

## **Nachfolgend eine Aufstellung der häufigsten allgemeinen Fragen an das Grundbuchamt zum Grundstückskaufvertrag aus der Praxis**

### **Warum muss ich zum Notar gehen, um ein Grundstück zu erwerben?**

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ist die Beurkundung eines solchen Vertrages in notarieller Form zwingend notwendig, um Eigentümer im Grundbuch zu werden.

### **Ein mündlicher oder privatschriftlicher Vertrag reicht nicht aus?**

Nein, aufgrund der genannten gesetzlichen Bestimmungen reicht dieser für eine rechtliche Änderung der Eigentümerverhältnisse im Grundbuch nicht aus.

### **Zu welchem Notar muss ich gehen?**

Eine bestimmte örtliche Zuständigkeit gibt es dafür nicht. Sie können zu einem Notar Ihrer Wahl gehen.

### **Was geschieht beim Notar?**

Vor dem eigentlichen Beurkundungstermin werden dort die notwendigen Voraussetzungen, eventuell zusätzliche Vereinbarungen abgeklärt und ein Vertragsentwurf erstellt.

Für die Erklärung der sogenannten Auflösung schreibt das Gesetz eine gleichzeitige Anwesenheit beider Vertragsparteien vor der zuständigen Stelle (Notar) vor. Eventuelle Verhinderungen und Vertretungsmöglichkeiten klären Sie bitte vorab mit dem Notariat ab.

Im Termin wird den Beteiligten vom Notar der vollständige Vertrag vorgelesen. Dies kann sehr zeitintensiv sein. Der Vertrag wird von den Beteiligten und dem Notar unterschrieben. Die Beteiligten erhalten eine Abschrift der Urkunde und können die Vereinbarungen nachlesen.

### **Was macht der Notar mit der Urkunde?**

Das Original des Grundstückskaufvertrages bleibt beim beurkundenden Notariat. Von dort werden Abschriften der Urkunde erstellt und diese insbesondere beim Grundbuchamt eingereicht.

### **Was geschieht beim Grundbuchamt?**

Grundlage für die Eintragungen im Grundbuch ist diese notarielle Urkunde. In der Urkunde vereinbaren Verkäufer und Käufer die im Grundbuch einzutragenden Rechte und Eigentümerverhältnisse.

In der Regel wird in der Urkunde eine so genannte "Auflassungs-" oder "Eigentumsvormerkung" vereinbart. Diese sichert die Ansprüche beider Vertragsteile. Nach der Eintragung und dem eventuellen Vorliegen weiterer Bedingungen kann der Kaufpreis fließen.

Das Grundbuchamt übersendet dem Notar nach Eintragung der Vormerkung eine Mitteilung. Dieser leitet sie an die Beteiligten weiter.

Nach Prüfung und der Vollständigkeit aller notwendigen Bescheinigungen und Unterlagen sowie der Erfüllung der im Vertrag vereinbarten Bedingungen reicht das Notariat den Vorgang erneut beim Grundbuchamt ein. Erst dann kann der Notar den Vollzug der Auflösung beim Grundbuchamt beantragen.

Zwischen Beurkundung und Eigentumsänderung können daher mehrere Monate liegen. Nach Eintragung wird erneut eine Mitteilung an den Notar übersandt.

**Amtsgericht Neuburg an der Donau**

**– Grundbuchamt –**

Verfasst am 18.06.2019 von:

Meißner, Justizfachwirtin

Aktualisiert am: 11.12.2025