

Vom Antrag bis zum Eigentum: Der komplette Zeitplan Deiner Finanzierung

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Von der Unterschrift unter dem Darlehensantrag bis zur Auszahlung vergehen typischerweise 6 bis 10 Wochen: Kreditentscheidung 3 bis 10 Banktage, Grundschuldbestellung beim Notar plus Eintragung 3 bis 6 Wochen, Auszahlung 4 bis 5 Werktage nach Grundschuldnachweis. Als Eigentümer im Grundbuch stehst Du deutlich später, meist 3 bis 6 Monate nach Beurkundung, weil Grunderwerbsteuer, Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Bearbeitungszeit des Grundbuchamts dazwischenliegen. Wohnen kannst Du trotzdem ab Kaufpreiszahlung und Übergabe, die Auflassungsvormerkung sichert Dich bis dahin ab.

Zwischen Deiner Unterschrift unter dem Darlehensantrag und dem Moment, in dem Du als Eigentümer im Grundbuch stehst, liegen viele Stationen, und mehrere Behörden mit eigenen Bearbeitungszeiten. Wer den Ablauf kennt, plant Kaufpreisfälligkeit, Kündigung der alten Wohnung und Umzug realistisch, statt von Fristen überrascht zu werden.

Die Zeitachse im Überblick

Station	Typische Dauer	Wer arbeitet
Kreditentscheidung nach Antragseingang	3 bis 10 Banktage	Bank

Station	Typische Dauer	Wer arbeitet
Widerrufsfrist des Darlehensvertrags	14 Tage (läuft parallel)	Du
Grundsschuldbestellung beim Notar	1 bis 2 Wochen bis zum Termin	Notar
Eintragung der Grundsschuld im Grundbuch	3 bis 6 Wochen	Grundbuchamt
Auszahlung nach Grundschuldnachweis	4 bis 5 Werktage	Bank
Kaufpreisfälligkeit nach Beurkundung	insgesamt 4 bis 8 Wochen	Notar koordiniert
Unbedenklichkeitsbescheinigung Finanzamt	2 bis 6 Wochen nach Steuerzahlung	Finanzamt
Eigentumsumschreibung	4 bis 12 Wochen Bearbeitung, gesamt 3 bis 6 Monate nach Beurkundung	Grundbuchamt

Die Spannen sind real: Grundbuchämter in NRW brauchen je nach Auslastung 4 bis 12 Wochen für eine Eintragung, in überlasteten Bezirken wurde auch deutlich mehr dokumentiert. Der Notar kann Behörden nicht beschleunigen, Du selbst aber jede eigene Frist.

Schritt 1: Antrag unterschrieben, Bank prüft (3 bis 10 Banktage)

Mit dem unterschriebenen Antrag und vollständigen Unterlagen beginnt die Kreditprüfung: Bonität, Objektwert, Beleihungsauslauf. Vollständigkeit ist der größte Zeithebel, jede Nachforderung kostet eine Schleife von mehreren Tagen. Welche Dokumente die Bank erwartet, listet der Ratgeber [Welche Unterlagen brauche ich?](#) Bei komplexen Fällen, etwa Selbstständigkeit oder Neubau mit Festpreisvertrag, sind auch zwei bis drei Wochen möglich.

Am Ende steht die Kreditentscheidung und der Darlehensvertrag. Ab dessen Unterzeichnung läuft Deine gesetzliche Widerrufsfrist von 14 Tagen. Sie hindert die weitere Abwicklung nicht, gehört aber in den Kalender.

Schritt 2: Notartermin und Grundschuldbestellung (1 bis 2 Wochen)

Die Bank sichert ihr Darlehen über eine Grundschuld an der Immobilie. Dafür schickt sie dem Notar ihr Grundschuldbestellungsformular. Sinnvoll: Die Grundschuldbestellung direkt im Beurkundungstermin des Kaufvertrags miterledigen, das spart einen zweiten Termin und die zugehörige Koordination. Voraussetzung ist, dass Deine Finanzierungszusage zum Beurkundungstermin vorliegt und die Bankunterlagen rechtzeitig beim Notar sind, kümmere Dich darum mindestens eine Woche vor dem Termin. Eine pauschale Gebührenhalbierung durch den gemeinsamen Termin ist rechtlich nicht verlässlich belegt, Kaufvertrag und Grundschuld gelten als getrennte Beurkundungsgegenstände mit eigener Gebühr; frag im Zweifel Deinen Notar nach einem Kostenvoranschlag für beide Varianten.

Läuft die Bestellung separat, vergehen bis zum Termin meist ein bis zwei Wochen. Da Du zu diesem Zeitpunkt noch nicht Eigentümer bist, braucht der Notar zusätzlich die Belastungsvollmacht des Verkäufers, sie ist in nahezu jedem Kaufvertrag enthalten.

Schritt 3: Eintragung der Grundschuld (3 bis 6 Wochen)

Der Notar reicht die Grundschuldbestellungsurkunde beim Grundbuchamt ein. Die Eintragung in Abteilung III dauert je nach Amt drei bis sechs Wochen. Weil viele Kaufverträge die Kaufpreisfälligkeit an diese Eintragung koppeln, gibt es eine Abkürzung: Die Notarbestätigung. Der Notar bestätigt der Bank nach Grundbucheinsicht, dass der ranggerechten Eintragung nichts entgegensteht, viele Banken zahlen bereits auf dieser Grundlage aus. Ob Deine Bank das akzeptiert, klärst Du vor der Terminplanung.

Parallel trägt das Grundbuchamt die Auflassungsvormerkung für Dich ein. Sie reserviert die Immobilie rechtsverbindlich: Der Verkäufer kann ab diesem Moment nicht mehr an Dritte verkaufen oder zusätzlich belasten.

Schritt 4: Fälligkeitsmitteilung und Auszahlung (1 bis 2 Wochen)

Sind alle Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt, Auflassungsvormerkung eingetragen, Löschungsbewilligungen für Altlasten beschafft, gegebenenfalls Vorkaufsrechtsverzicht der Gemeinde und Verwalterzustimmung bei Eigentumswohnungen, verschickt der Notar die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung. Jetzt ruft Deine Bank das Darlehen ab und überweist, in der Regel innerhalb von vier bis fünf Werktagen nach Grundschuldnachweis, direkt an den Verkäufer. Ein Notaranderkonto ist heute die Ausnahme und kostet extra.

In Summe liegen zwischen Beurkundung und Kaufpreiszahlung üblicherweise vier bis acht Wochen. Plane bei der Terminvereinbarung mit dem Verkäufer großzügig: Wer die Fälligkeit zu knapp setzt, riskiert Verzugszinsen, wenn das Grundbuchamt langsamer ist als gehofft.

Schritt 5: Übergabe (direkt nach Zahlungseingang)

Mit der Kaufpreiszahlung wechseln Besitz, Nutzen und Lasten, so steht es in praktisch jedem Kaufvertrag. Ab jetzt bekommst Du die Schlüssel, kannst einziehen oder renovieren. Halte die Übergabe im Protokoll fest: Zählerstände, Schlüsselanzahl, Zustand, offene Mängel, mit Fotos.

Rechtlich bist Du zu diesem Zeitpunkt noch nicht Eigentümer, aber wirtschaftlich, und durch die Auflassungsvormerkung vollständig abgesichert.

Schritt 6: Grunderwerbsteuer und Eigentumsumschreibung (3 bis 6 Monate nach Beurkundung)

Nach der Beurkundung stellt das Finanzamt den Grunderwerbsteuerbescheid zu, in NRW 6,5 Prozent des Kaufpreises. Zahl sofort: Erst nach Zahlungseingang stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus (2 bis 6 Wochen), und ohne sie darf das Grundbuchamt Dich nicht als Eigentümer eintragen. Diese Zahlung ist der häufigste selbstverschuldete Bremser im ganzen Ablauf.

Liegen Kaufpreisbestätigung des Verkäufers und Unbedenklichkeitsbescheinigung vor, beantragt der Notar die Eigentumsumschreibung. Das Grundbuchamt braucht dafür weitere 4 bis 12 Wochen. Mit der Eintragung in Abteilung I bist Du Eigentümer, die Auflassungsvormerkung wird dabei automatisch gelöscht. Vom Notartermin bis

hierhin vergehen insgesamt meist drei bis sechs Monate, das ist normal und kein Grund zur Sorge.

Fazit: Zwei Zeiträume auseinanderhalten

Der Ablauf hat zwei Uhren. Die kurze läuft bis zur Auszahlung und Übergabe: 6 bis 10 Wochen ab Darlehensantrag, hier entscheiden Deine Unterlagen-Vollständigkeit und die rechtzeitige Grundschuldbestellung über das Tempo. Die lange läuft bis zur Eigentumsumschreibung: 3 bis 6 Monate, geprägt von Finanzamt und Grundbuchamt, für Dich ohne praktischen Nachteil, weil Vormerkung und Übergabe Dich längst absichern. Drei Dinge kannst Du selbst beschleunigen: vollständige Unterlagen beim Antrag, Bankformulare rechtzeitig zum Notar, Grunderwerbsteuer sofort zahlen. Den Gesamtprozess vom ersten Budget bis hierhin zeigt der Ratgeber [Zehn Schritte zur Baufinanzierung](#).

QUELLEN UND STAND

- § 883 BGB: Auflassungsvormerkung; § 873 BGB: Eigentumsübergang mit Grundbucheintragung
- § 495 BGB: 14-tägiges Widerrufsrecht bei Immobilier-Verbraucherdarlehen
- § Bearbeitungszeiten Grundbuchämter NRW: 4-12 Wochen je Amt (Stand 2026)