

Wozu der Notar beim Immobilienkauf benötigt wird

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Rolle des Notars bei Immobiliengeschäften.

Immobilien können nur rechtskräftig den Eigentümer wechseln, wenn beidseitig ein notariell beglaubigter Kaufvertrag unterschrieben wird. Denn der Notar-Termin ist beim Kauf einer Immobilie Pflicht. Doch warum ist das so? Was leistet ein Notar, was nicht - und wer muss ihn bezahlen? Im Folgenden gibt es auf diese Fragen die zutreffenden Antworten.

Die notarielle Beurkundung eines Immobilienkaufvertrags ist gesetzlich vorgeschrieben. Der Notar stellt sicher, dass der Vertrag formal korrekt und juristisch einwandfrei formuliert ist, er berät die Parteien und überwacht die Abwicklung. Ob aber beispielsweise ein Kaufpreis angemessen oder wie der technische Zustand der Immobilie ist, muss der Käufer selbst beurteilen. Auch zu Steuerangelegenheiten äußert er sich nicht.

Die Kosten für den Notar hat der Käufer zu tragen, in der Regel belaufen diese sich auf ca. 1 Prozent des Kaufpreises. Dafür kann dann der Käufer auch einen Notar seines Vertrauens auswählen.

Im Vertragsentwurf, den der Notar beiden Parteien

zwei Wochen vor Unterzeichnung zukommen lassen muss - sofern einer der Parteien Unternehmer ist -, sollte er das Haus oder die Wohnung detailliert beschreiben: Grundstück, Miteigentumsanteil sowie Größe und Lage der Wohnung (Sondereigentum) sollten darin aufgeführt sein. Ferner sollte vertraglich fixiert sein, wenn neben der Wohnung weitere Rechte übertragen werden wie beispielsweise Nutzungsrechte für einen Pkw-Stellplatz oder einen Garten.

Bei der Bezeichnung der Kaufvertragsparteien muss man darauf achten, dass im Kaufvertrag diejenigen Personen genannt werden, die auch berechtigt sind, das Grundstück zu verkaufen. Dies ist in der Regel der Eigentümer beziehungsweise der Bauträger. Falls ein Immobilienmakler eingeschaltet ist, wird er diese Dinge im Sinne seiner Kunden detailliert vorab mit dem Notar besprechen.

Der Notar hat für die Vertragsausgestaltung die Pflicht, das Grundbuch einzusehen, um verlässliche Daten zu erhalten. Ferner sollte sich der Käufer vor Vertragsabschluss beim Makler oder Verkäufer erkundigen, ob die Immobilie mit Baulasten belegt ist. Dazu zählen beispielsweise Denkmalschutzbestimmungen, Wegerechte oder Baubeschränkungen. Diese Besonderheiten nimmt der Notar ebenso in den Vertrag auf wie eine eventuelle Grundschuld für einen Immobilienkredit des Käufers. Auch wenn Dinge wie eine Einbauküche, Sauna, Gartenmöbel oder Heizöl zusammen mit der eigentli-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

chen Immobilie den Besitzer wechseln, sollten sie im Vertrag benannt werden.

Beim eigentlichen Notartermin liest der Notar den Verkaufsparteien den Vertrag in Gänze vor, beantwortet noch eventuelle Fragen und beurkundet ihn. Gleichzeitig lässt er sich Vollmachten ausstellen, um eine so genannte „Auflassungsvormerkung“ zum Schutz des Käufers im Grundbuch eintragen zu lassen und veranlasst, nach Bestätigung des Verkäufers über den Eingang des Kaufpreises die eigentliche Eigentumsumschreibung.

Etwaige Grundschulden des Verkäufers werden im Zuge der Abwicklung gelöscht, damit der Käufer sicher sein kann, die Immobilie lastenfrei zu erhalten. Außerdem benachrichtigt der Notar das Finanzamt, damit ein Bescheid über die fällige Grunderwerbsteuer ausgestellt werden kann. Zusätzlich zum Notarhonorar fallen schließlich auch noch Gebühren für den Grundbucheintrag an.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de