

HINWEISBLATT

Bitte zur Terminvorbereitung vorab (per Fax/email) einreichen:

- Kopien/Scans der Personalausweise/Reisepässe aller Beteiligten
- Veräußerer: bereits erteilte Löschungsunterlagen, insbesondere von Banken
- Veräußerer bei verstorbenem (Grundstücks-) Eigentümer: Erbschein bzw. notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll
- Beide Parteien: Vollmachten/andere Vertretungsnachweise bei Vertretung, Betreuerbestellung, Testamentsvollstreckung, Insolvenz eines Beteiligten

Bitte zum Beurkundungstermin mitbringen:

- Personalausweise/Reisepässe aller Beteiligten im Original **bitte unbedingt prüfen, dass die Ausweispapiere noch gültig sind!**
- Vollmachten/andere Vertretungsnachweise (s.o.) - Ausfertigung
- Veräußerer: Darlehensnummern der abzulösenden Gläubiger
- Veräußerer ggf. (s.o.): Ausfertigung Erbschein/beglaubigte Ablichtung des notariellen Testaments mit Eröffnungsprotokoll
- Erwerber: Finanzierungsunterlagen (Bankformular(e) zur Grundschuldbestellung)
- Bei Teilflächenveräußerungen: amtlicher Lageplan/Flurkarte

Bei Wohnungs- und Teileigentum zu beachten:

ist dem Käufer zu übergeben:

- Teilungserklärung
- Aufteilungspläne
- Verwaltervertrag
- Wirtschaftsplan
- Letztes Protokoll der Eigentümerversammlung

Hinweis für den Käufer: seit dem 01.07.2007 sind alle Wohnungseigentümergeinschaften verpflichtet, eine Beschlussammlung zu führen, die Aufschluss über die rechtlichen Verhältnisse der Gemeinschaft gibt, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, z.B. anstehenden Renovierungsmaßnahmen. Es wird empfohlen, diese vor Abschluss des Kaufvertrages einzusehen.

Energieausweis:

Seit dem 01.07.2008 sind die Verkäufer von Gebäuden oder Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten verpflichtet, dem Käufer auf Verlangen einen Energieausweis vorzulegen.

Die gilt zunächst nur für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965, ab dem 01.01.2009 gilt diese Pflicht auch für nach 1965 errichtete Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 ´gilt diese Pflicht auch für Nichtwohngebäude.

Energieausweise können auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs oder des errechneten Energiebedarfs ausgestellt werden. Die Form des Energieausweises ist jedoch nicht immer frei wählbar. Ob bei einem Gebäude eine Energiebedarfsberechnung vorgeschrieben ist, muss jeweils detailliert ermittelt werden (Beispiel: Energiebedarfsberechnung ist erforderlich, wenn ein Gebäude weniger als 5 Wohnungen hat, der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde und das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 nicht eingehalten ist).

Verpflichtungen zum Nachrüsten von Anlagen und Gebäuden

Für Heizkessel für Öl- und Gasheizungen aus der Zeit vor dem 01.10.1978 kann – je nach Sachlage – eine Pflicht zur Außerbetriebnahme bestehen.

Für einen neuen Eigentümer besteht in aller Regel die Pflicht zur Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in unbeheizten Räumen befinden.

Für einen neuen Eigentümer besteht ferner die Pflicht zur Dämmung einer bislang ungekämmtten Geschossdecke zu einem nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschoss.

Für weiter Informationen wenden Sie sich bitte an die hierfür zuständigen Fachleute.

Die Beurkundung durch den Notar

Im Beurkundungstermin liest der Notar den Vertrag den Beteiligten vor. Dabei erläutert er den rechtlichen Inhalt und berücksichtigt Änderungs- und Ergänzungswünsche der Beteiligten. Zugleich sorgt er dafür, dass das Ergebnis der Beurkundung ein wirksamer Vertrag ist. Alle Beteiligten haben die Möglichkeit Fragen zu rechtlichen Unklarheiten zu stellen und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen. So stellt der Notar sicher, dass alle Beteiligten sich bei Unterzeichnung der rechtlichen Tragweite und der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst sind.

Vertragsabwicklung nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung wird i.d.R. die Eintragung einer Vormerkung beantragt, die die Immobilie für den Käufer im Grundbuch „reserviert“. Weiter werden die für die Vertragsdurchführung und den lastenfreien Erwerb durch den Käufer erforderlichen Unterlagen eingeholt (Verzicht der Gemeinde auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht, behördliche Genehmigungen, Löschungsunterlagen für eingetragene Grundpfandrechte, etc.). Gleichzeitig wird der Kaufvertrag dem Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle der Kaufvertrag zugestellt, von dort erhält der Käufer den Grunderwerbsteuerbescheid.

Sofern der Käufer ein Bankdarlehen zur Kaufpreiszahlung benötigt, das durch Grundpfandrechte gesichert werden muss, beurkundet der Notar die Grundpfandrechtsbestellung und beantragt die Eintragung in das Grundbuch. Die Vordrucke für die Grundpfandrechtsbestellung sollten dem Notar möglichst einige Tage vor der Beurkundung des Kaufvertrags zur Vorbereitung übermittelt werden, damit die Bestellung im selben Termin wie die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgen kann.

Wenn im Kaufvertrag eine Fälligkeitsmitteilung durch den Notar vorgesehen ist, teilt der Notar, sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, die Fälligkeit des Kaufpreises mit. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und alle anderen erforderlichen Unterlagen vorliegen (z.B. die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt wird), wird die Umschreibung der Immobilie im Grundbuch auf den Käufer beantragt. Abschließend wird die Eintragungsmitteilung des Grundbuchamts überprüft.

Hinweis:

Seit dem 01.04.2023 besteht ein Barzahlungsverbot. Die Kaufpreiszahlung ist dann durch Banküberweisung zu leisten. Diese Zahlung ist dann durch Vorlage eines Kontoauszugs des Verkäufers oder durch eine Zahlungsbestätigung des Kreditinstituts vom Veräußerer oder Erwerber nach Beurkundung nachzuweisen.