

Ihr Recht

# Wohnungs- und Grundstückskauf

Von Rechtsanwalt und Notar Peter Schreiber

**Wer sich mit dem Gedanken trägt, eine Wohnung oder ein Haus zu erwerben, sieht sich zunächst einer Vielzahl von Problemen gegenüber, die aber mit Hilfe von Fachleuten (Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater, Kreditinstitut bzw. Hausbank) meist schnell und kostengünstig geklärt werden können.**

Wenn ein Kaufobjekt gefunden ist, mit dem Verkäufer die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen mündlich erörtert wurden und über das zumindest teilweise notwendige Eigenkapital hinaus die weitere Finanzierung mit einer Bank vom Grundsätzlichen her gesprochen ist, bedarf es der Beauftragung eines Notars.

Dieser - so sieht es das Gesetz vor - muss den Wohnungs- oder Grundstückskaufvertrag beurkunden. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle juristischen Notwendigkeiten berücksichtigt werden, die ein nichtjuristisch vorgebildeter Bürger nicht alle kennen kann. Denn der Notar ist zur Neutralität und vollständigen juristischen Beratung für beide Kaufvertragsparteien - also sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer - verpflichtet. Der Notar wird nach durchgeführter Grundbuchein-

sicht den Kaufvertragsparteien entsprechend deren Angaben dann juristisch eingebunden in einen Vertragstext diesen als Entwurf übersenden und - wenn die Parteien dann vollständig damit einverstanden sind - in deren Beisein den Vertrag verlesen, dann von allen Vertragspartnern unterschreiben lassen und anschließend selbst unterschreiben. Das nennt sich Beurkundung des Kaufvertrages. Die wesentlichen so getroffenen Vereinbarungen werden dann zum Zwecke der Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen. Da dieses in der Regel länger dauert (es müssen einige Grundvoraussetzungen erfüllt sein, wie Zahlung der Grunderwerbsteuer, des Kaufpreises und evtl. muss der Wohnungsverwalter zugestimmt haben), sollte tunlichst immer daran gedacht werden, für den zukünftigen neuen Eigentümer (den Käufer) eine Sicherung im Grundbuch einzutragen, damit dieser hinsichtlich seines Eigentumserwerbs vorläufig geschützt wird. Das ist zwar mit zusätzlichen Kosten (in durchaus überschaubarer Höhe) verbunden, sollte aber immer genutzt werden. Dann wird nämlich eine sog. Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, die bewirkt, dass keine anderen Rechte mehr eingetragen werden können, ohne dass diese Vormerkung im Range vorgeht. Zum Beispiel verhindert diese

Vormerkung, dass das Grundstück eine zweites Mal ohne Kenntnis des Käufers rechtswirksam verkauft wird. Nicht unüblich ist auch, dass die Wohnung oder das Haus beispielsweise von einem sog. Bauträger oder einer ähnlichen Firma verkauft wird. Wenn dann der Käufer eine Privatperson, ein sog. „Verbraucher“ ist, hat dieser das Recht, dass ihm der notarielle Vertragsentwurf mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin vollständig in der beabsichtigten Form vorliegt. Das hat den Zweck, dass der beabsichtigte Kaufvertrag in Ruhe und nicht unter Zeitdruck von ihm geprüft werden kann.

Häufig werden Wohnungen oder Häuser gekauft mit Hilfe der Einschaltung eines Maklers. Dieser verlangt - das ist durchaus nicht unüblich - dann zur Absicherung seiner eigenen Forderung, dass sein Anspruch auf Maklercourtage in den notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen wird. Sollte ein Makler mit diesem Ansinnen an einen Käufer herantreten, ist zumindest Vorsicht geboten, da die Aufnahme der Maklercourtage, die sich leicht bei derartigen Kaufverträgen im vier- bis fünfstelligen Bereich bewegen kann, den Wert der Kaufvertragsurkunde erhöht mit der Folge, dass häufig dann höhere Gebühren beim Notar anfallen. Diese trägt dann meistens der Käufer als ko-

Rechtsanwalt & Notar Schreiber



Der Verfasser ist seit über 20 Jahren als Rechtsanwalt und seit mehr als 10 Jahren als Notar in Hannover tätig. Die anwaltlichen Tätigkeitsschwerpunkte, die auf den Rechtsgebieten des Grundstücks-/Immobilienrechts sowie des Erbrechts und der Testamentgestaltung liegen, werden ergänzt durch die Interessenschwerpunkte Vertrags- und Wohnungseigentumsrecht.

stenpflichtige Partei mit, obwohl die Vereinbarung über die Maklercourtage gar nicht notariell beurkundet werden muss. Schließlich wird auch die Bank, die das Darlehen für den Erwerb der Wohnung oder des Grundstücks gewährt, verlangen, im Grundbuch abgesichert zu werden. Das geschieht in der Regel durch die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld in Höhe des Darlehensbetrages. Das ist ein üblicher Vorgang und ohne dessen ist normalerweise kein Erwerb auf Darlehensbasis möglich. Zusammengefasst lässt sich sagen, wer also Wohnungs- oder Grundstückskauf rechtzeitig plant, alle zur Verfügung stehenden Fachleute einschaltet sowie vorhandene Hilfsmittel nutzt und sich auch nicht scheut, den beurkundenden Notar umfassend um Auskunft zu bitten, wird keine Probleme bei dem Kauf seines zukünftigen Heimes haben.

## Anwalts- und Notarkanzlei Schreiber

Notar

**Peter Schreiber**

Rechtsanwalt

**Barbara Schreiber**

Rechtsanwältin

Hildesheimer Straße 48 • 30169 Hannover



Telefon: (05 11) 80 71 970 • Telefax: (05 11) 80 71 977



www.rae-schreiber-notar.de • kanzlei@rae-schreiber-notar.de