



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Die Aufgaben des Notars beim Immobilienkauf

In Deutschland ist die Mitwirkung des Notars beim An- und Verkauf von Immobilien zwingend vorgeschrieben. Durch die Mitwirkung des Notars soll zum einen erreicht werden, dass Grundstückskaufverträge wie von den Parteien ausgehandelt auch zu Papier gebracht werden, ferner soll durch den Notar aber auch überprüft werden, ob und welche Vertragsklauseln zulässig sind und er hat ggf. auf die richtigen Formulierungen hinzuwirken. Darüberhinaus kommt dem Notar auch eine besondere Schutzfunktion bei Verbrauchergeschäften zu. Beispielsweise muss er bei allen Verbrauchergeschäften auf die Einhaltung einer 14-tägigen Bedenkfrist achten, ferner auf das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen. Darüberhinaus muss der Notar den Verkäufer auch auf eine mögliche Steuerpflicht hinweisen, wenn er feststellt, dass die Immobilie noch keine 10 Jahre erworben ist. Demgegenüber ist der Notar nicht in der Lage, festzustellen, ob der Kaufpreis angemessen oder unangemessen ist. Ebenso wenig kann der Notar prüfen, ob der Käufer zahlungsfähig oder kreditwürdig ist.

Im Hinblick auf das Grundbuch obliegt dem Notar die Beratung der Parteien z.B. bei der Teilung von Grundstücken und fehlender Zufahrt (Hinterliegergrundstück) oder die Aufklärung über evtl. bestehende Mietervorkaufsrechte beim Verkauf von Eigentumswohnungen.

Schließlich obliegt es dem Notar, Käufer und Verkäufer finanziell bestmöglich vor Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Vertragspartners oder fehlender Vertragstreue abzusichern. Zu diesem Zweck wird der Notar dem Käufer zu einer Absicherung durch eine Vormerkung raten und er wird ungekehrt dem Verkäufer raten, nur Käufer mit hinreichender Bonität / Bankauskunft zu akzeptieren. Finanziert der Käufer mittels Bankkredit, dann muss er hierzu das noch dem Verkäufer gehörige Grundstück belasten. Auch diesbezüglich wird der Notar eine Formulierung wählen, die zwar einerseits dem Käufer eine Belastung des zu erwerbenden Grundstücks / der Immobilie ermöglicht, andererseits aber auch für den Verkäufer kein Risiko darstellt, weil die Kreditsumme nur zur Finanzierung des Kaufpreises Verwendung finden darf. Der Notar hat außerdem im Notarvertrag die Fälligkeit des Kaufpreises zu regeln und hierbei auf alle möglichen Erwerbshindernisse einzugehen, z.B. Negativzeugnis der Gemeinde nach dem BauGB, Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters, Löschung von nicht übernommenen Belastungen usw. Ist die Vormerkung für den Erwerber eingetragen, liegt die Löschungsbewilligung für nicht übernommene Belastungen vor, sind alle sonstigen Fälligkeitsbedingungen erfüllt, so stellt der Notar den Kaufpreis fällig. Erst nach Eingang des Kaufpreises beim Verkäufer veranlasst der Notar die Eigentumsumschreibung und die Löschung der Eigentumsvormerkung.