

Teure Fehler beim Hauskauf – auf das richtige Timing kommt es an!

„Gutes Timing ist die halbe Miete“- Das gilt auch beim Immobilienkaufvertrag und für die damit zusammenhängenden Dinge, die potentielle Käufer erledigen müssen. Denn: Schlechtes Timing kann teuer werden!

Richtige Reihenfolge – erst zum Notar oder erst zur Bank?

Der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist in der Regel eine der großen finanziellen und auch emotionalen Investitionen im Leben vieler Menschen. Sie sollte wohlüberlegt sein. Daher hat der Gesetzgeber dafür zwingend die notarielle Beurkundung vorgesehen, um Verkäufer und (insbesondere) Käufer vor einem übereilten Vertragsabschluss zu bewahren. Wenn dann, wie regelmäßig, eine Finanzierung der Traumimmobilie erforderlich ist, stellt sich für viele die Frage: „Zuerst zum Notar und dann zur Bank oder besser umgekehrt?“, berichtet Dr. Ann-Cathrine Jülch, Geschäftsführerin der Saarländischen Notarkammer.

Der erste Weg führt zur Bank

Hat man das Geld nicht zu Hause unter dem Kopfkissen, führt der erste Weg zur Bank. Denn um das passende Objekt suchen zu können, muss man zunächst wissen, wieviel „Haus“ man sich überhaupt leisten kann. Aber Vorsicht! Auch wenn das Wunschobjekt gefunden ist - unterschreiben sollte man bei der Bank noch keinesfalls. Denn aufgrund der vorgeschriebenen notariellen Form sind alle Absprachen mit dem Verkäufer im Vorfeld der Beurkundung nicht bindend. Der Käufer weiß erst, dass er „sein“ Haus bekommt, wenn der Notarvertrag unterschrieben und wirksam geworden ist. Dann erst sollte der Käufer den Kreditvertrag unterschreiben. Wählt er den umgekehrten Weg, läuft er Gefahr, auf dem Darlehen sitzen zu bleiben, ohne ein Haus gekauft zu haben. Veräußert der Verkäufer an einen Höherbietenden, nutzen alle Absprachen im Vorfeld nicht, schlimmer noch: Die Bank wird eine sogenannte Nichtabnahmeentschädigung verlangen, deren Höhe sich in der Regel an der Darlehenssumme orientiert und schnell im fünfstelligen Bereich liegen kann.

Aber unterschrieben wird zuerst beim Notar

Daher sollte der potentielle Käufer zwar vor Unterzeichnung des Kaufvertrags unbedingt eine Finanzierungsbestätigung einholen, um seinen finanziellen Rahmen überschauen zu können. Dingfest machen sollte der Käufer das Darlehen jedoch wiederum stets erst dann, wenn er „wirklich gekauft hat“, weiß Dr. Jülch. Idealerweise steht der Darlehensvertrag vor Abschluss des Kaufs schon unterschiftsreif fest. Dann kann die Grundschuld beim Abschluss des Kaufvertrages gleich mitbestellt werden.

Sorgenfreier Aus- und Umzug

Häufig löst der Kauf und der Verkauf einer Immobilie mehrere Umzüge aus: Der Verkäufer verkleinert sich vielleicht und zieht in eine ihm gehörende und derzeit vermietete Wohnung, der Käufer sucht ein größeres Eigenheim und verlässt die bisher gemietete Immobilie. In beiden Fällen müssen in der Regel Kündigungsfristen beachtet werden. Dies kann auf Seiten des Verkäufers dazu führen, dass ein zu knapp gewählter Räumungstermin nicht eingehalten werden kann. Der Käufer, der von seinem Vermieter nicht vorzeitig aus einem bestehenden Mietvertrag entlassen wird, sieht sich mit einer Doppelbelastung aus Miete und Darlehensrate konfrontiert. Beide Situationen können durch gutes Timing und insbesondere durch eine vorausschauende Vertragsgestaltung vermieden werden - das spart Geld und Nerven.

Notarielle Beratung in Anspruch nehmen

Jeder Fall ist anders. Deshalb berät die Notarin oder der Notar individuell zum richtigen Timing und zur passenden rechtlichen Gestaltung, sodass die Interessen und Wünsche der Beteiligten bestmöglich in Einklang gebracht werden können.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein 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 Saarländische 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 Notarinnen und Notaren erwarten kann.

Pressekontakt:

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