
Immobilienkauf beim Notar

Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen dürfen in Deutschland grundsätzlich nur über einen Notar ver- und gekauft werden. Ein Handschlag, wie unter Kaufleuten zur Besiegelung eines Vertrags früher üblich, genügt in solchen Fällen nicht. Der Notar übernimmt mit der Abwicklung von Grundstücks- und Immobiliengeschäften hoheitliche Aufgaben. Dabei ist er an eine Gebührenordnung und gesetzliche Vorschriften gebunden. Damit schützt der Staat Käufer wie auch Verkäufer vor Betrug.

Verträge vor. Darin sind unter anderem Zahlungs- und Übergabemodalitäten festgeschrieben. Oft steht auf diesen Vertragsentwürfen der Begriff »notar-geprüftes Vertragsmuster«. Aber Achtung: Dieser Begriff ist absolut nichts-sagend. Er garantiert dem Käufer keinerlei Sicherheiten. Wie gesagt: Der Notar achtet nur darauf, ob der Vertrag formal in Ordnung ist und auch alle mündlichen Absprachen im Vertrag aufgenommen sind. Zu prüfen, ob die Bedingungen auch »fair« sind, gehört nicht zu seinen Pflichten.

Übrigens:

Da ein Immobilien- oder Grundstückskaufvertrag erst mit notarieller Beurkundung wirksam wird, sollte der Käufer weder Vorkasse noch Anzahlungen leisten. Wer gutgläubig vorab bezahlt oder auch nur anzahlt, der läuft Gefahr, sein Geld zu verlieren.

Zu den Aufgaben des Notars gehört beispielsweise die Einsicht ins Grundbuch. Der Notar muss außerdem die Vertragspartner über vereinzelte Risiken des Vertrags aufklären, sie belehren und ihnen gegebenenfalls erläutern, wie sie diese Risiken vermeiden können. Das soll vor allem privaten Bauherren Sicherheit bringen.

Der Verbraucher muss in jedem Fall seine Interessen selbst wahren! Denn der Notar prüft auch nicht, welche steuerlichen Probleme sich aus dem Vertrag für den Käufer ergeben können, oder welche bautechnischen und baujuristischen Folgen. Hier ist der Käufer in der Pflicht und muss sich beispielsweise selbst um die Vollständigkeit der Bau- und Leistungsverzeichnisse kümmern. Das ist eine wichtige Aufgabe, denn nur, was im Vertrag steht, das wird später auch geliefert. Der Anbieter schuldet ausschließlich, was vom Käufer vertraglich bestellt wurde. Fehlt also etwa im Vertrag der Keller, dann muss der Anbieter den Keller später auch nicht bauen. Gleiches gilt bei den Hausanschlüssen ans Kanal- und Versorgungsnetz. Auch diese Position ist nach Erfahrung des VPB in vielen Bauverträgen nicht enthalten. Die Anschlüsse sind aber für ein bezugsfertiges Haus unentbehrlich. Stehen sie nicht im Vertrag, muss sie der Käufer zusätzlich bezahlen. Das klingt unfair, ist höchst ärgerlich, rechtlich aber in Ordnung.

Tipp:

Damit bei der Vertragsgestaltung vom Bauplan bis zum Energieausweis nichts vergessen wird, sollten sich Käufer immer an den »Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser« orientieren. Sie dienen als schnelle Checkliste und sollten Basis jedes Bauvertrags sein. Zur technischen Beurteilung der einzelnen Positionen braucht der Käufer aber immer den Rat des Bausachverständigen. Die »Mindestanforderungen« stehen im Internet unter www.vpb.de/mindestanforderungen.html

Allerdings wird die Rolle des Notars gerade von Laien häufig überschätzt. Der Notar muss beim Beurkundungstermin zwar darauf achten, dass unerfahrene Beteiligte nicht benachteiligt werden. Aber es gehört nicht zu seinen Aufgaben, zu prüfen, ob der Vertrag auch die Interessen des Verbrauchers berücksichtigt, also in diesem Fall der privaten Bauherren. Im Gegenteil: Der Notar darf als Unparteiischer nicht einmal auf die eventuell wirtschaftlich unvorteilhafte Gestaltung eines Vertrags hinweisen.

Diese Einschränkung ist vor allem für private Bauherren von Bedeutung, die ein schlüsselfertiges Haus kaufen möchten. Da die Parteien – beispielsweise der private Hauskäufer und der Schlüsselfertiganbieter – bei der Gestaltung der vertraglichen Details weitgehende Freiheit genießen, legen routinierte Bauunternehmen ihren Interessenten meist vorformulierte

Um solche bösen Überraschungen und hohen Nachzahlungen zu vermeiden, muss sich der Käufer und private Bauherr VOR Vertragsabschluss Rat holen und den vom Verkäufer oder vom Notar vorgelegten Entwurf prüfen las-

sen. Dabei helfen ihm die Bausachverständigen des VPB. Gemeinsam entwickeln Käufer und Bauexperte konkrete Vorstellungen, was der Käufer zur Verwirklichung seiner Vorstellungen alles im Vertrag festschreiben möchte.

Checkliste: Grundstücks- und Hauskauf

erster Schritt: Objektsuche

Marktlage sondieren

Angebote einholen

erste Preisverhandlungen

Vorauswahl eines Angebots

groben Finanzierungsplan

mit Bank und Bausparkasse im

Vorfeld abklären

zweiter Schritt: Vertragsprüfung

Vertragsentwurf für ausgewähltes

Objekt beim Bauherrenberater im

VPB baufachlich prüfen lassen

Entwicklung eigener Vorstellungen

mit Hilfe des Sachverständigen

Nachverhandeln dieser Wünsche mit dem Anbieter

Einigung auf gemeinsamen Vertragsentwurf mit dem Anbieter am besten mit Hilfe eines Netzwerk-Anwalts

oder Aufgabe des Projekts und Suche nach einem neuen Objekt

Wichtig: Der Vertragstext sollte dem privaten Bauherrn immer zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin vorliegen, damit er Zeit zur Prüfung hat.

Denn mit der Beurkundung beim Notar wird der Vertrag bindend. Ein Widerrufsrecht gibt es nicht. Nur bei gewerblichen Verkäufern muss der Notar dafür sorgen, dass diese zwei Wochenfrist eingehalten wird. Beim Kauf von Privaten müssen Sie selbst für genügend Bedenk- und Prüfzeit sorgen. Zwei Wochen vor dem Notartermin sollten dem Käufer auch alle Urkunden vorliegen, die beim Termin nicht verlesen werden, sogenannte Verweisungsurkunden. Sie sind beim Bauträger-

vertrag üblich und können wichtige Vertragsbestandteile sein, wie etwa die Baubeschreibung oder die Teilungserklärung beim Erwerb von Wohnungseigentum. Der Käufer sollte sich diese Urkunden unbedingt alle aushändigen lassen! Beim Erwerb vom Bauträger muss dieser zwar schon vor Vertragsabschluss eine umfangreiche und transparente Baubeschreibung übergeben, Vertragsinhalt wird aber diejenige Baubeschreibung, die im Termin beim Notar beurkundet wird: daher muss dort auf ungewollte Abweichungen geachtet und diese gegebenenfalls berichtigt werden.

dritter Schritt: notarielle Beurkundung

Notartermin vereinbaren, wenn beide Seiten mit dem Vertrag einverstanden sind.

Die Notarwahl ist frei. Üblich ist aber: Wer kauft, der wählt den Notar. Machen Sie davon Gebrauch!

Eigenen Sachverständigen zum Termin mitnehmen.

Notar verliest den Vertrag (ohne Verweisungsurkunden, wenn darauf verzichtet wurde).

Er weist auf Risiken hin und gibt neutrale Hinweise zu deren Vermeidung.

Lassen Sie sich alle Unklarheiten erläutern, dazu ist der Notar verpflichtet.

Niemals übereilen: Auf keinen Fall sollte der Käufer sich zur Eile drängen lassen! Mögliche Steuerersparnisse oder angeblich günstige Gelegenheiten haben meist einen »Pferdefuß«. Vorsicht ist auch geboten, wenn der Vertragspartner beim Notartermin plötzlich neue Vorschläge macht, die noch in den Vertrag aufgenommen werden sollen, oder wenn der Notar Bedenken äußert, aber der Vertragspartner anregt, trotzdem »hier und heute«

zu beurkunden. In diesem Fall: Lieber nicht unterschreiben und erst nach Prüfung der Probleme mit dem eigenen Berater einen neuen Termin vereinbaren.

Vorsicht ist auch bei sogenannten getrennten Beurkundungen oder Sammelbeurkundungen geboten. Neben der Beurkundung mit gleichzeitiger Anwesenheit der Beteiligten gibt es solche Sonderformen. Sofern der Vertragspartner das anregt, sollte der Käufer immer gut überlegen, ob die vermeintlichen Vorteile die Nachteile aufwiegen. Auch in diesem Fall braucht er sachverständigen Rat.

Leitfaden:

Wer in Deutschland ein Haus kaufen möchte, der erwirbt rechtlich stets ein Grundstück mit allem, was draufsteht. Dazu hat der VPB den »Leitfaden für den Kauf eines Grundstücks« herausgegeben. Er kann über den VPB-Shop im Internet bestellt werden.

Nebenkosten:

Wer ein Haus kauft, der muss neben der reinen Kaufsumme mit teilweise erheblichen Nebenkosten rechnen. Darunter fallen beispielsweise die Gebühren für den Kaufvertrag beim Notar, die Eintragung ins Grundbuch, die Grunderwerbsteuer. Mehr dazu im VPB-Ratgeber »Nebenkosten bei Hauskauf und -unterhaltung«. Kostenloser Download im Bereich »Services« unter www.vpb.de.