



Foto: www.shutterstock.com/ Jlsak

TIPPS FÜR IMMOBILIENKÄUFER

Auch wenn bei jedem Kauf ein Notar eingebunden wird, muss man sich vor dem Vertragsabschluss um ein paar ganz wichtige Dinge selbst kümmern ...

Für viele Käufer ist eine Immobilie die größte Investition ihres Lebens. Daher ist es umso bedeutender, einige Grundregeln vor dem Vertragsabschluss zu beachten. Versteckte Mängel, wirtschaftliche Altlasten oder falsch aufgeführte Flächenangaben: Überall drohen Fallstricke.

Ob Eigentum an einer Wohnung oder Haus mit Grundstück, beim Abschluss eines Kaufvertrages verhält es sich bei beiden gleich. Im Vertrag muss das Wohneigentum genau bezeichnet werden und es müssen Vereinbarungen über die Höhe des Kaufpreises sowie die Art und Weise der Kaufpreiszahlung enthalten sein. Wichtig zu wissen: Erst mit der Grundbucheintragung ist der Käufer tatsächlich Eigentümer der Immobilie.

Bevor dies geschieht, wird in der Regel eine Auflassungsvormerkung für ihn beantragt und eingetragen. Damit ist der Erwerber vor nachteiligen Verfügungen des Verkäufers über das Grundstück geschützt, beispielsweise die Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek.

Als Käufer sollten Sie deshalb unbedingt darauf bestehen, dass der Kaufpreis beziehungsweise eine erste Anzahlung erst nach Eintragung einer Vormerkung fällig wird.

Soll ein Grundstück erworben werden, auf dem zu einem späteren Zeitpunkt geplant ist zu bauen, besteht die Möglichkeit, die Grunderwerbssteuer auf den Grundstücksanteil zu beschränken. So spart man die zusätzliche Grunderwerbssteuer, die ansonsten auch auf die Baukosten des Hauses fällig werden würde.

Wichtig dabei ist: Der Grundstücksmakler darf in keins-ter Weise mit dem Bauunternehmer verbunden sein. Hier lauert die Steuerfalle „einheitliches Vertragswerk“. Bedeutet: Die Damen und Herren des Finanzamtes gehen davon aus, dass beide Firmen personell oder inhaltlich miteinander verhandelt sind. Nach der Rechtsprechung reicht es schon aus, wenn der Makler für beide Parteien – Bauunternehmen und Grundstückseigentümer – tätig ist. Die Folge daraus ist, dass der Kaufvertrag des Grundstücks und der später abgeschlossene Bauvertrag zusammen berechnet werden und die

Grunderwerbssteuer auf den Gesamtpreis fällig wird. Hierbei ist es egal, ob nach dem Kauf des Grundstücks schon Steuern hierfür abgeführt wurden. Das böse Erwachen kann erst Jahre später mit einem Brief vom Finanzamt ins frisch bezogene Haus schneien.

Einen kleinen positiven Aspekt gibt es allerdings auch: Wird die Immobilie zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte genutzt, dann zählt die Grunderwerbssteuer auch zu den Anschaffungskosten und ist somit steuerlich absetzbar.

Bleiben wir noch etwas beim Grundstück und dem Thema Erschließungskosten. Erst wenn das Grundstück in Gänze erschlossen ist, das heißt es ans Straßen- und Versorgungsnetz angeschlossen ist, darf auch gebaut werden. Zu den Erschließungskosten gehören: Anschluss an die Kanalisation, Stromanschluss, Wasser- und Abwasseranschluss, Telefon und Internet und gegebenenfalls ein Erdgasanschluss. Hier sind je nach Lage des Grundstücks schnell 15000 Euro und mehr fällig.

Niedrige Zinsen
machen den Kauf
von Immobilien
verlockend – die
Tücken lauern im
Kleingedruckten

Ist das passende Grundstück gefunden, die versteckten Kosten durchkalkuliert und der notwendige Notartermin vereinbart, geht es in medias res.

Der Notar ist verpflichtet, sich über den Inhalt des Grundbuchs zu informieren und den Kaufparteien den aktuellen Stand mitzuteilen. Damit wird verhindert, dass der Käufer bestehende Belastungen, etwa Dienstbarkeiten, Hypotheken, Grund- und Rentenschulden nicht kennt. Außerdem muss der Notar den Käufer auf potenziell bestehende Vorkaufrechte, etwa der Gemeinden, hinweisen.

Im Falle des Kaufvertrags ist der Notar lediglich dazu verpflichtet, den Vertragsinhalt neutral zu besprechen. Der Käufer hingegen **muss** im Vorfeld folgende Punkte zuverlässig klären:

- Einen aktuellen Grundbuchauszug auf mögliche nachteilige Belastungen prüfen
- Sich beim zuständigen Bauamt über Einträge im Baulastenverzeichnis erkundigen
- Mit dem Bauträger oder dem Verkäufer alle Zahlungs- und Übergabebedingungen verbindlich im Vertragsentwurf festhalten
- Die Eintragung einer Vormerkung zu eigenen Gunsten vereinbaren
- Mit dem Bauträger einen fixen Termin für die Baufertigstellung vereinbaren
- Vertragsstrafen für eine verspätete Fertigstellung vereinbaren.



Rechtsanwalt **Markus Arendt** rät, sich vor dem Immobilienkauf frühzeitig zu informieren und einen Experten zu involvieren.

Autoreninfo

Achten Sie auch auf die Flächenangaben im Kaufvertrag. Seit 2004 gilt die neue Wohnflächenverordnung. Laut ihr kann die Wohnfläche entweder den Bauunterlagen entnommen, sofern es sich hierbei um die ursprünglichen Unterlagen für das Bauamt handelt oder selbst mit dem Metermaß nachgemessen werden. Dabei gilt es zu beachten, dass Grundfläche nicht gleich Wohnfläche ist.

Zur Wohnfläche gehören auch Flächen, die auf den ersten Blick vielleicht nicht als solche erkannt werden: Balkone, Dachgärten, Loggien, Schwimmbäder, Terrassen und Wintergärten. Dabei werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Ab Mai 2014 gelten mit dem Paragraphen 16a der EnEV 2014 verpflichtende Angaben von energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen aller Art. Das Stichwort hierzu: Energieausweis. Wollen Sie Ihre Immobilie vermieten beziehungsweise verkaufen, muss dem Interessenten spätestens zur Besichtigung ein gültiger Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.

Bisher war dies nur auf Verlangen notwendig, nach Inkrafttreten der EnEV gilt dies jedoch als Ordnungswidrigkeit und kann mit bis zu 15000 Euro geahndet werden. ■

Horst Sahrbacher, Vorsitzender der Geschäftsführung der Agentur für Arbeit Offenburg:

Zukunft durch Weiterbildung

„Die Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften ist im Ortenaukreis hoch und wird weiter steigen. Die Qualifizierung von Arbeitnehmern ohne Berufsabschluss ist deshalb ein zentrales Handlungsfeld der Agentur für Arbeit Offenburg. Wir unterstützen Sie finanziell, wenn Sie ungelernten Arbeitnehmern im Rahmen einer Qualifizierung einen Berufsabschluss vermitteln.“

Der Arbeitgeber-Service der Agentur für Arbeit Offenburg unterstützt Sie:

Wir beraten Sie gerne persönlich, um Personal für Sie zu gewinnen oder passgenau zu qualifizieren.

Rufen Sie uns an: 0800 - 4 5555 20
(Dieser Anruf ist für Sie kostenfrei)



Bundesagentur für Arbeit

Agentur für Arbeit Offenburg

RECHT SO?

Richter müssen sich einiges anhören – doch diese 15 Urteile sind wirklich außergewöhnlich. Wenn Sie zum einen oder anderen Themenfeld mehr wissen wollen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Rechtsanwalt Markus Arendt

EINEN CENT – IN RATEN BITTE!

Ein italienischer Rentner hat bei dieser Zahlungsaufforderung bestimmt geschmunzelt. Da der 84-Jährige in den 1990ern eine zu hohe Rente erhalten hat, fordert Italiens Rentenkasse nun die Rückzahlung von einem Cent. Der Betrag dürfe allerdings in Raten beglichen werden...



DES BESTATTERS DIENSTWAGEN

Darf ein Bestatter von seinem Angestellten verlangen, den Leichenwagen als Dienstfahrzeug zu nutzen? Nein, entschied ein Gericht zugunsten des Klägers. In Anbetracht des Stellenwerts eines Leichenwagens sei das nicht zumutbar. Und unheimlich obendrein

richt zugunsten des Klägers. In Anbetracht des Stellenwerts eines Leichenwagens sei das nicht zumutbar. Und unheimlich obendrein

DIE FREUNDIN VOM CHEF...

Das passiert ihr sicher nicht noch einmal: Die Auszubildende eines Rechtsanwalts hatte die neue Freundin des Chefs auf einem Foto zehn Jahre älter geschätzt. Kündigung! Fristlos! Vor Gericht einigten sich beide Seiten auf einen Vergleich. Ausbildung beendet, ein Monat Vergütung als Ausgleich...

AUF DER SCHWELLE ZUM ARBEITSUNFALL

Wo beginnt eigentlich der Arbeitsweg? Laut diesem Urteil knapp 50 Zentimeter über der eigenen Türschwelle. Hier hatte sich nämlich das Knie eines Angestellten befunden, als er sich seinen Fuß in der Tür einklemmte. Das Urteil: Arbeitsunfall – das Knie war schließlich schon außerhalb des Hauses

KEINE ZWEITTOILETTE

Das ging daneben: Die Klage eines Angestellten wurde abgewiesen. Er arbeitete von zu Hause aus und hatte versucht seine private Toilette als Zweitklo abzuschreiben



STIL IST EBEN NICHT DAS ENDE DES BESENS

Stil hatte dieser Mann nicht. Klammheimlich ließ er sich im ehemaligen Jugoslawien scheiden. Davon erfuhr die Ehefrau erst nach seinem Tod, als ihr die Witwenrente verwehrt bleiben sollte. Letztendlich setzte die Frau, die ihren vermeintlichen Ex-Mann jahrelang gepflegt hatte, ihre Klage aber durch. Die Balkan-Scheidung war in Deutschland nicht rechtskräftig

ENTTÄUSCHTER UNIFORMTRÄGER

Ob sich dieser Polizeihauptmeister in Zukunft schneller in seine Uniform schwingt? Schließlich bekommt er die Zeit ja nicht bezahlt. Ein Gericht wies seine Klage ab, die An- und Ausziehzeit der Uniform als Arbeitszeit anzurechnen



EIN UNMORALISCHES ANGEBOT

Ein guter Verkäufer nutzt jede Chance. Doch ein Grabsteinhändler war über-eifrig. Nach Erscheinen einer Todesan-zeige schickte der Geschäftsmann an die Traueradresse einen Werbebrief für Grabsteine. Die empörte Familie klagte. Das Urteil: Zwei Wochen nach einem Todesfall dürfen keine Werbebriefe an die Hinterbliebenen verschickt werden – unlautere Werbung, unzulässig

MIT SAMTHAND-SCHUHEN BITTE

Was muss man einer schwangeren Angestellten durchgehen lassen? Wenn es nach diesem Urteil geht, so ziemlich alles. Die Kündigung einer Schwangeren, die im Betrieb geklaut hatte, wurde abgelehnt. Begründung: Belastungen müsse man von Schwangere- ren fernhalten



FREIE TAGE FÜR ÄLTERE HERRSCHAFTEN

In einem Unternehmen er- hielten Mitarbeiter ab dem 58. Lebensjahr zwei Tage mehr Jahresurlaub. Der Chef tat dies aus Sorge um die Gesundheit der älteren Beschäftigten. Ein junger Kollege gönnte dies der Best-Ager-Belegschaft nicht und klagte – aller- dings ohne Erfolg

WER LÄSTERT FLIEGT RAUS!?

Über so manchen Chef könn- te man sich den ganzen Tag aufregen. Aber darf man das? Am Stammtisch zumindest schon, ent- schied ein Gericht. Die Kündigung einer Arbeitnehmerin, die am Stammtisch über ihren Chef läster- te, wurde für rechtswidrig erklärt. Positiv über den Chef zu denken, sei schließlich kein Gesetz

AUF DEN HUND GEKOMMEN

Der Hund ist der beste Freund des Menschen. Neben einigen Verwandten setzte eine Frau daher ihren Vierbeiner als Erbe ein. Nach dem Tod kam der Hund zu einer Freundin. Und die verlangte prompt Bellos Erbe. Das Landge- richt München dazu: Hunde sind (in Deutschland) keine juristischen Personen und können nicht erben



KEINE RENTE FÜR MORGENMUFFEL

Seine „Unüberwindliche morgendliche Nicht-Erweck- barkeit“ wäre schuld, dass der Kläger regelmäßig zu spät kam und einen Arbeitsplatz nach dem anderen verlor. Seine Klage auf Erwerbsminderungsrente wurde allerdings abgewiesen. Nach einem neurologi- schen Gutachten und einer Untersuchung im Schlaf- labor stellte das Gericht fest: Grund für das Überhören seiner Weckers sei das zu späte Zubettgehen

SECHS RICHTIGE UND EINE SCHEIDUNG

Mit einer Millionen Euro lässt sich der Ruhestand gut aushalten, dachte sich ein Lottogewinner. Doch er hatte die Rechnung ohne seine (Ex-)Frau gemacht. Obwohl beide seit sieben Jahren getrennt lebten, hatte es der Rentner versäumt, die Schei- dung einzureichen. Glück für die Ex-Frau: Sie kassierte als Zugewinnausgleich rund 242.000 Euro

BIS ZUM LETZTEN TROPFEN

Der Kläger in diesem Beispiel hat es ganz genau genommen. Bei einem Unfall wurde sein Auto zum Total- schaden. Die Versicherung des Unfallverursachers sollte aufkommen. Doch das war dem Geschädigten nicht ge- nug. Neben dem Auto wollte er außerdem die Tankfüllung ersetzt bekommen und zog vor Gericht – mit Erfolg



WIE SIEHT DIE STADT DER ZUKUNFT AUS?

Dieter Eckert war acht Jahre lang Baubürgermeister in Offenburg und befasst sich als Rechtsanwalt heute in erster Linie mit Fragen des Bau- und Immobilienrechts. Für Kalkül fasst er zusammen, was Kommunen heute und künftig leisten müssen

Gehen wir ein paar Schritte? Egal ob durch meine oder Ihre Stadt – uns wird vieles auffallen, was verändert werden sollte. Was man besser machen kann. Was nicht mehr zeitgemäß und nicht zukunftsfähig ist. All das mündet letztlich in der Frage, wie die Stadt der Zukunft aussehen soll, in der man selbst gern leben würde.

Klar ist: Eine Stadt der Zukunft hat auf die demografische Entwicklung und die Herausforderungen des Klimawandels reagiert. Für ältere Menschen, die es in die Stadt zurückzieht, werden genügend barrierefreie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angeboten, die über eigene, problemlos erreichbare Parkmöglichkeiten verfügen. Manche dieser Mehrfamilienhäuser sind Neubauten, behutsam in die vorhandene Bebauung eingepasst. Bei der Planung neuer Wohngebäude wurde aber auch die zunehmende Zahl von Single-Haushalten berücksichtigt, so dass Wohnungen in verschiedenen Größen und Zuschnitten angeboten werden. Dies hat den angenehmen Nebeneffekt, dass in den meisten dieser Häuser verschiedene Generationen unter einem Dach zusammenleben. Sieht man sich in der Innenstadt um, so findet sich (wieder) ein Einzelhandelsgeschäft, das den täglichen Bedarf si-

chert. Für betagtere Menschen haben die Inhaber einen gut gehenden Lieferservice etabliert. Den medizinischen Bedarf deckt ein Ärztehaus ab, in dem sich auch eine Apotheke und ein ambulanter Pflegeservice befinden.

Augenfällig in unserer Stadt der Zukunft ist das viele Grün, das gut gepflegt wird. Zieranlagen wechseln mit Grünflächen ab, die für Freizeit Zwecke genutzt werden. Einige Bereiche sind für Fahrräder gesperrt, damit ältere Menschen und kleine Kinder nicht gestört oder gar gefährdet werden. Trotz schwieriger Topographie und teilweise enger Straßen: In der eigentlichen Innenstadt ist das Parkproblem gut gelöst. Es gibt bezahlbare Tiefgaragen, eine ganze Anzahl von Quartier-Parkdecks, Parkplätze mit Ladesäulen – die früher

kostenlosen Anwohner-Parkplätze sind allerdings bewirtschaftet. Auf das Auto sind die Bewohner für die täglichen Wege weniger angewiesen als noch vor ein paar Jahren: Es existiert ein gutes Stadtbus-Netz mit niedrigen Preisen und ein Radwegenetz für klassisch muskelbetriebene und elektrische unterstützte Drahtesel.

Auch im Wettbewerb der Kommunen ist unsere Stadt der Zukunft gut aufgestellt. Neben den bereits beschriebenen Faktoren verdankt sie dies nicht zuletzt einer regen Kultur-Szene, den



Rechtsanwalt **Dieter Eckert** arbeitet in den Bereichen Bau-, Planungs-, Umwelt- und Immobilienrecht sowohl für Kommunen wie für Privatpersonen und Unternehmen.

Autoreninfo

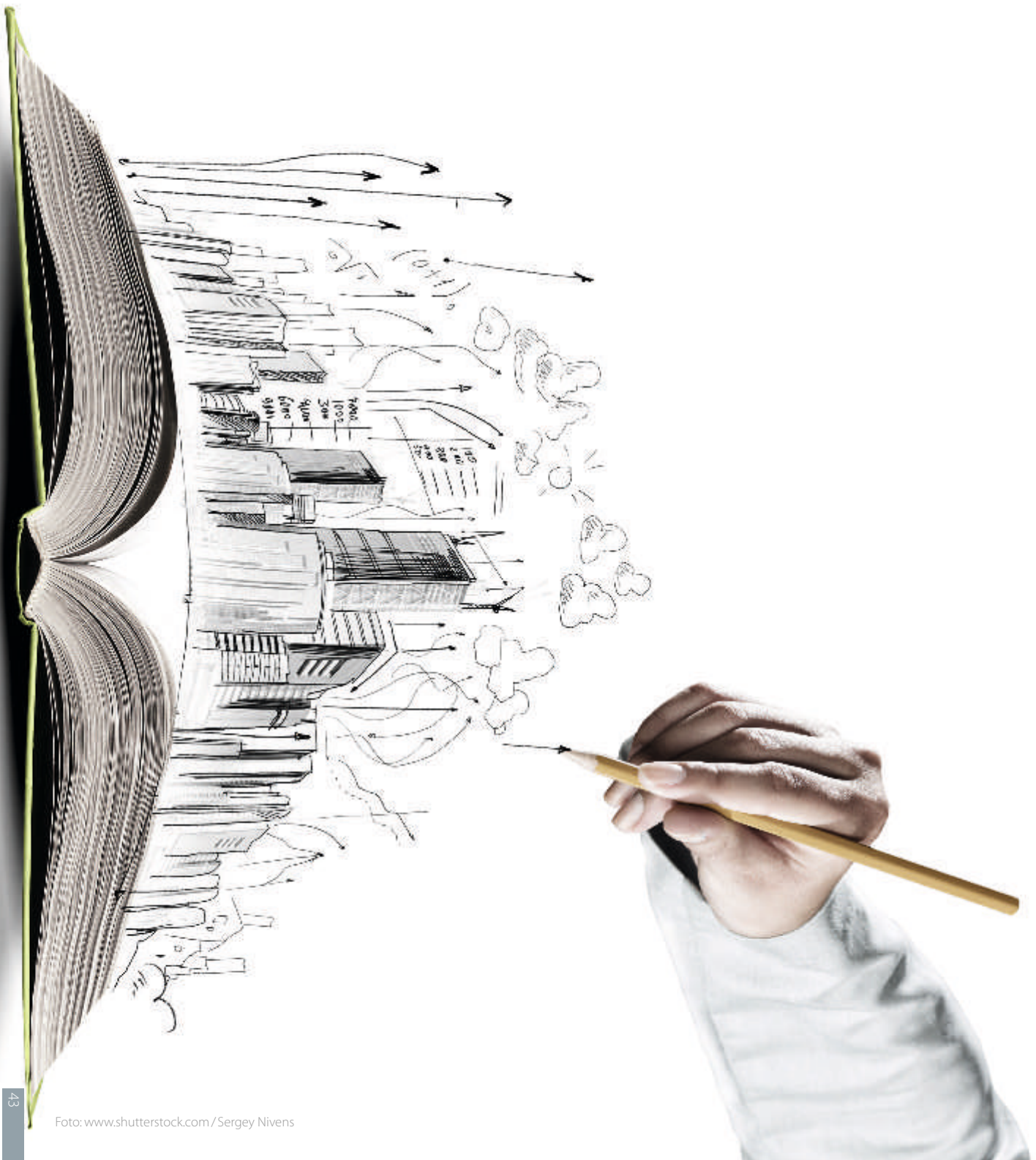




Foto: Michael Bode

Im Wettbewerb

Die Attraktivität einer Kommune für die Menschen ist entscheidend für die Zukunftsfähigkeit der Unternehmen vor Ort. Unser Autor fordert daher die Wirtschaft auf: Mischt euch ein!

- › besonders stark auf die Bedürfnisse der Eltern ausgerichteten städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen und einer differenzierten Schullandschaft.

All dies ist mehr oder weniger eine Vorstellung, wie Städte in der Zukunft aussehen können. Manches ist vielerorts bereits eingerichtet, manches wird erprobt, anderes wiederum ist erst in der Diskussion. Alle Verantwortlichen müssen sich aber darüber im Klaren sein, dass diese Entwicklungen kommen werden und dass es in der gemeinsamen Verantwortung aller Beteiligten liegt, ihrer Stadt eine gedeihliche Entwicklung zu ermöglichen.

Stadtverwaltungen und Gemeinderäte sind in diesem Prozess der Stadtentwicklung und Stadtplanung naturgemäß stark gefragt. Neben Konzeptionen beispielsweise über die Schulentwicklung oder die Entwicklung der Einkaufsinnenstädte ist das wichtigste Instrument die Bauleitplanung, also der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne, mit denen die Entwicklung der Stadt gesteuert wird.

Das den Bauleitplänen zugrunde liegende rechtliche Instrumentarium lässt vieles zu, es muss aber auch ausgeschöpft werden, beispielsweise bei der Förderung klimaschonender

Bauweisen, der Freihaltung von Grünflächen oder auch beim Schutz der Einkaufsinnenstädte.

Das geht im Einzelfall nicht ohne Konflikte ab, die es aber auszuhalten gilt: Stadtplanung ist nicht immer eine Schönwetterveranstaltung! Aktuell zeigt sich dies vor allem bei der Frage, wieviel Entwicklungspotenzial auf der „Grünen Wiese“ den Städten und Gemeinden zugestanden wird und wie stark im Zuge der Innenentwicklung Flächen mobilisiert werden können und müssen. Dabei ist klar, dass zur Eindämmung des Flächenverbrauches nicht endlos weitere Wohngebiete entwickelt werden können, zumal auch in Baden-Württemberg weite Landstriche mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung werden leben müssen.

Andererseits gibt es zur Sicherung ihres Flächenbedarfs für die Kommunen keinen rechtlich gangbaren Weg, den im Baugesetzbuch inzwischen verankerten Vorrang der Innenentwicklung gegenüber den Eigentümern auch wirklich durchzusetzen.

Neben der Anlegung von Flächenkatastern bleibt hier nur die Überzeugungsarbeit. Das wird aber auf breiter Front nur gelingen, wenn gute Projekte aufgelegt werden, hinter

Ihr Partner in Sachen
Innovationskultur, -potentiale & -fähigkeit!

HENKE

Innovationsmanagement

Beratung

Umsetzung

Ausbildung

Geschäftsmodell

Innovationen

Innovationsfähigkeit

Innovationspotentiale

Innovationsfähigkeit

Strategien & Ressourcen

Innovationsfähigkeit

www.henke-innovationsmanagement.de

Fröschenbündt 6
D-77767 Appenweiler

info@henke-innovationsmanagement.de