



Sehr geehrte Mandantin,
Sehr geehrter Mandant,

wir freuen uns, dass unser Notariat Ihr Anliegen zum Thema „Kauf einer Immobilie“ bearbeiten darf.

Im Folgenden erhalten Sie alle wichtige Informationen zum Ablauf und anschließend die Auflistung der benötigten Unterlagen, damit Ihr Auftrag effektiv und transparent von uns bearbeitet werden kann.

Desweiteren befindet sich im Anhang ein Merkblatt der Bundesnotarkammer mit weiteren Details zum Kauf einer Immobilie, damit Sie bestmöglichst auf dieses wichtige Geschäft vorbereitet sind.

Ablauf

Der Ablauf umfasst die wichtigsten Schritte des Verfahrens, um Ihnen einen Überblick zu bieten. Selbstverständlich wird das Verfahren stets individuell an Ihr persönliches Anliegen angepasst.

<input type="checkbox"/>	Kaufverträge über Immobilien müssen notariell beurkundet werden. Vor der Beurkundung besteht keine Bindung an eine Zusage. Weiterhin müssen alle Abreden, die im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf getroffen werden sollen, und die wenigstens für einen Vertragspartner Bedeutung haben, in die Urkunde aufgenommen werden, um Gültigkeit zu haben. Bei Kauf- oder Verkaufsinteresse ist es daher wichtig den Notarauftrag zeitnah zu erteilen, damit das Beurkundungsverfahren in Gang gesetzt wird.
<input type="checkbox"/>	Bitte stellen Sie dafür alle Unterlagen zusammen und reichen diese per Post, E-Mail oder persönlich in unserem Notariat ein.
<input type="checkbox"/>	Überprüfen Sie bitte, dass bei fehlendem Auftragsformular Ihre persönlichen Daten (Name, Vorname(n), Geburtsdatum, Anschrift, Telefonnummer oder E-Mail) beigefügt sind, damit eine Kontaktaufnahme möglich ist. Weitere Vertragsinhalte müssen in geeigneter Form mitgeteilt werden.
<input type="checkbox"/>	Mit dem Eingang der Unterlagen und des Auftrags wird das Beurkundungsverfahren in Gang gesetzt. Das heißt, wir legen einen Vorgang an, unter diesem erfolgt die Vorbereitung und Entwurfserstellung durch den zuständigen Mitarbeiter des Notariats. Sollten dabei Fragen auftreten, wird dieser sich an Sie, bevorzugt telefonisch, wenden.
<input type="checkbox"/>	Soweit erforderlich und/oder gewünscht, wird ein Vorgespräch mit einem Notariatsmitarbeiter geführt. So sind insbesondere zu klären: Löschung oder Fortbestand von Belastungen, Haftung für Sach- und Rechtsmängel, Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten, Aufteilung der Erschließungskosten und das Erfordernis einer Vermessung (Teilflächenkauf).
<input type="checkbox"/>	Nach Klärung aller Fragen erfolgt die Fertigstellung und Zusendung des Entwurfs. Im Entwurf sind Regelungsalternativen und noch offene Inhalte besonders gekennzeichnet. Die Beteiligten haben die Möglichkeit, Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zu machen und die Obliegenheit, noch offene Inhalte vor der Beurkundung mitzuteilen. Dies erfolgt in der Regel in Absprache mit dem für Sie zuständigen Mitarbeiter.
<input type="checkbox"/>	Die Finanzierung sollte vor der Beurkundung feststehen und am gleichen Tag oder zeitnah zur Beurkundung des Kaufvertrages ebenfalls beurkundet werden. Dies ist notwendig, damit zur Kaufpreisfälligkeit das Darlehen ausgezahlt werden kann.
<input type="checkbox"/>	Zur Vereinbarung eines Beurkundungstermins im Notariat setzen Sie sich bitte nach Erhalt des Entwurfs mit uns, bevorzugt telefonisch, in Verbindung.
<input type="checkbox"/>	Zum Beurkundungstermin im Notariat erfolgt neben der inhaltlichen Erörterung des Geschäfts, die Risikobeurteilung, die Anwendung von Sicherungsmitteln und die Maßnahmen der Streitvorsorge. Grundsätzlich erfolgt die Beurkundung in Anwesenheit aller Vertragsbeteiligten. Im Ausnahmefall kann sich eine Person vertreten lassen. In diesem Fall sind die Einzelheiten vorab mit dem Notariat gesondert zu besprechen. Für Vollmachten und Zustimmungserklärungen gilt ebenfalls, dass diese notarieller Mitwirkung, in der Regel Beglaubigung der Unterschrift, bedürfen. Zur Beurkundung erfolgt eine Identitätsprüfung . Dazu ist zwingend ein gültiges amtliches Personaldokument vorzulegen.

<input type="checkbox"/>	Ist die Finanzierung des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufvertrages schon im Einzelnen geklärt, kann das zur Absicherung des Darlehens dienende Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) unmittelbar im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden.
<input type="checkbox"/>	Nach der Beurkundung wird durch das Notariat der Vollzug des Geschäfts eingeleitet. Es werden die für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen und Unterlagen abgefordert. Der Notar hat gesetzliche Mitteilungspflichten zu erfüllen, z.B. die Anzeige an das Finanzamt (Grunderwerbsteuer) und die Übersendung einer Abschrift an den Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung). Außerdem wird das zuständige Grundbuchamt durch Übermittlung der Urkunde informiert. Sollten zuvor etwaige erforderliche Genehmigungen/Zustimmungen eingeholt werden müssen, wird dies von uns veranlasst.
<input type="checkbox"/>	Regelmäßig wird die Kaufpreisfälligkeit an das Vorliegen der Vollzugsunterlagen geknüpft. Das heißt es müssen dem Notar alle Genehmigungen der Behörden und sonstige Unterlagen (z.B. Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch) vorliegen. Dieser Prozess nimmt in der Regel mehrere Wochen in Anspruch, bevor der Notar die Fälligkeitsmitteilung den Vertragspartnern schriftlich mitteilen kann. Wenn noch Restschulden des Verkäufers zur Löschung von Belastungen getilgt werden müssen, enthält die Fälligkeitsmitteilung die dazu erforderlichen Ablösedaten. Der Kaufpreis ist in diesem Fall zu splitten, vorab erfolgt die Ablösung der Restschulden, der verbleibende Kaufpreis ist dann an den Verkäufer zu überweisen.
<input type="checkbox"/>	Üblicherweise wird der Besitz am Kaufobjekt dem Erwerber übergeben, wenn der vollständige Kaufpreis gezahlt wurde. Der Erwerber kann ab diesem Zeitpunkt das Objekt nutzen und hat die Gefahren und Lasten zu tragen.
<input type="checkbox"/>	Das Eigentum geht an den Erwerber erst dann über, wenn das Grundbuchamt ihn als Eigentümer einträgt. Voraussetzung dafür ist, dass dem Notar der Nachweis der Kaufpreiszahlung vorliegt und das Finanzamt die Zahlung der Grunderwerbsteuer bescheinigt hat.
<input type="checkbox"/>	Nach Eintragung im Grundbuch erhalten die Vertragspartner von uns die Eintragungsmitteilung. Die Eintragung im Grundbuch dauert jedoch meist mehrere Monate (erfahrungsgemäß 6-12 Monate). Erst dann ist das Verfahren beendet.

Bei Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück	
Bitte reichen Sie folgende Unterlagen im Notariat ein:	
<input type="checkbox"/>	Grundschildunterlagen (nur bei Bankfinanzierung; vor Beurkundung im Notariat einreichen)
<input type="checkbox"/>	ggf. Grundbuch, wenn Auftraggeber nicht Eigentümer ist oder keine Vollmacht erteilt wird
<input type="checkbox"/>	ausgefülltes Formular „Kauf eines unbebauten Grundstücks“ → Siehe Webseite unter Formularenservice (Sollte Ihnen das Herunterladen des entsprechenden Auftragsformulars nicht möglich sein, kontaktieren Sie uns gerne, damit wir Ihnen behilflich sein können.)
<input type="checkbox"/>	Eigentümer- und Kontrollstrukturen (nur bei Gesellschaften)
<input type="checkbox"/>	Personalausweis / Reisepass (Kopie oder Scan)

Bei Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück	
Bitte reichen Sie folgende Unterlagen im Notariat ein:	
<input type="checkbox"/>	Grundschildunterlagen (nur bei Bankfinanzierung; vor Beurkundung im Notariat einreichen)
<input type="checkbox"/>	ggf. Grundbuch, wenn Auftraggeber nicht Eigentümer ist oder keine Vollmacht erteilt wird
<input type="checkbox"/>	ausgefülltes Formular „Kauf eines bebauten Grundstücks“ → Siehe Webseite unter Formularenservice (Sollte Ihnen das Herunterladen des entsprechenden Auftragsformulars nicht möglich sein, kontaktieren Sie uns gerne, damit wir Ihnen behilflich sein können.)
<input type="checkbox"/>	Eigentümer- und Kontrollstrukturen (nur bei Gesellschaften)
<input type="checkbox"/>	Personalausweis / Reisepass (Kopie oder Scan)

Bei Kaufvertrag über eine Teilfläche	
Bitte reichen Sie folgende Unterlagen im Notariat ein:	
<input type="checkbox"/>	Grundschedulunterlagen (nur bei Bankfinanzierung; vor Beurkundung im Notariat einreichen)
<input type="checkbox"/>	ggf. Grundbuch, wenn Auftraggeber nicht Eigentümer ist oder keine Vollmacht erteilt wird
<input type="checkbox"/>	Lageplan mit eingezeichneter (amtlicher) Teilfläche
<input type="checkbox"/>	ausgefülltes Formular „Kauf einer Teilfläche“ → Siehe Webseite unter Formularservice (Sollte Ihnen das Herunterladen des entsprechenden Auftragsformulars nicht möglich sein, kontaktieren Sie uns gerne, damit wir Ihnen behilflich sein können.)
<input type="checkbox"/>	Eigentümer- und Kontrollstrukturen (nur bei Gesellschaften)
<input type="checkbox"/>	Personalausweis / Reisepass (Kopie oder Scan)

Bei Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung / Teileigentum	
Bitte reichen Sie folgende Unterlagen im Notariat ein:	
<input type="checkbox"/>	Grundschedulunterlagen (nur bei Bankfinanzierung; vor Beurkundung im Notariat einreichen)
<input type="checkbox"/>	ggf. Grundbuch, wenn Auftraggeber nicht Eigentümer ist oder keine Vollmacht erteilt wird
<input type="checkbox"/>	ausgefülltes Formular „Kauf einer Eigentumswohnung & Teileigentum“ → Siehe Webseite unter Formularservice (Sollte Ihnen das Herunterladen des entsprechenden Auftragsformulars nicht möglich sein, kontaktieren Sie uns gerne, damit wir Ihnen behilflich sein können.)
<input type="checkbox"/>	Eigentümer- und Kontrollstrukturen (nur bei Gesellschaften)
<input type="checkbox"/>	Personalausweis / Reisepass (Kopie oder Scan)

Bei Rückfragen, Hilfestellungen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Bitte nehmen Sie entsprechend Kontakt mit uns auf.

Wir bedanken uns für die Zuarbeit und freuen uns, Sie bald persönlich im Notariat begrüßen zu dürfen.

Ihr Notar *Willy Dreise*

Kontakt	Telefonzeiten	Öffnungszeiten
Notar Willy Dreise Buchstraße 20 09599 Freiberg	Mo Di Do 09.00 – 12.00 Uhr 14.00 – 18.00 Uhr	Mo Di Do 09.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 18.00 Uhr
Telefon (03731) 3847 0 Fax (03731) 3847 21 EMail info@notar-dreise.de	Mi 10.00 – 12.00 Uhr	Mi 10.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 18.00 Uhr
Webseite www.notar-dreise.de	Fr 09.00 – 12.00 Uhr	Fr 09.00 – 12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung
Kundenparkplatz im Innenhof		
ÖPN Haltestelle „Am Bahnhof“ ca. 200m entfernt		

Merkblatt

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie

Der Kauf einer eigenen Immobilie ist für viele Menschen das **finanziell größte und wichtigste Geschäft in ihrem Leben**. Oftmals müssen erhebliche Beträge des ersparten Vermögens investiert und zusätzlich hohe Darlehen zur Finanzierung aufgenommen werden. Damit Käufer und Verkäufer bei einem so wichtigen Vorgang **sachgemäß beraten** werden und eine **rechtlich einwandfreie Gestaltung und Abwicklung des Vertrags** gewährleistet ist, hat der Gesetzgeber die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Als **neutraler und unabhängiger Berater** hat der Notar die Interessen aller Parteien im Blick und sorgt für **faire und ausgewogene Regelungen**. Damit der Kauf der Immobilie am Ende ein »gutes« Geschäft ist, muss aber auch der Käufer seinen Beitrag leisten.

Leistungen des Notars

1. Vor der Beurkundung

Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten zunächst die **Zielvorstellungen** und informiert sie über die bestehenden **Regelungsmöglichkeiten**. Dabei berät er die Vertragsbeteiligten **unparteiisch** und klärt sie umfassend über eventuelle Risiken und mögliche Alternativgestaltungen auf. So ist gewährleistet, dass **Irrtümer vermieden und unerfahrene Beteiligte nicht benachteiligt** werden. Um sicher festzustellen, wer der Eigentümer der Immobilie ist und inwiefern diese belastet ist, **prüft** der Notar zudem **das Grundbuch**. Soll der Käufer lastenfreies Eigentum erhalten, müssen vor allem die noch eingetragenen Grundschulden bei der Gestaltung und Abwicklung des Kaufvertrags berücksichtigt werden.

Auf der Vorbesprechung aufbauend erstellt der Notar den **Entwurf eines ausgewogenen Kaufvertrags**, der den Interessen der Beteiligten entspricht. Dabei achtet der Notar insbesondere darauf, dass Käufer und Verkäufer **keine ungesicherten Vorleistungen** erbringen. Dadurch ist gewährleistet, dass einerseits der Käufer den Kaufpreis erst dann zahlen muss, wenn sein (lastenfreier) Eigentumserwerb ausreichend gesichert ist, und andererseits der Verkäufer sein Eigentum nicht verliert, ohne zuvor den Kaufpreis erhalten zu haben.

Den **Entwurf übersendet der Notar so rechtzeitig** an die Vertragsparteien, dass diese sich mit dem Gegenstand der Beur-

kundung auseinandersetzen und **offene Fragen im Vorfeld klären** können. Sofern es sich um einen Kaufvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher handelt, darf die Beurkundung frühestens zwei Wochen nach Versand des Entwurfs erfolgen.

2. Während der Beurkundung

Im Rahmen der Beurkundung wird der Vertrag im Beisein aller Beteiligten **vollständig vorgelesen**. Ein Verzicht auf das Verlesen ist nicht möglich und würde zur Unwirksamkeit des Vertrages führen. Sofern ein Beteiligter nicht anwesend sein kann, besteht aber grundsätzlich auch die Möglichkeit, sich vertreten zu lassen oder den Vertrag im Nachhinein zu genehmigen.

Über das Verlesen der Urkunde hinaus **erläutert** der Notar den Beteiligten auch nochmals den **rechtlichen Inhalt** und die **Tragweite des Vertrags**. Erst wenn alle offenen Fragen beantwortet sind und letzte Änderungs- und Ergänzungswünsche berücksichtigt wurden, wird der Vertrag unterzeichnet.

3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung sorgt der Notar für eine **sichere und reibungslose Abwicklung** des Vertrags:

- Der Notar beantragt und überwacht die ordnungsgemäße Eintragung der **Vormerkung** im Grundbuch. Durch diese wird gewährleistet, dass der Verkäufer die Immobilie nicht anderweitig veräußern oder belasten kann und diese somit für den Käufer »reserviert« ist. Dadurch ist sichergestellt, dass der Käufer nach Kaufpreiszahlung auch tatsächlich als neuer Eigentümer eingetragen werden kann.
- Der Notar besorgt und überprüft sämtliche Unterlagen, die für den **rechtssicheren und lastenfreien Erwerb** durch den Käufer erforderlich sind (vor allem der Verzicht der Gemeinde auf eventuell bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte und die Lösungsunterlagen der Bank des Verkäufers für noch eingetragene Grundschulden).
- Liegen alle Voraussetzungen für einen gesicherten und lastenfreien Eigentumserwerb durch den Käufer vor, teilt der Notar dem Käufer in der sog. **Fälligkeitsermittlung** mit, dass der Kaufpreis fällig ist und gezahlt werden muss.

- Wurde der Kaufpreis bezahlt und die Grunderwerbsteuer beglichen, beantragt und überprüft der Notar die **Eigentumsumschreibung** im Grundbuch.

Benötigt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Bankdarlehen, das durch eine Grundschuld abgesichert werden muss, beurkundet der Notar auch die **Grundschuldbestellung** und kümmert sich um deren ordnungsgemäße Eintragung im Grundbuch. Da die Bank das Darlehen in aller Regel nicht auszahlt, bevor die Grundschuld eingetragen ist, sollte die Bestellung **möglichst gleich im Anschluss** an die Beurkundung des Kaufvertrags vorgenommen werden. Ist der Kaufpreis fällig, schickt der Notar der Bank eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung, damit diese den finanzierten Teil des Kaufpreises ohne Umweg über den Käufer direkt an den Verkäufer auszahlen kann.

Zur Erfüllung seiner **steuerlichen Mitteilungspflichten** meldet der Notar den Kaufvertrag umgehend nach der Beurkundung dem Finanzamt, welches dem Käufer daraufhin den **Grunderwerbsteuerbescheid** zusendet. Erst nachdem die Steuer beglichen wurde, stellt das Finanzamt die sogenannte **Unbedenklichkeitsbescheinigung** aus, die Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist.

Checkliste für den Käufer

1. Vor der Beurkundung

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung **mit dem Vertragsentwurf** beschäftigen. Fragen rechtlicher Art kann er dabei – ebenso wie der Verkäufer – jederzeit an den Notar oder seine Mitarbeiter richten. Zusätzliche Kosten entstehen hierdurch nicht: die **gesamte Beratung** ist bereits **in der Bearbeitungsgebühr** enthalten.

Darüber hinaus ist es Aufgabe des Käufers, sich eingehend **mit dem Kaufgegenstand** auseinanderzusetzen. Dazu gehört,

- die **Bebaubarkeit** oder – bei bestehenden Bauten – deren rechtmäßige Errichtung (Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) zu prüfen,
- mögliche Beschränkungen durch **Baulasten** abzufragen (Einsehen des Baulastenverzeichnisses, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden),
- den **Zustand der vorhandenen Gebäude** zu begutachten (z. B. durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer und/oder durch einen Bausachverständigen),
- den Stand der **Erschließung** (Zuwegung, Anschluss an Kanalisation etc.) und deren ordnungsgemäße Abrechnung zu überprüfen (Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung),
- die in der Natur ersichtliche **Grundstücksgrenze und -größe** mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen,
- die **Infrastruktur** in der Umgebung zu erkunden (Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen der Daseinsvorsorge; Beeinträchtigungen durch nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, Flughafen, Mülldeponie o. ä.),

- das Vorhandensein von **Altlasten** abzuklären (durch Einsehen des Altlastenregisters, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden),
- **Vergleichspreise** zu ermitteln (bei Objekten zur Kapitalanlage auch hinsichtlich zu erzielender Mieten),
- mögliche **steuerliche Folgen** zu klären (etwa Werbungskosten bei angestrebter Vermietung).

Der Käufer sollte vor der Beurkundung auch die **Finanzierung des Kaufpreises sicherstellen**. Dazu muss er zunächst den Finanzierungsbedarf ermitteln (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuchamt sowie ggf. Maklerprovision und zusätzliche Mittel für geplante Renovierungen). Für den Teil, der nicht aus Eigenkapital finanziert werden kann, muss er Darlehensverträge abschließen und sich mit der Bank über die zu gewährenden Sicherheiten absprechen. Muss eine **Grundschuld** bestellt werden, sollten die dafür erforderlichen Unterlagen bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrags an den Notar übermittelt werden. Dadurch können Verzögerungen bei der Kaufpreiszahlung vermieden werden.

Welcher **Notar** die Beurkundung vornehmen soll, können die Vertragsparteien **frei bestimmen**. Das Gesetz sieht vor, dass grundsätzlich der Käufer die Beurkundungskosten zu tragen hat, was ihm regelmäßig einen gewissen Vorrang bei der Auswahl geben wird.

2. Während der Beurkundung

Während der Beurkundung wird der Kaufvertrag den Beteiligten laut **vorgelesen** und zugleich vom Notar **erläutert**. Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer haben hier nochmals **Gelegenheit, Fragen zu stellen** und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen.

Mit der **Unterzeichnung** des Vertrags wird dieser für Verkäufer und Käufer verbindlich. Die Unterschrift sollte deshalb erst dann geleistet werden, wenn alle Fragen beantwortet wurden und sich alle Beteiligten sicher sind, dass sie den Kaufvertrag so abschließen möchten.

3. Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung muss der Käufer

- den **Kaufpreis zahlen**, sobald der Notar die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen seiner Fälligkeitsmitteilung bestätigt hat,
- die **Grunderwerbsteuer begleichen**, sobald der entsprechende Steuerbescheid vorliegt (die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, die erst nach Zahlung der Steuer erteilt wird, ist erforderlich für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch).

Bei Fragen zur (weiteren) Abwicklung des Vertrags können sich die Beteiligten auch nach der Beurkundung jederzeit an den Notar wenden. Auch insoweit fallen keine zusätzlichen Beratungsgebühren an.