HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
✓ Terminerinnerungen
✓ Leistungsrechner

hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS

Notarkosten in Deutschland — Gebühren, Leistungen und Spartipps

Was ein Notar kostet, wann Sie einen brauchen und wie die Gebühren berechnet werden: Immobilienkauf, Erbrecht, Firmengründung und mehr.

Deutsche Begriffe: Notarkosten | Notar | Beurkundung | Grundbuch | Grundschuldbestellung | Kaufvertrag | GNotKG

Was macht ein Notar?

Ein **Notar** ist ein von staatlich bestellter, unabhängiger **Rechtsexperte**, der Rechtsgeschäfte **beurkundet** und damit rechtlich wirksam macht. In Deutschland ist der Gang zum Notar bei vielen wichtigen Rechtsgeschäften **gesetzlich vorgeschrieben** — anders als in vielen anderen Ländern, wo ein einfacher Vertrag genügt.

Wann brauche ich einen Notar?

Rechtsgeschäft	Notar erforderlich?
Immobilienkauf (Haus/Wohnung)	□ Pflicht
Grundbucheintrag	□ Pflicht
Ehevertrag	□ Pflicht
Testament (notarielles)	□ Pflicht
Erbvertrag	□ Pflicht
GmbH-Gründung	□ Pflicht
UG-Gründung (haftungsbeschränkt)	□ Pflicht

Rechtsgeschäft	Notar erforderlich?
Schenkungsvertrag (Immobilien)	□ Pflicht
Vorsorgevollmacht (öffentlich beglaubigt)	Empfohlen
Mietvertrag	□ Nicht erforderlich
Arbeitsvertrag	□ Nicht erforderlich

Wie werden Notarkosten berechnet?

Notarkosten sind in Deutschland **gesetzlich geregelt** durch das **Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)**. Das bedeutet: Alle Notare in Deutschland berechnen für die **gleiche Leistung** die **gleichen Gebühren**. Es gibt keinen Preiswettbewerb — Sie können also nicht „verhandeln" oder einen „günstigeren" Notar suchen.

Geschäftswert als Grundlage

Die Gebühr richtet sich nach dem **Geschäftswert** (auch: Gegenstandswert) des Rechtsgeschäfts. Bei einem Immobilienkauf ist das der **Kaufpreis**, bei einer GmbH-Gründung das **Stammkapital**.

Gebührentabelle (Auszug, GNotKG Anlage 2)

Geschäftswert	Einfache Gebühr (1,0)
25.000 €	122 €
50.000 €	175 €
100.000 €	289 €
150.000 €	404 €
200.000 €	461 €
250.000 €	567 €
300.000 €	673 €
500.000 €	991 €
1.000.000 €	1.839 €

Je nach Art des Rechtsgeschäfts wird die **einfache Gebühr** mit einem Faktor multipliziert (z. B. 2,0 für eine Beurkundung).

Notarkosten beim Immobilienkauf

Der Immobilienkauf ist der häufigste Grund für einen Notarbesuch. Die Notarkosten betragen beim Immobilienkauf ca. **1,5–2 % des Kaufpreises** (inklusive Grundbuchkosten).

Kostenaufstellung (Beispiel: Kaufpreis 300.000 €)

Leistung	Gebühren-Satz	Kosten (ca.)
Kaufvertrag beurkunden	2,0-fache Gebühr	1.346 €
Grundbuchänderung (Eigentumsumschreibung)	1,0-fache Gebühr	673 €
Grundschuldbestellung (bei Kredit)	1,0-fache Gebühr	673 €
Vollzugstätigkeit	0,5-fache Gebühr	337 €
Betreuungstätigkeit	0,5-fache Gebühr	337 €
Auslagen (Porto, Telefon, Kopien)	Pauschal	ca. 50–100 €
Mehrwertsteuer (19 % auf Notarkosten)		ca. 520 €
Gesamtkosten Notar + Grundbuch		**ca. 3.900–4.600 €**

Wer bezahlt den Notar?

Beim Immobilienkauf trägt in der Regel der **Käufer** die Notarkosten. Das ist im Kaufvertrag so vereinbart. Theoretisch haften **Käufer und Verkäufer** als Gesamtschuldner gegenüber dem Notar — aber in der Praxis zahlt der Käufer.

Notarkosten bei der Firmengründung

GmbH-Gründung (Stammkapital 25.000 €)

Leistung	Kosten (ca.)
Gesellschaftsvertrag beurkunden	250–500 €
Handelsregisteranmeldung	125–250 €
Geschäftsführerbestellung	125 €

Leistung	Kosten (ca.)
Auslagen + MwSt.	ca. 100–200 €
Gesamt	**ca. 600–1.100 €**

UG (haftungsbeschränkt) — Gründung mit Musterprotokoll

• Bei Verwendung des **Musterprotokolls** (max. 3 Gesellschafter, 1 Geschäftsführer): ca. **300–400 €** Notarkosten

• Bei individuellem Gesellschaftsvertrag: ähnlich wie GmbH

Notarkosten bei Erbschaft und Vorsorge

Notarielles Testament

Geschäftswert (= Reinvermögen)	Kosten (ca.)
50.000 €	ca. 330 €
100.000 €	ca. 546 €
250.000 €	ca. 1.070 €
500.000 €	ca. 1.870 €

Vorteil: Ein notarielles Testament ersetzt den **Erbschein** — das spart den Erben später ca. 300–2.000 € und viel Zeit.

Erbvertrag

• Gebühr: **2,0-fache Gebühr** nach Geschäftswert

• Teurer als ein Testament, aber bindend für alle Beteiligten

Vorsorgevollmacht (öffentlich beglaubigt)

• **Beglaubigung:** ca. 20–70 € (Geschäftswert = Reinvermögen, max. 1 Mio. €)

• **Beurkundung** (umfassender, empfohlen): ca. 100–400 €

• **Patientenverfügung** (Beglaubigung): ca. 20–50 €

Notarkosten bei Ehevertrag und Scheidung

Ehevertrag

Reinvermögen beider Ehegatten	Kosten (ca.)
50.000 €	ca. 330 €
100.000 €	ca. 546 €
250.000 €	ca. 1.070 €
500.000 €	ca. 1.870 €

Tipp: Ein Ehevertrag kann besonders sinnvoll sein, wenn:

• Beide Partner **unterschiedliche Staatsangehörigkeiten** haben

• Einer der Partner **Immobilien im Ausland** besitzt

• Ein Partner ein **Unternehmen** hat

• Sie den **Güterstand** anpassen möchten (z. B. Gütertrennung statt Zugewinngemeinschaft)

Scheidungsfolgenvereinbarung

• Regelt Unterhalt, Vermögensaufteilung, Sorgerecht

• Gebühr: ähnlich wie Ehevertrag, abhängig vom Geschäftswert

• **Spart** oft deutlich Gerichtskosten bei der Scheidung

Tipps für ausländische Kunden

Sprachbarriere

• Der Notar muss sicherstellen, dass Sie den Inhalt der Urkunde **verstehen**

• Wenn Sie kein Deutsch sprechen, muss ein **vereidigter Dolmetscher** anwesend sein

• Die **Dolmetscherkosten** tragen Sie zusätzlich (ca. 100–300 € pro Stunde)

• Manche Notare sprechen **Englisch** oder andere Fremdsprachen — fragen Sie vorher nach

Dokumente vorbereiten

Bringen Sie zum Notartermin immer mit:

• **Gültigen Ausweis** (Reisepass + Aufenthaltstitel)

• Alle **relevanten Urkunden** (Geburtsurkunde, Heiratsurkunde etc.) mit beglaubigter Übersetzung

• Bei Immobilienkauf: **Finanzierungsbestätigung** der Bank

Notar finden

• **Notarsuche** der Bundesnotarkammer: notar.de

• In den meisten Bundesländern sind Notare als **Nur-Notare** tätig (besonders in Großstädten)

• In einigen Bundesländern (z. B. Baden-Württemberg, Bayern) sind Notare gleichzeitig **Rechtsanwälte** (Anwaltsnotare)

Häufige Fragen

Kann ich die Notarkosten von der Steuer absetzen?

• **Immobilienkauf (Eigennutzung):** Nein, die Kosten sind nicht absetzbar

• **Vermietete Immobilie:** Ja, als Werbungskosten absetzbar

• **Firmengründung:** Ja, als Betriebsausgabe absetzbar

• **Ehevertrag/Testament:** In der Regel nicht absetzbar

Was passiert, wenn ich den Termin absage?

Wenn der Notar den Vertragsentwurf bereits erstellt hat, können **Entwurfsgebühren** anfallen (in der Regel die Hälfte der regulären Gebühr). Sagen Sie den Termin daher rechtzeitig ab.

Wie lange dauert ein Notartermin?

• **Immobilienkauf:** 30–60 Minuten (Verlesung + Unterschrift)

• **Testament:** 20–40 Minuten

• **GmbH-Gründung:** 30–45 Minuten

• Der Notar verliest den **gesamten Vertrag** — das ist gesetzlich vorgeschrieben