



Der sichere Weg zur Immobilie führt über den Notar

Der Notar sichert die rechtliche Ausgewogenheit ab und garantiert die sichere Abwicklung – die Prüfung der wirtschaftlichen Seite ist Angelegenheit des Käufers

Gerade in den unruhigen Zeiten der Finanzkrise steht das altbewährte „Betongold“ bei den Deutschen hoch im Kurs. Ein Immobilienkauf will jedoch genau überlegt sein. Der Erwerb einer Immobilie – sei es zur eigenen Nutzung oder als Wertanlage – ist für die meisten Menschen nicht selten die größte und wichtigste finanzielle Investition in ihrem Leben. Wer ein Darlehen aufnimmt, verschuldet sich oft über Jahrzehnte. Aufgrund der großen Bedeutung des Immobilienkaufs hat der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch die notarielle Beurkundung vorgesehen. Ohne notarielle Beurkundung ist ein Immobilienkaufvertrag unwirksam. „Die Mitwirkung des Notars als Träger eines öffentlichen Amtes stellt eine qualifizierte rechtliche Beratung der Beteiligten sicher. Der Notar trägt den Interessen der Vertragsbeteiligten Rechnung und sorgt für einen rechtlich fairen und ausgewogenen Vertrag, wodurch spätere Streitigkeiten bereits im Vorfeld verhindert werden. Zudem sorgt der Notar für eine reibungslose und sichere Abwicklung des Kaufvertrages“ erklärt Notarassessor Boris Pulyer von der Landesnotarkammer Bayern.

Die wesentlichen Inhalte des anstehenden Geschäfts werden meist schon im Vorwege ohne notarielle Beteiligung abgesprochen: Wie hoch ist der Kaufpreis, wann ist das Objekt bezugsfertig, in welchem Zustand befindet es sich, werden bewegliche Gegenstände mit verkauft etc. Sind sich die Beteiligten einig, können sie sich an einen Notar ihrer Wahl mit der Bitte um Vorbereitung des Kaufvertrags wenden. Der Notar prüft sodann, ob und wie die gewünschten Vereinbarungen rechtlich umgesetzt werden können. Im Vordergrund steht beim Gang zum Notar der sichere Leistungsaustausch, das heißt, dass der Verkäufer sein Eigentum erst verliert, wenn er den Kaufpreis erhalten hat und andererseits der Käufer sein Geld erst aus der Hand gibt, wenn sichergestellt ist, dass er Eigentümer der Immobilie wird. „Die wirtschaftliche Bewertung eines Vertrags, insbesondere die Angemessenheit des Kaufpreises, gehört dagegen nicht zu den Aufgaben des Notars“ gibt Pulyer zu berücksichtigen.

Den maßgeschneiderten Entwurf des Vertrags stellt der Notar den Beteiligten rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung; bei einem Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer mindestens zwei Wochen vor Beurkundung. So erhält der Verbraucher ausreichend Gelegenheit, sich vorab mit dem Vertrag auseinanderzusetzen. „Die Parteien sollten sich unbedingt die Zeit nehmen, den Entwurf genau durchsehen und sich bei etwaigen Rückfragen an den Notar wenden.“, rät Pulyer. Bei der Beurkundung des Kaufvertrages selbst verliert der Notar Wort für Wort den vollständigen Vertrag, erläutert den Inhalt und weist auf die rechtliche Tragweite des Rechtsgeschäfts hin. Käufer und Verkäufer haben in der Beurkundungsverhandlung die Möglichkeit, offene Punkte anzusprechen. Sind alle Fragen beantwortet und letzte Änderungswünsche eingearbeitet worden, unterzeichnen die Vertragsbeteiligten sowie der Notar die Urkunde.

In den auf die Beurkundung folgenden Wochen liegt die Arbeit ganz beim Notar, der sich um den reibungslosen Vollzug des Kaufvertrags kümmert. Er holt erforderliche Genehmigungen und andere zum Vollzug notwendige Erklärungen von Behörden ein, übernimmt den Schriftverkehr mit Gerichten und Grundbuchamt sowie die notwendige Anzeige beim Finanzamt. Auch die komplizierte Abwicklung mit abzulösenden und finanzierenden Banken übernimmt der Notar. Er sichert den Käufer durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gegen den Verlust seines Rechts auf Eigentumsübertragung ab und sorgt ggf. für die Eintragung seiner Finanzierungsgrundschuld. Steht fest, dass dem Eigentumserwerb keine Hindernisse mehr im Wege stehen, informiert er den Käufer darüber, dass der Kaufpreis nunmehr bezahlt werden kann. Hat der Verkäufer dem Notar bestätigt, dass der Kaufpreis bezahlt ist, beantragt der Notar die Eigentumserschreibung beim Grundbuchamt und überwacht deren Vollzug. Abschließend teilt er dem Käufer mit, dass dieser nun endgültig neuer Eigentümer des Vertragsobjekts geworden ist.

Notare erheben für ihre Tätigkeit Gebühren nach einem gesetzlich festgelegten sozialen Gebührensystem, das sich ausschließlich nach dem Geschäftswert der Angelegenheit richtet. Derselbe Vertrag kostet also bei jedem Notar gleich viel. Die Notargebühren betragen in den meisten Fällen deutlich weniger als 1 % des Kaufpreises. In einem Beispielsfall von 100.000,- Euro Kaufpreis



ist regelmäßig mit ca. 700,- Euro für den Notar (einschließlich Auslagen und Mehrwertsteuer) zu rechnen. Darin enthalten ist nicht nur die Beurkundung des Kaufvertrages als solche, sondern alle Besprechungen, Entwürfe und die gesamte Vertragsabwicklung durch den Notar. Eine weitere rechtliche Beratung oder Prüfung - wie von verschiedenen Interessensverbänden angeregt - ist entbehrlich und verursacht auch noch vermeidbare Kosten. „Die Möglichkeit der ausführlichen und unabhängigen Beratung durch den Notar als hochqualifizierten juristischen Fachmann sollte unbedingt genutzt werden. Und diese Beratung durch den Notar ist im Preis der Beurkundung inbegriffen – sie kostet nichts extra“, erklärt Pulyer.