

10. DEZEMBER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kein Immobilienkauf ohne Notar:

Die wichtige Rolle des Notars

- *Ein Notar sorgt dafür, dass der Immobilienkaufvertrag keine juristischen Mängel aufweist*
- *Der Kaufvertrag wird erst durch die notarielle Beurkundung des Notars rechtswirksam*
- *Die Notarkosten sind unter anderem vom Immobilienwert als auch von den einzelnen Vorgängen abhängig*

Berlin, 10. DEZEMBER 2020 – Die Besichtigung ist gelaufen, die Entscheidung ist getroffen und was nun? Eines müssen Eigentümer vorab wissen: Ohne Notar läuft beim Immobilienkauf nichts. Wer eine Immobilie kaufen möchte, kommt um den Termin beim Notar nicht herum. Der Besuch beim Notar ist der letzte Schritt den Kaufinteressenten tätigen müssen, damit sie die Immobilie als ihr Eigentum bezeichnen dürfen. Was genau zukünftige Immobilienbesitzer bei Notar-Angelegenheiten beachten müssen, erklärt McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler.

Zuerst kommt das Vorgespräch

Ist ein Notar mit im Spiel, wird schon alles fair ablaufen: So oder ähnlich denken viele Immobilienkäufer. Das ist so nicht immer richtig, denn auch bei einem Kaufvertrag, den ein Notar aufsetzt, sollten Interessenten ihre Augen offenhalten. „Ein Notar sorgt dafür, dass der Immobilienkaufvertrag keine juristischen Mängel aufweist. Er kann aber keine detaillierten Angaben zu den wirtschaftlichen Gesichtspunkten des Vertrages machen. Ob also ein Kaufpreis angemessen ist oder nicht, liegt nicht im Aufgabenbereich des Notars“, erklärt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Außerdem erlaubt sich der Notar kein Urteil über die Bonität und Zuverlässigkeit der Vertragspartner. Er kann aber vertraglich festlegen, dass bei einer Nichtzahlung des Käufers keine Nachteile für den Verkäufer entstehen.

Absicherung mit dem Vorvertrag

Ein Vorvertrag kann sowohl für Käufer als auch Verkäufer sinnvoll sein. Auch dieser muss, damit er wirksam ist, von einem Notar beurkundet werden. „Wer bereits eine Finanzierung für den Kauf von der Bank zugesichert bekommen hat, sichert sich durch den Vorvertrag ab. Entscheidet sich der Verkäufer doch gegen den Immobilienverkauf, entstehen für den Käufer keine negativen Folgen“, sagt Klauser. Aber auch für den Verkäufer kann der Vorvertrag sinnvoll sein. Hat dieser beispielsweise ein anderes Geschäft mit dem daraus resultierenden Geld abgeschlossen, kann dies negative Auswirkungen auf den

Immobilienverkäufer haben. Die Schadensersatzklausel im Vorvertrag kann mögliche Verluste und Schäden abdecken. Zu beachten ist jedoch, dass auch für den Vorvertrag Notargebühren anfallen.

Alle wichtigen Vereinbarungen in der notariellen Beurkundung

Der Notar nimmt bei der notariellen Beurkundung alle wesentlichen Angelegenheiten mit auf. Sowohl der Kaufpreis, die Zahlungsart, Angaben zum Objekt wie Baujahr, Sanierungsjahr und Vorliegen als auch die Gewährleistung müssen im Vertrag geregelt sein. Zur Gewährleistung gehört zum Beispiel die Übernahme der Maklerprovision.

Gut vorbereitet zum Notartermin

Wichtig: Beide Parteien dürfen ihren Personalausweis nicht vergessen, da sie diesen am Anfang des Termins vorlegen müssen. Unternehmen müssen zusätzlich an ihren Handelsregisterauszug denken. Während des Termins liest der Notar den Vertragsentwurf vor, erklärt juristische Begrifflichkeiten und beantwortet offene Fragen. „Wenn Eigentümer offene Fragen haben, sollten sie diese unbedingt vor der Vertragsunterzeichnung stellen. Der Notar ist verpflichtet, Interessenten professionell und neutral zu beraten“, gibt Klausner von McMakler mit auf den Weg. Kommen Korrekturen hinzu, trägt der Notar sie nachträglich ein. Nachdem Käufer und Verkäufer den Vertrag unterschrieben haben, beglaubigt der Notar diesen und macht ihn damit rechtskräftig. „Einen qualifizierten Makler mit dem Immobilienprozess zu beauftragen hat den Vorteil, dass er nicht nur einen Notar empfiehlt, sondern sich auch um alle Aufgaben rund um den Notartermin kümmert“, lässt Immobilienexperte Klausner wissen.

Vollzug des Vertrages

Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung: So heißt es im Kaufvertrag. Der wirksame Kaufvertrag soll sicherstellen, dass der Käufer das Eigentum an der Immobilie erlangt. Dafür kontrolliert der Notar als neutrale Instanz die weiteren Voraussetzungen und führt die nachfolgenden Schritte durch. „Nach Vertragsabschluss beantragt der Notar zunächst eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Diese dient vor allem der rechtlichen Absicherung des Käufers während des Eigentumserwerbs“, erklärt Matthias Klausner von McMakler. Danach veranlasst der Notar die Eintragung der beurkundeten Grundschuld ins Grundbuch – sofern diese vorliegt. Er übermittelt außerdem den Kaufvertrag ans Finanzamt, damit dieses die Grunderwerbsteuer in einem Bescheid festsetzen kann. Sind danach alle Voraussetzungen für einen lastenfreien Erwerb gegeben, steht dem Besitzübergang nichts mehr im Weg: Der Notar teilt dem Käufer die Fälligkeit des Kaufpreises mit. Der Kaufpreis wird vom Käufer auf das Notaranderkonto eingezahlt. Dabei handelt es sich um ein vom Notar treuhänderisch geführtes Konto. Sobald der Käufer die Grundsteuer und

den Kaufpreis gezahlt hat und dem Notar die Nachweise hierfür vorliegen, wird der Käufer als neuer Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen.

Notarkosten sind individuell

Die Notargebühren werden gemäß der Gebührenordnung nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt. Darin steht, welche Kosten für welche Vorgänge gelten. Die Notarkosten sind unter anderem vom Immobilienwert als auch von den einzelnen Vorgängen abhängig. Umso öfter Eigentümer den Notar aufsuchen, desto teurer wird es. Die Beurkundung des Vertrags für den Immobilienverkauf beansprucht circa 1,5 Prozent des Kaufpreises. Weitere 0,5 Prozent des Kaufpreises fallen für die Eintragung ins Grundbuch an. In der Regel werden die festgesetzten Gebühren vom Käufer bezahlt, dazu zählt vor allem die Beurkundung der Grundschuld und die Gebühren für die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch. Aber: Die Kosten für das Löschen von eingetragenen Belastungen oder Rechten Dritter an der Immobilie aus dem Grundbuch trägt der Verkäufer allein. „Sobald der Notar den Entwurf für den Kaufvertrag erstellt hat, kann dieser die Kosten für den Termin gemäß der Gebührenordnung in Rechnung stellen, selbst wenn der Termin letztendlich nicht stattfindet“, lässt Klauser von McMakler wissen.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.