

Expertentipp vom Notar: Checkliste für Immobilienkäufer

Wenn man sich einmal für den Kauf seiner Traumimmobilie entschieden hat, soll alles ganz schnell gehen. Dabei darf man nicht vergessen, dass ein Hauskauf kein Kinderspiel ist. Man nimmt viel Geld in die Hand, um seinen Traum vom Haus wahr werden zu lassen. Dann sollte auch wirklich alles passen. Immobilienkäufer finden hier ein paar wichtige Tipps vom Notar, damit es später kein böses Erwachen gibt.

1. Hausunterlagen anfordern

Hauskäufer sollten sich Grundrisse, Ansichten und Schnitte vorlegen lassen. Nicht nur für die Finanzierung sind diese Unterlagen wichtig. Auch für eventuelle spätere Um- oder Anbaumaßnahmen können Zeichnungen eine erhebliche Erleichterung darstellen.

2. Gewährleistungsansprüche abtreten lassen

Nach dem Hauskauf kann sich herausstellen, dass Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen, die der Verkäufer beauftragt hatte, mangelhaft waren. Davon weiß der Verkäufer häufig selbst nichts. Damit der Käufer die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche, die noch nicht verjährt sind, gegen Bauunternehmer oder Handwerker geltend machen kann, sollte er sich diese unbedingt vom Verkäufer abtreten lassen. Versierte Notare sehen entsprechende Klauseln in ihren Immobilienkaufverträgen vor.

3. Energieausweis

Für alle ab 01.05.2014 geschlossenen Kaufverträge gilt eine verschärfte Regelung der EnEV. Verkäufer müssen potentiellen Käufern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorlegen. Wenn keine Besichtigung stattfindet, hat der Verkäufer den Energieausweis bzw. dessen Kopie dem Kaufinteressenten unverzüglich nach Verlangen vorzulegen. Spätestens nach Abschluss des Immobilienkaufvertrages müssen der Energieausweis oder dessen Kopie ausgehändigt werden.

4. Nachrüstpflichten

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Hauseigentümer bestimmte – teilweise teure – Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung durchführen müssen. Teilweise ausgenommen sind bisher Hauseigentümer, die ein Einfamilienhaus seit 2002 bisher selbst bewohnen. Wer aber ein Einfamilienhaus - ggf. mit Einliegerwohnung – gebraucht kauft von einem Verkäufer, der das Haus bereits 2002 selbst bewohnt hat, muss damit rechnen, dass er selbst umfangreiche Nachrüstungsmaßnahmen binnen zwei Jahren durchführen muss. Dabei kann z.B. ein Heizkesselaustausch erforderlich sein, eine nachträgliche Dämmung von ungedämmten Heizungs- und Warmwasserleitungen oder auch eine nachträgliche

Dämmung zugänglicher oberster Geschossdecken beheizter Räume. Käufer von Gebrauchtimmobilien sollten sich also vergewissern, z.B. durch Nachfrage beim Bezirksschornsteinfeger, ob möglicherweise teure Nachrüstungen anstehen.

5. Baulastenverzeichnis

Aus dem Baulastenverzeichnis können sich Beschränkungen bei der Grundstücksnutzung ergeben. Das Baulastenverzeichnis prüft der Notar für den Kaufvertrag in der Regel nicht. Eine Nachfrage beim Baulastenkataster der Stadt kann für Gewissheit sorgen, ob irgendwelche relevanten Belastungen bestehen.

6. Anliegerbeiträge

Um sich über eventuell offene Anliegerbeiträge zu informieren, kann über den Eigentümer eine gebührenpflichtige Anliegerbescheinigung von der Stadt eingeholt werden.

7. Sanierungsbeiträge

Befindet die Immobilie sich in einem Sanierungsgebiet, sollte geklärt werden, ob mit Ausgleichszahlungen zu rechnen ist.