

Neutraler Berater beim Immobilienkauf - Kaufvertrag mit dem Notar besprechen

Egal ob der Kauf einer Immobilie als Investition oder zur eigenen Nutzung dienen soll, wer hier unbedachte Schritte geht, kann schnell seine wirtschaftliche Existenz gefährden. Es ist die Pflicht des Notars, beim Immobilienkauf sowohl Käufer als auch Verkäufer auf Risiken hinzuweisen. Beiden Parteien steht er als unabhängiger und unparteiischer Berater zur Seite. Der Notar wacht darüber, dass der Vertrag im vorgesehenen zeitlichen Ablauf vollzogen wird.

Egal ob der Kauf einer Immobilie als Investition oder zur eigenen Nutzung dienen soll, wer hier unbedachte Schritte geht, kann schnell seine wirtschaftliche Existenz gefährden. Es ist die Pflicht des Notars, beim Immobilienkauf sowohl Käufer als auch Verkäufer auf Risiken hinzuweisen. Beiden Parteien steht er als unabhängiger und unparteiischer Berater zur Seite. Der Notar wacht darüber, dass der Vertrag im vorgesehenen zeitlichen Ablauf vollzogen wird.

Überblick über Belastungen verschaffen

Bevor der Notar den Kaufvertrag entwirft, sieht er das Grundbuch ein. Er prüft, ob der Käufer ein lastenfreies Grundstück erwirbt und ob eingetragene Belastungen gegebenenfalls gelöscht werden müssen. Dient die Immobilie als Sicherheit für Kredite, so müssen diese mit dem Kaufpreis abgelöst werden. Nur so kann ein bestehendes Grundpfandrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden. Der Notar fordert nach Vertragsabschluss die entsprechenden Lösungsunterlagen an.

Falls Wege- und Leitungsrechte die Versorgung von Nachbargrundstücken sichern, muss der Käufer diese in der Regel übernehmen. Der Käufer sollte wissen, welchen Umfang die eingetragenen Rechte haben. Wie das Wegerecht im Einzelnen ausgestaltet ist, kann der Notar mit Blick in die Bewilligungskurkunden erfahren.

Im Allgemeinen entwirft der Notar nun zusammen mit dem Verkäufer den Vertrag. Da der Notar als unabhängiger Berater beiden Verkaufsparteien zur Verfügung steht, sollte sich der Immobilienkäufer nicht scheuen, den Vertrag seinerseits entsprechend seinen Wünschen zu gestalten. Erscheinen dem Käufer Passagen unverständlich, sollte er sie umgehend mit dem Notar klären.

Sachgemäße Beratung garantiert

Im Kaufvertrag werden fast immer auch die Haftungsansprüche bei Mängeln der Immobilie geregelt. Hier achtet der Notar auf die besonderen Bestimmungen zwischen Unternehmern und Verbrauchern. Bei einem solchen Verbrauchervertrag kann z.B. die Sachmängelhaftung zugunsten des Unternehmers nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Unternehmer haftet immer bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz.

Sind beide Vertragsparteien Verbraucher, so können Gewährleistungsansprüche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings muss der Verkäufer ihm bekannte Mängel bei Vertragsabschluss offen legen.

Beim Abschluss eines Kaufvertrages sollte der Käufer das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde einsehen. Hier kann er beispielsweise erfragen, ob Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Vom Verkäufer sollte er sich außerdem alle das Grundstück und das Gebäude betreffenden Unterlagen, wie z.B. Baugenehmigung oder Rechnungen über Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude vorlegen lassen.

Schutz vor ungesicherten Vorleistungen

Falls der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über ein Kreditinstitut finanziert, ist es ratsam, die Finanzierungsbestätigung vor Beurkundung des Grundstücks bereits in der Tasche zu haben. Als Sicherheit verlangt die Bank in der Regel die Bestellung eines Grundpfandrechts auf dem neuen Grundstück. Da das zu besichernde Darlehen der Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer zugutekommt, wirkt dieser bei der Bestellung der Sicherheit als bisheriger Eigentümer mit. Auch diesen Vorgang überwacht der Notar. Von der finanzierenden Bank lässt er sich bestätigen, dass sie nur gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages auszahlt.

Gezahlt werden sollte aber immer erst dann, wenn der Notar „grünes Licht“ gibt.

In seiner Funktion als neutraler Berater begleitet der Notar die Vertragsparteien von der ersten Vorsprache bis zum Vollzug des Grundstückskaufvertrages durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Wer sich von einem Notar beraten lassen möchte, findet diese im Internet unter www.notar.de.

AzetPR

INTERNATIONAL PUBLIC REALTIONS GmbH

Andrea Zaszczynski

Wrangelstraße 111

20253 Hamburg

Telefon: 040-41 32 70 30

Fax: 040-41 32 70 70

E-Mail: andreaz@azetpr.com