

# Was sollte in einem Immobilienkaufvertrag geregelt sein?

Auf welche vertraglichen Regelungen  
Sie beim Kauf eines Hauses oder  
einer Wohnung achten sollten

# Objekte und Vertragspartner

- “ **Objekt:** Neubau oder Gebrauchtimmoblie?
- “ Sanierungsobjekt?
- “ Haus, Eigentumswohnung oder Baugrundstück?
- “ **Vertragspartner:** Profi (z.B. Bauträger) oder Privatmann?
- “ **Erwerbzweck:** Eigennutzung oder Kapitalanlage?

# Kauf eines Neubaus

- “ 3-5 Jahre nach Fertigstellung bzw. Komplettsanierung bei Leerstand, 18 Monate bei bewohntem Objekt
- “ Baubeschreibung (idR mit zu beurkunden)
- “ Handwerkerliste (möglichst mit Ansprechpartner)
- “ Pläne

## Kauf eines Neubaus II

- “ Bebaubarkeit und Baurecht
- “ Sachmängelhaftung (früher Gewährleistung) des Verkäufers: Nicht (Profi) bzw. nur als sog. Individualvereinbarung (Privatmann) ausschließbar
- “ Abtretung der Sachmängelhaftungsansprüche gegen die Bauhandwerker und den Architekten
- “ Erschließungskosten

# Erschließungskosten

- “ Beiträge für Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB:  
z.B. Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen, Lärmschutzanlagen
- “ Anschlussbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und Entwässerung (nicht nur Leitungen, sondern z.B. auch Hebeeinrichtungen, Klärwerk etc.)

## Erschließungskosten II

- “ Herstellung von Grundstücks- und Hausanschlüssen an Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen (z.B. § 12 Hess. KAG)
- “ Herstellung von Hausanschlüssen für andere Versorgungsleistungen (z.B. Gas, Elektrizität, Fernwärme): IdR rein privatrechtlich (Haftung des Auftraggebers)
- “ Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

# Wer trägt die Erschließungskosten?

- “ Gesetzliche Regelung: Verkäufer muss alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zahlen, die bis zum Tag des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind (§ 436 Abs. 1 BGB)
- “ Anknüpfung an Ausbauzustand („Kosten für Maßnahmen, die bis zum heutigen Tage bautechnisch ausgeführt wurden, trägt der Verkäufer“)
- “ Aber: Dann muss genauer Ausbauzustand festgestellt werden!

# Wer trägt die Erschließungskosten?

- “ Anknüpfung an Bescheidzugang („Verkäufer trägt Kosten für alle Maßnahmen, für die ihm bis heute ein Beitragsbescheid zugegangen ist“)
- “ Garantie für derzeitigen Ausbauzustand
- “ Garantie für vollständige Erschließung
- “ Problematik Vorausleistungsbescheid – zeitl. Verzögerung der Endabrechnung
- “ „Endgültige Herstellung der Anlage“?



# Kauf vom Bauträger

- “ Charakteristikum: Ratenzahlung nach Baufortschritt
- “ Die Raten sind gem. Makler- und BauträgerVO nach Abschluss bestimmter Gewerke zu zahlen
- “ Problem: Wer stellt tatsächlichen Bautenstand fest? Bauträger selbst oder Bauleiter des Bauträgers?
- “ Und wenn der Käufer anderer Meinung ist?

# Kauf vom Bauträger II

- “ Problem: Fertigstellungszeitpunkt
- “ Wann ist Terminüberschreitung zulässig und wann nicht?
- “ Was passiert bei Terminüberschreitung?
- “ Problem: Nachbesserung
- “ Wie lange darf das dauern und wie viele Versuche sind zu gewähren?

## Kauf vom Bauträger III

- “ Abweichungen von Baubeschreibung – Sonderwünsche
- “ Vollmacht des Bauträgers zur Änderung der Aufteilung (insbes. bei Eigentumswohnanlagen)
- “ Abnahme der Bauleistungen

# Kauf einer Gebrauchtimmobilie

- “ Alter sollte genannt und Zustand zumindest kurz beschrieben werden
- “ Bekannte Mängel müssen im Einzelnen aufgeführt und die Zuständigkeit für deren Behebung festgelegt werden
- “ Vorsicht bei komplettem Gewährleistungsausschluss!

# Kauf einer Gebrauchtimmoblie II

- “ Bei beabsichtigter Renovierung/Sanierung:  
Wann und unter welchen Voraussetzungen darf damit begonnen werden?
- “ Besitzübergabe:
- “ Zeitpunkt
- “ Was passiert bei Verspätung?
- “ Räumungsverpflichtung

# Kauf einer Eigentumswohnung

- “ Was ist eine Eigentumswohnung?
- “ Was steht in der Teilungserklärung?
- “ Welche Eigentümerversammlungsbeschlüsse gibt es? Insbes. solche, die in absehbarer Zeit zu einer Kostenbelastung des Käufers führen werden?
- “ Welche Rücklagen der Eigentümergeinschaft gibt es und wie ist der Stand beim Verkäufer?

# Kauf einer Eigentumswohnung II

- “ Zustimmungserfordernisse? Verwalter – andere Wohnungseigentümer?
- “ Ab wann besteht Mitspracherecht in der Eigentümerversammlung?
- “ Wohngeld: Höhe und evtl. Rückstände?

# Kapitalanlage

- “ Alle vorhandenen Mieter aufführen bzw. Mietverträge als Anlage der Urkunde beifügen
- “ Gibt es womöglich zusätzliche (ggfls. mündlich abgeschlossene) Vereinbarungen?
- “ Wie hoch ist/sind die Miete(n)?



# Kapitalanlage II

- “ Kautiön(en)? Übergang regeln (Vorsicht: Einverständniserklärung des Mieters notwendig!)
- “ Mietrückstände?
- “ Mietminderungen?
- “ Mietstreitigkeiten?
- “ Vorkaufsrecht des/der Mieter(s)?

# Sonstige notwendigen Bestandteile eines Kaufvertrages

- “ Kaufpreis:
- “ Fälligkeit und Fälligkeitsvoraussetzungen
- “ Ablösung vorhandener Grundpfandrechte
- “ Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung
- “ Kaufpreisfinanzierung - Belastungsvollmacht

# Sonstige notwendigen Bestandteile eines Kaufvertrages II

- “ Vormerkung zugunsten des Käufers
- “ sog. Auflassung
- “ Kostentragung

Dr. Winkelmann & Dr. Vogt  
Rechtsanwälte und Notar

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**