



hamboorg.city

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)	<input type="checkbox"/> Pflicht
Grundbucheintrag	<input type="checkbox"/> Pflicht
Ehevertrag	<input type="checkbox"/> Pflicht
Testament (notarielles)	<input type="checkbox"/> Pflicht
Erbvertrag	<input type="checkbox"/> Pflicht
GmbH-Gründung	<input type="checkbox"/> Pflicht
UG-Gründung (haftungsbeschränkt)	<input type="checkbox"/> Pflicht
Schenkungsvertrag (Immobilien)	<input type="checkbox"/> Pflicht
Vorsorgevollmacht (öffentlich beglaubigt)	Empfohlen

Rechtsgeschäft	Notar erforderlich?
Mietvertrag	<input type="checkbox"/> Nicht erforderlich
Arbeitsvertrag	<input type="checkbox"/> 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 €	115 €
50.000 €	165 €
100.000 €	273 €
150.000 €	381 €
200.000 €	435 €
250.000 €	535 €
300.000 €	635 €
500.000 €	935 €
1.000.000 €	1.735 €

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	1.270 €
Grundbuchänderung (Eigentumsumschreibung)	1,0-fache Gebühr	635 €
Grundschuldbestellung (bei Kredit)	1,0-fache Gebühr	635 €
Vollzugstätigkeit	0,5-fache Gebühr	318 €
Betreuungstätigkeit	0,5-fache Gebühr	318 €
Auslagen (Porto, Telefon, Kopien)	Pauschal	ca. 50-100 €
Mehrwertsteuer (19 % auf Notarkosten)		ca. 490 €
Gesamtkosten Notar + Grundbuch		ca. 3.700-4.300 €

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 €
Auslagen + MwSt.	ca. 100-200 €

Leistung	Kosten (ca.)
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 Zugewinnngemeinschaft)

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](https://www.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 verliert den **gesamten Vertrag** — das ist gesetzlich vorgeschrieben

--- Stand: März 2026. Alle Angaben ohne Gewähr.