

VERKAUF GUT VORBEREITEN · DUISBURG

Notartermin und Übergabe: Ihr Ablauf bis zum letzten Schlüssel

Christian Gottschling · Geschäftsführer



Ein passendes Kaufangebot ist ein wichtiger Schritt. Bis zur Übergabe folgen weitere Aufgaben. Dieser Ratgeber hilft Ihnen, Vertrag, Zahlung und Schlüsselwechsel auseinanderzuhalten. Mit den Checklisten können Sie offene Punkte rechtzeitig an die passende Stelle geben.

- Vertrag, Zahlung und Übergabe unterscheiden
- Protokoll mit klaren Feldern vorbereiten

Sie können diesen Ratgeber ohne Anmeldung lesen und weitergeben. Online finden Sie die aktuelle Fassung und die passenden Hilfen.

Zum Online-Ratgeber: <https://duisburgmakler.de/ratgeber/notartermin-und-uebergabe/>

Drei Schritte, die Sie getrennt planen sollten

Beim Notartermin wird der Kaufvertrag beurkundet. Daraus folgt nicht automatisch, dass der Kaufpreis schon fällig oder bezahlt ist. Ihr Vertrag regelt die Voraussetzungen. Das Notariat begleitet den weiteren Ablauf.

Der Wechsel von Besitz, Nutzen und Lasten betrifft die Nutzung und laufende Kosten. Der [Überblick der Bundesnotarkammer](#) erklärt diesen wirtschaftlichen Übergang. Der [Eigentumswechsel im Grundbuch](#) ist ein eigener Schritt.

Wenn Sie diese Punkte getrennt betrachten, können Sie Auszug und Räumung besser abstimmen. Prüfen Sie die Bedingungen Ihres Vertrags, bevor Sie einen festen Umzugstermin oder eine frühe Schlüsselübergabe zusagen.

Vor dem Notartermin: Machen Sie aus dem Entwurf Ihre Fragenliste

Lesen Sie den Entwurf in Ruhe. Markieren Sie alles, was unklar ist. Diese fünf Themen helfen Ihnen beim Gespräch mit dem Notariat:

1. Beteiligte und Objekt: Stimmen Namen und Grundstücksangaben? Welche Einbauten und Gegenstände sollen mitverkauft werden?
2. Zustand: Welche Schäden, Reparaturen und ungeklärten Angaben sind bekannt? Wie werden die nötigen Informationen im Vertrag festgehalten?
3. Finanzierung des bisherigen Eigentümers: Welche Darlehen und Belastungen müssen abgelöst werden? Welche aktuelle Auskunft braucht es von Ihrer Bank?
4. Übergabe: Wann ist die Immobilie geräumt? Was bleibt zurück? Welche Mietverhältnisse und weiteren Absprachen müssen berücksichtigt werden?
5. Teilnahme: Wer unterschreibt selbst und wer wird vertreten? Welche Nachweise sind dafür nötig?



Klären Sie diese Punkte rechtzeitig. Fehlende Objektunterlagen können Sie mit dem [Unterlagencheck](#) sortieren. Offene Käuferbedingungen halten Sie im [Angebotsvergleich](#) fest.

Nach der Unterschrift: Fälligkeit und Zahlung prüfen

Die [Bundesnotarkammer beschreibt die Kaufpreisfälligkeit](#). Im Regelfall müssen zuvor bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu zählen etwa nötige Genehmigungen, die Vormerkung und Unterlagen für nicht übernommene Belastungen. Das Notariat teilt mit, wann der Kaufpreis nach dem Vertrag gezahlt werden muss.

Legen Sie eine Liste mit Aufgabe, zuständiger Person und fehlender Antwort an. Tragen Sie Bankauskunft, Räumung, Zahlungsprüfung und geplante Übergabe ein. So erkennen Sie, was noch nicht erledigt ist.

Ein Überweisungsbeleg zeigt nur eine veranlasste Zahlung. Prüfen Sie die vereinbarten Zahlungen nach dem vorgesehenen Ablauf. Eine vereinbarte Zahlung kann direkt an Ihre Bank gehen, um einen bestehenden Kredit zurückzuzahlen. Fragen Sie bei Unklarheiten das Notariat, bevor Sie Schlüssel herausgeben. Ihr [Erlösplan](#) hilft bei den eigenen Zahlen, bestätigt aber keinen Zahlungseingang.

Eine frühe Schlüsselübergabe braucht eine eigene Klärung

Der Käufer möchte bereits streichen oder Material einlagern. Damit nutzt er die Immobilie schon vor dem geplanten Ablauf. Es können Schäden oder Kosten entstehen, obwohl der Verkauf noch nicht vollständig abgewickelt ist.

Die [Notarkammern erläutern Risiken der vorzeitigen Schlüsselübergabe](#). Lassen Sie eine gewünschte Abweichung vorher im Notariat prüfen und absichern. Ein gutes Gespräch oder eine mündliche Zusage ersetzen diese Regelung nicht.

Am Übergabetag: Gehen Sie mit einem Protokoll durch die Räume

Nehmen Sie sich Zeit für Haus oder Wohnung und zugehörige Nebenräume. Beschreiben Sie den festgestellten Zustand sachlich. Diese Felder helfen Ihnen beim Vorbereiten:

1. Immobilie: _____. Datum und Uhrzeit: _____. Anwesende Personen und Rolle: _____. Bezug zum Kaufvertrag: _____.
2. Räume und Zustand: _____. Vereinbarte Räumung erledigt: _____. Verbleibende Gegenstände: _____. Offene oder abweichende Punkte: _____.
3. Zähler: Art, Nummer, Stand und Datum: _____. Fotos eindeutig dem jeweiligen Zähler zuordnen.
4. Schlüssel und Zugänge: Schloss oder Tür, Anzahl und Besonderheiten: _____. Briefkasten, Garage, Nebenräume und Fernbedienungen mit erfassen.
5. Übergebene Dokumente, Anleitungen und vorhandene Wartungsinformationen: _____.
6. Noch zu erledigen: _____. Zuständige Person: _____. Vereinbarter Termin: _____. Strittige Fragen ausdrücklich als ungeklärt markieren.
7. Anlagen und Fotos: _____. Ausfertigung für beide Seiten: _____. Unterschriften: _____.

Ein Protokoll hält den tatsächlichen Ablauf fest. Es ersetzt nicht den Kaufvertrag und ändert ihn nicht automatisch. Pauschale Verzichtserklärungen sollten Sie nicht nebenbei unterschreiben. Rechtliche Streitfragen oder Änderungen lassen Sie vorher gesondert klären.



Ordnen Sie die letzte offene Frage der richtigen Stelle zu

Fragen zu Vertragsinhalt, Zahlungsvoraussetzungen und rechtlichen Änderungen gehören ins Notariat. Die Bank erklärt ihren Ablösebetrag und die Zahlungsangaben. Ihre persönliche Steuersituation klären Sie in einer Steuerberatung. Versorger und gegebenenfalls die Verwaltung benötigen die für ihren Ablauf passenden Angaben.

Das Team kann Sie im vereinbarten Umfang bei Verkauf und praktischer Übergabe begleiten. Nennen Sie über [Kontakt](#) einfach Ihre nächste offene Aufgabe. Für den Einstieg brauchen Sie keinen vertraulichen Kaufvertrag hochzuladen. Die verlinkten Quellen wurden am 25. Oktober 2026 geprüft.

Ihre Fragen. Klare Antworten.

Muss der Käufer gleich nach dem Notartermin zahlen?

Nicht automatisch. Der Vertrag nennt die Voraussetzungen und den Zahlungsablauf. Das Notariat informiert über die Fälligkeit. Halten Sie sich an die Regelungen Ihres Vertrags.

Belegt ein Überweisungs nachweis die vollständige Zahlung?

Nein. Er bestätigt nicht automatisch den vollständigen Eingang aller vereinbarten Beträge. Klären Sie die Zahlungsprüfung nach dem vorgesehenen Ablauf, bevor Sie die Schlüssel übergeben.

Darf der Käufer vor der regulären Übergabe schon arbeiten?

Das kann Risiken und zusätzliche Absprachen auslösen. Lassen Sie eine vorzeitige Nutzung vorher im Notariat prüfen und vertraglich absichern.

Was sollte im Übergabeprotokoll stehen?

Immobilie, Zeitpunkt, Beteiligte, Zustand, Zähler, Schlüssel, Unterlagen und offene Aufgaben. Beide Seiten erhalten eine Ausfertigung. Ungeklärte Punkte werden nicht als erledigt dargestellt.

Wird der Käufer mit den Schlüsseln automatisch Eigentümer?

Die Übergabe und der Eigentumswechsel im Grundbuch sind getrennte Schritte. Der Kaufvertrag regelt die Voraussetzungen und den Ablauf.

Gilt bei jedem Verkauf eine feste Zwei-Wochen-Frist?

Nein. § 17 Absatz 2a BeurkG enthält besondere Vorgaben für bestimmte Verbraucherverträge. Das Notariat klärt, was für Ihren Fall gilt. Lesen Sie den Entwurf unabhängig davon mit genügend Zeit.

Kann ich mit dem Übergabeprotokoll den Vertrag ändern?

Die Vorlage dient zur Dokumentation der Übergabe. Rechtliche Änderungen, Streitpunkte oder ein Verzicht auf Ansprüche müssen gesondert geprüft werden.

Quellen zum Nachlesen

Quellenstand: 25. Oktober 2026. Prüfen Sie aktuelle Angaben bei der jeweiligen Originalquelle.

1. Bundesnotarkammer - Fälligkeit des Kaufpreises

<https://www.notar.de/themen/immobilien/kaufpreisfaelligkeit>

2. Bundesnotarkammer - Besitz, Nutzen und Lasten

<https://www.notar.de/themen/immobilien/besitz-nutzen-lasten>



3. Bundesnotarkammer - Eigentumsübergang

<https://www.notar.de/themen/immobilien/eigentumsuebergang>

4. Notarkammern - Frühzeitige Schlüsselübergabe

<https://www.notar.de/aktuelles/details/der-fremde-im-eigenen-haus-notarkammern-warnen-vor-einer-vorzeitigen-schluesseluebergabe>

5. § 17 BeurkG - Vorbereitung und Belehrung

https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/_17.html

Was möchten Sie als Nächstes klären?

Nennen Sie Objektart, Lage und Ihre offene Frage. Das Team kann die nächsten Schritte im vereinbarten Umfang mit Ihnen besprechen. Eine Anfrage erteilt noch keinen Maklerauftrag.

[Anfrage schreiben](#) · [0201 45 875 433](tel:020145875433)

duisburgmakler.de · info@duisburgmakler.de