

Trautes Heim, Glück allein?

Die 10 häufigsten Fehler beim Immobilienkauf und wie man sie vermeidet

Der Immobilienmarkt in Bremerhaven und im Umland bietet für viele Geschmäcker und Geldbeutel attraktive Angebote: Einfamilienhäuser für die junge Familie, Eigentumswohnungen in sensationeller Lage oder Mehrfamilienhäuser für Investoren. Damit der Kauf einer Immobilie keine unangenehmen Folgen hat, sollten Käufer – wenigstens – folgende Punkte bedenken.

1. Wie schön!

– Der erste Eindruck

Auch wenn Sie spontan begeistert sind von den zauberhaften Fensterläden oder dem schön angelegten Garten: das

sind Äußerlichkeiten, die mit wenig finanziellem Aufwand bei nahezu jedem Objekt verwirklicht werden können.

Entscheidend für den Wert einer Immobilie ist die Lage. Prüfen Sie daher das Umfeld. Was ist in der Nachbarschaft los? Stimmt die Infrastruktur? Wichtig: Müssen Sie mit Erschließungskosten für den Bau der Straße rechnen? Denken Sie auch an das im Tank noch vorhandene Heizöl.

2. Versteckte Mängel suchen und finden

In aller Regel werden Sie das Objekt kaufen „wie gesehen“, also wie ein gebrauchtes Auto,

es sei denn, es handelt sich um einen Neubau. Der Verkäufer sichert meist keine bestimmte Beschaffenheit zu – mit Ausnahme einer Erklärung, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind – und übernimmt ansonsten keine Gewährleistung für Sachmängel. Prüfen Sie den Zustand des Objektes baulich so genau wie möglich und ziehen Sie Fachleute hinzu.

3. Welche Nutzung ist möglich?

Nicht jede Nutzung ist überall zulässig. Beim Erwerb eines Wochenendhauses am See muss geklärt werden, ob das Dachgeschoss wirklich zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Dass bei der Besichtigung im Dachgeschoss ein Schlafzimmer eingerichtet ist, bedeutet nicht, dass es dafür auch eine Genehmigung gibt. Auch dann, wenn Sie eine Nutzung etwa als Büro oder Praxis planen, muss die Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit geklärt werden, und zwar vor Abschluss des Vertrages. Gerade bei Eigentumswohnungen ist zu klären, ob in der Eigentümergemeinschaft besondere Regelungen über die zulässige Nutzung getroffen wurden. Nebengebäude, Garagen, Gartenhäuser, Carports etc. werfen die Frage auf, ob es dafür die notwendigen Baugenehmigungen gibt.

4. Transparenz durch Energieausweis

Sie haben einen Anspruch darauf, dass der Verkäufer Ihnen den Energieausweis vorlegt. Nutzen Sie diese Möglichkeit, um sich einen Eindruck von der

Energieeffizienz des Objektes zu verschaffen. Aber: Aussagen über Ihren individuellen Verbrauch können Sie daraus zuverlässig nicht ableiten.

5. Die Wohnungseigentümergeinschaft

Vor dem Erwerb von Wohnungseigentum sollten Sie sich bewusst machen, dass Sie nicht eine isolierte Eigentumswohnung kaufen, sondern Teil einer Eigentümergemeinschaft werden. Dafür gelten bestimmte Regeln, in die Sie als Käufer eintreten. Lassen Sie sich daher mindestens die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung geben und möglichst auch den Verwaltervertrag. Gut wäre es, wenn Sie auch die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten 4 Jahre und die aktuelle Beschlussammlung bekommen können, damit Sie sich einen Überblick darüber verschaffen können, welche Beschlüsse gefasst wurden.

6. Der Verkäufer entscheidet gar nicht alleine

Viele Veräußerungen bedürfen einer Genehmigung oder Zustimmung eines Dritten, um wirksam zu sein, beispielsweise des WEG-Verwalters oder des Grundstückseigentümers beim Verkauf von Erbbaurechten. Diese Zustimmung muss nicht in jedem Fall erteilt werden, sie kann aus wichtigem Grund verweigert werden. Daneben können gesetzliche oder vertragliche Vorkaufsrechte bestehen – zum Beispiel eines Mieters – die unbedingt abgeklärt und beachtet werden müssen. Ein Blick ins Grundbuch schadet nicht, auch um eventuelle Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu erkennen.

7. Die vermietete Wohnung

Mieter haben unter Umständen ein Vorkaufsrecht. Der Erwerber

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de



tritt auch in das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten ein. In jedem Fall müssen Sie den Mietvertrag vor Abschluss des Kaufvertrages kennen und klären, ob der bisherige Vermieter alle vertraglichen Pflichten erfüllt hat. Besonders dann, wenn Sie die Kündigung des Mietverhältnisses planen, ist eine sorgfältige Prüfung notwendig.

8. Keine gute Idee: Den Makler umgehen

Wird das Objekt über einen Makler angeboten und vermittelt, fällt bei Abschluss des Kaufvertrages seine Courtage an, die in der Regel 5 bis 6 % vom Kaufpreis beträgt. Erfahrungsgemäß handelt man sich erheblichen Ärger und weitere Kosten ein, wenn man versucht, den Makler zu umgehen, denn der Makler hat seine Leistung durch Nachweis oder Vermittlung des Kaufobjektes in der Regel schon erbracht und wird daher mit Erfolg seinen Cour-

tageanspruch durchsetzen können. Wenn ein Makler eingeschaltet ist, dann sollten Sie dessen Fachwissen und Beratung nutzen. Für falsche Angaben haftet er.

9. Der Notar liest doch nur vor ...

Der Vertrag über den Eigentumswechsel einer Immobilie muss notariell beurkundet werden.

In Bremerhaven ist es üblich, dass der Käufer den Notar auswählt. Wenn Sie als Privatperson von einem gewerblichen Verkäufer, also z.B. einem Bauträger kaufen, wird Ihnen der Notar mindestens zwei Wochen vor der geplanten Beurkundung einen Entwurf des Kaufvertrages zuschicken. Diese Frist muss eingehalten werden. Lassen Sie sich nicht darauf ein, diese Überlegungsfrist, die Ihrem Schutz dient, abzukürzen. Für Eile gibt es beim Kauf und Verkauf einer Immobilie in aller Regel keinen seriösen Grund.

Auch wenn Sie von einer Privatperson kaufen, sollten Sie deshalb darauf achten, dass Sie den Kaufvertrag so rechtzeitig vor der Beurkundung im Entwurf erhalten, dass Sie ihn noch prüfen und sich beraten lassen können.

Der Notar liest den Vertrag entgegen mancher Vorurteile nicht nur vor, sondern als neutrale Amtsperson beantwortet er Ihnen jede Frage, die Sie im Zusammenhang mit diesem Vertrag haben.

Natürlich kann auch ein Makler viele Fragen schon im Vorfeld beantworten. Schließlich sorgt der Notar für den reibungslosen und zügigen Vollzug des Eigentumswechsels.


10. Am Ende doch noch Geld sparen?

Neben dem Kaufpreis fallen unter anderem Kosten beim Notar, die Grunderwerbssteuer und, wenn ein Makler beteiligt ist, die Maklerprovision an. Auch das Gericht berechnet für den

Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch Gebühren. Die Höhe dieser Kaufnebenkosten hängt von der Höhe des Kaufpreises ab.

Angebote, im Kaufvertrag nur einen Teilbetrag des Kaufpreises auszuweisen und den Rest „so“ zu zahlen, um den Wert für die Berechnung der Kaufnebenkosten niedrig zu rechnen, sind unseriös, gefährden die Wirksamkeit des Kaufvertrages und haben strafrechtliche Konsequenzen. Lassen Sie sich darauf nicht ein.

Diese Auflistung ließe sich noch lange fortführen. Bleibt als Empfehlung: Lassen Sie sich kompetent beraten.

Tip: Am 19. November 2009 ab 19.00 Uhr Vortrag dazu in der vhs. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de