Checkliste: vor dem Notartermin

Stand September 2026 · immo-be.net

Zwischen der Besichtigung und dem Notartermin liegen meist Wochen, und in diesen Wochen entscheidet sich, ob der Kauf glattgeht. Was bei der Beurkundung noch offen ist, ist danach kein Verhandlungspunkt mehr: Ein Kaufvertrag über eine Immobilie ist mit der Unterschrift bindend.

Diese Liste steht deshalb getrennt von der Besichtigungsliste. Die nimmt man mit ins Haus, diese hier arbeitet man am Schreibtisch ab.

Geld

- ☐ Verbindliche Finanzierungszusage der Bank liegt vor
  Nicht nur eine Machbarkeitsaussage, sondern die Zusage. Ohne sie steht am Beurkundungstag eine Verpflichtung ohne Deckung.
- ☐ Nebenkosten eingeplant und verfügbar
  Im Saarland rund zwölf Prozent auf den Kaufpreis: Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar und Grundbuch rund 2 %, Maklerprovision. Banken finanzieren diesen Teil meist nicht mit.
- ☐ Eigenkapital ist verfügbar, nicht nur vorhanden
  Festgeld und Fonds brauchen Kündigungs- und Verkaufsfristen.
- ☐ Zahlungstermin im Vertrag passt zur Auszahlung der Bank
  Zwischen Fälligkeitsmitteilung und Überweisung liegen Tage. Verspätete Zahlung kostet Verzugszinsen.

Der Vertragsentwurf

Der Entwurf kommt vom Notar, nicht vom Makler und nicht vom Verkäufer.

- ☐ Entwurf liegt Ihnen seit mindestens zwei Wochen vor
  Bei Verträgen mit Verbrauchern soll der Notar den Entwurf zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung stellen (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Diese Frist gehört Ihnen. Sie steht nicht zur Verhandlung, nur weil alle es eilig haben.
- ☐ Entwurf gelesen, und zwar ganz
- ☐ Kaufpreis, Zahlungstermin, Übergabetermin geprüft
- ☐ Haftungsausschluss für Sachmängel verstanden
  Beim Kauf vom Privatverkäufer ist er der Normalfall: Sie kaufen, wie besichtigt. Was Ihnen mündlich zugesagt wurde, zählt später nur, wenn es im Vertrag steht.
- ☐ Zugesagte Eigenschaften stehen im Vertrag
  Wohnfläche, Baujahr, Sanierungen, Dichtheit des Kellers: Was Ihnen wichtig ist, gehört hinein, nicht ins Exposé.
- ☐ Mitverkauftes Inventar ist aufgeführt
  Einbauküche, Markise, Gartenhaus. Was aufgeführt ist, mindert zudem die Grunderwerbsteuer. Der Wert muss aber realistisch sein.
- ☐ Heizöl oder Pellets: Vergütung ist im Vertrag geregelt
  Der Restbestand im Tank wird üblicherweise gesondert vergütet. Diese Abrede gehört in die notarielle Urkunde, nicht an den Küchentisch am Übergabetag: Was zum Kauf vereinbart und nicht mitbeurkundet wird, kann den Vertrag insgesamt unwirksam machen (§ 311b Abs. 1 BGB). Üblich ist eine Klausel, die die Abrechnung nach der bei Übergabe gemessenen Menge vorsieht.
- ☐ Fragen an den Notar vorher aufschreiben
  Der Notar berät beide Seiten neutral und ist zur Auskunft verpflichtet. Fragen kosten nichts extra.

Grundbuch und Lasten

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug eingesehen
  Nicht die Fassung aus dem Exposé, sondern der Stand von heute.
- ☐ Abteilung II geprüft: Rechte Dritter
  Wegerecht, Wohnrecht, Nießbrauch, Vorkaufsrecht. Ein eingetragenes Wohnrecht kann den Wert erheblich mindern und bleibt nach dem Kauf bestehen.
- ☐ Abteilung III geprüft: Grundschulden des Verkäufers
  Sie müssen gelöscht werden. Die Abwicklung übernimmt in aller Regel der Notar. Geklärt sein muss sie trotzdem vor dem Termin.
- ☐ Bei Briefgrundschuld: Ist der Grundschuldbrief da?
  Fehlt er, muss das Amtsgericht ihn erst für ungültig erklären. Das Aufgebotsverfahren dauert sechs Monate und länger. Es lohnt sich, früh danach zu fragen.
- ☐ Baulasten abgefragt
  Baulasten stehen NICHT im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis der Gemeinde. Sie können eine geplante Bebauung

unmöglich machen.

- [ ] Auflassungsvormerkung ist im Vertrag vorgesehen
  Sie sichert Ihren Anspruch, bis Sie als Eigentümer eingetragen sind. Zahlen Sie nie ohne sie.

Der Termin selbst

- [ ] Personalausweis mitbringen und klären, wer erscheint
  Wer nicht dabei sein kann, muss den Termin nicht verschieben. Zwei übliche Wege: eine notariell beglaubigte Vollmacht vorab, oder die vollmachtlose Vertretung: Jemand unterschreibt mit, der Abwesende genehmigt hinterher (§ 177 BGB). Die Genehmigung muss ihrerseits notariell beglaubigt werden, damit das Grundbuchamt sie anerkennt; bis sie vorliegt, ist der Vertrag schwebend unwirksam und die Abwicklung läuft noch nicht an. Sagen Sie dem Notariat vorher Bescheid, dann ist beides Routine.
- [ ] Steuernummer / Steuer-Identifikationsnummer bereithalten
- [ ] Übergabetermin verabreden
  Üblicherweise nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Was an diesem Termin zu tun ist, steht in der Checkliste für die Übergabe.
- [ ] Gebäudeversicherung geklärt
  Die Wohngebäudeversicherung geht kraft Gesetzes auf Sie über (§ 95 VVG). Sie haben ein eigenes Kündigungsrecht, aber kündigen Sie nicht, bevor eine neue steht.
- [ ] Grunderwerbsteuerbescheid abwarten und zügig zahlen
  Erst mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts kann die Eigentumsumschreibung eingetragen werden.

Diese Liste gibt den Stand von September 2026 wieder und ersetzt keine Rechtsberatung. Der Notar berät Sie im Rahmen der Beurkundung neutral und unabhängig von uns. Nutzen Sie das.