

Was ist beim Hauskauf zu beachten?



► Belastungen / Beschränkungen auf dem Objekt oder Grundstück

Klären Sie vor Vertragsunterzeichnung, ob die Immobilie frei von Belastungen/Beschränkungen ist. Hierzu gehört u.a. der Denkmalschutz oder Nießbrauch sowie Grundschulden.

► Unterlagen

Achten Sie darauf, dass alle Unterlagen zur Immobilie vorhanden und aktuell sind. Folgende Unterlagen sollten vorhanden sein:

- Alle Baupläne (bei Hausbau)
- Aktueller Grundriss mit allen Umbauten (bei Hauskauf)
- Energieausweis
- Grundbuchauszug inkl. Flurkarte
- Baugenehmigung

► Kaufpreis und Fälligkeit

Im Kaufvertrag sollten die Höhe des Kaufpreises und der vertraglichen Nebenkosten fest geregelt sein sowie

- die Fälligkeit des Kaufpreises
- wer die vertraglichen Nebenkosten zahlt
- und die Zahlungsbedingungen

► Übergabe der Immobilie

Klären Sie, wie die Immobilie übergeben wird. Die Begriffe schlüsselfertig oder bezugsfertig sind gesetzlich nicht genau definiert. Im Kaufvertrag müssen die Innenarbeiten ausführlich festgeschrieben sein, nur dann ist der Bauträger für nicht ausgeführte Innenarbeiten verantwortlich.

Der Termin zur Übergabe sollte im Vertrag festgelegt sein.

▶ Sonderwünsche

Falls Sie Sonderwünsche haben, sollten diese und die Mehrkosten dazu im Vertrag festgehalten werden.

▶ Gewährleistungsausschluss

Haftet der Verkäufer für Mängel an der Immobilie, welche erst nach dem Kauf auftreten? – Der Verkäufer muss nicht auf Mängel an der Immobilie hinweisen, aber darf auf Nachfrage auch keinen bestehenden Mangel vorsätzlich verschweigen. Stellen Sie dem Verkäufer daher vor Vertragsabschluss Fragen zu eventuellen Mängeln an der Immobilie und halten Sie die Fragen und Antworten im Vertrag fest. Sollten wider Erwartend Mängel auftauchen, muss der Verkäufer ggf. die entsprechenden Nachbesserungen bezahlen.