

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



Was passiert nach dem Notartermin?

Was passiert nach dem Notartermin?

Eine Anleitung auf drei Seiten, in Form eines kurzen E-Books

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, reading "C. Eckermann".

**Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH**



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Notarielle Beurkundung

Beim Notar wurde der Kaufvertrag unterschrieben. Ab hier ist der Vertrag *rechtlich bindend* – aber du bist noch nicht Eigentümer. Jetzt läuft die sogenannte Abwicklung.

Notar schickt Unterlagen an alle Beteiligten

Direkt nach dem Termin:

- Der Notar informiert Grundbuchamt, Finanzamt, Bank(en) und ggf. Verwaltung (bei Eigentumswohnungen).
- Er beantragt Auflassungsvormerkung im Grundbuch (Schutz für dich als Käufer – niemand kann das Objekt jetzt mehr „vor deiner Nase“ verkaufen oder belasten).

Dauer: ca. **1–3 Wochen**

Eingang der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung

Sobald alle Bedingungen erfüllt sind (z. B. Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrechte geklärt, Lösungsunterlagen der alten Grundschuld liegen vor), sendet der Notar dir und deiner Bank die Fälligkeitsmitteilung. Jetzt erst darf (und muss) der Kaufpreis bezahlt werden.

Dauer: meist 4–8 Wochen nach Notartermin

Kaufpreiszahlung

Du überweist (bzw. deine Bank überweist) den Kaufpreis an den Verkäufer.

Der Notar wird *nicht automatisch informiert*, daher solltest du ihm eine Zahlungsbestätigung schicken.

Frist: Meist innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeitsmitteilung

Grunderwerbsteuer

Nahezu zeitgleich kommt vom Finanzamt der Bescheid über die Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5–6,5 %). Diese musst du unbedingt bezahlen, denn ohne Zahlung stoppt der komplette Prozess und das Grundbuch kann nicht umgeschrieben werden.

Frist: meist 2–4 Wochen nach Erhalt des Steuerbescheids

Übergabe der Immobilie

Ist der Kaufpreis vollständig bezahlt, erfolgt meist die Übergabe (Schlüssel, Zählerstände, Protokoll etc.).

Ab jetzt:

- Du trägst Nutzen, Lasten und Risiken (z. B. Grundsteuer, Versicherung, Instandhaltung).
- Meist steht das genaue Übergabedatum im Vertrag.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Notar beantragt nun final beim Grundbuchamt:

- Auflassung (rechtliche Eigentumsübertragung)
- und Löschung alter Grundschulden

Voraussetzung: Kaufpreis bezahlt, Grunderwerbsteuer bezahlt.

Dauer: 4–12 Wochen, je nach Amtsgeschwindigkeit

Eintragung im Grundbuch, du bist Eigentümer

Jetzt bist du rechtlich Eigentümer!

Du bekommst einen Grundbuchauszug, der dich als neuen Eigentümer ausweist.

Eintragung der Grundschuld (wenn Finanzierung)

Wenn du finanziert hast, wird in der Regel parallel oder kurz nach dem Kauf die Grundschuld deiner Bank eingetragen.

Oft geschieht das sogar *vor* der Eigentumsumschreibung, um die Auszahlung der Darlehenssumme zu ermöglichen.

Zeitlicher Überblick (geschätzt):

Schritt	Dauer ab Notartermin	Bemerkung
Auflassungsvormerkung	1–3 Wochen	Schutz für Käufer
Fälligkeitsmitteilung	4–8 Wochen	Voraussetzung für Zahlung
Kaufpreiszahlung	6–10 Wochen	Nach Notarfreigabe
Übergabe	ca. 2–3 Monate	Nach Kaufpreiszahlung
Eigentumsumschreibung	3–6 Monate	Du bist Eigentümer



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann