

Kieler Immobilientag

11.11.2011, 16:42 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer*

Fallstricke bei Kauf und Verkauf des Eigenheims

Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer. Beim Kieler Immobilientag am 26.10.2011 informierten drei Experten der Schleswig-Holsteinischen Rechtsanwaltskammer, der Notarkammer und der Steuerberaterkammer in Kurzvorträgen über die wichtigsten Aspekte des Immobilienerwerbs. Getreu dem Titel der Veranstaltung „Fallstricke bei Kauf und Verkauf des Eigenheims“ erhielten die rund 120 Teilnehmer auch wertvolle Informationen zum Verkauf einer Immobilie. Im zweiten Teil der Veranstaltung stellten sich die Experten den zahlreichen Publikumsfragen. Der Immobilienkauf ist für die meisten Menschen das größte Geschäft, das sie in ihrem Leben abschließen. Dennoch investiere die Mehrzahl der Käufer dafür kaum mehr Vorbereitungszeit als für den Kauf einer Waschmaschine, berichtete Rechtsanwalt Klaus Reese aus seinen Erfahrungen. Auch Rechtsanwalt und Notar Cord Plesmann unterstrich diesen Missstand anhand von Beispielen aus seiner Beratungspraxis. Beide Referenten waren sich darüber einig, dass hier durch eine sorgfältige Vorbereitung – z.B. in Form einer unabhängigen Beratung durch einen Baufachmann - enorme Kosten und Mühen vermieden werden können. Denn ein Architekt ist viel wahrscheinlicher als ein Laie dazu in der Lage, im Vorfeld Mängel wie etwa die Gefahr eines feuchten Kellers zu erkennen.

Da der Verkäufer einer Immobilie die Haftung für Sachmängel grundsätzlich ausschließt, lässt sich in den allermeisten Fällen nur vor Abschluss des Geschäfts der Kaufpreis drücken. Der Verkäufer einer Immobilie versichert bei Vertragsabschluss bloß, dass keine arglistig verschwiegenen Mängel vorliegen, betonte Plesmann. Auch die Frage, welche Unterlagen ein Käufer vor Vertragsabschluss genau unter die Lupe nehmen sollte, beantworteten die Experten ausführlich. Sie legten potentiellen Immobilienkäufern nahe, vor Vertragsunterzeichnung Einsicht in die sogenannte Teilungserklärung zu nehmen. In dieser ist genau festgehalten, welche Teile des Gemeinschaftseigentums man zusätzlich zu der Wohnung an sich, dem sogenannten Sondereigentum, mit erwirbt. Hat ein Käufer rechtzeitig die Teilungserklärung studiert, so ist es später keine Überraschung, wenn er sich an Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen wie z.B. die Sanierung eines Balkons beteiligen soll, obwohl seine Wohnung gar keinen Balkon hat, so Rechtsanwalt Klaus Reese. Auch die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen sollten in Augenschein genommen werden, um einen Überblick über die bisher durchgeführten Maßnahmen zu erhalten und um sicher zu gehen, dass die Eigentümergemeinschaft nicht zerstritten ist. Freunde kann man sich aussuchen, die Zusammensetzung einer Eigentümergemeinschaft dagegen nicht. Man kann jedoch vorab Informationen über sie sammeln und diese in seine Entscheidung einfließen lassen. Darüber hinaus sollte vor Abschluss eines Geschäfts der zugesandte notarielle Kaufvertrag genau kontrolliert werden, in dem alle Vereinbarungen festgehalten werden müssen, die Käufer und Verkäufer für das Objekt getroffen haben. Hier empfiehlt es sich oftmals, einen Anwalt zu Rate zu ziehen, stellte Reese klar.

Im Allgemeinen ist der Kauf einer gebrauchten Immobilie mit wesentlich weniger Komplikationen verbunden als der Kauf eines Neubaus. Wer als Bauherr die Zahl der Mängel minimieren möchte, der sollte nicht nur anwaltliche Beratung, sondern auch in der Bauphase technische Beratung durch einen Architekten in Anspruch nehmen. Die von Rechtsanwalt Reese für das Jahr 2010 präsentierte Zahl von durchschnittlich über 40 Mängeln an Wohngebäuden bei der Abnahme verdeutlicht, dass viele Bauherren diese Kosten sparen.

Über die steuerlichen Aspekte des Immobilienkaufs und -verkaufs informierte Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Peter Zimmert. Er appellierte, bei Kauf und Verkauf einer Immobilie auf die 10-Jahres-Frist zu achten, innerhalb derer Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn anfällt. Insbesondere sei hier zu berücksichtigen, dass der steuerliche Tatbestand bereits durch eine Vorabvereinbarung realisiert wird. Bei umfangreichem Immobilieneigentum ist stets zu prüfen, ob eine Veräußerung die Annahme eines sogenannten „gewerblichen Grundstückshandels“ begründet, was erhebliche einkommensteuerliche Auswirkungen hat. Zusammenfassend gab Zimmert aus steuerlicher Perspektive die Empfehlung, ein Immobiliengeschäft nur dann zu realisieren, wenn es sich auch ohne steuerliche Vorteile lohnt.

Andernfalls ist das Risiko zu groß.

Zahlreiche Fragen wurden an diesem Abend beantwortet. Besonders deutlich ging aus dem Rat der Experten aber hervor, dass man sich beim Kauf einer Immobilie nicht von seinem ersten Eindruck oder seinen Emotionen leiten lassen sollte. Stattdessen gilt es einen „kühlen Kopf“ zu bewahren, alle relevanten Unterlagen eingehend zu prüfen und sich insbesondere durch Fachleute beraten zu lassen. Die Honorare, die Anwälte und Architekten hierfür berechnen, sind geringer als die meisten erwarten und durch die Beratung können viel Ärger und hohe Kosten vermieden werden.

Portrait

Rechtsanwälte sind unabhängige Berater in allen Rechtsangelegenheiten. Sie vertreten ausschließlich die Interessen ihrer Mandanten, helfen bei der Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen und erarbeiten wirtschaftlich vernünftige Lösungen. Der Anwalt und seine Mitarbeiter sind zur strikten Verschwiegenheit verpflichtet und dürfen auf keinen Fall das Vertrauen der Mandanten durch die Wahrnehmung widerstreitender Interessen enttäuschen.

Schott Relations Hamburg bewährt sich seit 15 Jahren auf dem PR-Markt. Ob B2C oder B2B: Inhaltsstark setzen wir Unternehmen in Szene und machen Angebote glaubwürdig publik. Als überzeugte Dienstleister bieten wir Fullservice, auf den man sich verlassen kann.

News-ID: 586501 • Views: 839 (Stand: 24.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/586501/Kieler-Immobilientag.html>