

Klare Verhältnisse beim Immobilienerwerb

Die eigenen vier Wände auf eigenem Grund und Boden: Dies ist der Traum vieler

Für Immobilien sind Menschen bereit, Ersparnis zu opfern und Kredite aufzunehmen. Sowohl für den Käufer, als auch für den Verkäufer geht es dabei in der Regel um viel Geld. Keiner möchte böse Überraschungen erleben.

„Vor dem Kauf ist es ratsam, das Vertragsobjekt genau zu besichtigen und gegebenenfalls eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veran-

lassen.“, empfiehlt Rechtsanwalt Norbert Werk. Sollten Mängel vorhanden sein, so sind diese mit dem Verkäufer zu besprechen, um Vereinbarungen zu treffen. Diese Vereinbarungen müssen dann unbedingt in dem noch abzuschließenden notariellen Kaufvertrag aufgeführt werden. Da in dem abzuschließenden Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers für Sachmängel ausgeschlossen wird, sind

die von den Parteien getroffenen Vereinbarungen bedeutsam.

Der Käufer sollte sich, insbesondere bei Bauplatzkäufen, über die Bebaubarkeit und den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde informieren. Aber auch bei bestehenden Immobilien werden Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde durchgeführt und oft erst zu einem erheblich späteren Zeitpunkt abgerechnet, dies mit der Folge, dass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Auch können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein. Hierüber sollte sich der Käufer vor dem Kauf informieren.

„Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer besprochen werden, welche weiteren Gegenstände, außer Grundstück und Immobilie, mit veräußert werden“, so der Rechtsanwalt. „In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel, Gartengegenstände oder die Sat-Anlage. Aber auch über einen eventuellen Heizöl-vorrat im Tank müssen sich die Parteien einigen“, beschreibt Werk. All dies sollte im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden.

Notar ist notwendig

Bei Immobilienkäufen ist nach dem Gesetz die Einschaltung eines Notars zwingend. Dieser sorgt für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelung. „Der Notar prüft allerdings nicht die



Rechtsanwalt Norbert Werk gibt Tipps und Hinweis für den Kauf von Immobilien. Foto jfw

– oft ebenso wichtigen – wirtschaftlichen Gesichtspunkte, wie z. B. Angemessenheit des Kaufpreises oder die Bonität und Zuverlässigkeit der Vertragspartner“, warnt Norbert Werk. In dem Vertrag ist besonderen Wert auf die korrekte Angabe des vereinbarten Kaufpreises und aller sonstigen, im Zusammenhang mit dem Vertrag getroffenen Abreden zu legen. Dies dient der Sicherung sowohl des Verkäufers, als auch des Käufers.

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, so tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein. Eine Kündigung kommt daher nur bei Vorliegen der gesetzlichen vorgeschriebenen Voraussetzungen, wie beispielsweise Eigenbedarf, in Betracht.

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Verkäufer in der Regel mit einer vorzeitigen Beleihung des Objektes für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden. Zur Erleichterung erteilt er dem Käufer eine hierauf gerichtete Vollmacht. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende Vertragsgestaltung sichergestellt wird, dass der Käufer die Fi-

nanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises, nicht aber für sonstige Zwecke, wie für die Anschaffung eines neuen Pkw oder einer Urlaubsreise, verwenden kann.

Bei dem Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer nicht nur das Eigentum an dieser Wohnung, sondern auch gleichzeitig einen Anteil an dem gesamten Gebäude und dem Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht. Die Eigentümer der Wohnungen bilden dann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die „Spielregeln“ hierfür regelt das Wohnungseigentumsgesetz. Ergänzt wird dieses durch die notarielle Teilungserklärung. Hieraus ergeben sich auch die Grundrisspläne der Wohnungen. „Der Käufer sollte unbedingt vor dem Kauf diese Unterlagen einsehen, damit er genau informiert ist“, rät der Anwalt.

Steuern und Versicherung

Die Veräußerung eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung hat noch weitere Rechtsfolgen. Zum Einen unterliegt jeder Kauf der Grunderwerbsteuer und im Weiteren dann der Grundsteuer. Steuerschuldner für die Grunderwerbsteuer ist der Käufer, jedoch haftet der Verkäufer nach dem Gesetz auch hierfür. Steuerschuldner für die Grundsteuer ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Dies bedeutet, dass bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr eine anteilige Verrechnung zwischen den Vertragsparteien erfolgen muss. Auch geht die Gebäudeversicherung kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung diese kündigen kann. (jfw)