

Der Notartermin

Was dort passiert, wie lange es dauert und worauf Sie achten

DER TERMIN IN EINEM SATZ

Der Notar liest den Kaufvertrag vor, Sie und die verkaufende Seite unterschreiben, und damit wird der Kauf rechtsgültig. Danach übernimmt das Notariat die Abwicklung.

VORHER

- Der Vertragsentwurf muss Ihnen mindestens **zwei Wochen** vor dem Termin vorliegen, wenn Sie als Verbraucher kaufen. Diese Frist ist Ihr Recht. Nutzen Sie sie zum Lesen.
- Schicken Sie mir den Entwurf. Ich sehe die Punkte durch, die die Finanzierung betreffen: Kaufpreisfälligkeit, Auflassungsvormerkung, Belastungsvollmacht.
- Fragen Sie beim Notariat nach, was unklar ist. Die Beratung ist in der Gebühr enthalten.
- Ihre Bank braucht die Grundschuldbestellungsurkunde. Die kommt vom Notariat und wird im selben Termin mit beurkundet.

Die wichtigste Regel: Vor diesem Termin muss Ihnen die **schriftliche Finanzierungszusage** vorliegen. Mit der Unterschrift entsteht Ihre Zahlungspflicht – unabhängig davon, ob das Geld da ist.

MITBRINGEN

☐ Personalausweis oder Reisepass (alle Käufer, gültig)

☐ Steuer-Identifikationsnummer

☐ Vertragsentwurf mit Ihren Anmerkungen

☐ Ihre Fragen, aufgeschrieben

Geld brauchen Sie nicht mitzubringen. Es wird nichts vor Ort bezahlt.

IM TERMIN

Der Notar liest den vollständigen Vertrag laut vor. Das dauert je nach Umfang 30 bis 60 Minuten und wirkt zäh – ist aber Pflicht und Ihr Schutz.

Sie dürfen jederzeit unterbrechen und nachfragen. Tun Sie es. Es ist niemandem peinlich außer denen, die sich später ärgern.

Änderungen sind noch möglich, wenn beide Seiten zustimmen. Der Notar formuliert sie direkt in den Vertrag.

Der Notar ist zur Neutralität verpflichtet. Er vertritt weder Sie noch die verkaufende Seite.

DANACH PASSIERT DAS

SCHRITT	WER	WANN
---	---	---
Auflassungsvormerkung im Grundbuch	Notariat	wenige Wochen
Anfrage nach Vorkaufsrechten bei der Gemeinde	Notariat	wenige Wochen
Grundschild wird eingetragen	Notariat und Grundbuchamt	wenige Wochen
Fälligkeitsmitteilung an Sie	Notariat	wenn alle Voraussetzungen vorliegen
Sie geben die Auszahlung frei	Sie und ich	nach Fälligkeitsmitteilung
Kaufpreis wird überwiesen	Ihre Bank	einige Tage danach
Grunderwerbsteuerbescheid kommt	Finanzamt	einige Wochen später
Schlüsselübergabe	verkaufende Seite	wie im Vertrag vereinbart
Eigentumsumschreibung im Grundbuch	Grundbuchamt	oft mehrere Monate später

Zwischen Notartermin und Auszahlung liegen typischerweise **vier bis acht Wochen**. Das ist normal und kein Zeichen dafür, dass etwas hakt.

DIE GEBÄUDEVERSICHERUNG LÄUFT WEITER – AUF IHREN NAMEN

Sie müssen keine neue abschließen. Mit dem Eigentumsübergang treten Sie **automatisch** in den bestehenden Vertrag der verkaufenden Seite ein, mit allen Rechten und Pflichten (§ 95 VVG). Die Immobilie ist damit nicht unversichert – das verlangt Ihre Bank ohnehin.

Prüfen sollten Sie den geerbten Vertrag trotzdem: Sind Elementarschäden wie Starkregen und Überschwemmung eingeschlossen? Passt die Versicherungssumme noch zum Gebäude? Wie ist der Beitrag im Vergleich?

Das Kündigungsrecht ist befristet. Als Erwerber dürfen Sie kündigen – mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der Versicherungsperiode. Das Recht erlischt, wenn Sie es nicht innerhalb eines Monats ausüben; hatten Sie keine Kenntnis, läuft die Frist ab dem Zeitpunkt, an dem Sie davon erfahren (§ 96 Abs. 2 VVG). Der Eigentumsübergang ist dem Versicherer anzuzeigen (§ 97 VVG). Wenn Sie wechseln: neuen Vertrag vorher abschließen, keine Lücke entstehen lassen.

WAS SIE IN DIESER ZEIT ERLEDIGEN SOLLTEN

- ☐ Bestehende Gebäudeversicherung prüfen, Nachweis für die Bank bereithalten, über einen Wechsel entscheiden
- ☐ Restschuld- oder Risikoabsicherung prüfen, falls besprochen
- ☐ Strom, Gas, Internet für die neue Adresse anmelden
- ☐ Ummeldung beim Einwohnermeldeamt vormerken
- ☐ Bei Eigentumswohnung: Kontakt zur Hausverwaltung aufnehmen
- ☐ Geld für die Grunderwerbsteuer bereithalten – der Bescheid kommt zuverlässig

KOSTEN DES TERMINS

Die Rechnung kommt vom Notariat, meist wenige Tage nach dem Termin, und ist innerhalb kurzer Frist zu zahlen. Sie richtet sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz und ist nicht verhandelbar. Zusammen mit den Grundbuchkosten liegt sie üblicherweise bei etwa 1,5 bis 2 Prozent des Kaufpreises.

Fragen vor dem Termin? Rufen Sie an – auch am selben Morgen noch. 0156 79526628.

ImmoView24 · Inhaber Maurice Bormann · Immobiliendarlehensvermittler gem. § 34i Abs. 1 GewO · Erlaubnis der IHK Bonn/Rhein-Sieg · Register-Nr. D-W-110-4Y19-57 (vermittlerregister.info) · kontakt@immoview24.de · 0156 79526628