

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Kaufvertrag verweist auf eine weitere Urkunde: Die Bezugsunterlagen vor dem Notartermin lesen

Wie bereite ich einen deutschen Notartermin vor, wenn wesentliche Kaufregeln in einer anderen notariellen Niederschrift stehen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Jeden Bezug mit dem tatsächlich vorhandenen Dokument verbinden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Liste die bezeichneten Urkunden mit Datum und Kennzeichnung auf. Markiere, welche vollständige Fassung du erhalten hast und welche nur erwähnt wird. Ein Exposé-Auszug oder eine lose Seite mit ähnlicher Überschrift ist nicht ungeprüft dieselbe Bezugsurkunde.

Frage das Notariat, welche Bedeutung der Verweis für deinen Erwerb hat und welche Unterlagen du zur Vorbereitung benötigst. Eine Vertragskopie kann vollständig zugestellt sein, während der für dein Verständnis entscheidende weitere Inhalt dir noch fehlt.

Die Erklärung über Inhaltskenntnis ernst nehmen

§13c BeurkG enthält Regeln zum Verweisen auf andere notarielle Niederschriften. Unter den dort genannten Voraussetzungen kann auf deren erneutes Vorlesen und Beifügen verzichtet werden; die Norm behandelt auch rechtzeitige Einsicht, Übermittlung auf Verlangen und Belehrung über die Bedeutung der Verweisung. [\[BEZUG\]](#)

Das ist keine Empfehlung, jede Verzichtserklärung vorsorglich zu unterschreiben. Lass die konkrete Anwendung vom Notariat erklären und sage offen, wenn dir ein Inhalt nicht bekannt oder nicht verständlich ist. Der Artikel entscheidet keine Wirksamkeit eines bestimmten Verweises.

Fiktiver Fall: Ein bekanntes Thema ist noch kein bekannter Urkundeninhalt

Ein Käufer hat bereits allgemein über Wohnungseigentum gelesen. Im Termin soll auf eine bestimmte Niederschrift verwiesen werden. Er meint, seine allgemeinen Kenntnisse genügen als Kenntnis gerade dieses Inhalts. Die besonderen Regelungen des betreffenden Hauses hat er jedoch noch nicht gesehen.

Vor der Beurkundung bittet er um die richtige Unterlage und eine Erklärung der für ihn offenen Punkte. Das Beispiel beweist keine vorgeschriebene zusätzliche Wartezeit. Es zeigt den Unterschied zwischen einem vertrauten Begriff und dem tatsächlich zu verstehenden Inhalt einer bestimmten Urkunde.

Fragen auf den Erwerbsgegenstand beziehen

Welche Zuordnungen, Nutzungsregeln, Lasten oder sonstigen Bestimmungen sind für deine Kaufabsicht wichtig? Benenne den konkreten Bezug, etwa den geplanten Stellplatzgebrauch oder eine behauptete besondere Nutzungsmöglichkeit. Die rechtliche Auslegung übernimmt die zuständige Beratung.

Wenn nach deiner Vorbereitung eine andere Fassung oder Ergänzung auftaucht, lass erklären, was sich geändert hat. Führe die tatsächlich vorgesehenen Dokumente zusammen. Die Kenntnis einer früheren Fassung darf nicht still als Kenntnis jeder späteren Änderung behandelt werden.

Dein Ergebnis ist eine überschaubare Kette: Kaufentwurf, identifizierte Bezugsurkunde und geklärte Verständnisfragen. So kannst du beurteilen, worauf du dich im Termin erklärst. Eine kurze Haupturkunde ist nur dann hilfreich, wenn die verknüpften Inhalte nachvollziehbar dazugehören.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Notartermin

Datum des Beurkundungstermins und zuständiges Notariat.

02 / Bezugsurkunden

Jede im Entwurf genannte Urkunde mit Datum und Kennzeichnung, z. B. Teilungserklärung.

03 / Vollständig erhalten?

Welche Urkunde liegt dir vollständig vor, welche wurde nur erwähnt? Eingangsdatum notieren.

04 / Angeforderte Unterlagen

Was hast du beim Notariat angefordert, wann, und wann ist es eingegangen?

05 / Wichtige Regelungen

Welche Regeln betreffen deine Kaufabsicht, etwa Stellplatz, Nutzung oder Lasten?

06 / Unklare Punkte

Was hast du nicht verstanden und willst es vor dem Termin erklären lassen?

07 / Geänderte Fassungen

Ist eine neue Fassung oder Ergänzung aufgetaucht? Datum und was sich geändert hat.

08 / Nächster Schritt

Wann klärst du die offenen Punkte mit dem Notariat?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BEZUG] BeurkG §13c – Eingeschränkte Beifügungs- und Vorlesungspflicht

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0080-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.