

Kein Immobilien-Kaufvertrag ohne Notar - ARAG Experten über die Bedeutung des notariellen Siegels beim Immobilienkauf



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Auch wenn sich alle Beteiligten einig sind - der Kauf einer Immobilie ist ohne notarielles Siegel unwirksam. Erst mit der Beurkundung durch einen Notar ist ein Immobilien-Kaufvertrag gültig. Die ARAG Experten erklären, warum es gute Gründe für diese Vorschrift gibt.

Neutrale Instanz

Notare sind die neutrale Instanz zwischen Käufer und Verkäufer einer Immobilie. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Zum einen ist es ein Geschäft von großer Tragweite – egal, ob es um ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück geht. Zum anderen sorgen Notare dafür, dass der Kauf korrekt abgewickelt wird und es keinen Streit gibt, der womöglich die Gerichte belastet. Vor allem aber achtet der beauftragte Jurist darauf, dass die Grunderwerbsteuer an den Staat gezahlt wird, bevor die Immobilie im Grundbuch umgeschrieben wird und auf den neuen Eigentümer übergeht.

Aufgaben des Notars

Der Notar ist eine Art Manager, der beide Seiten berät, in der Regel den Kaufvertrag aufsetzt und die gesamte Kaufabwicklung überwacht. So beantragt er nach Beurkundung des Kaufvertrages zunächst einmal die so genannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Dieser Eintrag garantiert dem Käufer, dass die Immobilie oder das Grundstück nicht mehr belastet oder anderweitig verkauft werden kann. Dann prüft der Notar, ob die Grundschulden des Verkäufers gelöscht sind und ob Vorkaufsrechte – beispielsweise von Kommunen – bestehen oder andere Auflagen zu beachten sind. Liegen alle Voraussetzungen vor, informiert er den Käufer, dass er zahlen muss. Sobald das Geld beim Verkäufer eingegangen ist, beantragt er die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Die Beurkundung

Die wichtigste Amtshandlung des Notars ist das Siegel unter dem Kaufvertrag. Vorher aber wird der Vertrag den Beteiligten Wort für Wort vorgelesen. Ohne dieses Relikt aus Zeiten, in denen nur wenige Menschen lesen konnten, wäre ein Immobilienvertrag auch heute noch unwirksam. Handelt es sich um einen Kaufvertrag zwischen Verbrauchern und einem Unternehmen – wie zum Beispiel beim Verkauf einer Immobilie von einer Baugesellschaft an Privatleute – darf die Beurkundung nach Auskunft der ARAG Experten frühestens zwei Wochen nach Versand des Vertragsentwurfes stattfinden. Zwar gibt es zwischen Privatleuten keine solche Frist, dennoch raten die ARAG Experten auch hier zu einer so genannten Abkühlungsphase von etwa zehn Tagen, in der alle offenen Fragen mit dem Notar geklärt werden können und grundsätzlich die Kaufentscheidung überdacht werden kann.

Mehr zum Thema unter:

<https://www.arag.de/service/infos-und-news/rechtstipps-und-gerichtsurteile/heim-und-garten/>

Ihre Ansprechpartnerin

Brigitta Mehring Konzernkommunikation ARAG SE
Fachpresse/Kunden PR
Telefon: 0211 963-2560
Fax: 0211 963-2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de
www.arag.de