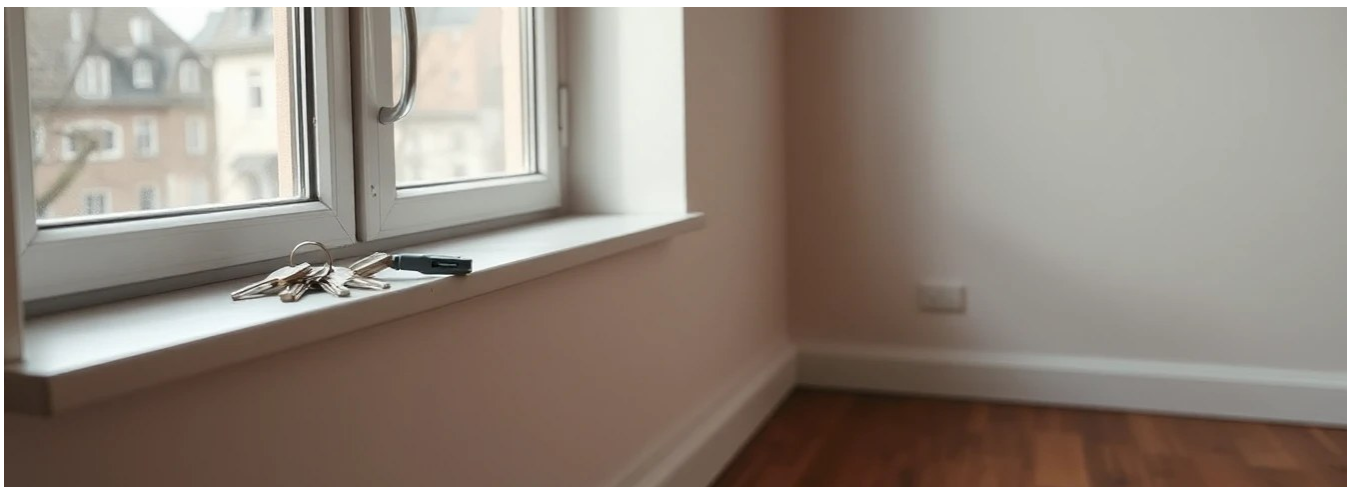


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vom Notartermin bis zum Schlüssel: Warum beim Wohnungskauf nicht alles zugleich passiert

Beurkundung, Kaufpreisfälligkeit, Besitzübergang und Eigentumsumschreibung unterscheiden und die eigene Umzugsplanung daran ausrichten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Notartermin ist geschafft, der Umzug aber noch nicht automatisch planbar. Bei einem Immobilienkauf laufen mehrere Schritte nacheinander und teilweise parallel. Wer sie unter dem Wort „gekauft“ zusammenfasst, kann Geld zu früh bereitstellen, Handwerker auf einen unsicheren Termin bestellen oder mit dem Schlüssel bereits vollständiges Eigentum verbinden.

Der Vertrag regelt die Abfolge

Die Verpflichtung zum Erwerb oder zur Übertragung eines Grundstücks bedarf nach § 311b BGB grundsätzlich der notariellen Beurkundung. [\[DE-BGB\]](#) Welche Voraussetzungen für Zahlung und Übergabe gelten, ergibt sich dann aus dem konkret vereinbarten Vertrag. Das gilt auch dann, wenn ein Bekannter bei seinem Kauf einen scheinbar viel einfacheren Ablauf erlebt hat.

Lass dir vor der Unterzeichnung erklären, welche Schritte noch ausstehen und wovon sie abhängen. Frage nach den Begriffen, die du nicht sicher auseinanderhalten kannst. Ein guter eigener Ablaufzettel enthält für jede Station den Auslöser, die zuständige Stelle und das Dokument, an dem du den Fortschritt erkennst. Er ersetzt den Vertrag nicht, macht ihn aber im Alltag handhabbar.

Kaufpreisfälligkeit ist eine eigene Station

Die Bundesnotarkammer erläutert, dass die Zahlung typischerweise erst nach bestimmten Sicherungen fällig wird, etwa nach Eintragung einer Vormerkung und gesicherter Lastenfreistellung. Die spätere Eigentumsumschreibung ist davon zu unterscheiden. Welche Voraussetzungen im konkreten Kauf gelten, bestimmt die Urkunde; zuständig für deren rechtliche Erläuterung ist das Notariat. [\[DE-NOTAR\]](#)

Überweise deshalb nicht allein aufgrund einer mündlichen Aufforderung oder weil ein erwartetes Kalenderdatum erreicht ist. Gleiche die Zahlungsanforderung mit dem vereinbarten Verfahren ab. Wenn eine Kontoverbindung kurzfristig geändert werden soll, kläre dies über einen bereits verlässlich bekannten Kontaktweg. Eine E-Mail mit überzeugendem Briefkopf genügt als Identitätsnachweis nicht.

Die Bank muss zur tatsächlichen Zahlungsanforderung passen

Frage deine finanzierende Stelle rechtzeitig, welche Unterlagen für die Auszahlung vorliegen müssen. Die Bank kennt nicht automatisch jede individuelle Vereinbarung deines Kaufvertrags. Umgekehrt bedeutet ein bestätigter Vertragstermin noch nicht, dass sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen bereits erfüllt sind.

Redaktionelle Empfehlung: Plane einen klaren Informationsweg zwischen dir, Bank und Notariat, statt mehrere Personen mit unverbundenen Teilnachrichten zu versorgen. Halte fest, wer die Fälligkeitsmitteilung erhält, wer die Auszahlung veranlasst und wie du den Vollzug nachvollziehen kannst. Bei einem Problem wendest du dich an die zuständige Fachstelle und veränderst den vertraglichen Ablauf nicht eigenständig.

Besitzübergang ist die praktische Übernahme

Der Zeitpunkt, ab dem du die Immobilie tatsächlich nutzen sollst und wirtschaftliche Lasten übernimmst, muss zum Vertrag passen. Eine Schlüsselübergabe sollte daher nicht losgelöst von den vereinbarten Voraussetzungen organisiert werden. Halte insbesondere Räumungszustand, Schlüsselumfang und noch ausstehende Arbeiten eindeutig fest.

Beispiel, redaktionell erfunden: Eine Käuferin möchte sofort nach der Beurkundung ein Küchenaufmaß durchführen lassen. Ob dafür Zugang gewährt wird und welche Nutzung damit erlaubt ist, muss gesondert abgestimmt sein. Ein Besichtigungstermin ist nicht ohne Weiteres eine vorgezogene Übergabe. Dass jemand einen Schlüssel kurz ausleiht, beantwortet auch keine Frage zur Haftung bei Umbauarbeiten.

Eigentumsumschreibung bleibt eine weitere Aufgabe

Bewahre die Unterlagen über die spätere Umschreibung auf und kontrolliere, ob die vereinbarten Abschlussnachweise vorliegen. Eine Wohnung kann bereits praktisch übergeben sein, während das Grundbuchverfahren noch weiterläuft. Dieser zeitliche Abstand ist nicht automatisch ein Fehler; die vorgesehenen Sicherungen und Bedingungen müssen aber verstanden sein.

Stimme Versicherungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfragen auf die tatsächliche Vertragslage ab. Informiere zuständige Stellen mit den erforderlichen Nachweisen, statt nur ein allgemeines Kaufdatum zu nennen. Welche Meldung notwendig ist, hängt auch von Immobilie, Vertrag und örtlichen Verfahren ab.

Den Umzug mit beweglichen Terminen vorbereiten

Bis verbindliche Auslöser erreicht sind, sollten externe Termine möglichst anpassbar bleiben. Eine Reservierung für einen Umzug ist etwas anderes als eine nicht mehr verschiebbare Beauftragung. Frage nach Änderungsbedingungen und plane einen realistischen Puffer. Das ist eine organisatorische Empfehlung, keine Prognose über Bearbeitungszeiten von Ämtern oder Banken.

So entsteht eine verlässliche Reihenfolge: nicht einfach ein einzelnes Kaufdatum, sondern mehrere nachvollziehbare Stationen mit klaren Zuständigkeiten. Bei Abweichungen oder Verzögerungen klärst du die konkrete Rechtslage im Notariat oder mit eigener qualifizierter Beratung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Notartermin

Datum der Beurkundung, Notariat, Ansprechperson und eigene Fragen zum Vertrag

02 / Ablaufstationen

Je Station: Auslöser, zuständige Stelle, Dokument, an dem du den Fortschritt erkennst

03 / Kaufpreisfälligkeit

Welche Voraussetzungen nennt deine Urkunde? Datum der Fälligkeitsmitteilung, von wem erhalten?

04 / Kontodaten prüfen

Empfängerkonto laut Vertrag, über welchen bekannten Kontaktweg hast du Änderungen geprüft?

05 / Bank und Auszahlung

Welche Unterlagen braucht die Bank? Wer veranlasst die Auszahlung, wann wurde sie bestätigt?

06 / Besitzübergang

Vereinbarter Zeitpunkt, Räumungszustand, Anzahl der Schlüssel, noch ausstehende Arbeiten

07 / Eigentumsumschreibung

Stand im Grundbuch, erhaltene Abschlussnachweise, was fehlt noch?

08 / Umzug und Meldungen

Umzugsreservierung, Änderungsbedingungen, Versicherung, Versorger, Verwaltung: wer wurde wann informiert?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[DE-BGB] Bürgerliches Gesetzbuch, Gesamtausgabe

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz; abgerufen 17.10.2026.

[DE-NOTAR] Glossar: Kaufpreisfälligkeit, Vormerkung und Vollzug

Bundesnotarkammer / notar.de; abgerufen 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WR26-DE-04-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.