



In 7 Schritten zum Eigentum
was passiert nach dem Notartermin?

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem eBook!



Abonnieren Sie unserem YouTube-Kanal.

Dort veröffentlichen wir regelmäßig Videos zu aktuellen
Immobilienthemen. www.youtube.com/@rehkuglerimmobilien



Markus Rehkgler ist Diplom-Finanzwirt (FH) und Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er verfügt über mehr als 20 Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft als Investor, Sachverständiger, Makler und Coach.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

In 7 Schritten zum Eigentum

Nach Ihrem Beurkundungstermin übernimmt der Notar einige Aufgaben und überwacht den Verkaufsprozess. Der Notar handelt hier als neutrale Person und stellt sicher, dass der Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis erhält und dass andererseits der Käufer nach Bezahlung die Immobilie ohne Belastungen übertragen bekommt.

Im Folgenden möchte ich Ihnen (stark vereinfacht) darstellen, wie dieser Prozess abläuft. Bitte beachten Sie, dass viele Details auch individuell zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt werden können und dann entsprechend im Kaufvertrag abweichend geregelt werden müssen.

Schritt 1

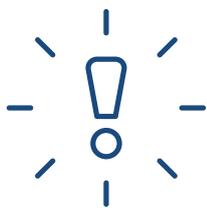
Verkäufer und Käufer schließen vor dem Notar einen notariellen Kaufvertrag ab und einigen sich darin, zum welchem Preis die Immobilie verkauft wird.

Schritt 2

Der Notar beantragt beim Grundbuchamt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung (Erwerbsvormerkung). Diese Vormerkung ist quasi eine „Sperrung“ im Grundbuch, denn der Verkäufer kann jetzt keine weiteren Belastungen mehr auf seiner Immobilie eintragen ohne die Zustimmung des Käufers.

Schritt 3

Der Notar sorgt dafür, dass die Immobilie lastenfrei übernommen wird. Oftmals hat die Bank des Verkäufers noch eine Grundschuld auf der Immobilie eingetragen. Manchmal bestehen solche Grundschulden auch noch nachdem der Verkäufer das Darlehen bereits vollständig getilgt hat. Die Höhe der Grundschuld sagt also nichts über die Höhe der Restschuld des Verkäufers aus.



Bitte klären Sie vorab mit Ihrer Bank, ob diese die eingetragene Grundschuld übernehmen möchte. Das ist für Sie günstiger als eine neue Grundschuld einzutragen. Zusätzlich spart der Verkäufer die Kosten für die Löschung der bestehenden Grundschuld. In diesem Fall wird die Grundschuld von der Bank des Verkäufers an Ihre Bank abgetreten.

Unabhängig davon, ob die Grundschuld des Verkäufers gelöscht wird und Sie für Ihre Bank eine neue eintragen lassen oder ob die Grundschuld abgetreten wird, fragt der Notar bei der Bank des Verkäufers an, ob dort noch ein Restdarlehen besteht und wie viel vom Kaufpreis an die Bank bezahlt werden muss, um die Grundschuld freizugeben. Die Bank teilt dies dem Notar mit einer sogenannten Freigabeerklärung mit.

Schritt 4

Der Notar prüft auch, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die verkaufte Immobilie besteht. Dazu schreibt er die Gemeinde an und bekommt von dort eine Verzichtserklärung. Wenn die Immobilie in einem Sanierungsgebiet liegt, ist für den Verkauf ebenfalls eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Auch diese holt der Notar ein.

Schritt 5

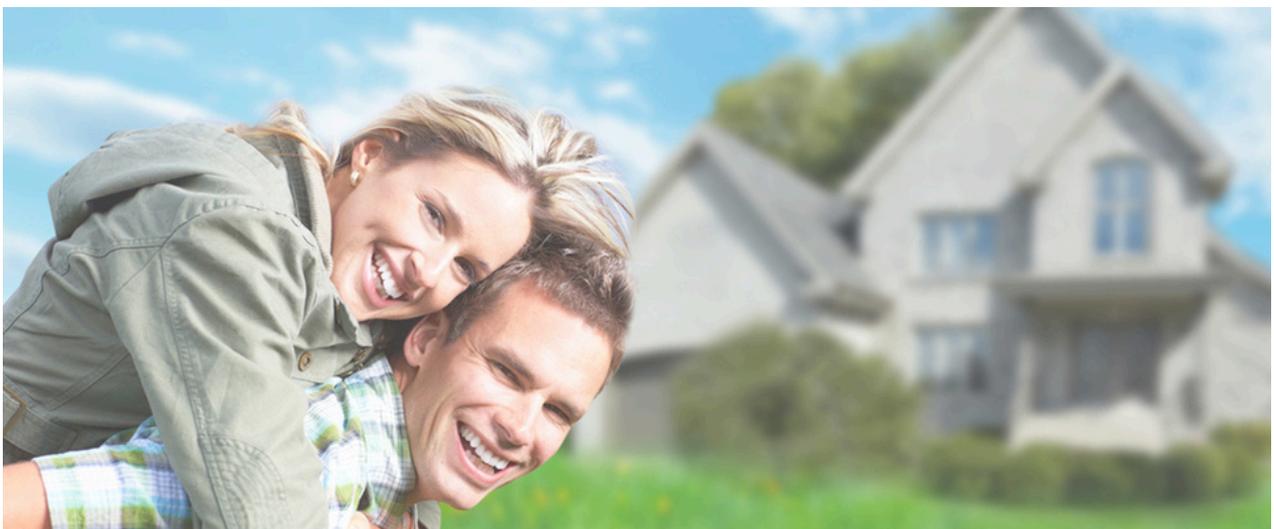
Wenn der Notar feststellt, dass alle Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, schickt der Ihnen und dem Verkäufer eine Fälligkeitsmitteilung. Sie müssen dann den Kaufpreis innerhalb der vereinbarten Frist (in der Regel 14 Tage) bezahlen. Achten Sie darauf, ob der Notar eine bestimmte Kontonummer für die Zahlung angibt, dies ist der Fall, wenn der Verkäufer noch ein Restdarlehen ablösen muss und seine Bank einen Teil oder gesamten Kaufpreis auf ein bestimmtes Konto haben möchte.

Schritt 6

Ab diesem Zeitpunkt sind Sie dann Besitzer der Immobilie (noch nicht Eigentümer!), denn meist wird mit Bezahlung des Kaufpreises der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten vereinbart. Ab diesem Tag tragen Sie die Kosten für die Immobilie und müssen auch für die Verkehrssicherheit sorgen. Wenn die Immobilie vermietet ist, stehen Ihnen ab diesem Tag die Mieteinnahmen zu. Zu diesem Zeitpunkt sollten Sie mit dem Verkäufer auch eine Übergabe der Immobilie machen. Es kann im Kaufvertrag auch ein anderer Stichtag vereinbart werden, bspw. der nächste Monatserste.

Schritt 7

Der Verkäufer muss gegenüber dem Notar bestätigen, dass er den vollen Kaufpreis erhalten hat. Danach beantragt der Notar beim Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf Ihren Namen als Käufer. Erst dann sind Sie Eigentümer der Immobilie. Gleichzeitig wird auch die Auflassungsvormerkung (sh. Punkt 2) gelöscht, die bislang als „Sicherheit“ für Sie diente.



Zeitbedarf	Ablauf	Aufgabe / Funktion
zuvor	vor dem Notartermin	<ul style="list-style-type: none"> • alle erforderlichen Dokumente eingesehen und geprüft? • Besichtigung / Kaufpreis-Einigung / Terminabsprache der Besitzübergabe • Eigenkapitalnachweis / schriftliche Finanzierungsbestätigung erbringen
zuvor	Vorbereitung der Kaufvertrags-Urkunde	<ul style="list-style-type: none"> • Mitteilung an Notariat über Angaben zum Grundstück und zu sämtlichen Beteiligten • Erhalt Kaufvertragsentwurf durch den Notar (mindestens 14 Tage vor Beurkundung) • Beurkundungstermin vereinbaren • Vertragsentwurf besprechen
Start	Notartermin	<ul style="list-style-type: none"> • Personalausweise mitnehmen • Auflassung <ul style="list-style-type: none"> ◦ Fachbegriff für Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Übergang des Grundstückseigentums • Beurkundung <ul style="list-style-type: none"> ◦ bedeutet: Notar bestätigt die Echtheit der Unterschriften und den rechtlich einwandfreien Inhalt des Kaufvertrages <p>Die vollmachtenlose Vertretung mit späterer Nachgenehmigung ist möglich, falls ein Beteiligter zur Beurkundung nicht anwesend sein kann</p>
Sofort	Nach dem Notartermin	<ul style="list-style-type: none"> • Eintragung Auflassungsvormerkung im Grundbuch Fachbegriff für Anmeldung einer künftigen Rechtsänderung „Reservierung“ • Gebäudeversicherung über Verkauf informieren gilt nicht für Teileigentum [Eigentumswohnungen] regelt Ihr Notariat NICHT
einig-Tage-später	Nach dem Notartermin	<p>Käufer erhält Rechnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • vom Notar (für Beurkundungstermin) • vom Grundbuchamt (für Eintragung der Auflassungsvormerkung) • vom Finanzamt (für Grunderwerbsteuer / Zahlungsziel 4 Wochen) • vom Makler (falls ein Vermittlungshonorar vereinbart wurde)

Zeitbedarf	Ablauf	Aufgabe / Funktion
einig-Tage-später	Nach dem Notartermin	Verkäufer erhält Rechnungen <ul style="list-style-type: none"> • vom Grundbuchamt (falls veraltete Eintragungen gelöscht werden müssen) • vom Makler (falls ein Vermittlungshonorar vereinbart wurde)
Innerhalb von 2 bis 4 Wochen nach Start	Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreis-Zahlung	<ul style="list-style-type: none"> • Verzichtserklärung der Gemeinde für gesetzliches Vorkaufsrecht gilt nicht für Teileigentum [Eigentumswohnungen] • Löschungsunterlagen von nicht übernommenen Grundbucheinträgen einholen Löschung von nicht übernommenen Grunddienstbarkeiten / Reallasten in Abt. II des Grundbuchs // Löschung von nicht übernommenen Grundpfandrechten in Abt. III des Grundbuchs • Erfüllung weiterer Vereinbarungen wie Räumung / Instandsetzungsmaßnahmen > prüft Ihr Notariat NICHT! > ggf. Besichtigung vereinbaren!
vermutlich 2 bis 4 Wochen nach Start	Mitteilung der Kaufpreis-Fälligkeit	Schriftliche Anweisung des Notariats an den Käufer, dass der Kaufpreis innerhalb von 14 Tagen (oder gemäß anderer Vereinbarung) bezahlt werden muss Valuten Stellung beachten = Summe muss bei Verkäufer oder bei seinen Gläubigern spätestens am 14. Tag angekommen sein!
innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung	Kaufpreiszahlung	Falls Kredite aus der Kaufpreissumme abgelöst werden, verteilt der Käufer (oder seine finanzierende Bank) die Kaufpreissumme auf angegebene Konten von Verkäufern und/oder seinen Grundpfandrechtgläubigern
innerhalb von 7 Tagen nach Geldeingang	Kaufpreis-Erhalt	Verkäufer und/oder ggf. seine Grundpfandrechtgläubiger bestätigen dem Notar schriftlich, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Vordruck liefert der Notar per Post
nach Vereinbarung	Übergang von Besitz, Lasten und Nutzen	Ortstermin mit Schlüsselübergabe, Zählerstandsabnahme und Zustandsbeschreibung Übergabetermin in der Regel nach Kaufpreiszahlung; kann auch vorgezogen werden oder bei Weiternutzung durch Verkäufer frei vereinbart werden

Zeitbedarf	Ablauf	Aufgabe / Funktion
<p>vermutlich 2 bis 6 Wochen nach Start</p>	<p>Löschungs- bewilligung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Berechtigte (Abt.II) stimmen der Löschung ihrer Rechte zu und erteilen die Bewilligung zur Löschung ihrer Eintragungen • Grundpfandrechtgläubiger von Verkäufer (Abt.III) bestätigen dem Notar die Kreditablösung und erteilen die Bewilligung zur Löschung ihrer Eintragungen
<p>vermutlich 6 bis 8 Wochen nach Start</p>	<p>Eigentums- umschreibung</p>	<p>Voraussetzung: Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes liegt Notar vor bedeutet =Finanzamt bestätigt dem Notar, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde Käufer wird von Rechtspflegern des Amtsgerichtes namentlich ins Grundbuch eingetragen</p>
<p>vermutlich 6 bis 8 Wochen nach Start</p>	<p>Eigentums- übergang</p>	<p>Nur durch die Eintragung des Käufers im Grundbuch wird der Käufer zum Eigentümer. Seit dem Erhalt der Schlüssel war er zunächst nur Besitzer. Erst jetzt kann zum Beispiel einem Mieter die Kündigungen durch Eigenbedarf ausgesprochen werden oder die Gebäudeversicherung für einen bevorstehenden Versicherungswechsel gekündigt werden Wechsel der Gebäudeversicherung gilt nicht für Teileigentum [Eigentumswohnungen]</p>
<p>danach</p>	<p>Abschluss- rechnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Käufer erhält Rechnung • vom Grundbuchamt (für Eintragung des Eigentums)

Herausgeber:

REHKUGLER Immobilien
Markus Rehkugler
Dipl.-Finanzwirt (FH),
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Bärenplatz 5, 88069 Tettngang
Telefon: (0151) 66 555 888
Internet: www.rehkugler.com
Email: info@rehkugler.com

Hinweis:

Wir bieten keine Rechts- und Steuerberatung an, dies ist ausschließlich Steuerberatern und Rechtsanwälten vorbehalten. Diese Dokument fasst allgemeine Informationen zu steuerlichen und/oder rechtlichen Fragestellungen im immobilienwirtschaftlichen Kontext zusammen, insbesondere zu Themen, die uns in der Sachverständigentätigkeit regelmäßig begegnen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jeder Einzelfall anders gelagert sein kann und empfehlen bei so weitreichenden Entscheidungen wie der Anschaffung einer Immobilie stets eine individuelle Beratung durch Ihren Rechtsanwalt und Steuerberater, die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch Ihre individuelle Situation miteinbeziehen sollte.

© Markus Rehkugler 2025
Stand: Mai 2025

