**Ablaufplan Immobilienkaufvertrag**

|  |  |
| --- | --- |
| **Erstellung der Kaufvertrags-Urkunde**  **durch den Notar** | * Vertragsbeteiligte oder Makler: Mitteilung der erforderlichen Angaben zu den Vertragsbeteiligten und zum Grundstück gegenüber dem Notar (siehe Datenblatt) |
| * Notar: Übersendung des Vertragsentwurfes an die Vertragsbeteiligten |
|  | |
| **Notartermin (Verkäufer und Käufer)** | * Beurkundung des Kaufvertrages |
|  | |
| **Nach dem Notartermin I** | * Notar: Ausfertigung des Kaufvertrages und Übersendung inklusive seiner Gebührenrechnung an die Vertragsbeteiligten |
| * Notar: Einholung der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen, z.B. * Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch * Einholung der Löschungsunterlagen für nicht übernommene Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs * Verzichtserklärung der Stadt/Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht * ggf. Einholung weiterer Genehmigungen/Zustimmungen, wie z.B. von Nichterschienenen, des Hausverwalters |
| * Notar: Übersendung des Vertrages an das Finanzamt * Käufer: Erhalt des Grunderwerbssteuerbescheids |
| * Notar: Übersendung des Vertrages an den Gutachterausschuss   → Beteiligte: ggf. Erhalt eines Fragebogens |
|  | |
| **Nach dem Notartermin II** | * Käufer: Erhalt der Rechnung vom Grundbuchamt für Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung |
| * Verkäufer: ggf. Erhalt der Rechnung vom Grundbuchamt für die Löschung der Belastungen |
|  | |
| **Notartermin bzgl. der Grundschuld**  **(nur für die Käufer)** | * Beurkundung der Grundschuld zur Absicherung der finanzierenden Bank (Notar benötigt von der Bank im Vorfeld das Grundschuldbestellungsformular) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Nach dem Notartermin bzgl. der Grundschuld I**  **(nur für die Käufer)** | * Notar: Beantragung der Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch durch den Notar |
|  | |
| **Nach dem Notartermin bzgl. der Grundschuld II**  **(nur für die Käufer)** | * Käufer: Erhalt der Rechnung vom Notar für die Beurkundung der Grundschuld und vom Grundbuchamt für die Eintragung in das Grundbuch |
|  | |
| **Erfüllung der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen** | * Notar: Erhalt der Unterlagen der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen durch den Notar |
|  | |
| **Kaufpreisfälligkeit** | * Notar: Mitteilung an den Käufer bzgl. der Fälligkeit des Kaufpreises zur Zahlung |
|  | |
| **Kaufpreiszahlung** | * Käufer (oder dessen finanzierende Bank): Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer und/oder an dessen Grundpfandrechtsgläubiger |
|  | |
| **Übergabe (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)** | * Ortstermin von Verkäufer und Käufer zwecks Schlüsselübergabe und ggf. Unterlagen |
|  | |
| **Kaufpreis-Erhalt** | * Verkäufer: Schriftliche Bestätigung gegenüber dem Notar über den Eingang des Kaufpreises (den Vordruck erhält der Verkäufer vom Notar per Post) |
|  | |
| **Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes** | * Notar: Erhalt der UB (= Bestätigung der Zahlung der Grunderwerbssteuer durch den Käufer) |
|  | |
| **Eigentumsumschreibung** | * Notar: Beantragung der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch |
|  | |
| **Eigentumsübergang** | * Grundbuchamt: Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch |
|  | |
| **Schlussrechnung** | * Käufer: Erhalt der Schlussrechnung des Notars * Käufer: Erhalt der Rechnung des Grundbuchamtes über die Eintragung als Eigentümer |