

## Vorsicht beim Immobilienkauf!

**Immer mehr Menschen liebäugeln mit dem Kauf einer Immobilie. Haus- oder Wohnungskäufer sollten aber nicht nur das Objekt, sondern auch den Kaufvertrag kritisch prüfen. Worauf Käufer – gegebenenfalls auch mit anwaltlicher Hilfe – unbedingt achten sollten:**

Köln, 5. Februar 2010 – Eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus sind eine attraktive Altersvorsorge, die man schon in jungen Jahren nutzen kann. Damit der Traum von den eigenen vier Wänden jedoch nicht zum Alptraum wird, sollte sich der Käufer nicht nur das Objekt, sondern auch den Kaufvertrag ganz genau ansehen. Zwar wird der Notar als neutrale Instanz Käufer und Verkäufer objektiv beraten und beiden Parteien die aus dem Kaufvertrag resultierenden rechtlichen Konsequenzen erläutern. Dabei ist es aber nicht seine Aufgabe, auf wirtschaftlich nachteilige Regelungen – wie beispielsweise überhöhte Preise oder verkürzte Gewährleistungsfristen bei Verträgen mit Bauträgern – oder andere benachteiligende Klauseln hinzuweisen.

Haus- oder Wohnungskäufer sollten den Kaufvertrag daher vor dem Notartermin gründlich prüfen und sich nicht zu einer vorschnellen Unterschrift überreden lassen, rät Ralf Eibel, Vorstandsmitglied der PSD Bank Köln: „Lassen Sie sich den Vertragsentwurf frühzeitig zusenden und nehmen Sie sich für die Prüfung ausreichend Zeit!“ Auf Nummer Sicher geht, wer einen auf Immobilienrecht spezialisierten Anwalt zu Rate zieht.

Auf folgende Punkte sollten Käufer achten: Sind die Vertragsparteien, Kaufpreis sowie Liefer- und Zahlungsdatum im Vertragsentwurf richtig angegeben? Sind in Abteilung 2 und 3 des Grundbuchs Belastungen eingetragen? Vorsicht ist geboten, wenn die hier eingetragenen, zurückzuzahlenden Darlehensbeträge höher sind als der Kaufpreis. „Klären Sie in diesem Fall unbedingt ab, ob die Bank des Verkäufers die Löschung der Grundschulden überhaupt bewilligt“, empfiehlt Eibel und fügt noch einen Tipp hinzu: „Hat der Verkäufer die Grundschulden bei der gleichen Bank, bei der auch der Käufer das Objekt finanzieren lassen will, kann dieser die eingetragenen Grundpfandrechte übernehmen. Das spart Kosten beim Grundbuchamt!“

Ebenfalls wichtige Punkte, die es zu prüfen gilt, sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Versteigerungsvermerke und Hinweise auf mögliche Kontaminierungen des Grundstücks. Und was ist, wenn sich nach dem Kauf herausstellt, dass die Immobilie kleiner ist, als im Vertrag zugesichert? Enthält der Vertragsentwurf Regelungen zum Ausgleich fehlender Quadratmeter? Und wenn ja: Sind diese angemessen?

Ralf Eibel: „Streichen Sie alle Punkte, die Sie nicht verstehen, im Vertragsentwurf an und lassen Sie sich diese vom Notar erklären. Unterschreiben Sie nur, wenn Sie keine Fragen mehr haben und getrost alle Vertragspunkte akzeptieren können“