



Immobilienkauf /verkauf – vom Notartermin bis zur Grundbucheintragung

Erfahren Sie alle wichtigen Phasen beim Immobilienkauf: Beurkundung, Grundbuch, Finanzierungsfragen & Eigentumsübergang. Unser Leitfaden hilft Ihnen, rechtssicher zu agieren

1. Beurkundung des Kaufvertrags

Der Kaufvertrag wird beim Notar beurkundet. Damit ist der rechtliche Rahmen für den Immobilienkauf geschaffen. Nach der Beurkundung sind die Parteien an den Vertrag gebunden.

2. Prüfung und Vorbereitung der Unterlagen

Der Notar prüft alle relevanten Dokumente, z.B. Grundbuchauszüge, Eigentumsnachweise, Lasten- und Beschränkungsverzeichnisse. Er stellt sicher, dass alle Voraussetzungen für die Eigentumsübertragung erfüllt sind.

3. Eintragung im Grundbuch vorbereiten

Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Dafür ist die sogenannte Auflassung notwendig, die im Kaufvertrag enthalten sein sollte. Die Auflassungsvormerkung schützt den Käufer vor nachträglichen Verfügungen des Verkäufers und sichert seine zukünftige Eigentumsübertragung im Grundbuch.

4. Information der Ämter

Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt und informiert das Finanzamt über den Eigentumswechsel, um ggf. Grunderwerbsteuer zu erheben.

5. Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlung

Der Kaufvertrag ist rechtskräftig. Falls eine Finanzierung notwendig ist, muss diese vorliegen und genehmigt sein.

Erfüllung aller vertraglichen Bedingungen: z.B. Vorlage von Genehmigungen, Baugenehmigungen, falls erforderlich.

Wenn alle für den Kaufpreis relevanten Voraussetzungen erfüllt sind, wird vom Notar per E-Mail die Kaufpreisfälligkeit an Käufer und Verkäufer versendet.

6. Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis wird in der Regel nach der notariellen Beurkundung und vor der Eigentumsumschreibung bezahlt. Erst wenn der Käufer dem Notar den Zahlungseingang bestätigt hat, kann die Eigentumsumschreibung beantragt werden.

7. Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung)

Nach Zahlung des Kaufpreises und Erfüllung aller Voraussetzungen beantragt der Notar die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

