

Das Wichtigste zum Kauf einer gebrauchten Immobilie

Der Immobilienmarkt boomt. Doch was ist zu beachten, wenn man eine Gebrauchtimmoblie kaufen möchte? Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth, zeigt auf, welche Punkte beim Kauf einer gebrauchten Immobilie unbedingt zu beachten sind:

1. Besichtigen Sie die Immobilie mehrmals. Es ist dringend zu empfehlen, einen geeigneten Sachverständigen zur Überprüfung der Bausubstanz sowie der Innenausbauten etc. hinzuzuziehen. Sollte die Immobilie einen Keller haben, ist anzuraten, eine Feuchtigkeitsmessung durchzuführen, um zu sehen, ob die Abdichtung noch tauglich ist.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gebrauchte Immobilien im Regelfall unter Ausschluss jeglicher Sachmängelgewährleistung verkauft werden und der Verkäufer nur haftet, wenn er offenbarungspflichtige Mängel arglistig verschwiegen hat. Dies ist „im Fall des Falles“ oft sehr schwer zu beweisen. Insofern sollte der Überprüfung der Immobilie auf Mängel größte Priorität eingeräumt werden.

2. Fragen Sie den Verkäufer nach den energetischen Eigenschaften der Immobilie. In diesem Zusammenhang sind auch Informationen zum Energieverbrauch etc. von Bedeutung. Ggf. können die Aussagen des Verkäufers im abzuschließenden notariellen Vertrag aufgenommen werden.
3. Vergewissern Sie sich, welche grundbuchrechtlichen Belastungen (z.B. Vorkaufsrecht/Grunddienstbarkeiten etc.) auf der Immobilie liegen. Hierzu ist es notwendig, vor dem Kauf einen entsprechenden Grundbuchauszug anzufordern. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, auch das Altlastenkataster vor Kaufvertragsabschluss einzusehen.
4. Vereinbaren Sie im notariellen Vertrag ein verbindliches Datum für die vollständige Räumung der gebrauchten Immobilie.
5. Sollten Sie den Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung erwägen, empfiehlt es sich dringend, bei dem Verkäufer die letzten Protokolle der durchgeführten Eigentümerversammlungen durchzusehen. In den Protokollen ist meist ersichtlich, ob z.B. kostenträchtige Sanierungen gerade durchgeführt werden oder unmittelbar bevorstehen.

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



**Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht**

Privates und öffentliches
Baurecht, Architektenrecht,
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

6. Sollten Sie Anbauten an eine gebrauchte Immobilie beabsichtigen, ist anzuraten, sich vor dem Kauf bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde wegen der öffentlichrechtlichen Realisierbarkeit zu erkundigen und gegebenenfalls hierzu einen entsprechenden Bauvorbescheid vor Kaufvertragsabschluss einzuholen, um Rechtssicherheit zu haben, dass der geplante Anbau auch tatsächlich umgesetzt werden kann.
7. Lassen Sie sich vor dem Kauf der Immobilie die notwendigen Unterlagen (z.B. Baupläne/Beschreibung von Anlagen/Baugenehmigung etc.) aushändigen.

Bei dem Kauf gebrauchter Immobilien sind viele rechtliche Komplexe zu beachten, um entscheidende Fehler zu vermeiden. Lassen Sie sich vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages juristisch beraten.