



Dr. Martin Bauer · Dr. Carsten Deecke · Notare
Lange Straße 84, 18311 Ribnitz-Damgarten

Dr. Martin Bauer
Dr. Carsten Deecke

Notare

Telefon	0 38 21. 88 57 0
Telefax	0 38 21. 88 57 20
E-Mail	bauer.deecke@notarnet.de

Merkblatt Erbteilskaufvertrag

Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Erbteilskaufvertrages soll das vorliegende Merkblatt dienen:

Vor der Beurkundung:

- Vor der Beurkundung des Erbteilskaufvertrages sollte der Käufer prüfen, welche Gegenstände - auch etwaige Verbindlichkeiten - zum **Nachlaß** gehören. Alle im ungeteilten Nachlaß befindlichen Gegenstände einschließlich etwa vorhandener **Nachlassverbindlichkeiten** gehen auf den Erwerber anteilmäßig über. Sollte es sich um eine größere Anzahl von Gegenständen handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bitte reichen Sie die Liste möglichst vor der Beurkundung beim Notar ein.
- Der Nachlaß haftet bis zur Auseinandersetzung für Erbschaftsteuern (§ 20 Abs. 3 ErbStG). Sie sollten sich deshalb auch über etwaig zu zahlende **Erbschaftsteuern** vor der Beurkundung informieren.
- Gehört Grundbesitz zum Nachlass, sollte sich der Käufer über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“) genau informieren.
- Ist der Grundbesitz **verpachtet** oder **vermietet**, tritt der Käufer kraft Gesetzes in die Verträge ein („Kauf bricht nicht Pacht“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen in Betracht.
- Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.
- Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung.
- Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie grundsätzlich einen **Kaufvertragsentwurf** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (§ 145 Kostenordnung). Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.
- Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 0 38 21. 88 57 0 vereinbaren.

Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- Gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass**; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- **Liste der Nachlassgegenstände** und **-verbindlichkeiten**;
- Falls das Grundbuch nach dem Tode des Eigentümers noch nicht berichtigt wurde: **Erbschein** ausschließlich in Ausfertigung oder **notarielles Testament** nebst Eröffnungsprotokoll.

Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewußtsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluß an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste und zeigt den Vertrag dem Nachlassgericht an. Nach vollständigem Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmitteilung.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde.