



Notar Dr. Ramminger

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

Wie kann man sich als Käufer eine Immobilie sichern?

Wer als Kaufinteressent nach langer Suche endlich die Traumimmobilie findet, steht vor einem Dilemma: Wie sichert man sich die Immobilie, bevor vielleicht ein anderer Interessent auftaucht und mehr bietet.

Die so genannte Reservierungsvereinbarung gegenüber dem Makler reicht nicht aus, um sich eine Immobilie zu sichern. Eine solche Reservierungsvereinbarung schützt nur den Makler vor dem Verlust seines Maklerhonorars.

Wegen des vorgeschriebenen Beurkundungsverfahrens ist erst die Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar verbindlich. Dabei stellt sich oft als Problem dar, dass z.B. noch keine Einigung über die Kaufmodalitäten im Einzelnen getroffen wurde. In einem solchen Fall kann man als Kaufinteressent über ein Vorkaufsrecht nachdenken, das im Grundbuch einzutragen wäre. Damit hat man sozusagen einen Fuß in der Tür: Wenn der Eigentümer irgendwann verkauft, dann muss er sich zuvor mit dem Vorkaufsberechtigten - oder dessen Erben - abstimmen. Für Vertragspartner aus Bayern oder Rheinland-Pfalz, wo es aufgrund des Nurnotariats oft lange Wartezeiten für Notartermine gibt, besteht die Möglichkeit, einen Termin z.B. in Hessen zu machen.

Eine wenig bekannte Alternative ist die Begründung eines einseitigen Erwerbsrechts, das Grundstück binnen einer festgelegten Zeit zu üblichen Bedingungen erwerben zu können. Ein solches Erwerbsrecht kann durch eine Vormerkung abgesichert und im Grundbuch eingetragen werden.

Beachten Sie: Anzahlungen sichern Ihnen keinen Anspruch auf eine Immobilie. Leisten Sie keine Zahlung, bevor Sie nicht einen notariellen Kaufvertrag unterschrieben haben, und dann auch nur nach genauer Anweisung des Notars. Es hat schon etliche Fälle gegeben, wo Anzahlungen durch Dritte vereinnahmt wurden, die gar nicht zum Verkauf der Immobilie berechtigt waren. Wenn Sie dem Verkäufer die Ernsthaftigkeit Ihrer Bemühungen darlegen wollen, dann können Sie ihm eine Finanzierungszusage Ihrer Bank vorlegen. Ein seriöser Verkäufer wird dies zu schätzen wissen.