

Ratgeber Immobilienkauf

-Rechtstipps für den Immobilienkauf-

1. Basisinformationen über das Objekt einholen

Um unangenehme Überraschungen zu vermeiden, sollten Sie alle zugänglichen Informationen über die Immobilie einholen. Dazu gehören nicht nur Baupläne oder Rechnungen, die wichtige Informationen über den Zustand der Immobilie liefern können; auch der Grundbuchauszug sollte unbedingt beim zuständigen Amtsgericht – Grundbuchabteilung – eingesehen werden. Sofern Ihnen der Verkäufer keinen aktuellen Auszug vorlegt, können Sie sich von diesem auch mittels einfacher Vollmacht zur Einsichtnahme ermächtigen lassen. Sollten Sie keine Vollmacht erhalten und keine Einsicht bekommen, sollten Sie den Auszug über einen Rechtsanwalt oder Notar anfordern. Nur so erfahren Sie, welche Belastungen noch auf dem Objekt liegen oder ob Rechte Dritter eingetragen sind.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie zusätzlich die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung einsehen oder von einem Fachanwalt prüfen lassen. Dieser kann Ihnen die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sowie die finanziellen Risiken erläutern. Gegen Sie Ihrem Anwalt unbedingt auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlung(en). Diese können z.B. wichtige Informationen über anstehende/beschlossene Instandsetzung oder Instandhaltungsmaßnahmen liefern. Wenn Sie so z.B. erfahren, dass eine kostenträchtige Sanierung der Tiefgarage ansteht, können Sie dieses Risiko einkalkulieren oder den Kaufpreis drücken. Des Weiteren können Sie durch die Protokolleinsicht aufdecken, ob Streitigkeiten oder gar Gerichtsprozesse unter den Eigentümern geführt werden. Bei einer zerstrittenen WEG ist höchste Vorsicht geboten. Schließlich sollten Sie sich nach dem Stand der Instandhaltungsrücklage erkundigen. Nur wenn sie hoch ist, ist das Risiko überraschender Sonderumlagen (z.B. für Sanierungsmaßnahmen) gering.

2. Haus mit Bau-Sachverständigem besichtigen

Um später Probleme und Streitigkeiten über Mängel zu vermeiden, sollten Sie bei der Besichtigung unbedingt einen Experten hinzuziehen. Schließlich investieren Sie eine hohe Geldsumme und sollten sich hierbei durch den Rat von Experten absichern. Der Sachverständige untersucht die Wunschimmobilie und kann dabei auch versteckte Mängel feststellen, die dem Laien verborgen bleiben, etwa mangelhafte Abdichtungen im Keller oder schlecht isolierte Dächer. Die Kosten für den Check richten sich nach der Größe des Objekts und dem Umfang der Prüfung. In der Regel werden 800 bis 1500 Euro fällig, die aber angesichts des Risikos teurer Reparaturen gut angelegt sind. Im Vergleich zur Investitionssumme fallen diese Kosten nicht ins Gewicht. Eine Liste öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erhalten Sie bei der örtlichen Industrie- und Handelskammer. Natürlich können Sie auch die bundesweite Sachverständigensuche der IHK im Internet unter <http://svv.ihk.de/content/home/home.ihk> nutzen, um einen geeigneten Sachverständigen in Ihrer Nähe zu finden.

3. Notariellen Kaufvertragsentwurf vom Anwalt prüfen lassen

Der Kaufvertrag stellt das vertragliche Fundament Ihres Immobilienkaufes dar. Darum sollten Sie auch hier einen Experten hinzuziehen. Auch hier sollte nicht am falschen Ende gespart werden. Der Anwalt durchleuchtet den Vertrag auf mögliche Risiken und vertritt dabei ausschließlich Ihre Interessen. Dementgegen nimmt der Notar als beurkundende Amtsperson eine neutrale Position ein. Eine Vertretung Ihrer Interessen soll über den Notar gerade nicht stattfinden. Als Beispiele für wichtige Regelungen, die in notariellen Verträgen oft vergessen werden, sind die Abtretung von noch bestehenden Gewährleistungsansprüchen und Garantien gegenüber Bauunternehmern oder Handwerkern oder auch Regelungen zur Bezugsfertigkeit sowie bei Terminüberschreitungen zu nennen.

Rechtliche Rahmenbedingungen kennen

Wichtig hierbei ist, ob Sie die Immobilie selbst beziehen oder als Anlageobjekt zur Vermietung nutzen wollen.

Im Falle der Vermietung gilt:

Als Erwerber treten Sie in bestehende Mietverträge ein. Diese sollten Sie daher auf Wirtschaftlichkeit prüfen. Dabei ist nicht nur entscheidend, welche Miethöhe vereinbart wurde, sondern auch ob eine Mieterhöhung bereits im Vertrag enthalten ist (sog. Staffelmiete) oder noch mittels Mieterhöhungsverlangen erklärt werden kann. Auch sollte bei der Prüfung besonderes Augenmerk auf die Vereinbarung hinsichtlich der Umlage der Betriebskosten gelegt werden. Im Idealfall wurde eine möglichst weitreichende Umlagevereinbarung getroffen wonach alle nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind. Es gibt aber auch Mietverträge, bei denen die Umlagevereinbarung nicht vollumfassend ist und der Vermieter somit Jahr für Jahr auf einem Anteil der Betriebskosten sitzen bleibt. Diese wenigen Beispiele zeigen, wie wichtig die Prüfung der bestehenden Mietverträge ist.

Im späteren notariellen Kaufvertrag sollte auch die Übergabe der Mietkaution sowie sämtlicher Vertragsdokumente betreffend das Objekt (Mietverträge, Energieausweis, alle Rechnungen/Belege, die zur Erstellung der nächsten Nebenkostenabrechnung erforderlich sind, Plan- und Bauunterlagen) geregelt werden.

Im Falle der beabsichtigten Eigennutzung gilt:

Ist das Objekt derzeit vermietet, treten Sie zunächst in den bestehenden Mietvertrag ein. Dieser muss sodann durch Sie als Vermieter unter Berufung auf den Eigenbedarf ordentlich gekündigt werden. Im Kündigungsschreiben sollten Sie unbedingt den Eigenbedarfswunsch nachvollziehbar erläutern. Im Zweifel sollten Sie einen Fachanwalt hinzuziehen, da eine wirksame Kündigung das Fundament für die vom Mieter verlangte Räumung ist. Das Kündigungsschreiben muss von allen Vermietern unterschrieben sein und sollte dem Mieter nachweisbar zugehen.

Haben Sie dem Mieter wirksam gekündigt, ist dies jedoch nur der erste Schritt. Je nachdem, wie lange das Mietverhältnis bereits bestanden hat, liegt die Kündigungsfrist in der Regel bei 3 bis 9 Monaten. Erst nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter also zur Räumung verpflichtet. Leistet der Mieter keine Folge und zieht auch nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, ist beim zuständigen Amtsgericht Räumungsklage einzureichen. Auch dieses Verfahren kann

sich, je nach Verteidigungsbereitschaft des Mieters und Einsatz Ihres Anwalts hinziehen, wobei jedoch Räumungsprozesse nach der Zivilprozessordnung vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind (§ 272 Abs. 4 ZPO).

Dies alles sollten Sie – nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht – unbedingt in Ihre Überlegungen einbeziehen.

4. Vereinbarungen für den Fall der Trennung treffen

Es ist sinnvoll beim Erwerb einer Immobilie gleich untereinander für den Fall einer späteren Trennung Regeln zu finden und diese schriftlich festzuhalten. Eine anwaltliche Beratung ist sicher kostengünstiger als der Streit bei Trennung. In einer solchen Beratung kann dann auch auf steuerliche und erbrechtliche Probleme eingegangen werden. Es kann zwischen den Lebenspartnern auch für Leistungen ein Darlehensvertrag geschlossen werden, der dann die Ansprüche untereinander regelt, wenn eine Partei mehr Geld zum Hauskauf gibt. Bestehen solche Verträge müssen nicht mühevoll Ausgleichsansprüche von den Gerichten konstruiert werden.

Hinweis: Die vorgenannten Ausführungen konzentrieren sich bewusst auf die rechtlichen Aspekte beim Kauf einer Immobilie. Die übrigen Aspekte (Wirtschaftlichkeit, Finanzierung etc.) werden nur am Rande gestreift.