



Corona-Situation

Informationen zum Notartermin

Notartermine

Zusammenkünfte bei Notaren sind von der Verboten der Corona-Verordnung Baden-Württemberg ausdrücklich ausgenommen. Das heißt, unser Notarbüro bleibt geöffnet. Termine finden statt.

Wir lassen derzeit nur Kunden in die Kanzleiräume, die einen Termin haben. In unserem Notariat gelten die allgemein gültigen Abstandsregeln. Wir halten diese durch die entsprechende Anordnung der Bestuhlung im Wartebereich und im Beurkundungszimmer ein.

Bitte bringen Sie keine Freunde und/oder Verwandten als „Zuschauer/Zuhörer“ mit.

Bringen Sie gerne einen eigenen Kugelschreiber oder Füller zum Notartermin mit (blaue oder

schwarze Tinte). Falls wir Ihnen einen Entwurf Ihrer Urkunde zur Verfügung gestellt haben, können Sie diesen ebenfalls gerne zum Termin mitnehmen.

Ältere Menschen und Risikopatienten

Ältere Menschen und Risikopatienten, die nicht persönlich an dem Notartermin teilnehmen möchten, können sich durch eine Vertrauensperson (z. B. Ehegatte, Kinder, Enkelkinder) vertreten lassen.

Der Vertreter kann aufgrund einer Vollmacht handeln (z. B. notariell beurkundete oder öffentlich beglaubigte General- und / oder Vorsorgevollmacht). Oder der Vertretene kann das Rechtsgeschäft später genehmigen. Er müsste dafür allerdings persönlich im Notariat erscheinen und seine Unterschrift beglaubigen lassen.

Was Verkäufer und Käufer einer Immobilie jetzt beachten sollten

Kaufvertrag: Räumung und Umzug

Für privat organisierte Umzüge (mit Freunden und Verwandten) gilt das verschärfte Kontaktverbot.

Spediteure haben eine Beförderungspflicht. Der Betrieb der Umzugsunternehmen geht weiter. Allerdings müssen sich diese die allgemeinen Abstands- und Hygienevorschriften beachten, was neben einem evtl. erhöhten Krankenstand zu Einschränkungen bei der Auftragsabwicklung führen kann.

Verkäufer, die den Umzug in eine Anlage für betreutes Wohnen oder in ein Pflegeheim planen, sollten berücksichtigen, dass diese derzeit in der Regel keine neuen Bewohner aufnehmen.

Diese möglichen Einschränkungen sollten im Kaufvertrag berücksichtigt werden.

Verkäufer sollten sich gegebenenfalls längere Räumungsfristen vorbehalten. Käufer sollten sich darauf einstellen, dass der Umzug in das neue Heim unter Umständen länger dauern kann und dadurch zusätzliche Belastungen entstehen (z. B. Kreditraten *und* Miete).

Bauträgerkaufverträge

Wer eine neu zu errichtende Immobilie kauft, sollte beachten, dass es bei der Bauausführung aufgrund der derzeitigen Situation zu erheblichen Verzögerungen kommen kann. Hierdurch können Mehrbelastungen entstehen (Kreditraten und Miete). Es ist davon auszugehen, dass sich Bauträger auf Höhere Gewalt berufen und den Ersatz von evtl. Verzögerungsschäden ablehnen werden.

Käufer sollten dies bei der Planung ihrer Finanzierung berücksichtigen.

Es ist zudem zu empfehlen, während der Bauphase regelmäßig den Fortgang der Arbeiten zu überprüfen und sich über den Stand der Baumaßnahmen und den geplanten Termin der bezugsfertigen Herstellung zu informieren.

Bereitstellungszins

Käufer einer neu zu errichtenden Immobilie sollten bei der Planung ihrer Finanzierung berücksichtigen, dass Kreditinstitute Bereitstellungszinsen für Darlehen berechnen, die nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abgerufen werden. Dieser Bereitstellungszins beträgt in der Regel 3 % der nicht abgerufenen Darlehenssumme.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Bauausführung kann die bereitstellungszinsfreie Zeit abgelaufen sein, bevor das Bauwerk fertiggestellt ist.

Dadurch können erhebliche Mehrkosten auf die Käufer zukommen. Käufern einer neu zu errichtenden Immobilie ist deshalb anzuraten, mit ihrem Kreditinstitut eine möglichst lange bereitstellungszinsfreie Zeit zu vereinbaren.

Da aufgrund der derzeitigen Situation nicht davon auszugehen ist, dass die Zinsen in absehbarer Zeit steigen, könnten Käufer zunächst auch nur für einen Teil der Herstellungskosten einen Darlehensvertrag schließen. Erst wenn absehbar ist, dass der Bauträger weitere Beträge anfordern wird, könnte dann über die noch ausstehende Summe ein weiterer Darlehensvertrag abgeschlossen werden.

WEG-Versammlungen: Verwalterzustimmung und Verwalternachweis

Häufig sehen Wohnungskaufverträge vor, dass die Kaufpreisfälligkeit davon abhängt, dass der Verwalter der Wohnanlage dem Verkauf zugestimmt hat.

Diese Zustimmungserklärung muss öffentlich beglaubigt werden. Das heißt, der Verwalter muss bei einem Notar oder einer Behörde vorstellig werden. Es ist nicht sicher, dass Hausverwaltungen solche Termine derzeit wahrzunehmen bereit sind. Dem Grundbuchamt ist zudem durch ein Beschlussprotokoll nachzuweisen, dass der Verwalter zum Zeitpunkt, in dem er die Zustimmung erteilt, ordnungsgemäß gewählt ist. Die Bestellung endet in der Regel nach 5 Jahren. Der Gesetzgeber hat diese Höchstfrist der Amtszeit temporär außer Kraft gesetzt. Momentan ist aber nicht absehbar, ob die Grundbuchämter Verwalterprotokolle mit einer abgelaufenen Amtszeit als Nachweis über die Verwaltereigenschaft akzeptieren.

Es ist deshalb zu überlegen, die Kaufpreisfälligkeit und damit den Besitzübergang (Schlüsselübergabe) nicht vom Vorliegen der Verwalterzustimmung und des (gültigen) Verwalternachweises abhängig zu machen.

Bauanträge

Wer auf einem Kaufgrundstück einen Neubau plant oder eine gekaufte Gebrauchtimmobilie umbauen will, sollte sich auf erheblich verlängerte Bearbeitungszeiten bei den Baubehörden einstellen.

Sämtliche Baubehörden sind derzeit für den Publikumsverkehr geschlossen. Bauherren sollten damit rechnen, dass Anträge und laufende Verfahren nicht fristgerecht bearbeitet werden.

Auch dies kann den Umzug in das neue Heim verzögern und dadurch Mehrbelastungen nach sich ziehen.