



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Fehlerquellen für Verkäufer

Haben Sie mit vor dem Verkauf Ihren Steuerberater konsultiert? In aller Regel ist bei im Privatvermögen gehaltenen Immobilien nach 10 Jahren keine Steuerbelastung mehr zu erwarten. Hiervon gibt es aber Ausnahmen, z.B. bei Immobilien, die einem Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Unternehmen entstammen, auch wenn jenes längst eingestellt ist. Der Eigentümer sollte in solchen Fällen mit seinem Steuerberater zuvor abgeklärt haben, welche Steuerfolgen bei einem Verkauf zu erwarten sind.

Verkauft werden kann nur, was einem selbst uneingeschränkt gehört. Wer aufgrund eines Erbfalles Eigentum erworben hat, aber noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, der tut gut daran, sich zuvor um eine Grundbucheintragung zu bemühen, auch um dem Käufer die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs zu eröffnen. Oftmals sind auch Rechte Dritter im Weg, z.B. ein vorbehaltener Nießbrauch oder ein Vorkaufsrecht, das nicht einmal aus dem Grundbuch erkennbar sein muss.

Wer verheiratet ist und ein Grundstück verkauft, das als sein wesentliches Vermögen anzusehen ist, der benötigt für den Verkauf i.d.R. die Zustimmung seines Ehegatten. Eheleute, die ihre Ehe nach ausländischem Eherecht geschlossen haben, das eine Errungenschaftsgemeinschaft vorsieht, benötigen in jedem Fall die Mitwirkung des Ehegatten, auch wenn es sich bei der verkauften Immobilie nicht um das wesentliche Vermögen handelt.

Für nicht mehr valutierende Rechte benötigt der Verkäufer eine Löschungsbewilligung. Mitunter kann dies schwierig sein, insbesondere wenn viel Zeit verstrichen ist und das Kreditinstitut nicht mehr existiert, oder auf ein anderes verschmolzen wurde. Noch schwieriger ist es, wenn ein Grundschuldbrief zwar zurückgegeben, dem Eigentümer aber abhandengekommen ist. Dann muss erst noch ein langwieriges Aufgebotsverfahren erfolgen.

Beim Verkauf sollten sämtliche Mängel der Immobilie angegeben werden. Dies gilt insbesondere für solche Mängel, für die die Vorkenntnis des Verkäufers dokumentiert ist. Anderenfalls eröffnet man dem Käufer die Möglichkeit, Minderung des Kaufpreises oder sogar Rückgängigmachung des Kaufvertrags zu verlangen. Der Mangelbegriff ist dabei recht weitgehend. Laut einer neuesten Entscheidung des

BGH stellt nicht nur die Kenntnis von Altlasten, sondern bereits die Kenntnis von einem Altlastenverdacht einen aufklärungspflichtigen Mangel dar.

Beim Verkauf einer als neuwertig bezeichneten Immobilie haftet der Verkäufer unter Umständen auch für die Einhaltung von Din-Normen, und das Ganze auch noch 5 Jahre lang, wie ein Bauträger.

Wer verkaufen will, muss sich rechtzeitig um einen Energieausweis kümmern. Der Ausweis muss Käufern und Mietern spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt und bei Abschluss eines Vertrags als Original oder Kopie sofort übergeben werden. Anderenfalls können Bußgelder bis zu 50.000 Euro festgesetzt werden.

Bevor Sie als Verkäufer mit dem Käufer zum Notar gehen, sollten Sie die Bonität des Käufers überprüft haben. Lassen Sie sich einen Kapitalnachweis oder eine Finanzierungsbestätigung zeigen. Ist der Käufer nämlich erst einmal mit einer Vormerkung im Grundbuch eingetragen, und stellt sich später heraus, dass eine Finanzierung nicht zustande kommt, dann dauert es erfahrungsgemäß bis zu 6 Monate, bis die Vormerkung gelöscht ist und der Verkauf an einen Ersatzmann erfolgen kann.

Aus denselben Gründen ist dringend davor zu warnen, vor Kaufpreiszahlung den Besitz zu übergeben. Bis Sie einen unzuverlässigen Kaufinteressenten wieder aus Ihrer Immobilie herausgeklagt haben, vergeht erfahrungsgemäß mindestens 1 Jahr. Zudem ist völlig unklar, in welchem Zustand Sie Ihre Immobilie zurück erhalten.