

Worauf achtet ein Notar beim Verkauf einer gebrauchten Immobilie?

Konfuzius brachte es bereits vor langem auf den Punkt: In allen Dingen hängt der Erfolg von den Vorbereitungen ab. Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie hilft der Notar, dass wichtiges bedacht wird und der Kauf auch richtig umgesetzt werden kann. Dabei gewährt der Notar den Vertragsparteien Sicherheit, da er dafür sorgt, dass die Beteiligten zu einem Ergebnis geführt werden, das ihrem wahren Willen entspricht. Und er arbeitet stets diskret. Denn die notarielle Verschwiegenheit ist die Grundlage des Notarberufs.

Der Kauf einer Immobilie stellt für die meisten Käufer eine Lebensentscheidung dar. Selten gibt man für einen Kauf mehr aus, als für sein Haus. Häufig wird das gesamte ersparte Vermögen eingesetzt und dann auch noch ein hohes Darlehen aufgenommen. Damit Käufer und Verkäufer bei solch einem wichtigen Vorgang sachgemäß beraten und rechtliche Risiken vermieden werden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Ob der Kauf der Immobilie auch ein „gutes“ Geschäft ist, muss hingegen der Käufer selbst beurteilen. Der Immobilienkauf „ohne Reue“ ist nur dann gewährleistet, wenn alle Beteiligten, insbesondere Notar und Käufer, ihren Beitrag leisten. Aber, wofür braucht man den Notar dann noch?

Vor der Beurkundung bespricht der Notar mit den Beteiligten ihre Zielvorstellungen und berät sie über Gestaltungsmöglichkeiten. Zugleich prüft er das Grundbuch und stellt die Eigentumsverhältnisse und Belastungen des Grundstücks fest, die bei der Gestaltung und Abwicklung des Kaufvertrages von Bedeutung sind.

Aufbauend auf der Vorbesprechung erstellt der Notar den Entwurf eines Kaufvertrags, der sachgerecht und für Käufer und Verkäufer ausgewogen ist. Dabei berät er die Parteien unparteilich und klärt sie umfassend, objektiv und neutral auf über alle Rechtsfolgen des Kaufvertrages. Dabei achtet er ganz besonders darauf, dass Käufer und Verkäufer keine ungesicherten Vorleistungen erbringen, d.h. nicht eine Partei Geld oder Grundstück weggibt, ohne dass sichergestellt ist, dass sie auch die Gegenleistung tatsächlich erhalten. Der Vertragsentwurf wird dann so rechtzeitig an die Vertragspartner geschickt, dass sie ausreichend Zeit haben, um im Vorfeld offene Fragen zu klären. Während der Beurkundung wird der Kaufvertrag vollständig vorgelesen. Hierauf kann nicht verzichtet werden. Ein Verzicht würde zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen. Bei der Verlesung

erklärt der Notar den rechtlichen Inhalt des Vertrages und berücksichtigt Änderungs- und Ergänzungswünsche der Parteien. Der Notar stellt sicher, dass sich Verkäufer und Käufer bei Unterzeichnung der rechtlichen Tragweite und der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst sind.

Nach der Beurkundung beantragt der Notar die Eintragung einer Vormerkung, die das Grundstück für den Käufer im Grundbuch – und damit für jedermann ersichtlich – „reserviert“. Außerdem sorgt er dafür, dass der Käufer lastenfreies Eigentum erlangen kann durch Einholung von Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen der Gemeinde, Löschungsunterlagen für eingetragene Grundpfandrechte, Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamts, etc. Wenn der Käufer ein Bankdarlehen zur Bezahlung des Kaufpreises benötigt, das durch Grundpfandrechte abgesichert werden muss, beurkundet der Notar deren Bestellung und beantragt ihre Eintragung im Grundbuch. Schließlich sorgt der Notar dafür, dass der Käufer den Kaufpreis erst dann zahlen muss, wenn dem Grundstückserwerb keine rechtlichen Hindernisse mehr entgegenstehen.

Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Bescheinigung des Finanzamtes über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt, beantragt der Notar die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch. Abschließend überprüft der Notar die Eintragungsmittelteilung des Grundbuchamtes. Dabei achtet er besonders darauf, dass zwischenzeitlich keine Eintragungen erfolgt sind, denen der Käufer nicht zugestimmt hat und die seine Rechte beeinträchtigen.

Wenn der Käufer eine Finanzierung benötigt, erfolgt eine Kreditabsicherung häufig über Grundschulden, bei deren Bestellung der Notar mitwirkt.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg