



Dr. Reisnecker Dr. Selbherr

NOTARE

Aktuelles Dezember 2016

Der sichere Weg zur Immobilie führt über den Notar

Gerade in Zeiten von Niedrigzinsen steht das altbewährte „Betongold“ wieder hoch im Kurs. Doch auch diese Anlage will gut überlegt sein. Der Kauf 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. Aufgrund der großen Bedeutung des Immobilienkaufs ist im Bürgerlichen Gesetzbuch die notarielle Beurkundung vorgesehen. Ohne Beurkundung ist der Kaufvertrag ungültig! Aber warum hat der Gesetzgeber diese hohe Hürde eingebaut?

„Die Mitwirkung des Notars stellt eine qualifizierte rechtliche Beratung der Beteiligten sicher.“, so Notar Dr. Benedikt Selbherr. „Der Notar hat die Interessen aller Vertragsbeteiligten im Blick und sorgt für eine rechtlich faire und ausgewogene Regelung.“ Dies hilft, späteren Streitigkeiten bereits im Vorfeld vorzubeugen. „Zudem sorgt er für eine sichere Abwicklung des Kaufvertrags“.

Die wesentlichen Inhalte des anstehenden Geschäfts werden meist schon vorab und ohne notarielle Beteiligung abgesprochen: Wie hoch ist der Kaufpreis? Wann ist das Objekt bezugsfertig? In welchem Zustand befindet es sich? Das sind die Kernfragen jedes Immobiliengeschäfts. Sind sich die Beteiligten darüber einig, können sie sich an einen Notar ihrer Wahl mit der Bitte um Vorbereitung des Kaufvertrags wenden. Der Notar prüft dann, ob und wie die gewünschten Vereinbarungen rechtlich umgesetzt werden können.

Im Vordergrund der notariellen Arbeit steht dabei die Rechtssicherheit beider Parteien: Der Verkäufer verliert sein Eigentum erst dann, wenn er den Kaufpreis erhalten hat. Andererseits gibt der Käufer sein Geld erst aus der Hand, 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 Notar Dr. Manfred Reisnecker zu bedenken.

Den maßgeschneiderten Vertragsentwurf stellt der Notar den Beteiligten rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung. Bei einem Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer sind das mindestens zwei Wochen vor dem Termin. „Die Parteien sollten sich unbedingt die Zeit nehmen, den Entwurf genau durchzusehen und sich bei Rückfragen an den Notar wenden“, rät Notar Dr. Selbherr. Die Beratung spielt eine große Rolle. Denn im Rahmen der Beurkundung erläutert der Notar den Vertragsinhalt und weist auf die rechtliche Tragweite des Geschäfts hin. Sind alle Fragen beantwortet und letzte Änderungswünsche eingearbeitet, unterzeichnen die Vertragsbeteiligten sowie der Notar die Urkunde.

Große Teile der Arbeit nach der Beurkundung liegen dann beim Notar. Seine Aufgabe ist es, den reibungslosen Vollzug des Kaufvertrags sicher zu stellen. Er holt z.B. erforderliche Genehmigungen ein und übernimmt den Schriftverkehr mit dem Grundbuchamt sowie die notwendige Anzeige beim Finanzamt. Auch die komplizierte Abwicklung mit abzulösenden und finanzierenden Banken übernimmt der Notar. Er sichert den Käufer ab. Nachdem die Fälligkeit eingetreten ist, der Notar dies mitgeteilt und der Verkäufer dem Notar die Kaufpreiszahlung bestätigt hat, sorgt der Notar für die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt. Die letzte Amtshandlung ist eine besonders schöne: Er teilt er dem Käufer mit, dass dieser nun endgültig neuer Eigentümer der Immobilie geworden ist.

Notare erheben für ihre Tätigkeit Gebühren, die in einem gesetzlichen Gebührensystem festgelegt sind. Diese Gebühren richten sich ausschließlich nach dem sog. Geschäftswert. Derselbe Vertrag kostet also bei jedem Notar gleich viel. Darin enthalten ist nicht nur die Beurkundung des Vertrags, sondern alle Besprechungen, Entwürfe und die gesamte Vertragsabwicklung durch den Notar. „Die Möglichkeit der ausführlichen und unabhängigen Beratung durch den Notar sollte unbedingt genutzt

werden.“ empfiehlt Notar Dr. Reisnecker. Denn diese Beratung ist im Preis der Beurkundung inbegriffen – sie kostet nichts extra.