

Checkliste
IMMOBILIEN KAUFEN UND VERKAUFEN
Welche Dienstleister sollten eingeschaltet werden und welche Aufgaben
kommen ihnen zu?

Unsere Kanzlei berät Mandanten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Grundstückskaufverträgen seit 25 Jahren. Wir kennen die Chancen und Fallstricke, die sich bei solchen Vorhaben ergeben können. Aus unserer Erfahrung erscheinen die folgenden Punkte am wichtigsten:

1. Die Ermittlung des realistischen Grundstückskaufpreises ist für Käufer und Verkäufer gleichermaßen von zentraler Bedeutung. Schalten Sie diesbezüglich einen Sachverständigen ein.

An diesem Punkt wird häufig „gespart“. Entweder der Grundstückskaufpreis wird von Verkäufer und Käufer selbst festgesetzt oder gleich ein Makler beauftragt, der diese Aufgabe übernimmt. Das kann gut gehen, aber auch schief laufen. Besser erscheint es, wenn gleich ein Experte in Sachen Wertermittlung, nämlich ein unabhängiger Sachverständiger, die Aufgabe übernimmt. Unsere Anwaltskanzlei arbeitet diesbezüglich mit der öffentlich bestellten und gerichtlich vereidigten Sachverständigen Frau Dipl.-Ing. (BA) Silke Hänel, Pleißenbachstraße 122, 09212 Limbach-Oberfrohna (Tel.: (0 37 22) 69 98 86), zusammen.

2. Der Käufer einer gebrauchten Immobilie sollte immer einen Bausachverständigen vor dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages einschalten.

Ein baufachlicher Laie ist kaum in der Lage, erhebliche Baumängel zu erkennen. Zwar muss der Verkäufer diese offenlegen, nur wird gerade in diesem Zusammenhang häufig „getrickst“ und es ist gar nicht so leicht, in einem Folgeprozess Gewährleistungsansprüche durchzusetzen. Darauf sollte man es nicht ankommen lassen. Deshalb lieber vorbeugen und einen Bausachverständigen bzw. baufachlich versierten Ingenieur oder Architekt die Immobilie „auf Herz und Nieren“ prüfen lassen.

Die unter Ziffer 1. erwähnte Sachverständige gibt auch zu diesen Fragen Auskunft.

3. „Ohne Moos, nichts los“: Der Käufer einer Immobilie muss sich rechtzeitig um die Finanzierung des Hauskaufes kümmern und einen geeigneten Finanzierungsberater und Baufinanzierer einschalten.

Alle Fragen der Baufinanzierung müssen rechtzeitig vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages geklärt werden. Insoweit dürfen keine Fragen offen bleiben.

4. Vor dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages wird häufig ein Maklervertrag abgeschlossen. Nehmen Sie sich Zeit, diese Maklerverträge zu prüfen, stellen Sie Fragen und lassen Sie sich auch diesbezüglich beraten:

Häufig entsteht Streit darüber, ob eine Maklerprovision gezahlt werden muss oder nicht. Ein Prozess ist häufig die Folge. Viele Prozesse können vermieden werden, wenn sich Verkäufer und Käufer vor der Einschaltung eines Maklers und vor Abschluss eines Maklervertrages über die richtige Vorgehensweise beraten lassen würden. Auch diesbezüglich wird häufig „gespart“, wiederum an der falschen Stelle.

Selbstverständlich lohnt sich die Einschaltung des Maklers, der den Grundstücksmarkt gut kennt, bei der Suche nach dem geeigneten Verkäufer bzw. Käufer professionell vorgeht, Besichtigungen richtig vorbereitet und durchführt und die Verkaufsverhandlungen im Sinne des Auftraggebers schnell und zielgerichtet führt.

5. Die Einschaltung eines Rechtsanwalts zur Gestaltung oder Überprüfung eines Grundstückskaufvertrages lohnt sich (fast) immer.

Jeder Vertrag enthält Regelungen, die auf den konkreten Fall zugeschnitten sind. Manchmal mehr, manchmal weniger. Ein Notar muss unparteilich und unabhängig sein. Geht es darum, eigene Interessen als Käufer oder Verkäufer zielgerichtet durchzusetzen, kann juristische Unterstützung nur ein Rechtsanwalt geben. Je komplexer der Grundstückskaufvertrag wird, desto wichtiger wird die Einschaltung einer Anwaltskanzlei bspw. bei dem Kauf oder Verkauf von Mehrfamilienhäusern, dem Kauf oder Verkauf einer Eigentumswohnung oder Gewerbeimmobilie, der Vereinbarung eines dinglichen Wohnrechts bzw. Nießbrauchsrechts, der Vereinbarung von Ratenzahlungen im Hinblick auf den Grundstückskaufpreis usw.

6. Ist der Grundstückskaufvertrag erst abgeschlossen, wird der Vollzug des Vertrages professionell und zügig von Notariaten bearbeitet, die Einschaltung eines Rechtsanwalts wird dann nur notwendig werden, sofern Problemsituationen auftauchen.

Auch bei Problemsituationen wird ein Notariat nicht für den Käufer oder für den Verkäufer tätig werden, Notariate müssen sich bei diesen Streitigkeiten heraushalten. Es kann um die Zahlung des Kaufpreises gehen, um einen Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag, um die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln, der Anfechtung eines Grundstückskaufvertrages wegen arglistiger Täuschung usw. Das sind alles Bereiche, in denen die Betroffenen möglichst frühzeitig anwaltlichen Rat einholen sollten.

7. Die Immobilienübergabe zu Lebzeiten erfolgt meist schenkungsweise als „vorweggenommene Erbfolge“. Diese Verträge sind derart vielschichtig und komplex, dass wir dringend dazu anraten, anwaltlichen Rat einzuholen.

Bei der lebzeitigen Übertragung von Grundbesitz im Wege der „vorweggenommenen Erbfolge“ geht es darum, unterschiedliche Interessen „unter einen Hut zu bringen“.

Das ist ein schwieriges Unterfangen. Es müssen steuerliche Aspekte berücksichtigt werden, Pflichtteilsansprüche anderer potentieller Erben, an die eigene Absicherung (Vorbehaltsnießbrauch, dingliches Wohnrecht) muss gedacht werden, einen möglichen Sozialhilferegress usw. Wir raten deshalb dazu an, sich im Hinblick auf diese Verträge auf jeden Fall anwaltlich beraten zu lassen, denn es geht darum, die eigenen Interessen zu berücksichtigen, sich selbst optimal abzusichern und zudem intelligente erbrechtliche Lösungen zu treffen.

8. Wenn Sie Mitglied der Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e. V. sind, sollten Sie in jedem Fall einen Berater von Haus & Grund fragen und haben den Vorteil, dass Sie sich kostenfrei von unserer Anwaltskanzlei beraten lassen können.