sie aber uns hierzu vorher zu kontaktieren.

Zum Beurkundungstermin bringen Sie bitte mit:

- **Gültigen Personalausweis** oder **Reisepass**;
sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin oder im aktuellen Grundbuchauszug nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- **Liste der Gegenstände**, die neben Grundstück und Gebäude veräußert werden;
- **Lagepläne**, soweit nicht das gesamte Grundstück, sondern nur Teilflächen veräußert werden;
- falls der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist: **Erbschein** in Ausfertigung;
- falls Handeln aufgrund **notarieller Vorsorgevollmacht**: Ausfertigung der Vorsorgevollmacht auf Namen des Vertreters.

Im Rahmen der Beurkundung **verliest** der Notar allen Beteiligten die Urkunde, **erläutert den Vertragsinhalt, die rechtliche Bedeutung und dessen Tragweite**. Erst wenn alle offenen Fragen beantwortet sind und letzte Änderungswünsche eingearbeitet wurden, wird der Vertrag von allen Beteiligten und dem Notar **unterzeichnet**.



Notar
Holger Sternberg

Infoblatt zur Abwicklung eines Grundstücksvertrags

Lindenstraße 18
39387 Oschersleben (Bode)
Telefon (03949) 96469 u. 2202
Telefax (03949) 96470
E-Mail: info@notar-sternberg.de
Bürozeiten:
Mo-Fr: 9.00 – 12.00 Uhr
Die, Do: 13.00 – 18.00 Uhr
Mo, Mi: 13.00 – 16.00 Uhr

Die Beurkundung ist geschafft und nun sorgt der Notar mit seinem Team für eine sichere und reibungslose Abwicklung des Vertrages – den sogenannten Vollzug.

Die folgenden **10 Schritte** geben Ihnen einen Einblick über das weitere von uns veranlasste Verfahren. Diese Übersicht ist weder vollständig, noch auf Ihren Einzelfall zugeschnitten. Bitte berücksichtigen Sie, dass Ihr Vorgang in tatsächlicher wie auch rechtlicher Hinsicht individuell ist und unsere Verfahrensweise hiervon abweichen kann, insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht. Aus der Ihnen zugesendeten (auszugsweise) **beglaubigten Vertragsabschrift** können Sie weitere individuelle Angaben entnehmen.

Vollzug und Abwicklung durch den Notar

1. Vertragsabschriften für alle Vertragsbeteiligten, Ämter, Finanzamt und Banken werden gefertigt und verschickt.
2. Der Notar holt alle notwendigen privaten und behördlichen **Genehmigungen** und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen z.B. der Gemeinde oder der Naturschutzbehörde ein.
3. Der Notar beantragt ggf. die ordnungsgemäße **Eintragung der Vormerkung** in das Grundbuch. Dies ist eine Art „Sperrung“ im Grundbuch, so dass der Verkäufer den Grundbesitz nicht anderweitig verkaufen oder belasten kann.
4. Falls Belastungen auf dem Kaufobjekt eingetragen sind, holt der Notar bei den Banken oder sonstigen Gläubigern die **Löschungsbewilligung** für die Belastungen ein.

5. Erst wenn all diese Voraussetzungen von Nr. 1 – 4 vorliegen (**ca. 10-12 Wochen nach Beurkundung oder länger**), teile ich dem Käufer durch Einschreiben Rückschein mit, dass der **Kaufpreis nun innerhalb von 14 Tagen an den Verkäufer zu zahlen** ist. Sind Banken des Gläubigers abzulösen, ist die (Teil-)Zahlung direkt an diese vorzunehmen. Der Verkäufer wird darüber informiert und erhält eine Art **Quittung**, welche er uns bitte wieder unterschrieben zurückschickt, sobald der Kaufpreis tatsächlich auf seinem Konto eingegangen ist.
6. Sollte der Käufer den Kaufpreis durch eine **Bank finanzieren**, muss er dieser rechtzeitig über die Kaufpreisfälligkeit verständigen. Diese wird dann den Kaufpreis an den Verkäufer überweisen bzw. an die Gläubiger von zu löschenden Belastungen.
7. Grundsätzlich geht mit Kaufpreiszahlung auch der **Besitz** auf den Käufer über, d.h. jetzt kann die **Schlüsselübergabe** erfolgen, der Käufer darf einziehen, renovieren und ist von nun an für alles verantwortlich (z.B. Kosten für Strom, Wasser, Müll, Grundsteuer, Versicherungen etc.; aber auch Schneeschieben etc.)
8. Das Finanzamt schickt dem Käufer den **Grunderwerbsteuerbescheid** (5 % des Kaufpreises). Nach Zahlung an das Finanzamt schickt dieses die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Notar.
9. Der Notar schickt nach Kaufpreiszahlung dem Grundbuchamt alle Unterlagen zur **Eigentumsumschreibung**. Jetzt wird die endgültige Umschreibung im Grundbuch vollzogen.
10. Nach erfolgter Eigentumsumschreibung erhalten die Vertragsparteien eine entsprechende **Vollzugsmittelung**, die von den Parteien geprüft werden sollte.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen aufgrund der Datenschutzgrundverordnung zum Stand der Abwicklung telefonisch keine Auskünfte erteilt werden können.

Bitte beachten Sie außerdem, dass Steuerbescheid, behördliche Genehmigungen und Erklärungen **kostenpflichtig** sind. Diese Kosten fordert die jeweilige Stelle direkt vom Käufer ab und leitet die jeweilige Erklärung erst nach deren Bezahlung an uns weiter.