



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 <b>Identitätsprüfung</b> . Dazu ist <b>zwingend ein gültiges amtliches Personaldokument</b> 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.

<b>Bei Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück</b>	
Bitte reichen Sie folgende <b>Unterlagen</b> 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)

<b>Bei Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück</b>	
Bitte reichen Sie folgende <b>Unterlagen</b> 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

**Notar Willy Dreise**  
Buchstraße 20  
09599 Freiberg

**Telefon** (03731) 3847 0

**Fax** (03731) 3847 21

**E-Mail** info@notar-dreise.de

**Webseite** www.notar-dreise.de

**Kundenparkplatz**  
im Innenhof

**ÖPN**

Haltestelle „Am Bahnhof“  
ca. 200m entfernt

#### Telefonzeiten

**Mo | Di | Do**

09.00 – 12.00 Uhr  
14.00 – 18.00 Uhr

**Mi**

10.00 – 12.00 Uhr

**Fr**

09.00 – 12.00 Uhr

#### Öffnungszeiten

**Mo | Di | Do**

09.00 – 12.00 Uhr  
13.00 – 18.00 Uhr

**Mi**

10.00 – 12.00 Uhr  
13.00 – 18.00 Uhr

**Fr**

09.00 – 12.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung