



W E T T E R A U E R  
I M M O B I L I E N



NACH DEM BEURKUNDUNGSTERMIN



## W E T T E R A U E R I M M O B I L I E N

### TÄTIGKEITEN DES NOTARS NACH DEM BEURKUNDUNGSTERMIN

Um nachvollziehen zu können, was in den Wochen nach Ihrem Beurkundungstermin passiert, möchten wir Ihnen kurz den zeitlichen Ablauf erläutern:

#### **Was passiert vor dem Notartermin?**

Vor dem Notartermin erfolgen die Besichtigung, die Sichtung der erforderlichen Dokumente, die Einigung über den Kaufpreis und die Absprache für den Besitzübergang. Zur Vorbereitung der Kaufvertragsurkunde wird eine Mitteilung an den Notar über die Angaben des Grundstücks und allem weiteren Beteiligten übermittelt. Spätestens vierzehn Tage vor der Beurkundung wird der Kaufvertragsentwurf durch den Notar vorgelegt und besprochen, sowie ein entsprechender Beurkundungstermin festgelegt.

#### **Auf was sollte man beim Notartermin achten?**

Beim Notartermin müssen die Personalausweise der Beteiligten vorgelegt und geprüft werden. Der Kaufvertrag wird vorgelesen und die Auflassung, also die Einigung über den Eigentumsübergang zwischen Verkäufer und Käufer, wird erhoben. Der Notar beurkundet den Kaufvertrag, indem er die Echtheit der Unterschriften und den rechtlich einwandfreien Inhalt des Kaufvertrags bestätigt.

#### **Was geschieht direkt nach dem Notartermin?**

Um die künftige Rechtsänderung anzumelden, wird die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

#### **... und kurze Zeit später?**

Sowohl dem Käufer, als auch dem Verkäufer werden nun die verschiedenen Rechnungen zugestellt. Der Käufer erhält in der Regel die Rechnung vom Notar für den Beurkundungstermin, vom Grundbuchamt für die Eintragung der Auflassungsvormerkung, vom Makler falls eine Provision vereinbart wurde, und vom Finanzamt für die Bezahlung der Grunderwerbssteuer. Der Verkäufer hingegen erhält die Rechnung vom Grundbuchamt, sollten Löschungen von eventuellen Eintragungen nötig sein, und vom Makler, sofern eine Provision vereinbart wurde.

#### **In den nächsten vier Wochen:**

Nun werden die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung erfüllt – es wird also die Verzichtserklärung der Gemeinde bezüglich des gesetzlichen Vorkaufsrechts und die Löschungsunterlagen von nicht übernommenen Grundbucheinträgen eingeholt. Liegen diese Unterlagen vor, wird der Kaufpreis zur Zahlung fällig. Hier erfolgt eine schriftliche Anweisung des Notars, dass der Kaufpreis binnen der nächsten vierzehn Tage (ggf. liegt anderweitige Vereinbarung vor) zu bezahlen ist.



## W E T T E R A U E R

I M M O B I L I E N

### **Zwei Wochen später:**

Nach diesen vierzehn Tagen wurde der Kaufpreis bezahlt und eventuelle Kredite aus der Kaufpreissumme abgelöst. Innerhalb von sieben Tagen nach Eingang des Geldes erhält der Verkäufer die vereinbarte Summe. Es erfolgt eine schriftliche Bestätigung gegenüber dem Notar.

### **Passiert noch mehr in den nächsten Wochen?**

In voraussichtlich sechs Wochen nach dem Beurkundungstermin erfolgt die durch den Notar geregelte Löschungsbewilligung. Die Berechtigten der Abteilung II des Grundbuchs stimmen hier der Löschung ihrer Rechte zu und bewilligen die Löschung der Eintragungen. Ferner bestätigen die Grundpfandrechtsgläubiger des Verkäufers aus Abteilung III des Grundbuchs die Ablösung des Kredits und bewilligen ebenfalls die Löschung der Eintragungen.

Auch die Eigentumsumschreibung erfolgt bis zu acht Wochen nach Beurkundungstermin, sofern die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts dem Notar vorliegt. Diese besagt, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Der Käufer wird nun namentlich im Grundbuch des Amtsgerichts eingetragen.

### **Wann erfolgt der Übergang?**

Der Übergang von Besitz, Lasten und Nutzen erfolgt nach Vereinbarung und bringt einen Ortstermin zur Übergabe der Schlüssel, Abnahme der Zählerstände und Anfertigung des Übergabeprotokolls mit sich.

Der Eigentumsübergang erfolgt in der Regel ebenfalls sechs bis acht Wochen nach Beurkundung. Durch die Eintragung des Käufers im Grundbuch wird dieser zum Eigentümer. Ab diesem Zeitpunkt sind Eigenbedarfskündigungen, Versicherungsverwechsel etc. möglich. Abschließend erhält der Käufer die Abschlussrechnung vom Grundbuchamt für die Eintragung des Eigentums.

**Sollten in diesem Zusammenhang weitere Rückfragen von Ihrer Seite bestehen, können Sie sich natürlich jederzeit gerne mit uns in Verbindung setzen. Gerne stehen wir Ihnen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie zur Seite!**

Verkauf / Projektentwicklung / Beratung

Kaiser-Joseph-Straße 194, 79098 Freiburg

T: +49 (0) 761 61 08 97-0 / F: +49 (0) 761 61 08 97-99

info@wetterauer-immobilien.de / www.wetterauer-immobilien.de