

Kauf und Verkauf einer Immobilie

Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie stellt für die Beteiligten oft allein von der finanziellen Bedeutung her viele andere Geschäfte in den Schatten. Erhebliche Beträge des eigenen Vermögens müssen investiert und zusätzliche Darlehen aufgenommen werden. Auch beim Verkauf ist der Grundbesitz häufig der bedeutendste Gegenstand des eigenen Vermögens.

Damit beide Parteien, also Käufer und Verkäufer, bei einem Rechtsgeschäft sachgemäß beraten werden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Er schafft eine rechtlich ausgewogene Gestaltung und hilft Risiken zu vermeiden, er besorgt die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen und überwacht die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer. So muss zum Beispiel verhindert werden, dass der Käufer den Kaufpreis zahlt, ohne aber die Immobilie zu erhalten. Andererseits darf der Verkäufer seine Immobilie nicht verlieren, ohne im Gegenzug den Kaufpreis zu erhalten. Der Notar bespricht mit den Vertragsbeteiligten deren Zielvorstellungen. Dann informiert er die Parteien über Regelungsmöglichkeiten und erstellt den ausgewogenen Entwurf des Kaufvertrages.

Immobilienkaufverträge können z. B. den Erwerb eines Bauplatzes, eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, einer Eigentumswohnung oder auch eines Erbbaurechts zum Gegenstand haben. Die Besonderheiten des Gegenstandes wirken sich auf die Gestaltung des Vertrages aus. Dies gilt gerade auch für einen Bauträgervertrag, mit welchem der Käufer ein Grundstück oder einen Grundstücksanteil in Verbindung mit einem Gebäude - Haus oder Wohnung - erwirbt, das erst noch gebaut wird. Bauherr dieser Immobilie ist dabei der Verkäufer.

Folgende Aspekte regelt der Notar in jedem Immobilienkaufvertrag:

- Sicherung von Käufer und Verkäufer,
- Fortbestand bzw. Löschung von Belastungen,
- Mängelgewährleistung,
- Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten,
- Aufteilung der Erschließungskosten
- Erfordernis einer Vermessung (Teilflächenkauf).

Die Finanzierung sollte vor der Beurkundung geregelt sein. Wird ein Darlehen in Anspruch genommen, sollte der Käufer mit seiner Bank besprechen, zu welchem genauem Zeitpunkt das Darlehen ausgezahlt werden kann. Der Notar wird dann die Regelung der Fälligkeit des Kaufpreises auf den Auszahlungszeitpunkt abstimmen. Ist die Finanzierung des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufvertrages schon im Einzelnen geklärt, kann das zur Absicherung des Darlehens dienende Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) unmittelbar im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden.