

Die ersten Schritte nach der notariellen Beurkundung!

Nach der Beurkundung wird der Grundstückskaufvertrag **intern beim Notar bearbeitet**. Die möglicherweise in der Beurkundung noch vorgenommenen handschriftlichen Änderungen auf der Originalurkunde werden textmäßig bearbeitet. Der Vorgang bekommt eine eigene Nummer in der Urkundenrolle (z. B. "UR-NI. 817/2013"). Jede Urkunde ist damit individuell mit dem Namen des Notars, dem Datum der Errichtung und der Urkundenrollen-Nummer des Notars erfasst. Von der Originalurkunde - die mit allen handschriftlichen Änderungen beim Notar bleibt - werden Ausfertigungen, beglaubigte Abschriften und einfache Abschriften erstellt, die zur Abwicklung des Vertrages erforderlich sind.

Wenn diese internen Arbeiten beendet sind, wird die **praktische Abwicklung** des Kaufvertrages durchgeführt. Hierzu erhalten zunächst **Verkäufer und Käufer ihre Vertrags-exemplare** per Post. Der Käufer erhält Informationen über **das eröffnete Notaranderkonto**. Wird der Kaufpreis finanziert, erhält der **Käufer zwei Vertragsexemplare**, wobei eines dieser Exemplare an die finanzierende Bank weiterzugeben ist. Der Verkäufer erhält sein Exemplar mit der Bitte, die Darlehensnummern, Anschriften und gegebenenfalls Ansprechpartner **der im Grundbuch abzulösenden Gläubiger** mitzuteilen, damit der Notar nachfolgend diese Gläubiger direkt anschreiben und um die Löschungsbewilligungen ersuchen kann.

Zeitgleich geht der Vertrag auch an die Stellen, deren Information zur Abwicklung erforderlich ist, dies ist im Regelfall:

- Das **Grundbuchamt** mit dem Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers.
- Die **Verwaltung** mit dem Antrag auf Erteilung der Verwalterzustimmung, wenn Grundbuch oder Teilungserklärung eine solche Zustimmung vorsehen.
- Das **Grunderwerbsteuerfinanzamt** mit der Folge, dass der Käufer nachfolgend einen Grunderwerbsteuerbescheid erhält
- Der **Gutachterausschuss**, der Grundstückskaufverträge und Kaufpreise sammelt, unter anderem zur Ermittlung der Bodenrichtwerte.

Von der finanzierenden Bank erhält der Käufer Unterlagen, die für den Notar bestimmt sind: Es handelt sich um das bankinterne Formular zur "Grundsschuldbestellung" (Absicherung der Bank für das gewährte Käuferdarlehen).

Diese Unterlagen können direkt per Post an den Notar übersandt werden, da im Kaufvertrag Vollmacht erteilt ist, dass die Angestellten des Notars die Grundsschuld bestellen. Eine persönliche Anwesenheit ist nicht erforderlich, aber natürlich jederzeit möglich. Hat der Verkäufer die Daten zu den abzulösenden Gläubigern bereits mitgeteilt, erfolgt gleichzeitig auch ein Schreiben des Notars an diese Gläubiger mit der Aufforderung zur Erteilung einer Löschungsbewilligung unter Mitteilung, welche Beträge noch zu zahlen sind. Werden diese Daten vom Verkäufer erst nach der Beurkundung nachgeliefert, erfolgen diese Schreiben zeitlich später.

Die vorgenannten Veranlassungen des Notars sind notarieller Standard und werden bei fast jedem Kaufvertrag erforderlich sein.