



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Fehlerquellen für Käufer

Der Kauf einer noch nicht fertiggestellten Immobilie vom Bauträger ist ein erhebliches finanzielles Wagnis. Die in der MaBVV vorgeschriebene Zahlung nach Baufortschritt sichert in aller Regel den Erwerber nicht hinreichend, wenn der Bauträger vor Fertigstellung zahlungsunfähig wird. Denn die Raten werden meist unter Inanspruchnahme des Maximalbetrages nach der MaBVV festgelegt. Deshalb sollte der Käufer nicht nur auf den Preis sondern auch darauf achten, wie lange sein Anbieter schon am Markt ist und ob er über ausreichende Eigenmittel / Eigenkapital verfügt.

Bei einer Gebrauchtimmoblie obliegt es dem Käufer, die Immobilie umfassend zu prüfen. Dazu gehört auch die Nachfrage beim Altlastenregister der Gemeinde, die Nachfrage beim Baulastenverzeichnis, die Einsichtnahme in die Bauakten und Überprüfung der Bausubstanz durch einen Baufachmann, der dafür ggf. auch eine Haftung übernimmt. Da im Notarvertrag meist die Haftung für mündliche Nebenabreden ausgeschlossen wird, ist es wichtig, alle ggf. vom Makler angepriesenen Eigenschaften der Immobilie auch in den Kaufvertrag aufzunehmen. Stellt sich dann heraus, dass die Wohnfläche im Dachgeschoss gar nicht baurechtlich genehmigt ist oder dass die Jahresnettomieteinnahme nur auf dem Papier steht, dann kann zumindest der Kaufpreis nachverhandelt werden. Schauen Sie sich auch bei einem Grundstück genau an, was Sie kaufen, und ob es z.B. die Notwendigkeit gibt, den Zugang zum Hintergrundstück durch eine Belastung des Vordergrundstücks abzusichern.

Mit dem Verkäufer zu besprechen ist auch die Frage, ob und inwieweit die Immobilie gegen Elementarschäden (Feuer, Leitungswasser etc.) versichert ist.

Bei Eigentumswohnungen müssen die Teilungserklärung mit Lageplan, die Baubeschreibung, die Gemeinschaftsordnung und vor allem die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen eingesehen werden. Ihr zuständiger Ansprechpartner hierfür ist der Wohnungseigentumsverwalter.

Leisten Sie keine Zahlung, bevor Sie nicht einen notariellen Kaufvertrag unterschrieben haben, und dann auch nur nach genauer Anweisung des Notars. Es hat schon etliche Fälle gegeben, wo Anzahlungen durch Dritte vereinnahmt wurden, die gar nicht zum Verkauf der Immobilie berechtigt waren. Wenn Sie dem Verkäufer die Ernsthaftigkeit Ihrer Bemühungen darlegen wollen, dann können Sie ihm eine Finanzierungszusage Ihrer Bank vorlegen. Ein seriöser Verkäufer wird dies zu schätzen wissen. Auch Minderzahlungen können gefährlich sein. Wenn Sie nicht den vollen Kaufpreis zahlen, weil Sie z.B. Mängel festgestellt zu haben, und der Verkäufer deswegen wirksam vom Kaufvertrag zurücktritt, dann entfällt dadurch auch die Wirkung der Vormerkung. Fällt der Verkäufer anschließend in Insolvenz, so können Sie Ihre Teilzahlung nur noch als Insolvenzforderung anmelden. Die Ausübung von Minderungsansprüchen kann also auch außerordentlich gefährlich sein.