

Gut vorbereitet zum Notartermin: Ihre Punkte als Verkäufer

Der Notartermin besiegelt Ihren Verkauf. Entschieden wird er in der Vorbereitung. Diese Checkliste führt Sie von der Prüfung des Vertragsentwurfs bis zur Übergabe nach der Beurkundung.

01 Zwei Wochen vorher: der Vertragsentwurf

- ☐ **Entwurf vollständig lesen**
Bei Verbraucherbeteiligung muss er 14 Tage vor dem Termin vorliegen. Nutzen Sie diese Frist wirklich.
- ☐ **Eckdaten kontrollieren**
Namen, Grundbuchangaben, Kaufpreis und Zahlungsweg müssen exakt stimmen.
- ☐ **Inventarliste prüfen**
Küche, Markisen, Möbel: Mitverkauftes Inventar gehört namentlich in den Vertrag.
- ☐ **Übergabetermin und Lastenwechsel kontrollieren**
Ab wann trägt der Käufer Nutzen, Lasten und Versicherung? Das Datum sollte zu Ihrer Planung passen.
- ☐ **Fragen für den Notar notieren**
Im Termin dürfen Sie jederzeit unterbrechen. Der Notar muss jede Klausel verständlich erklären.

02 Bank und Geld

- ☐ **Ablöswerte der Grundschulden anfordern**
Eingetragene Grundschulden werden aus dem Kaufpreis abgelöst. Die Bank braucht dafür Vorlauf.
- ☐ **Löschungsunterlagen in Auftrag geben**
Löschungsbewilligung der Bank ans Notariat. Ohne sie wird der Kaufpreis nicht fällig.
- ☐ **Vorfälligkeitsentschädigung einkalkulieren**
Bei laufendem Darlehen vorab beziffern lassen. Nach zehn Jahren Laufzeit entfällt sie oft.
- ☐ **Eigenes Konto für den Kaufpreis angeben**
Der Käufer zahlt direkt auf Ihr Konto. Ein Notaranderkonto ist nur in Sonderfällen nötig.

03 Unterlagen für den Termin

- ☐ **Gültiger Personalausweis oder Reisepass**
Ohne Identitätsnachweis platzt die Beurkundung.
- ☐ **Steuer-Identifikationsnummer**
Der Notar meldet den Verkauf ans Finanzamt und fragt die Steuer-ID ab.
- ☐ **Erbschein oder Vollmacht, falls nötig**
Bei Erbschaft oder Vertretung frühzeitig besorgen, das dauert oft Wochen.
- ☐ **Verwalterzustimmung bei Eigentumswohnungen**
Falls die Teilungserklärung sie verlangt. Die Hausverwaltung stellt sie aus.

04 Nach der Beurkundung

- ☐ **Fälligkeitsmitteilung des Notars abwarten**
Sie kommt, sobald Vormerkung, Löschungsunterlagen und der Verzicht der Stadt auf ihr Vorkaufsrecht vorliegen.
- ☐ **Zahlungseingang prüfen**
Der Käufer zahlt meist binnen zwei Wochen nach der Mitteilung. Erst danach wird übergeben.
- ☐ **Übergabe mit Protokoll**
Zählerstände, Schlüssel und Zustand schriftlich festhalten, von beiden Seiten unterschreiben lassen.
- ☐ **Versicherungen regeln**
Die Gebäudeversicherung geht auf den Käufer über, er kann sie binnen eines Monats nach Grundbucheintrag kündigen. Hausrat und Haftpflicht anpassen.
- ☐ **Versorger und Verwaltung informieren**
Strom, Gas, Wasser abmelden bzw. ummelden, Hausverwaltung über den Eigentümerwechsel informieren.

TIPP AUS DER PRAXIS

„Der größte Fehler ist, den Vertragsentwurf erst am Notartisch zum ersten Mal richtig zu lesen. Wer die zwei Wochen Prüffrist nutzt und seine Fragen vorab klärt, sitzt im Termin entspannt.“

Tobias Troendle, Geschäftsführer Strudel Immobilien



Tobias Troendle · Geschäftsführer

PERSÖNLICHE BERATUNG

Sicher bis zur letzten Unterschrift

Wir bereiten Ihren Verkauf so vor, dass der Notartermin Formsache ist. Vom Vertragsentwurf über die Lastenfreistellung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie persönlich.

Jetzt Termin vereinbaren

hallo@strudel.de
+49 172 8618673 · strudel.de

Diese Checkliste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand: Juni 2026 · Strudel Immobilien, Stuttgart · strudel.de