



Gekauft wie gesehen – Praktische Tipps zum Immobilien(ver)kauf

Der Kauf bzw. Verkauf der eigenen Immobilie ist für viele Menschen das finanziell größte und wichtigste Geschäft des Lebens. Was es dabei zu beachten gilt, weiß Clemens Neuschwender, kommissarischer Geschäftsführer der Notarkammer Pfalz.

Ausschluss von Sachmängelansprüchen – Gekauft wie gesehen

„Sobald der Entschluss zum Kauf einer Immobilie gefasst ist, sollten Käuferinnen und Käufer diese zunächst auf Herz und Nieren prüfen“, mahnt Neuschwender. Denn jedenfalls bei gebrauchten Immobilien enthält der Kaufvertrag in der Regel einen umfassenden Ausschluss von Sachmängelansprüchen. In diesem Fall kann die Käuferseite Mängel nur geltend machen, wenn eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart wurde, die Verkäuferseite eine Garantie für die Beschaffenheit übernommen oder aber einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Käuferinnen und Käufer sollten sich daher über etwaige wesentliche versteckte Mängel der Immobilie, wie beispielsweise defekte Leitungen oder aber Feuchtigkeitsschäden, umfassend informieren. Denn diese muss die Verkäuferseite nur offenlegen, wenn sie ihr bekannt sind. Insbesondere bei älteren Immobilien ist es daher ratsam, bei der Besichtigung eine fachkundige Person hinzuzuziehen. Verkäuferinnen und Verkäufern sei an dieser Stelle empfohlen, auch ungefragt alle bekannten wesentlichen Mängel zusammenzustellen und der Käuferseite nachweisbar offenzulegen. „So kann insbesondere ein späterer Arglistvorwurf vermieden werden“, erläutert Neuschwender.

Zudem sollten sich Käuferinnen und Käufer einen Überblick über alle relevanten Dokumente und Unterlagen verschaffen. Wichtig sind insbesondere die Baugenehmigung, Baupläne, der Energieausweis, Grundrisse, bei vermieteten Immobilien auch der Mietvertrag und Nachweise über Mieteinkünfte, bei Wohnungs- oder Teileigentum die Teilungserklärung und Versammlungsprotokolle sowie Nachweise über Modernisierungen und

wertsteigernde Reparaturen. Die Verkäuferseite sollte sicherstellen, dass diese Unterlagen frühzeitig zur Einsicht vorliegen.

Finanzierung ja oder nein?

Von der Käuferseite ebenfalls frühzeitig geklärt werden sollte, ob der Erwerb ganz oder teilweise durch ein Darlehen finanziert werden soll oder nicht. Dies ist immer dann notwendig, wenn nicht sämtliche Kosten aus Eigenmitteln beglichen werden können. „Der Kapitalbedarf umfasst dabei nicht nur den reinen Kaufpreis“, weiß Neuschwender. Auch die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, eine ggf. anfallende Maklerprovision, Aufwendungen für Modernisierungen und Renovierungen sowie Gebühren für den Notar und das Grundbuchamt) sollten hierbei einkalkuliert werden.

Steuerliche Fallstricke beachten

Verkäuferinnen und Verkäufer sollten im Blick behalten, dass der Verkauf von Immobilien unter gewissen Umständen Einkommensteuer, zum Beispiel in Gestalt der sog. Spekulationssteuer, auslösen kann. Eine Rücksprache mit der Steuerberaterin oder dem Steuerberater ist insbesondere dann geboten, wenn die Immobilie nicht vollständig oder nicht durchgehend zu privaten Wohnzwecken dient oder gedient hat bzw. wenn die Immobilie auch betrieblich genutzt wird bzw. wurde.

Notarinnen und Notare als neutrale und unabhängige Beraterinnen und Berater

Schon vor der Beurkundung klärt die Notarin bzw. der Notar den Sachverhalt, berät die Vertragsbeteiligten unparteiisch und klärt sie umfassend über eventuelle Risiken und mögliche Alternativgestaltungen auf. Darauf aufbauend erstellt sie/er den Entwurf eines ausgewogenen, den Interessen der Beteiligten entsprechenden Kaufvertrages und steht in der Folge für sämtliche Fragen zur Verfügung.

Gut zu wissen:

Die Notarkosten sind bundesweit einheitlich durch das Gerichts und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt und damit bei jeder Notarin und jedem Notar gleich. Die notarielle Beratung einschließlich der Entwurfstätigkeit ist in der Beurkundungsgebühr enthalten, unabhängig von der Schwierigkeit, dem Aufwand und der Anzahl der Besprechungstermine.

Nach der Beurkundung sorgt die Notarin bzw. der Notar schließlich für eine sichere und reibungslose Abwicklung des Vertrags und gewährleistet so, dass die Verkäuferseite den Kaufpreis und die Käuferseite das Eigentum an der Immobilie erhält.