

Der Kauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung ist im privaten Bereich, aufgrund der hohen Kaufpreis- und Darlehensbeträge und der damit verbundenen langfristigen Bindungen, kein alltägliches Geschäft. Um für einen sicheren Leistungsaustausch zu sorgen hat der Gesetzgeber die Mitwirkung eines zur Neutralität verpflichteten Notars vorgeschrieben.

Als Berliner Notar darf ich die Beurkundung zwar nur in Berlin durchführen. Die Immobilie muss jedoch nicht in Berlin belegen sein, daher kann ein Berliner Notar auch Kaufverträge über Immobilien z. B. in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern oder Bayern, beurkunden und abwickeln.

Was leistet der Notar?

Der Notar begleitet den Kaufprozess rechtlich und stellt die Abwicklung sicher. Nachdem die Vertragspartner sich über den Kauf vorbereitend geeinigt und dem Notar die Daten übermittelt haben, übernimmt er folgende Dienstleistungen. Der Notar:

- ... wählt aufgrund seines Fachkenntnis die geeignete Regelung zur sicheren Abwicklung und entwirft den Kaufvertrag;
- ... prüft den Grundbuchstand, um die Eigentumsverhältnisse und abzulösenden Belastungen festzustellen;
- ... beurkundet den Vertrag. Dazu wird der Vertrag verlesen. Auf rechtliche Inhalte und Fragen werden dabei erläutert. Einzelne Änderungswünsche können dabei noch berücksichtigt werden. Erst mit Abschluss der notariellen Beurkundung entsteht ein rechtsverbindlicher Vertrag;
- ... beantragt die Eigentumserwerbsvormerkung zur Sicherung des Käufers im Grundbuch und zu gegebener Zeit alle weiteren Eintragungen;
- ... besorgt die erforderlichen Unterlagen, wie Löschungsbewilligungen und erforderliche private und staatliche Genehmigungen.
- Soweit erforderlich sichert der Notar mit dem Notaranderkonto die Vertragsabwicklung ab. Er sorgt dafür, dass Austausch von Kaufpreis und Eigentumseintragung sicher ablaufen. Er sichert als anerkannter Treuhänder für Käufer, Verkäufer und beteiligte Banken Löschungen und Neueintragungen.

Welche Kosten sind mit einem privaten Immobilienkauf regelmäßig verbunden?

Als Notar bin ich an feste gesetzliche Gebühren des GNotKG gebunden, diese sind bei allen deutschen Notaren gleich und hängen vom Immobilienwert ab.

Bei einem Wert von z. B. 150.000 € beträgt die Notargebühr 708 € Gebühren, plus 19%USt. und Auslagen. Dazu werden je nach Fall noch Grundbuchgebühren anfallen. Dies sind z. B. Gebühren für Eintragung des Eigentümers oder einer Finanzierungsrundschuld. Sie müssen an das Grundbuchamt gezahlt werden. Daher sollten Sie für ihre finanzielle Planung dafür mit Kosten von ca. 2-3 % des Kaufpreises rechnen. Hinzu kommt die Grunderwerbssteuer von 6 % in Berlin.

Soweit ein Makler tätig ist sollten die Kosten mit ihm vorab geklärt werden.

Beurkundungsvorbereitung

Als erfahrener Notar begleite ich Sie gerne bei Ihrem Immobilienkauf. Nehmen Sie mit meiner Kanzlei per Mail ([office\(at\)rapietsch.de](mailto:office(at)rapietsch.de)), Brief oder telefonisch unter 854 10 41 (10 bis 16 Uhr) Kontakt auf zur Übermittlung der erforderlichen Daten.

Weitergehende Tipps:

Bei einem gemeinsamen Grundstückserwerb, empfehle ich dringend gegenseitige Vollmachten abzuschließen ([Info hier](#)) und gerade bei jungen Familien das Risiko von Erbengemeinschaften per Testament zu verhindern ([Info hier](#)).