

Keine Angst vor dem Immobilienkauf

Gefahren erkennen und bares Geld sparen

von
RA Mark-Oliver Scholz

1. Auflage 2012

Keine Angst vor dem Immobilienkauf – Scholz

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

tredition 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 8424 9489 3

Der Autor Mark-Oliver Scholz ist Rechtsanwalt, seit 2001 auch Notarvertreter in Stuttgart und hat langjährige Erfahrung auf dem Immobiliensektor. Er publiziert interdisziplinär in verschiedenen Verlagen.

Für Julius

Mark-Oliver Scholz

Keine Angst vor dem Immobilienkauf

Gefahren erkennen und bares Geld sparen



www.tredition.de

Keine Angst vor dem Immobilienkauf -
Gefahren erkennen und bares Geld sparen

© 2012 Mark-Oliver Scholz

Verlag: tredition GmbH, Mittelweg 177, 20148 Hamburg
Printed in Germany
ISBN: 978-3-8424-9489-3

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlages und des Autors unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

INHALT

VORWORT	8
ZUM UMGANG MIT DIESEM BUCH	9
VORBEREITUNG, SUCHE NACH DEM RICHTIGEN OBJEKT	11
DIE VERMIETIMMOBILIE	11
DIE SELBSTGENUTZTE IMMOBILIE	12
NEUBAU / RENOVIERT / UNRENOVIERT	14
KONKRETE SCHRITTE DER OBJEKTSUCHE	16
DIE VERSTECKTEN KOSTEN	19
DIE GRUNDERWERBSTEUER	19
NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN	19
MAKLERGEBÜHREN	19
RENOVIERUNGSKOSTEN	20
SONSTIGE KOSTEN	20
FINANZIERUNG SICHERSTELLEN	21
WAS SIND GRUNDSCHULDEN?	21
UNSINNIGE VORVERTRÄGE	25
DIE NOTARSUCHE	26
DER KAUFVERTRAG	28
ÜBLICHE VERTRAGSKLAUSELN	30
DAS GRUNDBUCH	30
MÄNGELHAFTUNG	33
KAUFPREISFÄLLIGKEIT	34
SICHERUNGSRECHTE	36
ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG WEGEN KAUFPREISZAHLUNG	38
ANZAHLUNGEN	39

ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE	40
MIET- UND PACTHVERHÄLTNISSE	40
FINANZIERUNGSKLAUSEL	41
BESONDERE REGELUNG IM VERSICHERUNGSVERTRAGSGESETZ	42
BESITZÜBERGABE	43
WANN WERDE ICH EIGENTÜMER?	45
PERSÖNLICHE ABWESENHEIT BEI BEURKUNDUNG	47
DIE ÜBLICHE ABWICKLUNG.....	50
LEGALE SPARTRICKS.....	51
GRUNDERWERBSTEUER.....	51
<i>Heizöl</i>	<i>52</i>
<i>Instandhaltungsrücklage</i>	<i>52</i>
<i>Einbauküche.....</i>	<i>53</i>
<i>Sonstiges Mobiliar.....</i>	<i>53</i>
NACHVERHANDELN	54
ALLES ALLEINE ABWICKELN	55
MAKLERGEBÜHREN IN DEN VERTRAG AUFNEHMEN.....	56
DER WOHNUNGSKAUF	58
PFLICHTENÜBERNAHME	59
RÜCKLAGEN.....	59
WIRTSCHAFTSPLAN.....	60
WAS ABSOLUT VERBOTEN IST	61
RÜCKTRITT VOM VERTRAG	63
DER BAUTRÄGERVERTRAG	64
BESONDERHEITEN IM VERTRAG.....	64
GEFAHREN UND SICHERHEITSMEECHANISMEN	65
GUT GERÜSTET	69

EIN MUSTERGRUNDBUCH	70
INDEX.....	80

Vorwort

Wie oft im Leben kauft man eine Immobilie?

Für den Normalsterblichen sollte diese Frage zumindest so zu beantworten sein, dass zum Nachzählen die Finger einer einzigen Hand ausreichen. In aller Regel hat man deshalb keinerlei Erfahrung damit, wie es ist, eine Immobilie zu kaufen. Man macht dies einfach viel zu selten, um sich daran zu gewöhnen. Selbst wenn ein Kauf ein paar Jahre zurückliegt, kann man sich wohl kaum mehr an das genaue *Procedere* erinnern.

Im Gegensatz zu Immobilien, nennen wir Bundesbürger dagegen statistisch gesehen im Laufe unseres Lebens durchschnittlich 10,8 Autos unser Eigen. Wir schließen also durchschnittlich 11 Kfz-Kaufverträge in unserem Leben.

Betrachtet man nun den Aufwand, den wir betreiben, ein neues oder gebrauchtes Automobil zu erwerben, das nur einen Bruchteil einer Immobilie kostet, ist es doch verwunderlich, wie arglos viele Käufer an den Erwerb einer Immobilie herangehen.

Vor dem Kauf eines Kraftfahrzeuges wird Probe gefahren. Nicht ein Auto, sondern mehrere Kfz verschiedener Hersteller. Da werden Listen erstellt und Kataloge gewälzt, der beste Freund zur Probefahrt mitgenommen, das Fahrzeug in der nächsten Werkstatt (natürlich eine mit Gütesiegel) gecheckt, das Serviceheft kontrolliert und mit den Sollvorgaben des Herstellers verglichen.

Wohnungen oder Häuser werden besichtigt und bei Gefallen, wird man zu einem x-beliebigen Notar ge-

schleppt, der einem den für den Laien vollkommen unverständlichen Vertrag vornuschelt und schon ist es um einen geschehen – die Immobilie ist gekauft. Das böse Erwachen kommt erst hinterher.

Viel mehr passiert in der Regel tatsächlich nicht. Der Interessent vertraut den Angaben der Verkäufer und des Immobilienmaklers. Sofern letzterer sein Handwerk versteht, ist dieser auch ein ganz guter Informant, jedoch darf nicht vergessen werden, dass der Makler eben sein Geld damit verdient, den Kaufvertrag zum Abschluss zu bringen. Er wird also niemals eine Immobilie in einem schlechteren Licht stehen lassen, als nötig.

Immer wieder werde ich von unsicheren Kaufinteressenten gefragt, wie man sich vor einem Fehlkauf schützen könne. Hierzu gibt es lediglich die alte Weisheit zu vermitteln: Holzaugen sei wachsam!

Primär ist darauf zu achten, dass die Immobilie auch ungefähr ihren Preis wert ist. Erst dann ist es wichtig, sich entsprechende Rechte gegenüber dem Verkäufer zu sichern. Der tollste Vertrag hilft nichts, wenn man sich eine Immobilie andrehen lässt, die ihr Geld nicht wert ist.

Zum Umgang mit diesem Buch

Worauf man hierbei achten sollte, ist immer einzelfallabhängig. Dieses Buch soll Ihnen dennoch einen Überblick darüber geben, worauf grundsätzlich geachtet werden muss, welche Fehler man auf keinen Fall machen sollte und welche Chancen für Sie als Käufer bestehen.

Dieser Ratgeber soll Ihnen helfen, ein Gespür dafür zu bekommen, wo Probleme beim Immobilienkauf liegen und wie Sie möglichst wenig sinnlose Kosten produzieren und bestenfalls auch Geld sparen können.

Da der Einzelfall jedoch immer seine Eigenheiten birgt, ist eine konkrete Beratung stets unerlässlich. Diese kann nur ein für sein Ressort zuständiger Profi geben, dem der Sachverhalt auch im Detail bekannt ist, also Immobiliensachverständige, Steuerberater und Rechtsanwälte.

Vorbereitung, Suche nach dem richtigen Objekt

Zunächst einmal sollten Sie sich darüber klarwerden – wenn Sie dies nicht ohnehin schon sind, ob Sie die Immobilie für Ihre eigenen Zwecke oder als Vermietimmobilie erwerben wollen.

Eine Immobilie, die Sie rentabel vermieten wollen, muss einige Kriterien erfüllen, derer es bei der selbst zu beziehenden Wohnung nicht bedarf.

Die Vermietimmobilie

Die Wohnung oder das Haus, das Sie vermieten möchten – sei es zur Altersversorgung, sei es als Neben- oder gar Hauptverdienst – darf zunächst einmal nicht zu teuer sein.

Doch was ist zu teuer? Sie darf auf jeden Fall die eigenen Mittel, also das was man finanzieren kann, nicht überschreiten und vor allem muss die Rendite stimmen. Die prognostizierten zu erzielenden Mieteinnahmen müssen mindestens die Kosten für einen aufzunehmenden Kredit und die ganzen Nebenkosten wieder einspielen.

Besonderes Augenmerk gilt dem denkmalgeschützten Gebäude als Vermietimmobilie. Für denkmalgeschützte Wohnungen und Häuser gibt es gesonderte Abschreibungen, die den Erwerb besonders günstig machen.

Durch diesen Anreiz sollen alte Immobilien zügig wieder saniert und für das Wohnen attraktiv werden.

Ob der Kauf einer solchen Immobilie im konkreten Fall sinnvoll ist, sollten Sie stets mit Ihrem Steuerberater besprechen. Zwar sind auch die Vermarkter dieser Immobilien regelmäßig sehr gut bezüglich der steuerlichen Wirkungen informiert, jedoch kann die Gesamtwirkung, die in Ihrem konkreten Fall eintritt nur von Ihrem Steuerberater eingeschätzt und auch sinnvoll verantwortet werden.

Prüfen Sie auch, ob die geplante zu zahlende Miete durch den Mietspiegel der Gemeinde gedeckt ist. Falls es für Ihre Gemeinde keinen solchen Mietspiegel gibt, was durchaus häufig vorkommt, müssen Sie sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Achten Sie besonders auf die Vergleichbarkeit von Baujahr, Ausstattung und Lage der Objekte.

Sparen Sie deshalb niemals an den jeweiligen Beraterkosten. Wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist, wird alles in der Regel immer nur umso teurer.

Die selbstgenutzte Immobilie

Die eigene Immobilie, also eine, in der Sie selbst leben möchten, muss Ihnen zunächst einmal gefallen. Auf die Rendite kommt es hier nicht primär an.

Was nützt Ihnen eine preiswerte Wohnung an der vielbefahrenen Hauptstraße, wenn Sie doch eigentlich gerne im Sommer auf dem Balkon sitzen würden?

Anders herum gefragt: Was nützt Ihnen die wunderschöne Villa mit gekiester Auffahrt auf dem Land, wenn Sie täglich zweieinhalb Stunden im Auto sitzen, um zur Arbeit und zurückzukommen?

Sie sehen, dass sich jeder erst einmal darüber klarwerden muss, wie er überhaupt wohnen will und welche Prioritäten er setzen möchte.

Das junge autolose Paar findet wahrscheinlich eher Gefallen daran, mitten in der parkplatzarmen Stadt im fünften Stock ohne Aufzug zu wohnen, als ein Rentner-ehepaar, das auf ein eigenes Fortbewegungsmittel angewiesen ist und Treppensteigen gerne umgehen würde oder gar muss.

Die Prioritäten sind also bei der Eigenimmobilie so zu setzen, dass man sich in dieser auch wohlfühlt. Dass man sich diese leisten können muss, bedarf wohl keiner gesonderten Erwähnung.

Neubau / renoviert / unrenoviert

Der Zustand einer Immobilie hängt genauso von vielen verschiedenen Faktoren ab. Bei jungen Familien erfreuen sich in neuerer Zeit die eigens geschaffenen Neubausiedlungen großer Beliebtheit, in denen sie regelmäßig eine Neubauwohnung oder eine neu zu erstellendes Einfamilienhaus erwerben.

Eine preiswerte Alternative hierzu sind die unzähligen Gebrauchtimmobilien, die von erbärmlichen Zuständen bis zu nahezu neuwertigen Wohnungen bzw. Häusern reichen und in ebenso unterschiedlichen Preisklassen angeboten werden.

Zum einen sollten Sie sich darüber klar sein, ob Sie lieber im Neubau inmitten junger Familien, in einer gewachsenen, gemischten Gemeinde oder in einem „Rustico“ auf dem Land leben wollen und jedes für und wider abwägen.

Neubauten sind im Vergleich in der Anschaffung, ähnlich einem Neuwagen, deutlich teurer, jedoch auch weniger wartungsintensiv und auch regelmäßig preiswerter im Unterhalt, da sie den neuesten Energiesparanforderungen unterliegen (müssen). Für Neubaukäufer finden Sie gegen Ende dieses Buches das Kapitel „Der Bauträgervertrag“, das ich Ihnen ganz besonders ans Herz legen möchte.

Altbauten sind demgegenüber stets preiswerter, teilweise baufällig und in aller Regel laufend reparaturbedürftig.

Wägen Sie ab und sobald Sie sich sicher sind, wie Ihre Immobilie aussehen soll, können Sie sich auf den Weg nach der Suche machen.

Konkrete Schritte der Objektsuche

Die erste Überlegung, wenn man sich auf die Suche nach seiner Traumimmobilie macht, ist die Anstellung eines Preisvergleiches zwischen verschiedenen Objekten und die Einordnung eines realistischen Kaufpreises.

Soweit die Theorie, denn wie soll man denn Kaufpreise vergleichen. Anhand der Lagen? Anhand der Quadratmeter? Des Stockwerks? Der Anzahl der Garagen? Des Alters?

Sie sehen, es gibt unzählige zu berücksichtigende Faktoren, die in eine Bewertung und den Vergleich mit anderen Immobilien einzubeziehen sind. Es zählen außerdem auch zahllose sogenannte Softfacts, wie Nähe zur Grundschule, Verkehrsanbindung, Wertigkeit des Wohngebiets etc.

Es dürfte auf der Hand liegen, dass es nahezu unmöglich ist, diese Faktoren als Laie sämtlich zu erkennen und gegeneinander abzuwägen.

Hier kann nur ein Profi helfen, wobei es zwei zuverlässige Insider gibt, die Sie hierzu befragen können.

Zum einen ist dies ein unabhängiger Sachverständiger, der sich das anvisierte Objekt einmal genauer anschaut und auch den Verkäufer oder Makler mit den richtigen Fragen füttern kann, so dass er sich ein möglichst genaues Bild von der Immobilie machen kann. Auch werden hierdurch die ganzen Nebenkosten genau geprüft, so dass man sich auch über die laufenden Kosten und die mögliche Rendite genauer im Klaren sein kann.

Der Einsatz eines Gutachters ist allerdings nicht billig, jedoch kann er Sie vor unliebsamen Überraschungen schützen. Außerdem hat man regelmäßig ein besseres Gefühl beim Kauf, als wenn man die Katze im Sack kauft, von der einem noch niemand gesagt hat, wie sie denn wirklich aussieht.

Eine andere, preiswertere Möglichkeit ist die Begehung des Objektes mit einem erfahrenen Immobilienmakler. Diese können ebenso aufgrund ihrer jahrelangen Markterfahrung zu erzielende Preise überraschendgenau vorhersagen.

Als Faustregel gilt: Je genauer das Objekt angeschaut wurde, desto besser.

Teilweise wird auch empfohlen, mit den Nachbarn zu sprechen und nach der Immobilie und dem Umfeld zu fragen. Dies ist allerdings ein zweischneidiges Schwert, da die Meinung der Nachbarn stets nur eine subjektive Darstellung des Umfeldes sein kann. Manchmal kann man jedoch auch interessante Informationen erhaschen, z.B., dass andauernd ein Lieferwagen des ortsansässigen Kanalreinigungsbetriebes vor der Tür steht oder ein anderer Nachbar als besonders streitsüchtig entlarvt wird. Niemand will neben einer Person wohnen, mit der man ständig im Clinch liegt oder eine Immobilie mit maroden Abwasserleitungen erwerben.

Fragen Sie außerdem nach bekannten Planungen der Stadt, wie beispielsweise der dauerhaften Umleitung des Verkehrs über Ihre Straße.

Bis zu diesem Zeitpunkt hängt der wesentliche Kern des Immobilienerwerbs von Ihren Vorlieben, Ihren Rücklagen und dem ab, was Sie sich leisten wollen.

Ergeben schließlich alle Nachforschungen und das Urteil des Sachverständigen, dass die Wohnung zu dem geforderten Kaufpreis tatsächlich kaufenswert ist, gilt es, Nägel mit Köpfen zu machen.

Bevor Sie zum Notar gehen und einen Kaufvertrag schließen, gilt es jedoch noch die eine oder andere formelle Hürde aus dem Weg zu räumen. So muss der Gesamtpreis mit allen versteckten Kosten addiert und dessen Finanzierung sichergestellt sein.

Die versteckten Kosten

Die nun gefundene Immobilie ist zwar an sich schon teuer genug, aber jeder, der damit etwas mit dem Kauf zu tun hat, muss schließlich auch etwas verdienen. Zum Kaufpreis müssen also noch zusätzliche Kosten eingerechnet werden, die nicht zu unterschätzen sind.

Die Grunderwerbsteuer

Der größte Brocken ist dabei in den meisten Bundesländern die Grunderwerbsteuer (nicht zu verwechseln mit der Grundsteuer). Diese beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 5 % des Kaufpreises. Diese muss IMMER bezahlt werden, wenn man die Immobilie nicht gerade in der Familie kauft.

Notar- und Grundbuchkosten

Auch der Notar, bei dem der Kaufvertrag beurkundet wird und das Grundbuchamt, bei dem das Grundbuch für die Immobilie geführt wird, erheben für ihre Leistungen amtliche Gebühren. Diese sind in der gesamten Bundesrepublik identisch und zwar bei jedem Notar und bei jedem Grundbuchamt. In der Summe bewegen sich diese bei ca. 1,5 % des Kaufpreises. Auch diese Kosten fallen IMMER an.

Maklergebühren

Sofern ein Makler die Vermittlung des Kaufobjektes erledigt hat, sind auch dessen Gebühren zu erstatten. Die Kosten der Vermittlung unterscheiden sich sehr

vom Makler zu Makler. Diese hängen nämlich vom Konzept des Maklers ab. Manchmal muss nur der Käufer Gebühren zahlen, manchmal Käufer und Verkäufer je hälftig, manchmal gibt es einen ganz anderen Ansatzpunkt.

Rechnen Sie aber einmal mit 4,64 % Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer. Diese Kosten fallen natürlich nur dann an, wenn der Makler die Immobilie auch vermittelt bzw. nachgewiesen hat.

Renovierungskosten

Manchmal finanzieren einem Banken auch die Renovierung gleich mit. Diese Kosten müssen dann natürlich in den zu finanzierenden Betrag mit eingerechnet werden.

Sonstige Kosten

Darüber hinaus fallen natürlich noch weitere Kosten an, welche jedoch in der Regel nicht mitfinanziert werden. Hierzu gehören die Gutachterkosten, so Sie denn einen solchen beauftragen. Hinzuzuzählen sind auch die Kosten für die Finanzierung, wie Sonderzahlungen, Beurkundungsgebühren für einzutragende Grundschulden (siehe nächstes Kapitel) und alle sonstigen Kosten, die Sie im Zusammenhang mit der Immobilie verursachen.