



# Erwerbsablauf nach Notartermin

Nach Ihrem Beurkundungstermin übernimmt der Notar einige Hausaufgaben. Damit Sie eindeutig nachvollziehen können, was in den darauffolgenden Wochen genau passiert, erhalten Sie von uns diesen zeitlichen Ablauf mit erläuternder Checkliste.

Zeitbedarf	Ablauf	prüfen	Aufgabe / Funktion
zuvor	vor dem Notartermin	<input type="checkbox"/> erledigt? <input type="checkbox"/> erledigt? <input type="checkbox"/> erledigt?	- alle erforderlichen Dokumente eingesehen? <a href="http://www.bermpohl-immowert.de/erforderliche-dokumente">www.bermpohl-immowert.de/erforderliche-dokumente</a> - Besichtigung / Kaufpreis-Einigung / Terminabsprache der Besitzübergabe - Eigenkapitalnachweis / schriftliche Finanzierungsbestätigung erbringen
zuvor	Vorbereitung der Kaufvertrags-Urkunde	<input type="checkbox"/> erledigt? <input type="checkbox"/> erhalten? <input type="checkbox"/> vereinbart?	- Mitteilung an Notariat über Angaben zum Grundstück und zu sämtlichen Beteiligten <a href="http://www.bermpohl-immowert.de/notarvertrag-vorbereiten">www.bermpohl-immowert.de/notarvertrag-vorbereiten</a> - Erhalt Kaufvertragsentwurf durch den Notar (mindestens 14 Tage vor Beurkundung) - Beurkundungstermin vereinbaren - Vertragsentwurf besprechen
Start	Notartermin	<input type="checkbox"/> eingepackt? <input type="checkbox"/> erledigt?	- Personalausweise mitnehmen - Auffassung Fachbegriff für Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Übergang des Grundstückseigentums - Beurkundung bedeutet: Notar bestätigt die Echtheit der Unterschriften und den rechtlich einwandfreien Inhalt des Kaufvertrages Die vollmachtenlose Vertretung mit späterer Nachgenehmigung ist möglich, falls ein Beteiligter zur Beurkundung nicht anwesend sein kann
sofort	Nach dem Notartermin	regelt Notar <input type="checkbox"/> erledigt?	- Eintragung Auflassungsvormerkung im Grundbuch Fachbegriff für Anmeldung einer künftigen Rechtsänderung   „Reservierung“ - Gebäudeversicherung über Verkauf informieren gilt nicht für Teileigentum [Eigentumswohnungen] <b>regelt Ihr Notariat NICHT!</b>
einige Tage später	Nach dem Notartermin	<input type="checkbox"/> bezahlt? <input type="checkbox"/> bezahlt? <input type="checkbox"/> bezahlt? <input type="checkbox"/> bezahlt?	- Käufer erhält Rechnungen - vom Notar (für Beurkundungstermin) - vom Grundbuchamt (für Eintragung der Auflassungsvormerkung) - vom Finanzamt (für Grunderwerbsteuer / Zahlungsziel 4 Wochen) - vom Makler (falls ein Vermittlungshonorar vereinbart wurde)
einige Tage später	Nach dem Notartermin	<input type="checkbox"/> bezahlt? <input type="checkbox"/> bezahlt?	- Verkäufer erhält Rechnungen - vom Grundbuchamt (falls veraltete Eintragungen gelöscht werden müssen) - vom Makler (falls ein Vermittlungshonorar vereinbart wurde)
Innerhalb von 2 bis 4 Wochen nach Start	Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreis-Zahlung	regelt Notar regelt Notar <input type="checkbox"/> erledigt?	- Verzichtserklärung der Gemeinde für gesetzliches Vorkaufsrecht gilt nicht für Teileigentum [Eigentumswohnungen] - Lösungsunterlagen von nicht übernommenen Grundbucheinträgen einholen Löschung von nicht übernommenen Grunddienstbarkeiten / Reallasten in Abt. II des Grundbuchs // Löschung von nicht übernommenen Grundpfandrechten in Abt. III des Grundbuchs - Erfüllung weiterer Vereinbarungen wie Räumung / Instandsetzungsmaßnahmen > <b>prüft Ihr Notariat NICHT! &gt; ggf. Besichtigung vereinbaren!</b>
vermutlich 2 bis 4 Wochen nach Start	Mitteilung der Kaufpreis-Fälligkeit	<input type="checkbox"/> erhalten? <input type="checkbox"/> bezahlt?	- Schriftliche Anweisung des Notariats an den Käufer, dass der Kaufpreis innerhalb von 14 Tagen (oder gemäß anderer Vereinbarung) bezahlt werden muss <b>Valtuenstellung beachten = Summe muss bei Verkäufer oder bei seinen Gläubigern spätestens am 14. Tag angekommen sein!</b>

auf Seite 2 folgen!

Seite 1 beachten!

Zeitbedarf	Ablauf	prüfen	Aufgabe / Funktion
innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung	Kaufpreiszahlung	<input type="checkbox"/> erledigt?	Falls Kredite aus der Kaufpreissumme abgelöst werden, verteilt der Käufer (oder seine finanzierende Bank) die Kaufpreissumme auf angegebene Konten von Verkäufern und/oder seinen Grundpfandrechtgläubigern
innerhalb von 7 Tagen nach Geldeingang	Kaufpreis-Erhalt	<input type="checkbox"/> erledigt?	Verkäufer und/oder ggf. seine Grundpfandrechtgläubiger bestätigen dem Notar schriftlich, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Vordruck liefert der Notar per Post
nach Vereinbarung	Übergang von Besitz, Lasten und Nutzen	<input type="checkbox"/> erledigt?	Ortstermin mit Schlüsselübergabe, Zählerstands-Abnahme und Zustandsbeschreibung <a href="http://www.bermpohl-immowert.de/uebergabeprotokoll-verkauf">www.bermpohl-immowert.de/uebergabeprotokoll-verkauf</a> Übergabetermin in der Regel nach Kaufpreiszahlung; kann auch vorgezogen werden oder bei Weiternutzung durch Verkäufer frei vereinbart werden
vermutlich 2 bis 6 Wochen nach Start	Löschungsbewilligung	regelt Notar	- Berechtigte (Abt.II) stimmen der Löschung ihrer Rechte zu und erteilen die Bewilligung zur Löschung ihrer Eintragungen - Grundpfandrechtgläubiger von Verkäufer (Abt.III) bestätigen dem Notar die Kreditablösung und erteilen die Bewilligung zur Löschung ihrer Eintragungen
vermutlich 6 bis 8 Wochen nach Start	Eigentumsumschreibung	regelt Notar	Voraussetzung: Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes liegt Notar vor <b>bedeutet = Finanzamt bestätigt dem Notar, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde</b> - Käufer wird von Rechtspflegern des Amtsgerichtes namentlich ins Grundbuch eingetragen
vermutlich 6 bis 8 Wochen nach Start	Eigentumsübergang	<input type="checkbox"/> erledigt?  <input type="checkbox"/> erledigt?	Nur durch die Eintragung des Käufers im Grundbuch wird der Käufer zum Eigentümer. Seit dem Erhalt der Schlüssel war er zunächst nur Besitzer. Erst jetzt kann zum Beispiel einem Mieter die Kündigungen durch Eigenbedarf ausgesprochen werden oder die Gebäudeversicherung für einen bevorstehenden Versicherungswechsel gekündigt werden Wechsel der Gebäudeversicherung gilt nicht für Teileigentum [Eigentumswohnungen]
danach	Abschlussrechnung	<input type="checkbox"/> bezahlt?	- Käufer erhält Rechnung <b>- vom Grundbuchamt</b> (für Eintragung des Eigentums)

