

Detlev Schmidt

## Ein guter Notar ist Gold wert

**Mir graut vor schriftlichen Verträgen, denn ich habe noch keinen gesehen, den die eine oder andere Seite nicht hätte brechen können.** (Ion Tiriac, Sport-Manager)

Der Sportmanager Ion Tiriac hat sicher schon sehr schlechte Erfahrungen gemacht, und bei seinen vertraglich besiegelten Transaktionen ging es oft um viel Geld.

Um viel Geld geht es auch, wenn Sie ein Haus kaufen oder verkaufen wollen. Und was Sie ganz bestimmt nicht wollen, ist, einen Vertrag abschließen, der später so oder so gedeutet werden kann. Sie brauchen einen Fachmann, der Ihre Rechte wahrt. Und deshalb ist ein guter Notar Gold wert.

### Was ist ein Notar?

Er ist kraft Gesetz ein unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes. Er wird als Notar berufen. Das heißt, dass nicht jeder Jurist Notar werden kann. Voraussetzung zu seiner Berufung ist eine mehrjährige Zusatzausbildung. Die Aufgabe eines Notars ist es, neutrale, d. h. unparteiische Verträge zu formulieren unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

Doch mit der Neutralität ist das so eine Sache. Deshalb ist die erste wichtige Frage vor dem Vertragsabschluss: wer darf den Notar bestellen – der Käufer oder der Verkäufer? Denn auch hier gilt die Regel: wer das Musikstück bestellt, der darf sagen, wer spielt und wie er das Musikstück spielt.

Ein vom Verkäufer oder Käufer bestellter Notar könnte Formulierungen im Vertragstext wählen, die sich zwar im gesetzlichen Rahmen bewegen, aber die eine oder andere Seite bevorzugen. Also ist es wichtig, bei der Auswahl des Notars mitzusprechen.

### Wie erkenne ich einen guten Notar?

Keine leichte Frage, denn schließlich braucht man das Know-how dieser Fachleute nicht sehr oft im Leben. Schon vor dem Vertragsabschluss gibt es wichtige Indizien für die Qualität eines Notars.

Zum Beispiel, wie viel Zeit braucht ein Notar, bis er mir den Kaufvertragsentwurf zukommen lässt. Nur 1 bis 3 Tage? Gut. Aber 7 bis 10 Tage? Oh weh, viel zu lange. Dann darf vermutet werden, dass der Notar auch die zeitgerechte Abwicklung nicht gewährleisten kann, die Kaufpreiszahlung ins Hintertreffen gerät und die Grundbuchveränderungen nicht rechtzeitig vorgenommen werden. Ein Notar muss Fristen wahren, schnell und effizient sein. Doch nicht nur das.

Während der Beurkundung des Kaufvertrags, beim Notartermin, sollte sich der Notar Zeit lassen, auch wenn der lateinische Ursprung der Berufsbezeichnung „Notar“ so viel heißt wie „Schnellschreiber“. Bei gebrauchten Immobilien zum Beispiel kann ein Vertrag ohne Weiteres zehn bis zwölf DIN A 4-Seiten umfassen. Wenn ein Notar diese vielen vertraglichen Einzelheiten schnell herunterliest, dann ist der nicht rechtskundige Normalbürger schnell überfordert. Da hilft es auch nicht viel, diesen Vertragstext vor dem Beurkundungstermin einem befreundeten oder bekanntem Rechtsanwalt vorzulegen, um ihn prüfen zu lassen.

Es ist ein Irrglauben, ein Rechtsanwalt könnte Beurkundungen fachgerecht beurteilen.

Ihnen fehlt die mehrjährige Zusatzausbildung, die ein Notar haben muss, bevor er seinen Job ausüben darf. Deshalb wird ein guter Notar während der Beurkundung viel Zeit und Geduld mitbringen, die Vertragspartner beraten und juristische

gedrängt, direkt nach dem Beratungsgespräch noch am selben Wochentag spät abends mit ihm zum Notar zu fahren. Dieser öffnete auch willig die Tür, verlas in Windes Eile den Vertragstext und sie unterschrieb. Am Ende hatte die Frau über



Formulierungen allgemein verständlich übersetzen.

### Zeit ist Geld?

Es gibt leider Negativbeispiele. Ein Immobilienkäufer erzählte mir seine Geschichte mit einem wenig seriösen Notar: 10 Minuten Zeit hatte dieser für die Beurkundung inklusive Begrüßung und Verabschiedung. „So schnell kann ich bei McDonalds keinen Hamburger essen“, staunte der frisch gebackene Hausbesitzer. So geht es nicht.

Misstrauisch sollte man auch werden, wenn ein Notar gleich nach dem Abschlussgespräch mit dem Vermittler noch am selben Abend einen Termin für die Beurkundung zur Verfügung stellt.

In der Verbraucherzeitschrift Finanztest ist ein Fall beschrieben, bei dem einer Frau eine völlig überteuerte Wohnung von einem unseriösen Vermittler angedreht wurde. Sie wurde

einen Treuhänder eine Immobilie erworben, die weniger als ein Viertel des Kaufpreises wert war. Das ist nicht unbedingt in erster Linie die Schuld eines Notars. Denn er ist grundsätzlich nicht in der Lage, den Wert einer Immobilie zu erfassen. Aus den Grundbuchdaten ist der wahre Wert einer Immobilie nicht festzustellen. Aber Notare, die sich auf solche Schnellschuss-Geschäfte einlassen, sind erst einmal mit Vorsicht zu genießen.

### Haftung

Übrigens, Notare haften für Fahrlässigkeit nur, wenn niemand anderes für die Schäden aufkommt. Unseriöse Notare können nur dann verpflichtet werden, für die entstandenen Schäden aufzukommen, wenn man ihnen nachweisen kann, dass sie vorsätzlich ihre Amtspflichten verletzt haben – zum Beispiel bei einer nachgewiesenen parteiischen Beurkundung. Aber Nacht- und Nebel-

beurkundungen fallen nicht darunter.

## Beratungspflicht

Was wenige wissen: der Notar bekommt sein Geld nicht nur für die Beurkundung. Er muss

Damit wird verhindert, dass die Kinder beim Tode des Erstversterbenden miterben. Aber: auf den Pflichtteil haben sie trotzdem Anspruch.

Ein Notar ist auch verpflichtet, den Grundbucheintrag zu prüfen, und zu schauen, dass die

## Wie viel kostet der Besuch beim Notar?

Die Notargebühren werden vom Gesetz nach dem Aufwand geregelt. Üblicherweise liegen die Gebühren bei 1,5 bis 2 Prozent vom Kaufpreis. Je höher der Kaufpreis, desto

er sich nicht daran hält, könnte es für ihn Haftungs- bzw. disziplinarische Folgen haben.

## Absprachen zählen nicht

Schon im Vorfeld der Beurkundung ist es wichtig, genau darauf zu schauen, dass alle verabredeten Vertragsbedingungen auch im Kaufvertrag stehen. Mündlich zugesicherte Vorteile während der Kaufverhandlungen haben keinen Wert, wenn sie nicht im notariellen Vertrag auftauchen.

Auch die Zahlungsmodalitäten bergen für die Vertragspartner ein Risiko. Die Gretchenfrage ist: Zahle ich erst und dann zieht der Verkäufer aus? In diesem Fall liegt das Risiko beim Käufer. Doch wenn der Kaufpreis erst gezahlt werden muss, wenn der Verkäufer ausgezogen ist, dann muss der Verkäufer das Risiko tragen.

Oder was passiert, wenn Sie eine Wohnung kaufen, die noch vermietet ist, und Ihre Klage auf Eigenbedarf abgewiesen wird? Auch dieser Fall kann im Kaufvertrag geregelt werden, indem zum Beispiel eine Preisminderung vereinbart wird, wenn Sie nach dem Kauf die erworbene Wohnung nicht selbst nutzen können.

Dies sind einige kleine Beispiele für mögliche Klippen in einem Kaufvertrag, die Sie unbedingt kennen sollten.

Viele weitere Tipps zum Ablauf einer Kaufvertragsabwicklung erfahren Sie von professionellen Vermittlern, die Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

## Fazit:

Mit einem guten Notar an der Seite und professioneller Begleitung von Immobilienfachleuten brauchen Sie sich nie von schriftlichen Verträgen verschrecken lassen wie der Sportmanager Ion Tiriac.

Woran erkenne ich einen guten Notar?

**Ein guter Notar arbeitet schnell und nimmt sich viel Zeit.**

**Ein guter Notar kann Vertragsinhalte allgemein verständlich darlegen.**

**Ein guter Notar ist niemals parteiisch.**

**Ein guter Notar berät über die rechtlichen Auswirkungen eines Vertrages.**

**Ein guter Notar arbeitet sachorientiert-zügig.**

**Ein guter Notar unterstützt keine „Nacht-und-Nebel-Aktionen“.**

für sein Honorar auch die Vertragspartner beim Abfassen des Vertrags informieren und beraten. Ein Notar, der seine Sorgfaltspflicht ernst nimmt, wird auch auf rechtliche Folgen eines Vertragsabschlusses hinweisen. So ist ein wichtiger Aspekt beim Erwerb einer Immobilie die Erbschaftsregelung. Wenn Kinder nach dem Tod eines Elternteils ihren gesamten Erbanteile einfordern, dann muss der verbliebene Ehepartner überlegen, ob er die Immobilie verkaufen oder beleihen will.

## Berliner Testament

Viele Unwägbarkeiten in Erbschaftsangelegenheiten können aber schon mit dem Erwerb des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung geklärt werden. Schlüssel ist das sogenannte „Berliner Testament“. Mit diesem Testament setzen sich die Eheleute gegenseitig zu Alleinerben ein.

Daten übereinstimmen und der Abwicklung des Kaufvertrag keine rechtlichen Hindernissen entgegenstehen.

Andererseits darf man auch nicht zu viel von einem Notar verlangen. Die Sicherstellung der Finanzierungsmittel für den Erwerb der Immobilie gehört z. B. nicht zu seiner Aufgabe. Er muss eben nur dafür sorgen, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Beurkundung stimmen.

Es gibt Notare und Notare, abhängig von dem jeweiligen Bundesland. In Baden-Württemberg gibt es nur beamtete Notare, meistens arbeiten Notare jedoch freiberuflich und werden vom Justizministerium bestellt. Einige Notare sind gleichzeitig auch zugelassene Anwälte. Hier besteht die Gefahr, dass sie auf vielen Hochzeiten tanzen und die konzentrierte Erfahrung für die Erledigung der notariellen Aufgaben fehlt.

geringer ist prozentual die Gebühr, da der notarielle Aufwand bei einer 1-Millionen-Immobilie nicht viel mehr ist als bei einem Objekt von 50.000 Euro.

## 2-Wochen-Frist

Einiges sollten Sie aber über die Wahl eines guten Notars hinaus wissen. Der Gesetzgeber hat ein neues Gesetz geschaffen, in dem eine Zwei-Wochen-Frist vorgeschrieben ist zwischen dem Erhalt des Vertragsentwurfs und der Beurkundung. Diese Fristenregelung ist eine Soll-Vorschrift und soll Laien gegenüber gewerblichen Profis einen gewissen Schutz geben. Die Absicht des Gesetzgebers hinter dieser Vorschrift war zu verhindern, dass Verträge überstürzt abgeschlossen werden, wie im vorangegangenen Beispiel der jungen Frau. Es ist hier Sache des Notars, diese Frist sicherzustellen. Wenn