

Der Notar – ein notwendiges Übel?

Die Rolle des Notars beim Immobilienverkauf

In Deutschland ist gesetzlich festgelegt, dass jeder Grundstückkaufvertrag (egal ob bebaut oder nicht) über einen Notar vorzunehmen ist. Der Notar wird daher häufig als ein notwendiges Übel angesehen, der für das „Nichtstun“ viel Geld erhält. So einfach ist es jedoch nicht.

Der Notar hat vielfältige Aufgaben und ist vor allem dafür zuständig, dass alle Schritte in dem sog. „Zug-um-Zug-Geschäft“ eingeleitet und eingehalten werden. Dazu gehören die Beschaffung aller erforderlichen Unterlagen (z.B. Freistellungsurkunden für die übernommenen Belastungen, Verzichtserklärungen auf das Vorkaufsrecht der Gemeinden etc.), sowie die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Bis der Käufer Eigentümer wird, vergehen häufig mehrere Monate. Damit in der Zwischenzeit die Immobilie kein zweites Mal verkauft werden kann, sichert die sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch den Käufer. Diese Auflassungsvormerkung verhindert auch eine nachträgliche Eintragung von Belastungen.

Der Notar hat außerdem darauf zu achten, dass sich die Vertragspartner über den Inhalt des von Ihnen abgeschlossenen Vertrages bewusst sind. Dabei ist er zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit verpflichtet, was ihn vom Rechtsanwalt, der die Interessen einer Partei vertritt, unterscheidet.

Wichtig ist jedoch, dass der Notar keine Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Kaufgeschäftes machen kann und muss. Er muss nicht prüfen, ob der Kaufpreis angemessen ist und er ist auch keinesfalls dazu verpflichtet zu kontrollieren, ob der Käufer sich die Immobilie leisten kann.

In heute eher seltenen Fällen kann die Zahlung des Kaufpreises auch über ein sogenanntes Notar-Anderkonto erfolgen. Da dies jedoch weitere Gebühren nach sich zieht, kommt es kaum zum Tragen.



Sandra Schwarzmann

Tel: 089 – 99 300 800

sandra.schwarzmann@ihs-pfister.de