

Beim Grundstückskauf Anwalt hinzuziehen!

Grundstücke und Immobilien dürfen nur über einen Notar ver- und gekauft werden. Ein Handschlag, wie unter Kaufleuten teilweise immer noch praktiziert, genügt nicht. Das Verfahren ist gesetzlich vorgeschrieben und soll Käufer und Verkäufer unter anderem vor Betrug und übereilten Entscheidungen schützen. Darauf weist der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin.

Der Notar ist bei seiner Tätigkeit sowohl an eine Gebührenordnung als auch an gesetzliche Vorschriften gebunden, die ihm unter anderem aufgeben, Einsicht ins Grundbuch zu nehmen. Auch muss der Notar die Vertragsparteien über bestimmte Risiken des Vertrages detailliert aufklären und belehren und gegebenenfalls erläutern, wie diese Risiken vermieden werden können.

Allerdings genießen die Parteien bei der Gestaltung der vertraglichen Details weitgehende Freiheit. So können beispielsweise Zahlungs- und Übergabemodalitäten für die Immobilie oder das Grundstück in vielen Fällen nach Belieben vereinbart werden. Um eine Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zu vermeiden, müssen zwar alle zwischen den Parteien getroffenen Absprachen zum Immobilien- oder Grundstückskauf notariell beurkundet werden, der Notar muss dabei aber in erster Linie nur auf die korrekte Abwicklung des Kauf- und Übertragungsverfahrens achten und dafür sorgen, dass nicht gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen wird. Ansonsten ist es nicht Aufgabe des Notars, den eigentlichen Inhalt des Vertrages zu prüfen, zumal der Notar der Neutralitätspflicht unterliegt.

Bei Immobilien- und Grundstückskaufverträgen wie auch bei Bauträgerverträgen ist also rechtzeitig ein eigener Rechtsanwalt hinzuzuziehen, der all diese Verträge vor Abschluss sachkundig prüfen kann. Um Überraschungen zu vermeiden und um einen Zeugen zu haben kann es sinnvoll sein am besten den Fachmann auch zur Beurkundung beim Notar mitzunehmen. Dies gilt besonders dann, wenn einer der Vertragspartner auf seinem langjährigen „Hausnotar“ besteht. Auch dieser ist offiziell natürlich zur Neutralität verpflichtet, aber der „eigene“ Anwalt gibt doch immer zusätzliche Sicherheit.

Übrigens: Da ein Immobilien- oder Grundstückskaufvertrag erst mit notarieller Beurkundung wirksam wird, sollte der Käufer weder Vorkasse noch Anzahlungen leisten.

Wer gutgläubig vorab bezahlt oder auch nur anzahlt, der läuft Gefahr, sein Geld zu verlieren.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de