



# Fallstricke beim Immobilienkauf

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



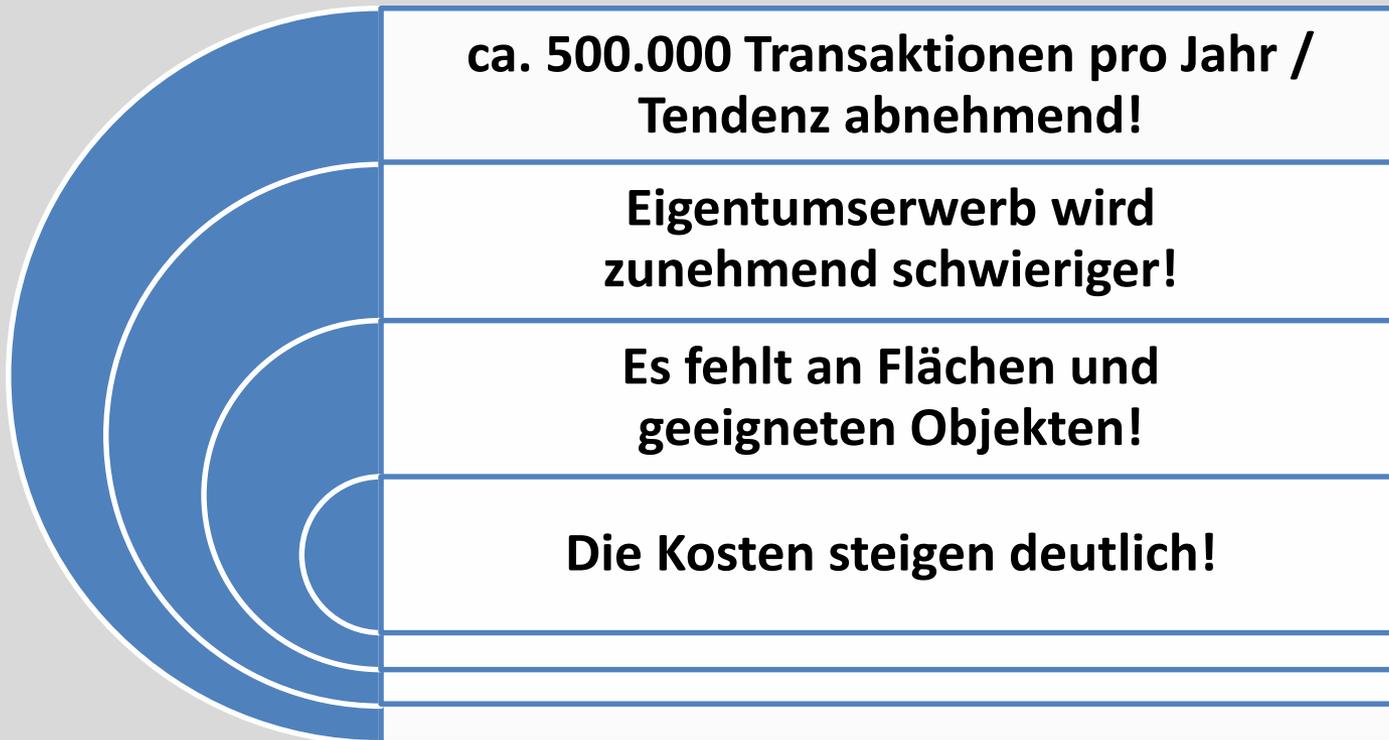
**I. Einleitung**

**II. Aktuelle Entwicklungen**

**III. Gewährleistung und Haftung**

**IV. Fehler vermeiden - Gestaltungstipps!**

**V. Steuern beim Immobilienkauf**





# Nebenkosten beim Kauf

- Finanzierungskosten/Maklerprovision
- Grunderwerbsteuer
- Notargebühren
- Gerichtskosten



# Rechenbeispiel für Nebenkosten

## Kosten Grundstückskauf

**Kaufpreis: 200.000,00 €**

## Nebenkosten

<b>Notarkosten</b>	<b>1.398,85 €</b>
<b>Grunderwerbssteuer (5 % in Nds.)</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>Maklergebühren i.d.R. 5,95 %</b>	<b>11.900,00 €</b>
<b>Nebenkosten insgesamt:</b>	<b><u>23.298,85 €</u></b>



## 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)

**I. 12 T€ pro Kind (1.200 € pro Jahr)**

**II. Bei Bau oder Kauf für Eigenheim**

**III. Für Familien oder Alleinerziehende**

**IV. Einkommen max. 90 T€ bei einem Kind**

**V. Antrag bei KfW innerhalb von drei Monaten**



# Haftungsfallen beim Immobilienkauf



# Haftungsfallen beim Hauskauf!

## 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  
24.03.2019

Nachbesserung



Minderung/Rücktritt



Schadensersatz



# Gewährleistung beim Hauskauf

## Ausschluss der Gewährleistung

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

## Ausnahmen

- Beschaffenheitsvereinbarungen
- Arglist



## Beschaffensvereinbarungen

- Was ist eine Beschaffensvereinbarung?
- Welche Rechtsfolgen?



## Beschaffensvereinbarungen

- Baujahr
- Ausbauzustand
- Wohnfläche
- Angaben zur Bausubstanz



# Kein Haftungsausschluss möglich!

## § 444 BGB:

*„Auf 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.“*

***OLG Hamm, Urt. 02.03.2017 :***

***„Sind in einem Kaufvertrag zugleich 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 kauft ein Haus. Im Exposé ist eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> angegeben. Nach dem Kauf stellt K fest, dass tatsächlich nur 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sind. Der KV enthält dazu keine Angaben, aber einen allgemeinen Haftungsausschluss.

Welche Rechte hat K?



# Was nicht im KV steht, gilt nicht!

## § 311 b BGB:

*„Ein 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:**

*„Der 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, § 444 BGB!

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



# Kein Ausschluss bei Arglist

## Begründung des BGH Teil 1:

Ein Mangel des Grundstücks lässt sich allerdings nicht mit dem Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit begründen. Eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer führt in der Regel nur dann zu einer Beschaffenheitsvereinbarung, wenn sie im notariellen Kaufvertrag Niederschlag gefunden hat. 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 auch 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 wussten die Verkäufer, 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:

*„Der Notar soll den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in 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, ist 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  
24.03.2019

**Sparen bei der  
Grunderwerbsteuer**

**Vermeidung der  
Spekulationsteuer**

**Keine Veräußerung  
innerhalb der 10-  
Jahres-Frist**



## Grunderwerbsteuer sparen!

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



## Gründerwerbsteuer

<b>Kaufpreis:</b>	<b>200.000,00 €</b>
<b>Einbauküche:</b>	<b>15.000 €</b>
<b>Mobiliar:</b>	<b>10.000 €</b>
<b>Sauna:</b>	<b>5.000 €</b>
<b>Gründerwerbssteuer (5 % in Nds.)</b>	<b>8.500,00 € (statt 10.000 €!)</b>
<b>Steuerersparnis:</b>	<b><u>1.500,00 €</u></b>



# Gründerwerbsteuer II

**Wenn Grundstück erworben und später Haus gebaut wird, ohne dass es eine Verknüpfung besteht, fällt Grunderwerbsteuer nur 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 200 T€, welches zur Vermietung genutzt wird. 7 Jahre später verkauft K für 300 T€. Der nach den Veräußerungskosten übrige Gewinn beträgt 90.000 T€.

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

## Beispiel II

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



# 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

24.03.2019

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

**KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE**  
RECHTSANWÄLTE · PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Am Münster 28  
37154 Northeim  
Telefon: 05551 / 97 60-0  
Telefax: 05551 / 97 60-50

Düstere-Eichen-Weg 50  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 / 48 862-85  
Telefax: 0551 / 48 862-86

[www.ksh-recht.de](http://www.ksh-recht.de)



**Dr. jur. Björn Schreier**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht  
[dr-schreier@ksh-recht.de](mailto:dr-schreier@ksh-recht.de)

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