

Aufgaben des Notars beim Immobilienkauf

Bei einem Immobilienkauf investieren Sie in der Regel erhebliche Beträge Ihres ersparten Vermögens, zusätzliche Darlehen müssen aufgenommen werden. Unsere Aufgabe als Notare ist es, für eine rechtlich ausgewogene Vertragsgestaltung zu sorgen und den Beteiligten behilflich zu sein, etwaige Risiken zu erkennen und soweit wie möglich zu vermeiden. Wir überwachen die Eigentumsumschreibung und verhindern, dass der Kaufpreis bezahlt wird, ohne dass

im Gegenzug auch das Eigentum vertragsgemäß umgeschrieben werden kann. Wir Notare besorgen auch sämtliche für den Vollzug des Geschäfts erforderlichen Unterlagen und erledigen die Korrespondenz mit dem Grundbuchamt und den Behörden. Die Beurteilung wirtschaftlicher oder steuerlicher Fragen gehört ausdrücklich nicht zu unseren Aufgaben. Hier empfehlen wir, anderweitig fachkundigen Rat einzuholen.

Dreh- und Angelpunkt der notariellen Tätigkeit ist die Beurkundung Ihres Kaufvertrages. Doch sowohl im Vorfeld der Beurkundung als auch danach ist der Notar für Sie tätig, um eine reibungslose Abwicklung Ihres Kaufvertrages zu gewährleisten.

Vor der Beurkundung:

Vor der Beurkundung haben Sie die Möglichkeit, Ihre **Zielvorstellungen** mit dem Notar genau zu besprechen. Der Notar **informiert** Sie dabei als unabhängiger und unparteilicher Berater bei Bedarf über die verschiedenen **Regelungsmöglichkeiten**.

Weiter hat der Notar **das Grundbuch eingesehen und geprüft**. Das Grundbuch gibt Auskunft über den Eigentümer und etwaige eingetragene Belastungen. Rechtliche Besonderheiten bei der Person des eingetragenen Eigentümers fallen hier ebenso auf wie Belastungen, welche nicht vom Käufer übernommen werden und somit im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages gelöscht werden müssen.

Auf diesen Erkenntnissen aufbauend hat der Notar den **Entwurf** des Kaufvertrages erstellt. Hierbei hat er kraft Amtes auf eine **unparteiliche, sachgerechte und ausgewogene Gestaltung** zu achten. Insbesondere soll grundsätzlich kein Vertragsbeteiligter bei der Abwicklung des Grundstückskaufes eine ungesicherte Vorleistung erbringen müssen.

Der Entwurf soll Ihnen grds. so **rechtzeitig ausgehändigt** werden, dass Sie sich mit dem Gegenstand der Beurkundung ausreichend vertraut machen können. Etwaige hierbei entstehende Fragen können Sie auch im Vorfeld der Beurkundung mit dem Notar oder seinen Mitarbeitern klären.

Wenn der **Käufer ein Bankdarlehen** zur Bezahlung des Kaufpreises benötigt, das durch **Grundpfandrechte** (Grundschuld, Hypothek) abgesichert werden muss, sollten Sie dies dem Notar rechtzeitig vor der Beurkundung mitteilen und etwaige Unterlagen der Bank an den Notar aushändigen. Dieser bereitet dann zur Beurkundung alles für die Eintragung der Grundschuld Erforderliche vor, so dass die Grundschuld parallel mit dem Kaufvertrag beurkundet werden kann. So können Verzögerungen in der späteren Abwicklung des Kaufvertrages vermieden werden.

Während der Beurkundung

Besteht mit dem Entwurf allseits Einverständnis, folgt die eigentliche **Beurkundung**: Hier wird der Notar den Vertrag Wort für Wort vorlesen, um den Beteiligten vor der Unterzeichnung nochmals die Möglichkeit zu geben, den Inhalt des Vertrages **auf Richtigkeit und Vollständigkeit** zu prüfen. Parallel prüft der Notar den Vertrag in rechtlicher Hinsicht.

Die gesetzliche Pflicht zum Verlesen der Urkunde ist zwingend, so dass ein Verzicht hierauf nicht möglich ist.

Bei der Verlesung **erläutert der Notar den rechtlichen Inhalt** und bespricht etwaige Änderungs- und Ergänzungswünsche der Beteiligten. Etwa noch unklare Punkte kommen so zur Sprache und können somit vor der Unterzeichnung des Vertrages noch Berücksichtigung finden. So stellt der Notar sicher,

dass sich die Beteiligten bei Unterzeichnung der rechtlichen Tragweite und vor allem der Verbindlichkeit des Vertrages bewusst sind.

Parallel erläutert der Notar den Beteiligten die für den endgültigen **Vollzug des Kaufvertrages** erforderlichen weiteren Schritte im Einzelnen und stimmt Sie mit den jeweiligen Bedürfnissen ab.

Mit der Unterschrift unter dem beurkundeten **Vertrag** wird dieser für Verkäufer und Käufer **verbindlich**. Die Beteiligten sollten die Unterschrift deshalb erst und nur dann leisten, wenn alle ihre Fragen beantwortet wurden und sie sich sicher sind, dass sie diesen Grundstückskaufvertrag mit dem vorgelesenen Wortlaut abschließen möchten.

Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung kümmert sich der Notar – ohne dass Sie das besonders merken – um den reibungslosen **Vollzug Ihres Vertrages**. Hierzu sind regelmäßig folgende Schritte erforderlich:

- Der Notar fordert etwaige **Genehmigungserklärungen von Beteiligten an**, welche bei der Beurkundung nicht persönlich anwesend sein konnten.
- Der Notar **beantragt** die Eintragung einer **Vormerkung**, um auf diesem Wege den verkauften Grundbesitz für den Käufer im Grundbuch zu „reservieren“.
- Der Notar veranlasst, dass eine gegebenenfalls mit beurkundete **Grundschild des Käufers zur Finanzierung des Kaufpreises** im Grundbuch eingetragen wird.
- Der Notar **besorgt etwaige behördliche Erklärungen und Genehmigungen** (z.B. Erklärung der Gemeinde über die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes, sanierungsrechtliche Genehmigung, Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz etc.)
- Der Notar fordert alle Unterlagen an, welche für den **lastenfreien Erwerb** durch den Käufer erforderlich sind (Bewilligung für die Löschung etwaiger Grundpfandrechte für Gläubiger des Verkäufers).
- Der Notar wird (beim Verkauf einer **Eigentumswohnung**) den Verwalter der Wohnanlage entsprechend informieren, damit dieser sich mit dem Käufer wegen weiterer Formalitäten in Verbindung setzen kann.
- Der Notar muss kraft Gesetzes immer den Kaufvertrag an das für die Erhebung der **Grunderwerbsteuer** zuständige Finanzamt anzeigen. Dieses wird dem Käufer den Bescheid über die Grunderwerbsteuer, welche i.d.R. **3,5% des Kaufpreises** beträgt, ca. 4 Wochen nach der Beurkundung direkt zusenden.

- Wenn alle Voraussetzungen für einen lastenfreien Eigentumserwerb durch den Käufer vorliegen, teilt der Notar dem Käufer die **Fälligkeit des Kaufpreises** mit.
- Sobald dem Notar die Bestätigungen des Verkäufers über den Erhalt des Kaufpreises und die des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen, veranlasst der Notar die vertragsgemäße **Umschreibung des Eigentums** auf den Käufer.
- Nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch überprüft der Notar abschließend die **Vollzugsmitteilung des Grundbuchamtes** daraufhin, ob alle Eintragungen und Löschungen richtig erfolgt sind, und übersendet diese sodann den Beteiligten zur Kenntnisnahme.

Sollten Sie über dieses Merkblatt hinaus weitere Erläuterungen (insbesondere zu den entstehenden Kosten) wünschen, stehen wir mit unseren Sachbearbeitern Ihnen hierzugerne zur Verfügung.