



Nonnenmacher
Rechtsanwälte & Steuerberater
in Kooperation

„Fit für Immobilien“

„Der Kauf gebrauchter Immobilien“

Referent: **Rechtsanwalt & Mediator Heiko Graß**





Immobilien → Grundstücke (rechtl.)

Klassische Immobilien sind:

- Grundstück/Bauplatz
- Haus (Ein- oder Mehrfamilienhaus)
- Eigentumswohnung
- Reihenhaus nach WEG (WohnungseigentumsG)



Einige typische Risiken

Grundstück/Bauplatz

- zB
 - Erschließungskosten der Gemeinde
 - Baugenehmigung
 - Vermessungs-/Einmessungskosten
 - Freiräumungs-/Abrisskosten



Einige typische Risiken

Ein- /Mehrfamilienhaus

- zB
 - Sanierungsstau
 - Bestehende Mietverhältnisse
 - Noch nicht abgerechnete Erschließungsgebühren
 - Fehlender Energieausweis
 - EnEV (EnergieEinsparVO) Pflichtmodernisierungen

Einige typische Risiken

Nachrüstpflicht nach EnergieEinsparVO je nach Größe, Bewohnung (fremd/eigen) und Dauer

- **Keine Modernisierungspflicht, wenn**
 - *die Immobilie nicht mehr als 2 Wohneinheiten verfügt,*
 - *der Verkäufer mindestens eine Wohnung,*
 - *vor dem 01.02.2002 selbst bewohnt hat.*
- **Alle anderen Fälle lösen eine Modernisierungspflicht aus, auch beim jetzigen Kauf**
 - *zB Brennerwechsel älter als 30 Jahre, Fehlende Dämmung der obersten Geschosdecke, der Warmwasser-/Heizungsrohre*



Einige typische Risiken

Eigentumswohnung (ETW)

- zB
 - Instandhaltungsrücklagen
 - Sanierungstau (ETW + Gebäude)
 - Bestehende Mietverhältnisse
 - Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft-WEG (zB offene Sonderumlagen)
 - Offene Hausgeldzahlungen/ Grundsteuer
 - Höhe des Hausgeldes
 - Bonität/Liquidität der weiteren Miteigentümer



Der Kaufvertrag

▶ § 311 b BGB

**Der Kauf
einer
Immobilie
kann nur
durch
notariellen
Vertrag
erfolgen!**

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 311b Verträge über Grundstücke
(1) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung.



**Rechtsfolge fehlender
Beurkundung: Nichtigkeit**



Der Kaufvertrag

▶ *Vertragsparteien*

Wer ist Verkäufer?

- Einzelperson
- verh. Einzelperson
- Ehegatten
- Erbengemeinschaft
(!Nacherbenregelung!)

➔ Grundbuch prüfen



Der Kaufvertrag

► *Vertragsparteien*

Wer ist Käufer?

- Einzelperson
- Ehegatten
- Sonstige Miteigentümergeinschaft (zB nichteheliche Lebensgemeinschaft)



Anteile abklären
zB 50%+50% oder 25%+75%



Der Kaufvertrag

► Kaufgegenstand

Was wird gekauft?

- ETW (Sondereigentum/Miteigentumsanteil) zB „Grundbesitz eingetragen AG Maulbronn, Grundbuch von Karlsruhe, Blatt 1193, 1.056/10.000 Miteigentum an dem Grundstück Flurstück Nr. 136, Wendtstr. 17, Gebäude und Freifläche, mit 260 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 8“
→ **Grundbuch prüfen**
- Instandhaltungsrücklagen
→ **Auskunft Hausverwaltung** (auch wegen möglicher Hausgeldrückstände)



Der Kaufvertrag

► Kaufgegenstand

Wie ist das Grundstück belastet?

- Wohnrecht
- Nießbrauch
- Grundschulden/Hypotheken
- Grunddienstbarkeit (zB Fahrrechte/Wegerechte/ Leitungsrechte)
- Baulasten (öffentl.-rechtlich)
- → **Grundbuch prüfen**
- → **Negativbescheinigung v. Gemeinde einholen aus Baulastenverzeichnis u. nicht abgerechneten Erschließungskosten**



Der Kaufvertrag

► Kaufgegenstand

Wie ist das Grundstück belastet?

- In Abt. II finden sich folgende Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Nr. 28/1 (Blatt 996)
- In Abt. III ist wie folgt verzeichnet: Nr. 1
DM 240.000,00 Grundschuld für Sparkasse X, 18 % Zinsen



Der Kaufvertrag

► Kaufgegenstand

Was soll gelöscht werden?

- **Grundsatz!**
Löschung nur mit Zustimmung des berechtigten in notariell beglaubigter Form
- **Grundschild: Löschung oder Abtretung** Bewilligung zur Eintragung neuer Grundschild für Finanzierung
→ **Treuhandauftrag Bank**



Der Kaufvertrag

► Kaufpreis

**Was
wird
wieviel
für was
bezahlt?**

- Grundstück
Für den Kauf des Grundstücks fällt Grunderwerbssteuer an
- Inventar/Zubehör (zB Küche, Markise Garten grill, Heizölrestbestand etc.)
Grunderwerbssteuerfrei
- → Nachvollziehbare Aufteilung im Vertrag vornehmen (zB „Aus dem Kaufpreis von 210.000 € entfallen 10.000 € auf die Einbauküche“)
- Kostentragung für Vertrag, Steuer



Der Kaufvertrag

► *Pflichten aus dem Vertrag*

Wer
muss
was
tun?

- Verkäufer:
 - Besitz an der Kaufsache verschaffen (Übergabestichtag =Gefahr, Nutzen und Lasten gehen über)
 - **Übergabe Unterlagen und Mitteilung an Versicherung**
 - Räumung/Beseitigung (zB v. Käufer nicht gewünschte Anbauten)
 - Löschung nicht übernommener Rechte im Grundbuch veranlassen (Löschungsbewilligung v. Berechtigten einholen – soweit nicht Notar übernimmt, Löschungskosten übernehmen)
- Notar
 - Vorkaufsrechte klären
 - Zustimmung der Hausverwaltung einholen
 - Löschungsbewilligen einholen/prüfen
 - Zahlungsvoraussetzungen mitteilen
- Käufer
 - Kaufpreis zahlen
!Möglicherweise ist im Vertrag die sofortige Zwangsvollstreckungsunterwerfung vorgesehen!



Der Kaufvertrag

▶ *vertragliche Bindung*

Vertragliche Bindungen des Grundstücks? Mietvertrag

- **Mietvertrag § 566 BGB**
Mietverträge gehen auf den neuen Eigentümer mit Umschreibung im Grundbuch über! „***Kauf bricht nicht Miete***“
 - **Prüfen ist Kündigung möglich?** (*Kündigungsgrund- und fristen, Kündigungssperre nach WEG-Umwandlung, Sozialwiderspruch etc.*)
 - **Kautions erhalten v. Verkäufer**
 - **Verträge geben lassen**



Der Kaufvertrag

▶ vertragliche Bindung

Vertragliche Bindungen des Grundstücks? Versicherung (Haus)

- Für lückenlosen Schutz des Käufers, besteht vom Verkäufer abgeschlossene Gebäudeschadensversicherung über den Übergabezeitpunkt (steht im Vertrag) hinaus bis zur Eigentumsumschreibung weiter.
- Für Käufer erst **innen einer Frist von einem Monat nach erfolgter Eigentumsumschreibung (=Grundbucheintragung) schriftlich kündbar**.
- Kündigung, darf erst **nach Eigentumsumschreibung** erfolgen (eine Kündigung vor diesem Zeitpunkt ist unwirksam)
- Wird die Gebäudeschadensversicherung innerhalb Frist nicht gekündigt, läuft sie auf Käufer weiter.
- → **Versicherungsverträge geben lassen**
- → **Mitteilung an Versicherung wenn man einzieht**



Der Kaufvertrag

► *Mängel*

Welche
Mängel
gibt es
?

- **Rechtsmängel**

- zB Belastungen im Grundbuch, Baulasten etc., offene Erschließungskosten, Mietverträge

- → Prüfen und Auskünfte einholen

- **Sachmängel**

- zB undichtes Dach, Schimmel, Heizung, Rohrleitungsschäden

- → Bausachverständiger einschalten für Gutachten

- → wenn Gebäude nicht älter als 5 Jahre Abtretung der Gewährleistungsansprüche gegen Handwerker

Haftung

Typische Haftungsklausel

- Eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers sind nicht vereinbart.
- Der Vertragsgegenstand wird gekauft wie besichtigt.
- Versteckte Mängel, schädliche Gebäude- oder Bodenveränderungen oder Altlasten sind dem Verkäufer nicht bekannt
- Rechte des Käufers wegen Sachmängel werden ausgeschlossen.
Unberührt bleiben Ansprüche bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen.
→ Beweislast liegt beim Käufer ! Makler ist nicht dem Verkäufer zuzuordnen !



Eigentumsübergang

▶ dingliche Übertragung

Wie wird der Käufer Eigentümer?

- Durch Eintragung im Grundbuch ist der Eigentumsübergang vollzogen
→ **Stichtag zuvor im Vertrag geregelt**
- Zuvor Sicherung der Rechtsposition durch **Auflassungsvormerkung**



Makler

Wer zahlt den Makler?

- Grundsätzlich der Auftraggeber aber oft abweichende Regelung zwischen Käufer und Verkäufer, die möglich ist
- In Notarverträgen werden oft Maklerklauseln aufgenommen, entweder mit Zahlungspflicht (Vertrag zu Gunsten Dritter) oder mit Bestätigung der Vermittlungsleistung
→ **Nicht akzeptieren, da es u.U. steuer- und gebührenerhöhende Wirkung hat**
- Bei Abbruch des Auftrages ist v. Auftraggeber eventuell ein Auslagenersatz geschuldet, wenn vertraglich vereinbart

Kosten

Beispiel Kosten bei Kaufpreis 300.000 € mit Grundschuld 200.000 €

- Grunderwerbsteuer 5 % = 15.000 €
- Notarkosten ca. = 2.250 €
- Grundbuchumschreibung ca. = 500 €
- Eintragung Grundschuld ca. = 1.000 €
- Maklercourtage ca. = 10.700 €
- → Grundsatz ca. 10 % Nebenkosten



Nonnenmacher
Rechtsanwälte & Steuerberater
in Kooperation

„Fit für Immobilien“

***Herzlich Dank für Ihre
Aufmerksamkeit***

Rechtsanwalt & Mediator Heiko Graß
Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Handels- & Gesellschaftsrecht
Wirtschaftsmediator