



Fallstricke beim Immobilienkauf

Referent: **Dr. Björn Schreier**
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht



Agenda

I. Einleitung

II. Aktuelle Entwicklungen

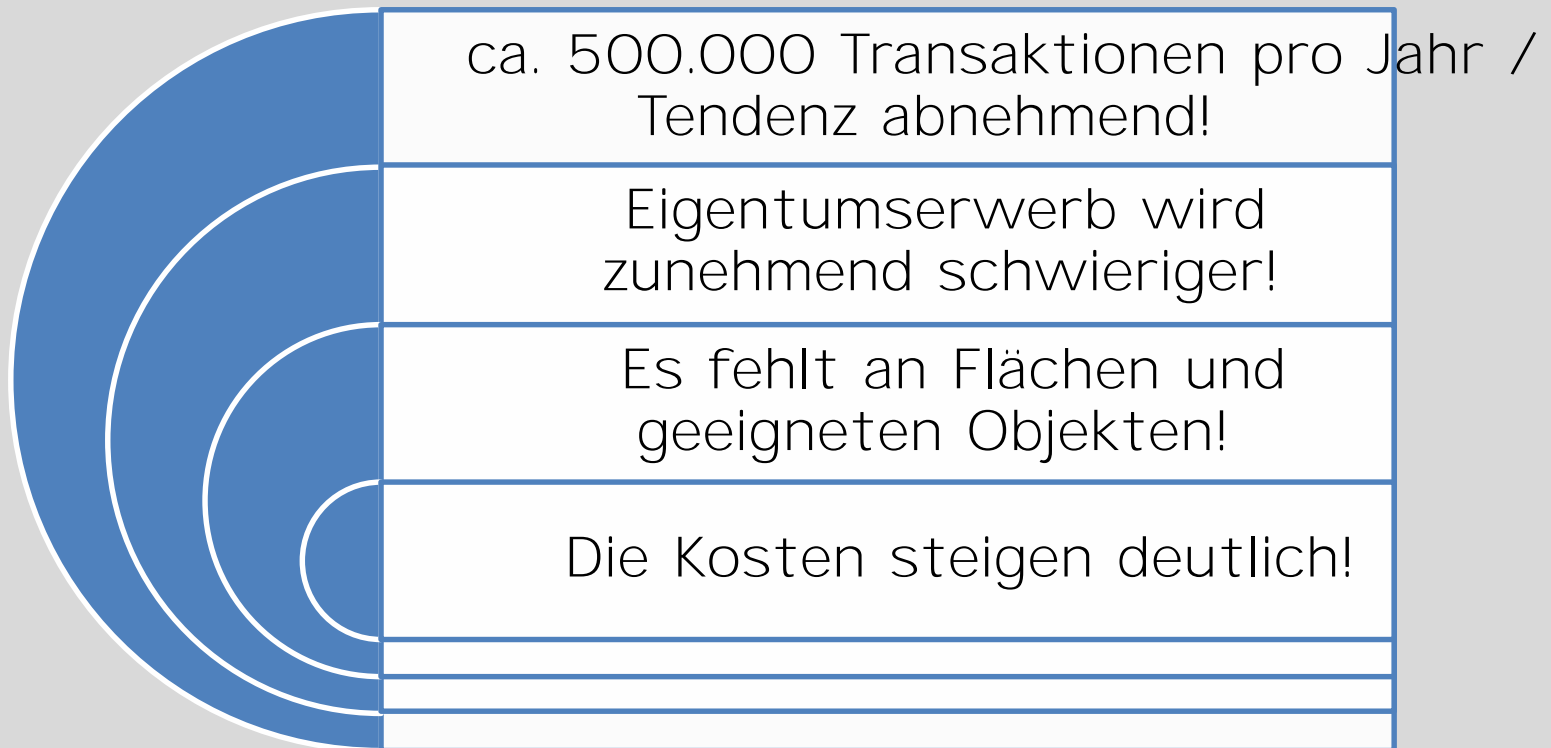
III. Gewährleistung und Haftung

IV. Fehler vermeiden Gestaltungstipps!

V. Steuern beim Immobilienkauf



Einleitung





Nebenkosten beim Kauf

- Finanzierungskosten/Maklerprovision
- Grunderwerbsteuer
- Notargebühren
- Gerichtskosten



Rechenbeispiel für Nebenkosten

Kosten Grundstückskauf

Kaufpreis:

Nebenkosten

Notarkosten

Grunderwerbssteuer (5% ~~1%~~)

Maklergebühren i.d.R. 5,95 %

Nebenkosten insgesamt: _____



Gesetzesvorhaben des Justizministeriums zu den Maklergebühren:

- 59 % aller Wohnangebote durch Makler
- Provisionen zwischen 5 bis 7,14 %
- Bestellerprinzip bei Vermittlung von Wohneigentum (Privaterwerb)
- Begrenzung der Provisionshöhe auf 2 % des Kaufpreises
- Aber z. T. heftige Kritik an dem Vorhaben
- Befürchtet wird die Umlage der Kosten auf den Kaufpreis
- Offenbar keine Unterstützung vom Koalitionspartner

Weitere Entwicklung bleibt abzuwarten!



Maßnahmen des Bundes: Baukindergeld (bis 31.12.2020)

Folie 7

24.03.201

@ u M

II. Bei Bau oder Kauf für Eigenheim

III. Für Familien oder Alleinerziehende

@ † -

V. Antrag bei KfW innerhalb von drei Monaten



Haftungsfallen beim Immobilienkauf



Haftungsfallen beim Hauskauf!

Folie 9
24.03.2017

Fall nach OLG Hamm, Urt. 02.03.2017:

K kauft ein Haus von V. Im notariellen KV wird das Baujahr mit 1997 angegeben. Zugleich wird ein Haftungsausschluss vereinbart. Tatsächlich wurde das Haus 1995 errichtet.

Kann K vom Kaufvertrag zurücktreten?



Rechte des Käufers bei Mängeln

Folie 10
24.03.201

Nachbesserung



Minderung/Rücktritt



Schadensersatz



Gewährleistung beim Hauskauf

Ausschluss der Gewährleistung

- Haftungsausschluss ist die Regel bei Altbauten
- Kein Gewährleistungsausschluss bei Neubauten

Ausnahmen

- Beschaffenheitsvereinbarung
- Arglist



Beschaffensvereinbarung

- Was ist eine Beschaffensvereinbarung?
- Welche Rechtsfolgen?



Beschaffenheitsvereinbarung

- Baujahr
- Ausbauzustand
- Wohnfläche
- Angaben zur Bausubstanz



Kein Haftungsausschluss möglich!

§ 444 BGB

◦ eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat



OLGHamm, Urt 02032017:

o in einem Kaufvertrag ugleiche eine bestimmte Beschaffenheit der Kaufsache und ein pauschaler Ausschluss der Sachmängelhaftung vereinbart ist dies regelmäßig dahin auszulegen, dass der Haftungsausschluss nicht für das Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit gelten soll



Beschaffenhheitsvereinbarung ?

Fall nach BGH, Urt. 06.11.2015:

K kaufte ein Haus. Im Exposé ist eine Wohnfläche von 200m² angegeben. Nachdem Kauf stellt K fest, dass tatsächlich nur 177m² Wohnfläche vorhanden sind. Der KV enthält dazu keine Angaben, aber einen allgemeinen Haftungsausschluss.

Welche Rechte hat K?



Was nicht im KV steht, gilt nicht!

§ 311b BGB

- Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung



Keine Beschaffenheitsvereinbarung!

Urteil des BGH v. 06.11.2015:

) Senat entscheidet die Rechtsfrage dahin, dass eine Beschreibung von Eigenschaften eines Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragschluss, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung führt



Lösung:

! Minderung/Rücktritt (

- Kein Mangel, da keine Beschaffenheitsvereinbarung im not. Kaufvertrag → Haftungsausschluss (+)

! Schadensersatz (

- Keine vorsätzlich getätigt falschen Angaben. Keine weitere Aufklärungspflicht nach Übergabe der Grundrisszeichnungen



Kein Ausschluss bei Arglist!

Fall nach BGH, Urt. v. 19.01.2018:

K kauft Haus von V. Im Exposé wurde der Keller als trocken beschrieben. Im KV sind keine Angaben dazu enthalten, aber ein Haftungsausschluss vereinbart. Nach dem Kauf stellt K Feuchtigkeit fest und verlangt Rücktritt.

Zu Recht?



Kein Ausschluss bei Arglist!

Kein wirksamer Ausschluss bei Arglist, § 144 BGB!

- ! Wann liegt Arglist vor?
- ! Wer hat die Beweislast?



Kein Ausschluss bei Arglist

Begründung des BGH Teil 1:

Ein Mangel des Grundstückes lässt sich allerdings nicht mit dem Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit begründen. Eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstückes oder Gebäudes durch den Verkäufer führt in der Regel nur dann zu einer Beschaffenheitsvereinbarung, wenn sie im notariellen Kaufvertrag niederschlagend ist. Im Kaufvertrag selbst ist hier aber nicht festgehalten, dass der Keller trocken sein sollte. Damit scheidet die Annahme einer Beschaffenheitsvereinbarung aus.



Kein Ausschluss bei Arglist

Begründung des BGH Teil 2:

Zwar umfasst ein solcher Haftungsausschluss die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen - beispielsweise in einem Exposé - zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks oder des aufstehenden Gebäudes. Der Haftungsausschluss greift aber nicht, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nach den Feststellungen des Landgerichts wusste die Verkäuferin, dass die Käuferin auf einen trockenen Keller Wert legte und die Feuchtigkeit wegen des frischen Anstrichs bei der Besichtigung nicht erkennbar war. Dennoch haben sie nicht auf die ihnen bekannte Feuchtigkeit hingewiesen.



Schützt mich der Notar?

§ 17 BeurkG

) Notar soll den Willen der Beteiligten erforschen und Sachverhalte klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig der Niederschrift wiedergeben

Aber: Kein Interessenvertreter einer Partei!



Prüfen!

- Käufer sollte Fachmann hinzuziehen
- Käufer sollte folgende Unterlagen prüfen:
 - Energieausweis
 - Baubeschreibung
 - B-Plan
 - Altlasten Kataster
 - Grundbuchauszug
 - Baulastenverzeichnis
 - Einsicht in die Bauakte
 - Versicherungsunterlagen
 - Ggf. Prüfung Miet- und Pachtverträge



Grundsatz: Was im KV nicht steht,
auch nicht geschuldet!

- Wichtige Punkte gehören in den Kaufvertrag!
- Ggf. rechtlichen Berater einschalten!



Gewährleistung aus Sicht des Verkäufers

- Umfassende Aufklärung!

- Prüfung der eigenen Angaben auch die des Maklers im Exposé!

- Keine Zusicherungen/Beschaffenheitsvereinbarungen!



Steuern beim Immobilienkauf



Maßnahmen der steuerlichen Optimierung

Folie 29
24.04.2011

Sparen bei der
Grunderwerbsteuer

Vermeidung der
Spekulationsteuer

Keine Veräußerung
innerhalb der 10
Jahresfrist



Grunderwerbsteuer sparen!

- Trennung von Grundstückserwerb und Hausbau
- Gesonderter Ausweis von Inventar
- Gesonderter Ausweis der Instandhaltungsrücklage



Gründerwerbsteuer I

Gründerwerbsteuer

Kaufpreis

Einbauküche:

Möbiliar:

Sauna:

Gründerwerbssteuer (5 % des)

Steuerersparnis: _____



Grunderwerbsteuer II

Wenn Grundstück erworben und später Haus gebaut wird, ohnedass eine Verknüpfung besteht, fällt Grunderwerbsteuer für Grundstück an.

Wenn Grundstück erworben wird mit der Prämisse dass der Bauträger ein Haus darauf baut, fällt Grunderwerbsteuer für Grundstück und Haus an.



§ 23 Abs 1 EStG

Private Veräußerungsgeschäfte sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.



Beispiel I

K erwirbt ein Haus für 200k, welches zur Vermietung genutzt wird. 7 Jahre später verkauft K für 300k. Der nach den Veräußerungskosten übrige Gewinn beträgt 90000k.

Der Betrag muss nach dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, weil darauf Spekulationssteuer entfällt.



Beispiel II

Erlös aus veräußerter Immobilie	300.000 Euro
Anschaffungskosten	200.000 Euro
Veräußerungskosten (z. B. Handwerkerarbeiten)	10.000 Euro
Zu versteuernder Gewinn	90.000 Euro
Persönlicher Steuersatz	30 Prozent
Spekulationssteuer aus Immobilienverkauf	27.000 Euro



Fazit

1. Aktuelle Entwicklungen bleiben spannend!

2. Haftungsfallen vermeiden!

3. Was nicht im KV steht, gilt nicht!

4. Steuerrecht beachten!



Da dieser Vortrag lediglich in das
Thema einführen soll und
Einzelheiten einer rechtlichen
Prüfung bedürfen, können wir für
den Inhalt trotz größter Sorgfalt
keine Haftung übernehmen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Folie 38

24.03.201

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung!

KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE
RECHTSANWÄLTE · PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Am Münster 28
37154 Northeim
Telefon: 055517 97060
Telefax: 055517 97500

Düster Eichen Weg 50
37073 Göttingen
Telefon: 005517 48-832
Telefax: 005517 48-862

www.ksrecht.de



Dr. jur. Björn Schreier

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handel und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
dr-schreier@ksrecht.de

Diese Bilder dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Vortrag benutzt werden. Copyright SCHREIER HERBOTE.
Der Inhalt dieser Präsentation ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht vervielfältigt werden.