

PRESSEMITTEILUNG

Thema: Immobiliengeschäfte

Januar 2011

1/2

Der Fremde im eigenen Haus

Notarkammern warnen vor einer vorzeitigen Schlüsselübergabe

Oft müssen Immobilienbesitzer lange warten, bis sie einen geeigneten Käufer für ihr Haus oder ihre Wohnung gefunden haben. Die Erleichterung ist groß, wenn endlich Einigung über den Kaufpreis besteht. Verkäufer sehen sich da häufig vor der Bitte, den Schlüssel für die Immobilie so schnell wie möglich herauszugeben, schließlich will der glückliche Neueigentümer doch so schnell wie möglich mit den Renovierungsarbeiten beginnen. Ein typischer Fall. So ergeht es in einem Beispiel auch Herrn Müller, der gerade sein Haus verkauft hat. Er ist sich unsicher und fragt, was er machen soll.

„Die richtige Antwort lautet schlicht: Machen Sie schnellstmöglich einen Notartermin aus und lassen sich - zusammen mit Ihrem Käufer - umfassend beraten“, empfiehlt Daniel Wassmann von der Notarkammer Pfalz. „Denn jeder Fall ist anders, sodass eine individuelle Lösung erarbeitet werden muss. Der Notar hilft als neutraler Ansprechpartner beiden Vertragsparteien - Verkäufer und Käufer - in gleicher Weise. Als erfahrener Vertragsjurist kann er über mögliche Risiken aufklären und Sicherungsmechanismen vorschlagen.“ Dabei kostet die Beratung beim Notar nichts extra. Denn der Kaufvertrag über das Haus muss in jedem Fall notariell beurkundet werden, um Gültigkeit zu erlangen. Mit der Vertragsgebühr sind aber auch alle notariellen Beratungsleistungen, die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehen, abgegolten. Einen Schwierigkeitszuschlag oder zusätzliche Beratungsgebühren darf der Notar nicht erheben.

Im Beispielsfall würde Herr Müller vom Notar darauf hingewiesen werden, dass er bei Herausgabe des Schlüssels vor vollständiger Kaufpreiszahlung in Vorleistung ginge, ohne eine Absicherung erhalten zu haben. „Man muss sich nur mal den Fall vorstellen, dass der Käufer bei seinen Renovierungsarbeiten versehentlich eine tragende Wand einreißt oder eine Wasserleitung beschädigt“, so Wassmann weiter. „Wenn dann die Finanzierung des

Kaufpreises platzt oder andere unvorhergesehene Umstände eintreten, z.B. eine erforderliche behördliche Zustimmung nicht erteilt wird, ist der Schaden groß.“ Herr Müller könnte im schlimmsten Fall ohne Kaufpreis, aber mit einem beschädigten Haus dastehen und müsste darauf hoffen, dass sein Käufer den Schaden ersetzen kann.

Aus gutem Grund raten Notare daher grundsätzlich von einer vorzeitigen Schlüsselübergabe ab. Sollten die Beteiligten dennoch eine Übergabe vor Kaufpreiszahlung wünschen, ist dies unbedingt auch in der Urkunde zu vereinbaren. Zudem sollte geregelt werden, ob der Käufer für den vorzeitigen Erhalt des Schlüssels eine gesonderte Gegenleistung oder zumindest eine Anzahlung zu erbringen hat. Ferner wie mit aufgewendeten Renovierungskosten, Hausnebenkosten, erzielten Mieteinnahmen usw. zu verfahren ist, sollte der Vertrag nicht wie geplant vollzogen werden. Wassmann rät daher: „Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von Ihrem Notar beraten. Die Beratung ist inklusive, erspart einen zusätzlichen Rechtsbeistand und kann einen sonst eventuell entstehenden kostenintensiven Rechtsstreit vermeiden.“

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerischen Notarvereins e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Diese und weitere Pressemitteilungen zu den Themen Erbrecht, Vorsorge, Immobilien-, Familien- und Unternehmensrecht finden Sie in unserem Presseportal .

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern
Valerie Keilhau
Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87
kontakt@medienverbund-notarkammern.de