

Hinweise für Immobilienkaufverträge der Wollmann & Partner GbR – Notare

Die nachstehenden Hinweise der Wollmann & Partner GbR-Notare fassen die wesentlichen rechtlichen Grundlagen des notariellen Beurkundungsverfahrens bei Immobilienkaufverträgen zusammen:

- Notare sind Träger eines öffentlichen Amtes (§ 1 Bundesnotarordnung - BNotO). Sie sind nicht Vertreter einer Partei, sondern unabhängige und unparteiische Betreuer aller Beteiligten (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO) sowie ausschließlich auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege tätig. Eine Betreuung oder Beratung der Beteiligten an Urkundsgeschäften zu wirtschaftlichen Fragen im Zusammenhang mit Immobilienkäufen gehört nicht zu ihren Aufgaben. Sie haben ihre Amtstätigkeit nur dann zu versagen, wenn ihnen bekannt ist, dass mit einer Beurkundung unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden (§ 14 Abs. 2 BNotO).
- Die Kaufpreise für Immobilien werden von den Vertragsparteien ausgehandelt. Notare dürfen auf diese Verhandlungen keinen Einfluss nehmen und haben die Angemessenheit von Kaufpreisvereinbarungen nicht zu überprüfen. Auch steuerrechtliche Fragen werden von Notaren nicht geprüft (Ausnahme: Grunderwerbsteuer). Wegen der von ihnen zu beachtenden Neutralitätspflicht dürfen Notare die zu beurkundenden Rechtsgeschäfte keiner moralischen Bewertung unterziehen.
- Kaufvertragsentwürfe und alle sonstigen für einen Immobilienverkauf erforderlichen Urkunden werden sowohl bei Einzelverkäufen von Immobilien als auch bei einem geplanten Verkauf einer Vielzahl von Eigentumswohnungen in größeren Wohnanlagen von Notaren vorab auf Anforderung entworfen und den jeweiligen Auftraggebern zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine notarielle und keine anwaltliche Tätigkeit, so dass der Notar bereits bei der Gestaltung der Entwürfe die Belange beider Vertragsparteien ausgewogen zu berücksichtigen hat.
- Der Verkehrswert einer Immobilie ist deren Marktwert. Das ist der zum Wertmittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis (§ 194 Baugesetzbuch). Die Ermittlung von Verkehrswerten durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erfolgt nicht formelhaft unter ausschließlicher Berücksichtigung des Jahresmietertrages einer Immobilie, sondern unter Zugrundelegung komplizierter Bewertungsverfahren, bei denen Vergleichs-, Sach- und Ertragswertgesichtspunkte zu berücksichtigen sind.
- Kaufinteressenten, die Zweifel an der Angemessenheit eines für eine Immobilie geforderten Kaufpreises haben, sollten sich zunächst einen Marktüberblick verschaffen und sich gegebenenfalls sachkundig beraten lassen, ehe sie eine endgültige Kaufentscheidung treffen. Als Berater kommen Immobilienfachleute (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Makler usw.) in Betracht.

- Gemäß § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz soll ein Notar eine Beurkundung unter Beteiligung eines Verbrauchers bei Immobilienkaufverträgen in der Regel erst dann vornehmen, wenn dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung gestellt worden ist. Die Entwürfe müssen den Käufern nicht vom beurkundenden Notar selbst übersandt werden. Es ist allgemein üblich und zulässig, dass die Verkäufer, Makler oder Vertriebsunternehmen die Entwürfe Kaufinteressenten aushändigen. In diesen Fällen ist der beurkundende Notar darauf angewiesen, dass ihm der Verbraucher wahrheitsgemäß Auskunft erteilt, wann ihm der Vertragstext übergeben worden ist.
- Jedes von Notaren zu beurkundende und nicht lediglich zu beglaubigende Schriftstück ist den jeweiligen Beteiligten vollständig vorzulesen. Hiervon ausgenommen sind lediglich bereits vorab notariell beurkundete Niederschriften, auf die gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz verwiesen werden kann. Derartige Niederschriften werden als „Bezugsurkunden“ oder „Grundlagenurkunden“ bezeichnet.
- Soweit Vertragsangebote und Vertragsannahmen getrennt beurkundet werden, soll das Angebot bei Immobilienverträgen unter Beteiligung eines Verbrauchers dem Verbraucher vorgelesen werden. Zu dem Text eines jeden zu verlesenden Angebotes gehört auch der vollständige Wortlaut des angebotenen Kaufvertrages. Durch das Vorlesen wird sichergestellt, dass Verbraucher auch bei der Abgabe eines Vertragsangebotes vom Notar vollständig und uneingeschränkt über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehrt werden und an jeder Stelle der Verlesung Fragen stellen, Bedenken äußern oder in sonstiger Weise auf den Beurkundungsvorgang Einfluss nehmen können.
- Alle an einer Beurkundung Beteiligten sind berechtigt, sich vor der Verlesung einer Urkunde durch den Notar eine Leseabschrift vorlegen zu lassen. Sie können das Vorlesen der Urkunde durch den Notar jederzeit unterbrechen, um das Beurkundungsverfahren zu beeinflussen, also z.B. mit der anderen Vertragspartei über gewünschte Änderungen des Urkundentextes zu verhandeln, Fragen zu stellen und/oder sich Urkundenbestandteile näher erläutern zu lassen und/oder den Notar zu einer Verringerung der Lesegeschwindigkeit zu veranlassen. Während des Beurkundungsvorganges hat der Notar alle verhandelten Änderungen des Urkundentextes in die Urkunde einzufügen. Erst wenn alle Unklarheiten behoben sind, darf der Notar eine vorgelesene Urkunde dem bzw. den Beteiligten zur Unterschriftsleistung vorlegen.
- Kein an einer Beurkundung Beteiligter ist verpflichtet, eine ihm vorgelesene und abschließend verhandelte Urkunde zu unterschreiben. Notare dürfen wegen der von ihnen stets zu beachtenden Neutralitätspflicht auf diese Entscheidung keinen Einfluss nehmen. Jede Unterschriftsleistung ist freiwillig. Ein Beteiligter darf seine Unterschrift auch dann ohne jede Begründung verweigern, wenn das Vorlesen eines Vertragstextes und die vom Notar gesondert erteilten Belehrungen sehr lange gedauert haben. Verbleiben bei einem Käufer Zweifel an der Richtigkeit seiner Kaufentscheidung, sollte er die Unterschriftsleistung unterlassen. Jeder Notar ist bereit und verpflichtet, den Beurkundungsvorgang ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu wiederholen.

- Jeder Beteiligte an einer Beurkundung muss wissen, dass alle vor einem Notar geleisteten Unterschriften eine rechtliche Bedeutung haben. Es gibt keine „unverbindlichen Unterschriften“ und kein „freies“ gesetzliches Rücktrittsrecht des Käufers oder des Verkäufers. Einem Käufer steht auch kein gesetzliches Widerrufsrecht zu, wenn er vor einem Notar eine Unterschrift unter eine kaufvertragsrelevante Urkunde geleistet hat. Keine Unterschrift kann „widerrufen“ bzw. „zurückgezogen“ werden.
- Wenn die Vertragsparteien in einem Immobilienkaufvertrag ein vertragliches Rücktrittsrecht vereinbaren, sollten sie sich auch darüber einigen, welche Vertragspartei im Falle eines Rücktritts die Beurkundungs- und Rückabwicklungskosten zu tragen hat. Über die Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes kann auch noch im Verlaufe einer Beurkundung verhandelt werden. Wenn sich die Vertragsparteien über die Einräumung eines Rücktrittsrechtes einig sind, wird der Notar entsprechende Vertragsklauseln in die Urkunde einfügen.
- Notare sind verpflichtet, die Interessen beider Vertragsparteien auch nach erfolgter Beurkundung zu wahren bzw. bei nachträglich entstandenen Meinungsverschiedenheiten die Beauftragung von Rechtsanwälten zu empfehlen. Bei objektiv begründeten Zweifeln an der Wirksamkeit eines Immobilienkaufvertrages hat der Notar dessen weiteren Vollzug bis zur endgültigen einvernehmlichen oder gerichtlichen Klärung auszusetzen.

Dr. Joachim Börner
Frank Leithold
Michael Ch. Bschorr
Ulrike Warneke
Martin Sukowski
Kai Boris Frank