

24. JANUAR 2023

## Immobilienwerb: Hilfreiche Tipps für den Notartermin

- *Bevor es zum Notar geht, sollten vorab alle wesentlichen Aspekte der Immobilientransaktion geklärt werden*
- *Die Vorlage eines gültigen Ausweisdokuments mit Lichtbild sowie der Steuer-Identifikationsnummer ist verpflichtend; Käufer benötigen zudem das Grundschuldformular*
- *Sowohl Käufer als auch Verkäufer haben beim Notartermin die Möglichkeit, Fragen und noch offene Punkte zu besprechen*
- *Die Kosten für Notar und Grundbucheintragung bewegen sich zwischen etwa 1 Prozent und 2 Prozent des Immobilienkaufpreises und werden in der Regel vom Käufer übernommen*

**Frankfurt am Main, 24. JANUAR 2023** – Haben Kaufinteressenten ihre Wunschimmobilie gefunden, so trennt sie nur noch der Notartermin vom Einzug in ihr neues Zuhause. Denn die Beurkundung durch einen Notar ist in Deutschland verpflichtend – nur mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist der Immobilienerwerb am Ende rechtskräftig. Sobald sich Käufer und Verkäufer also auf einen Kaufpreis geeinigt haben, führt der nächste Schritt zum Notar. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) haben zusammengefasst, welche Punkte Käufer vor dem Notartermin berücksichtigen sollten, damit einem reibungslosen Immobilienerwerb nichts mehr im Wege steht.

### Vorbereitung auf den Notartermin

Bevor es zum Notar geht, sollten vorab alle wesentlichen Aspekte der Immobilientransaktion geklärt werden. An erster Stelle stehen dabei natürlich der Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie sowie die Zahlungsmodalitäten und der Termin für die offizielle Übergabe der Immobilie. Aber auch der Umgang mit bestehenden Verbindlichkeiten seitens des Verkäufers sollte vorab besprochen werden. Darunter fallen beispielsweise das Nießbrauch- und Erbbaurecht sowie potenzielle Hypotheken oder Grundschulden. Ebenso sollten Nebenabsprachen wie die Übernahme etwaiger Einrichtungsgegenstände geregelt sein.

„Ein Notar nimmt stets eine neutrale Rolle zwischen Käufer und Verkäufer ein und überwacht die korrekte Abwicklung der Immobilientransaktion – von Anfang bis Ende“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. Er fügt hinzu: „Das bedeutet aber auch, dass der Notar keinerlei beratende Tätigkeiten für die eine oder andere Partei übernimmt. Daher ist es essenziell, dass sich beide Vertragspartner noch vor dem Besuch beim Notar über die wichtigsten Inhalte des Kaufvertrages einig werden. Erst wenn das geschehen ist, kann ein geeigneter Termin vereinbart werden und der Gang zum Notar erfolgen, um den Immobilienerwerb abzuschließen.“

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

## **Notwendige Unterlagen beim Notartermin**

Sind die wesentlichen Vertragsinhalte geklärt und ein passender Termin beim Notar gefunden, gilt es, die erforderlichen Unterlagen bereitzustellen. Das Wichtigste ist dabei ein gültiges Ausweisdokument – ob Reisepass oder Personalausweis spielt jedoch keine Rolle. Voraussetzung ist hier lediglich, dass beide Parteien auf den jeweiligen Ausweisen per Lichtbild eindeutig zu erkennen sind. Des Weiteren bedarf es der Steuer-Identifikationsnummer. Schließlich benötigt der Notar zum Abschluss des Kaufvertrages und für dessen rechtskräftige Beurkundung noch das Grundschuldformular seitens des Käufers, welcher in der Regel eine Finanzierung zur Bezahlung des Kaufpreises aufgenommen hat. Dem Notar sollte dieses Dokument bereits ein bis zwei Tage vor dem finalen Notartermin vorliegen.

Grundbuchauszüge, die aktuelle Flurkarte sowie eine Auskunft des Baulastenverzeichnisses sind vom Verkäufer zu beschaffen. Dies gilt auch für weitere Dokumente wie zum Beispiel den Erbschein – sofern der Verkäufer noch nicht als Eigentümer im Grundbuch vermerkt ist – oder die Teilungserklärung, sollte es sich um den Erwerb einer Eigentumswohnung handeln.

## **Ablauf des Notartermins**

Der Besuch beim Notar folgt einem geregelten Ablauf. Zunächst treffen sich beide Vertragspartner zu dem vereinbarten Notartermin und legen ihre Ausweisdokumente vor, um ihre Identität nachzuweisen. Sobald alle Formalitäten geregelt sind, verliest der Notar den Kaufvertrag und erklärt bei Bedarf juristische Fachtermini. „Sowohl Käufer als auch Verkäufer haben beim Notartermin die Möglichkeit, Fragen und noch offene Punkte zu besprechen. Sollte es Unklarheiten geben, ist es ratsam, diese genauestens zu klären“, weiß Rechtsexperte Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Einigen sich die Parteien während des Termins auf etwaige Änderungen oder Korrekturen, so werden diese vom Notar auf dem Originalvertrag, welcher im Besitz des Notars verbleibt, handschriftlich hinzugefügt. Nach Abschluss erhalten beide Vertragsparteien eine korrigierte, angepasste Version, in der alle Änderungen festgehalten sind.“ Anschließend unterschreiben die Vertragspartner einschließlich des Notars den Kaufvertrag. Durch die Unterschrift des Notars ist der Vertrag beurkundet und somit rechtskräftig.

## **Notarkosten**

Die Notarkosten sind fester Bestandteil der beim Immobilienerwerb anfallenden Nebenkosten und sind im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) festgelegt. Normalerweise übernimmt der Käufer, also der künftige Eigentümer der Immobilie, die Notargebühren. Bei einem Immobilienerwerb bewegen sich die Kosten für den Notar und für die Grundbucheintragung zwischen 1 Prozent und 2 Prozent des Kaufpreises der Immobilie. Die Notarkosten sind jedoch auch stark von der Anzahl der Termine abhängig – manchmal sind schlicht und ergreifend mehrere Termine notwendig, um alle relevanten Details festzulegen. Im Bestfall lassen sich jedoch alle

Fragen innerhalb eines Termins klären. Der Verkäufer der Immobilie übernimmt nur dann die Kosten, wenn er seine bestehenden Grundschulden, welche auf der zu verkaufenden Immobilie lasten, tilgen lassen möchte.

### **Fazit**

„In Deutschland muss der Kaufvertrag für eine Immobilie durch einen Notar beurkundet werden, um rechtskräftig zu sein. Zudem kümmert sich der Notar, neben der Beurkundung des Kaufvertrags, um die Eintragung des neuen Käufers in das Grundbuch sowie um die Überwachung und Löschung eventueller Grundstücksbelastungen im Grundbuch“, resümiert Immobilienrechtsexperte Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

*Der digitale Käuferservice ist im VON POLL IMMOBILIEN Kundenportal hier verfügbar: <https://home.von-poll.com/de-de/immobilie-kaufen>.*

*Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.*

### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.