**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
 |