

# Die second-hand Immobilie – daran sollten Sie denken

Der Kauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen aufregend und eine neue Erfahrung. Routinierte Investoren sind ja die wenigsten. Die Motive können ganz unterschiedlich sein. Vielleicht hat der Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt. Oder man erwartet ein Kind und möchte nun ein „Nest“ bauen (ohne ein Haus zu bauen...). Anderen ist das Haus auf dem Land mit dem großen Garten zur Belastung geworden und das Leben soll nun in der Stadt in einer schnuckeligen Wohnung genossen werden... Egal, aus welchem Grund Sie sich mit dem Kauf einer Immobilie befassen, an einige

Dinge sollten Sie denken (und dieser kleine Text listet die Themen aus Platzgründen nicht einmal vollständig auf):

## **Was weiß ich über die Immobilie, die ich kaufen möchte?**

Über ein Haus, in dem man selbst schon einige Zeit gewohnt hat, weiß man relativ gut Bescheid. Man weiß dann, dass die Regenrinne bei ganz starkem Gewitterregen überläuft und diese Wassermassen den Weg in den Heizungsraum im Keller finden. Das passiert nicht oft, aber es passiert. Kann man das sehen, wenn man als Käufer das Haus besichtigt? Nein. Sollte man das erwähnen, wenn man dieses Haus verkau-

fen möchte? Ja. Man sollte es vielleicht sogar in den notariellen Kaufvertrag aufnehmen lassen. Warum empfehle ich das sowohl Käufern als auch Verkäufern, die von mir einen Vertrag prüfen und vorbereiten lassen? Weil man dadurch jeden Streit von vornherein vermeidet. Dieser gelegentliche Einsatz in Gummistiefeln im Keller ist ja nur ein kleines Beispiel und nicht besonders gravierend. Vielleicht nicht einmal ein Mangel, sondern typisch. Aber da geht es schon los: Was ist ein Mangel? Wovüber muss ich als Verkäufer aufklären? Wonach muss ich als Käufer fragen? Und das Beispiel ist nicht ausgedacht, sondern ein aktuelles Mandat dreht sich (u.a.) genau um die Streitfrage, ob die Verkäuferin der Käuferin verschwiegen hat, dass die Regenrinne unterdimensioniert ist, so dass es (in seltenen Fällen) zu Überschwemmungen kommen kann. Die Käuferin verlangt deswegen Schadensersatz in Höhe der Kosten für eine neue Regenrinne. Und zwar einige Jahre nach dem Verkauf, denn sie fühlt sich arglistig getäuscht.

## **Wie finde ich raus, was ich noch nicht weiß?**

Die sorgfältige Besichtigung ist natürlich sehr wichtig. Ich empfehle, Fachleute mitzunehmen, um einzelne Gewerke wie etwa die Heizung, Holzbauteile oder das Mauerwerk fachkundig untersuchen zu lassen. Das ist gut investiertes Geld.

Dann muss die Papierlage gründlich geprüft werden: Die Angaben im Maklerexposé sind oft sehr umfassend und gut vorbereitet. Einige Makler lassen

z.B. die Flächen bei Unklarheiten durch einen Experten ermitteln und überprüfen, ob alle Gebäude genehmigt sind. In Verdachtsfällen werden Schadstoffanalysen in Auftrag gegeben, bevor das Objekt in die Vermarktung genommen wird. Das machen aber nicht alle Makler.

In jedem Fall sollten Sie die Baugenehmigung, einen aktuellen Grundbuchauszug und einen Flurkartenauszug einsehen, ggf. auch in das Baulastenverzeichnis schauen. Gleichen Sie die Baugenehmigung ab mit den Gebäuden, die Sie sehen: Ist die Garage genehmigt? Der Wintergarten? Der Schuppen hinten auf dem Grundstück? Wenn nicht, kommen möglicherweise hohe Abrisskosten und ein Ordnungsgeld auf Sie als neuen Eigentümer zu (inklusive Entsorgungskosten von Sondermüll, wenn noch asbesthaltige Materialien verwendet wurden).

Im Grundbuchauszug erkennen Sie, wie oft der Eigentümer bereits gewechselt hat und wie lange der Verkäufer schon Eigentümer ist. Sie sehen aber vor allem, was Sie kaufen, denn im Bestandsverzeichnis sind Lage und Größe angegeben. Nur diese Angaben finden Sie später im notariellen Kaufvertrag als Beschreibung des Kaufgegenstandes wieder, denn da steht nicht, dass es sich um ein Einfamilienhaus mit dem Baujahr 1986 handelt, sondern verkauft wird das Grundstück eingetragen im Grundbuch von ... Blatt ... Flurstück ... Größe ... Wenn Sie diese Angaben im Grundbuch abgleichen mit dem Flurkartenauszug, können Sie zum Beispiel feststellen, ob

## Herausforderungen



### **DR. MANFRED ERNST**

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### **LUTZ FRANKE**

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

### **STEFANIE BRESSEL**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Mediatorin

### **INGEBORG MODEL**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Mediatorin

## **KANZLEI IM ZENTRUM**

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

**NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION**

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

die Garage auf dem Nachbargrundstück gebaut wurde (und daher nur mit verkauft wird, wenn auch dieses Grundstück zum Vertrag gehört) und wie die exakten Grenzen verlaufen (das kann man in der Natur wegen der Pflanzen oft nicht erkennen).

Im Baulastenverzeichnis stehen Beschränkungen, die besonders dann interessant werden, wenn sich daraus eine eingeschränkte Bebaubarkeit ergibt, zum Beispiel, weil durch den Nachbarn bei der Errichtung eines Anbaus Grenzabstände nicht eingehalten wurden und nun aufgrund der Baulast auf dem Grundstück, dass Sie kaufen möchten, ein Streifen entlang der Grenze nicht bebaut werden darf.

Bei Eigentumswohnungen benötigen Sie die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, die Beschlussammlung und die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten fünf Jahre (inklusive der Einladungen, Wirtschaftspläne und Abrechnungen). Ist die Immobilie vermietet, natürlich Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen und den Nachweis über die Anlage der Mietsicherheit. Daraus kann man den rechtlichen Rahmen schon ganz gut ableiten.

Die Unterlagen für die Eigentumswohnung sind aufschlussreich: Worüber hat man in den vergangenen Jahren in den Eigentümerversammlungen geredet und gestritten? Was wurde beschlossen? Was nicht? Besteht ein Sanierungsstau? Falls größere Instandsetzungen durchgeführt werden sollen, wie zum Beispiel der Austausch von Fenstern oder eine Dämmung der Fassade, muss geprüft werden, ob die Finanzierung aus der Rücklage erfolgt oder eine Sonderumlage fällig wird (zahlt die der Verkäufer noch oder trifft die finanzielle Belastung Sie als neuen Eigen-

tümer?). Wichtig auch: ist ein Festpreis vereinbart und die Firma, die die Arbeiten ausführen soll, seriös?

### **Was darf ich mit der Immobilie tun?**

Diese Frage klingt vielleicht absurd, aber gemeint ist nicht in erster Linie „wohnen“, obwohl auch das ausgebaute Dachgeschoss nicht unbedingt rechtlich legal als Wohnraum genutzt werden darf, nur weil das faktisch seit 15 Jahren passiert, gemeint ist z.B. die Nutzung als Praxis für eine Heilpraktikerin, als Büro für eine Steuerberaterin oder als Ferienwohnung. Es kann durchaus Beschränkungen geben, die man nicht sieht, und wenn eine solche Nutzung für Sie kaufentscheidend ist, muss das vorher verbindlich geklärt werden.

### **Womit wird die Immobilie mich unangenehm überraschen?**


Hoffentlich gar nicht. Aber es passiert. In meiner fast 20 jährigen Praxis als Anwältin im Immobilienbereich habe ich

wirklich schon viel erlebt: Der Klassiker sind feuchte Keller, nicht genehmigte Schwarzbauten, gesundheitsgefährdende Schadstoffe oder auf dem Grundstück verbuddelter Bauschutt (schadstoffhaltig). Wegerechte oder gemeinsam zu nutzende Auffahrten sind oft Streitthema. Spannend wird es, wenn ein Mehrfamilienhaus nicht separat eine Wohnungseigentümergeinschaft bildet, sondern zu den benachbarten Häusern gehört und alle zusammen entgegen der Handhabung der letzten 50 Jahre eine große Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Oder wenn sich herausstellt, dass eine Rampe in die Tiefgarage des neuen Apartmentgebäudes nicht mit der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Neigung gebaut wurde, eine Änderung aber technisch nicht mehr möglich ist.

### **Wem kann ich vertrauen?**

Der Erwerb einer Immobilie ist eine Entscheidung mit Tragweite. Deshalb wird der Vertrag erst wirksam, wenn er

notariell beurkundet ist. Der Notar wird in der Regel vom Käufer ausgewählt (der ihn ja üblicherweise auch bezahlt). Achten Sie bei der Wahl des Notars oder der Notarin darauf, dass Kompetenz und Erfahrung im Immobilienbereich vorhanden ist. Den Entwurf sollten Sie so rechtzeitig vor der Beurkundung bekommen, dass Sie den Vertrag in Ruhe lesen und prüfen (lassen) können. Der Makler oder die Maklerin sind Ihre Ansprechpartner zu allen Fragen über die Immobilie. Nutzen Sie deren professionelle Sachkunde.

Treffen Sie die Entscheidung in Ruhe und überlegt. Drängen sollte Sie niemand! Und wenn Sie sicher gehen wollen, lassen Sie den Vertrag vor der Beurkundung anwaltlich prüfen. 

Mitgeteilt von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin seit 1999, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht seit 2005 – der Fachanwaltstitel wurde erst 2005 eingeführt.

„FOCUS“-Empfehlung 2013, 2015, 2016 und 2017  
Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven  
[www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

