

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

# Die Fallen beim Immobilienkauf

Immobilien sind in München kaum noch erschwinglich, doch heiß gehandelt werden auch Grundstücke. Wer sie erwerben will, muss einen Vertrag schließen. Grundsätzlich gibt es viele wichtige Details zu beachten. Was man besonders bedenken muss, erklärt ein Immobilienexperte.



**D**er Kaufvertrag über eine Immobilie muss notariell beurkundet werden. Privatschriftliche Verträge, zum Beispiel auch Vorverträge, sind hingegen nicht rechtsverbindlich. Gleiches gilt für Reservierungsvereinbarungen. Damit reservieren Makler die Immobilie einem Interessenten für einen bestimmten Zeitraum und verpflichten sich, diese keinem anderen Inte-

ressenten mehr anzubieten. Trotz einer solchen verbindlichen Reservierung kann der Interessent nicht zum Abschluss des notariellen Vertrages verpflichtet werden; der Makler kann gegebenenfalls lediglich Schadensersatz verlangen.

Die Kosten der notariellen Beurkundung sind gesetzlich nach der Höhe des Kaufpreises gestaffelt und werden in der Re-

gel vom Käufer getragen, der auch den Notar auswählt. Dieser soll beide Parteien neutral beraten und über erkennbare Risiken aufklären. Er fertigt einen Vertragsentwurf an, den die Parteien in Ruhe gegebenenfalls zusammen mit einem Fachanwalt für Immobilienrecht prüfen und dabei alle offenen Fragen klären können. Beim Beurkundungstermin, frühestens

zwei Wochen nach Übergabe des Entwurfs, sollten zur Vermeidung von Überrumpelungseffekten keine einseitigen Änderungen mehr vorgenommen werden.

Bei gebrauchten Immobilien sind Klauseln über einen Gewährleistungsausschluss wegen Mängeln üblich und zulässig. Käufer sollten die Immobilie daher einschließlich des Gemeinschaftseigentums (zum Beispiel Dach, Balkone und Ähnliches) genau unter die Lupe nehmen. Beim vereinbarten Kaufpreis muss klar geregelt sein, was mitver-

kauft ist: die Markise auf der Terrasse, die Einbauküche, der Schwedenofen, das Heizöl im Tank? Werden solche Dinge aus dem Kaufpreis herausgerechnet und privatschriftlich verkauft, spart der Käufer Grunderwerbssteuer.

Der Kaufpreis wird nicht bereits mit der notariellen Beurkundung fällig, sondern erst dann, wenn der Eigentumsübergang auf den Käufer durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist. Dies dauert zirka zwei bis vier Wochen. Dann gehen auch Besitz, Nutzen und Lasten über; das heißt, der Käufer kann die Wohnung nutzen beziehungsweise bei vermieteten Wohnungen stehen ihm die Mieten zu. Er ist ab diesem Zeitpunkt aber auch zur Zahlung der Betriebs- und Verwaltungskosten verpflichtet.

Foto: dpa Themendienst



**Rudolf Stürzer**  
Geschäftsführer der  
Eigentümer-Initiative  
Haus und Grund München