

Mandantenmitteilung

Vorsicht beim Immobilienkauf Vertragsvorbereitungen und der Abschluss des Vertrages

Leider sind viele Käufer von Immobilien noch immer arglos und werden von findigen Verkäufern benachteiligt. Das kann bereits beim ersten Gespräch mit dem Verkäufer oder Makler beginnen. Käufer, die eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte vom Bauträger kaufen, sehen neben dem Preis oft nur den Grundriss und die Außenansichten des Objekts – meist in farbiger Computeranimation. Der Bauträger preist seine Solidität und die bekannte Qualität seiner Ausführung an, die ihm angeblich den Erfolg am Immobilienmarkt in den vergangenen Jahrzehnten beschert hat. Auf dieser Basis wird dann der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen.

Viele Interessenten verlieben sich in ein Objekt anhand der Prospektunterlagen und der Computeranimation. Sie machen sich eine Vorstellung von ihrer zukünftigen Immobilie, vergessen jedoch, zu überprüfen, ob ihre Vorstellungen auch mit den Angaben im Prospekt, der Baubeschreibung, den Plänen und dem Kaufvertragsentwurf übereinstimmen. Leider stellt sich später oft heraus, dass der Bauträger keineswegs entgegenkommend ist und die versprochene Qualität erweist sich oft als Mindeststandard, der lediglich mit hohen Zusatzkosten verbessert werden kann. Generell kann man sagen, dass Emotionen beim Immobilienkauf kein guter Ratgeber sind.

Der Käufer sollte sich vor der Kaufentscheidung mit den Umständen vertraut machen, welche im Bauprojekt oder in der Baubeschreibung meist aus gutem Grund nicht genannt sind. Das beginnt bereits mit der Umgebung und den Außenanlagen der Immobilie, die sich nicht selten anders darstellen als im Prospekt

abgebildet. Das großzügige Computerbild, das einen weitläufigen Garten zeigt, verschweigt vielleicht, dass der Abstand zum nächsten Haus auf der anderen Seite eventuell nur 5 m beträgt. Ob das Objekt eine Nordlage ist, kann das Wohlbefinden in den nächsten Jahren nicht unerheblich beeinträchtigen. Auch die Frage, ob sich die Wohnung direkt über der Tiefgaragenausfahrt befindet, oder ob die Nutzung des Kaufobjekts durch Baulasten o.ä. eingeschränkt ist, kann von erheblicher Bedeutung sein.

Die Baubeschreibung geht zwar in der Regel ausführlich auf das Material des Rohbaus und die Zahl der elektrischen Steckdosen ein und enthält allgemeine Angaben zur Einbruchssicherheit, besagt aber oft nichts darüber, wie z.B. die Einbruchssicherheit an der Haustüre gewährleistet werden soll. Die Angaben zum Schallschutz fehlen oft völlig oder werden mit Verweis auf die Einhaltung der technischen Vorschriften oder der DIN 4109 erwähnt. Nach der aktuellen Rechtsprechung stellt dies nicht einmal den untersten Standard, den der Käufer erwarten darf, dar.

Die Angaben zu den Außenanlagen beschränken sich oft darauf, dass Rasen eingesät wird und sonstige Angaben nicht verbindlich sind. Wenn es später dann um die Beseitigung von verrotteten Zäune und Lauben geht, weigert sich der Bauträger oft, diese kostenlos zu entfernen und verweist auf die Baubeschreibung, die diese Leistung nicht vorsieht. Entsprechende Rechte hat der Käufer jedoch nur, wenn sie zwischen den Parteien vereinbart und am Besten im Bauvertrag fixiert wurden.

Bauträger sind verpflichtet, dem Käufer eine Sicherheit/Bürgschaft dafür zu stellen, dass das Bauvorhaben rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt wird. Diese Bürgschaft wird mit der Abnahme der Bauleistung zur Rückgabe fällig, wenn der Zeitpunkt der Fertigstellung nicht überschritten wurde. Problematisch ist, dass die meisten Verkäufer keine oder nur unverbindliche Fristen angeben, in denen das Bauvorhaben fertig gestellt werden soll. In diesem Fall nützt dem Käufer jedoch die Bürgschaft nichts, auch wenn er wegen der Nichteinhaltung der in Aussicht gestellten Termine für die Fertigstellung in finanzielle Schwierigkeiten gekommen ist, weil er seine Wohnung bereits gekündigt und das Umzugsunternehmen bestellt hat. Es sollte daher bei der Kaufverhandlung vom Verkäufer ein verbindliches Datum für die Fertigstellung des Bauvorhabens genannt werden. Nach unserer Auffassung hat der Käufer einen Anspruch auf die Nennung eines Fertigstellungsdatums, da das

vom Gesetzgeber eingeräumte Recht sonst leer laufen würde. Das widerspräche aber wiederum der eindeutigen Zielsetzung des Gesetzgebers.

Der Interessent kann in der Regel in der Verhandlungsphase über den Kauf der Immobilie eine Reihe von Forderungen durchsetzen, wenigstens solange der Verkäufer keinen anderen Käufer an der Hand hat. Wenn der notarielle Vertrag erst einmal unterzeichnet ist, sind viele Möglichkeiten für den Käufer abgeschnitten. Es lohnt sich daher sehr, im Vorstadium eines Immobilienkaufs auf die Unterlagen zu achten. Auch in der Teilungserklärung finden sich vielfach Angaben, welche für die Frage, ob man das Objekt kaufen sollte, von Bedeutung sind.

Vorsicht ist auch bei Maklern geboten, die ein Objekt anbieten. Sie haben ein Interesse daran, möglichst rasch zu einem Verkaufsabschluss zu gelangen. Sie neigen daher dazu, Probleme gegenüber dem Käufer zu bagatellisieren. Nach dem Kaufabschluss fühlen sie sich im Regelfall für die Probleme und Fragen des Käufers nicht mehr zuständig. Hier ist besonders darauf zu achten, dass die Zusicherungen, welche der Makler im Rahmen der Verkaufsverhandlungen gegenüber dem Käufer macht, für den Verkäufer nicht verbindlich sind, solange sie nicht in den Vertrag aufgenommen werden.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Dr. Traugott Hahn/ Mai 2012