



Hamburger Immobilienlexikon für Hausverkäufer

Die rund 100 wichtigsten Fachbegriffe
für Verkäufer von Häusern, Wohnungen und Grundstücken
in Hamburg verständlich erklärt



Sie verkaufen ein Haus in Klein-Borstel, Wellingsbüttel, Alsterdorf, Fuhlsbüttel oder Ohlsdorf?

Gute **5** Gründe für Hamburger Immobilien*

- 1** Diskret: Privates bleibt bei uns privat
- 2** Erfahren: Wir verhandeln ein optimales Ergebnis
- 3** Schnell: Jederzeit erreichbar und direkt vor Ort
- 4** Strukturiert: 5-Phasen Modell bietet Transparenz
- 5** Fokussiert: Tätig nur im Hamburger Norden

**Wir bewerten Ihr Haus kostenlos
Rufen Sie uns an unter 040 / 8797 5446**

*Sie können Ihr Haus natürlich auch ohne Makler verkaufen. Wir unterstützen Sie dabei mit kostenlosen Informationen auf unserer Webseite. Aber bedenken Sie: Mit Makler verkaufen Sie in der Regel schneller, zum höheren Preis und ohne juristischen Ärger. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und gestalten Sie den Verkauf mit uns gemeinsam.

Hamburger Immobilienlexikon

Die rund 100 wichtigsten Fachbegriffe
für Verkäufer von Häusern, Wohnungen und Grundstücken
in Hamburg verständlich erklärt

Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss am Ende der Broschüre

© Hamburger Immobilien 2020
www.hamburger-immobilien.de

Copyright: Die Inhalte des Immobilienlexikons sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Nutzung über die im Urheberrecht gestattete bedarf vorab der schriftlichen Genehmigung durch Hamburger Immobilien. "HI Hamburger Immobilien" ist eine eingetragene Wort-/Bildmarke Nr. 30 2019 218 267, eingetragen beim Deutschen Patent- und Markenamt (www.dmpa.de).

Das Immobiliengeschäft wimmelt von Fachbegriffen. Die rund 100 wichtigsten Fachbegriffe erläutern wir verständlich in unserem Hamburger Immobilienlexikon für Verkäufer von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Denn wir finden: Gut informierte Kunden sind die besten Kunden. Da Baurecht in der Regel Landesrecht ist, gelten zahlreiche gesetzliche Bestimmungen speziell für Hamburg und sind nicht immer 1:1 auf andere Bundesländer übertragbar.

A

Abschreibung

Die Abschreibung bezeichnet umgangssprachlich jenen Betrag, um den sich der Wert eines Gutes innerhalb einer bestimmten Nutzungszeit verringert. Formal handelt es sich um die „Absetzung für Abnutzungen“, kurz AfA. Bei Wohnimmobilien schreibt das Finanzamt die gewöhnliche Nutzungszeit auf 50 Jahre fest. Das bedeutet, dass sich der Wert der Immobilie ab Anschaffungsdatum rechnerisch jährlich um 2% verringert und binnen 50 Jahren von 100 auf 0 sinkt. Die Abschreibung kann bei der Gewinnermittlung für eine vermietete oder gewerblich genutzte Immobilie als Aufwand dargestellt werden und mindert damit den zu versteuern den Gewinn – sprich die Einkommenssteuerlast eines Immobilienbesitzers.

Entscheidend für die Höhe der Abschreibung ist neben der Nutzungsdauer (gibt das Finanzamt vor) die Höhe der Anschaffungskosten. Dabei können neben dem Kaufpreis auch die Nebenkosten wie Makler- oder Notargebühren berücksichtigt werden. Zu beachten ist, dass die Abschreibung nur für Gebäude und Anlagen gilt, nicht aber für Grundstücke.

Abstandsflächen

Wer in Hamburg ein Haus bauen will, muss in der Regel einen be-

stimmten seitlichen Abstand zum Nachbargrundstück einhalten. Die Berechnung dieser Abstandsflächen richtet sich nach dem örtlichen Bebauungsplan sowie den Bestimmungen der Hamburger Bauordnung. Die Abstandsfläche beträgt mindestens 2,5m und bestimmt sich im Übrigen maßgeblich durch die Wandhöhe. Details finden sich in den Regelungen von §6 der Hamburger Bauordnung. Eine Ausnahme hinsichtlich der Abstandsflächen bilden in Hamburg Garagen von Wohnhäusern: Sofern diese von ihren Außenmaßen her bestimmte Werte nicht überschreiten, dürfen sie direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Wir raten dazu, bei entsprechenden Vorhaben einen Fachmann wie einen Architekten hinzuzuziehen.

Altlastenhinweiskataster

Die Stadt Hamburg führt ein Altlastenhinweiskataster, in dem alle bekannten Flächen in der Stadt verzeichnet sind, zu denen Informationen über Bodenbelastungen vorliegen. Unter solchen Bodenbelastungen versteht man gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz zum Beispiel:

- Schädliche Bodenveränderungen und entsprechende Verdachtsflächen
- Altlasten und entsprechende Verdachtsflächen

Das Altlastenhinweiskataster wird in Hamburg von der Umweltbehörde geführt. Als Eigentümer eines Grundstücks oder bei

Vorliegen eines berechtigten Interesses können Sie einen gebührenpflichtigen Auszug aus dem Kataster anfordern. Wenn Sie nicht selbst der Eigentümer sind, benötigen Sie eine Vollmacht des Eigentümers. Die Bearbeitung des Antrags kann 2-3 Wochen Zeit in Anspruch nehmen. Im Antrag müssen die Adresse des Grundstücks angegeben sowie zusätzlich die Flurnummer oder ein aktueller, markierter Lageplan beigelegt werden.

Anliegerbeiträge

Einige Hauskäufer erleben mit ihrer neuen Immobilie nach dem Kauf eine böse Überraschung: Sie müssen feststellen, dass die Erschließungsanlagen noch nicht endgültig hergestellt worden sind oder die Stadt Beiträge zum Siedbau fordert. Käufer von Immobilien sollten diese Themen daher vor dem Erwerb einer Immobilie verbindlich klären. Auf dieser Basis können im Kaufvertrag Regelungen dazu zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart werden.

Vom zuständigen Bereich der Bezirksverwaltung in Hamburg kann zu einem Grundstück eine Bescheinigung über Anliegerbeiträge angefordert werden. Die Gebühren für die Auskunft betragen zuletzt rund 60 Euro. Die Bescheinigung gibt Auskunft über:

- Erschließungsbeiträge
- Ausbaubeiträge
- Ausbaumaßnahmen
- Siedbaubeiträge
- Siedanschlussbeiträge

- Lage in einem Sanierungsgebiet
- Lage in einem Innovationsbereich.

Ausbaubeiträge werden von der Stadt Hamburg nur noch erhoben, sofern die Beitragspflicht vor dem 17.11.2016 entstanden ist.

Annuitätendarlehen

Annuitätendarlehen sind DIE klassische Finanzierungsform beim Kauf von Immobilien. Die Annuität beschreibt dabei die regelmäßige und konstante Rückzahlung eines Darlehens über einen vereinbarten Zeitraum. Weil der noch offene Rückzahlungsbetrag mit jeder monatlichen Tilgung sinkt, verringern sich Monat für Monat die damit verbundenen Zinsaufwendungen. Da die (monatliche) Rate für den Darlehensnehmer jedoch konstant ist, verändert sich das Verhältnis von Zins und Tilgung bei jeder Rate. Der Zinsanteil sinkt, der Tilgungsanteil steigt.

Am Ende der Laufzeit eines Annuitätendarlehens, die typischerweise 5, 10 oder 20 Jahre beträgt, bleibt in der Regel ein Restbetrag des ursprünglichen Darlehensbetrags offen. Dieser Betrag kann durch eine Abschlussrate auf einmal vollständig zurückgezahlt werden oder man vereinbart ca. 3-6 Monate vorher eine Verlängerung des Darlehens. Das bezeichnet man als Forward-Darlehen oder Prolongation. Je nachdem, ob der Marktzins gestiegen oder gefallen ist, wird sich der Zinssatz aber dabei verändern.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung gehört zu den großen Vorzügen des deutschen Immobilienrechts. Sie schützt Käufer von Immobilien vor bösen Überraschungen oder der Willkür eines unredlichen Verkäufers. Mit der Auflassungsvormerkung wird der Käufer vom

Grundbuchamt als neuer Eigentümer im Grundbuch vorgemerkt. Das bedeutet für den Verkäufer, dass er ab diesem Zeitpunkt ohne Einverständnis des Erwerbers keine Änderungen im Grundbuch mehr eintragen lassen kann. Das betrifft auch mögliche Insolvenzverfahren oder Zwangsversteigerungen auf Seiten des Verkäufers. Ebenso ist ein Verkauf an einen anderen Erwerber ohne Löschung der Auflassungsvormerkung nicht mehr möglich.

Das Grundbuchamt trägt die Auflassungsvormerkung auf Aufforderung eines Notars ein, sofern die Auflassung von beiden Parteien – also Käufer und Verkäufer der Immobilie – vor dem Notar gleichzeitig erklärt wurde. Die Parteien sichern damit zu, dass sie die sich aus dem Kaufvertrag ergebenden rechtlichen Pflichten wie die Übergabe des Hauses und die Zahlung des Kaufpreises erfüllen werden.

B

Bauakte

In Hamburg führen die Bauämter in den Bezirken für Grundstücke Bau- bzw. Grundstücksakten. Eigentümer können Einblick in diese Akte nehmen. Beim Amt heißt es zu den Bauakten: „In den Bau-/Grundstücksakten befinden sich Vorgänge, die die Prüfung von Vorbescheids- und Genehmigungsanträgen dokumentieren, die für bauliche Anlagen auf dem Grundstück beantragt worden sind. Die einzelnen Vorgänge enthalten Schriftstücke und Zeichnungen sowie die entsprechenden Genehmigungen“ (Quelle: hamburg.de).

In mancher dieser Akten schlummert für Eigentümer also womög-

lich eine unliebsame Überraschung. Vielleicht wurden in der Vergangenheit Auflagen seitens des Bauamts erteilt oder Vereinbarungen mit Nachbarn getroffen. Idealerweise lassen Sie sich bei dem Besuch im Amt von einem Fachmann begleiten. Er kann Ihnen bestätigen: „Alles gut, Akte ist sauber!“ Sie können auch einen Makler bevollmächtigen, für Sie die Akte zu prüfen. Eine Terminverabredung mit dem Amt ist erforderlich, die Kosten betragen ca. 30-60 Euro.

Vorsicht: Die Bauakteneinsicht gibt leider keine Garantie, dass es nicht noch Überraschungen geben kann. Denn die Akten sind nicht immer vollständig. Prüfen sollte man sie aber trotzdem, wenn man den Verkauf einer Immobilie plant.

Baugenehmigung

Wer ein Haus neu bauen, umbauen, anders nutzen oder abreißen möchte, benötigt dafür in der Regel eine Baugenehmigung. Die Baubehörde erteilt eine solche Genehmigung auf Antrag. Damit bestätigt die Behörde dem Bauherrn, dass dem Vorhaben keine wesentlichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben entgegenstehen. Die Genehmigung ist gebührenpflichtig abhängig von der Art des Vorhabens. Bei einem Einfamilienhaus in Hamburg beträgt die Gebühr ca. 2.000-3.000 Euro.

Je nach Vorhaben sind die Anforderungen an einen Bauantrag unterschiedlich. Die Stadt Hamburg informiert ausführlich zu dem Thema auf ihrer Website „Wege zur Baugenehmigung“. Über die Webseite lassen sich die erforderlichen Fachinformationen über ein Grundstück recherchieren, die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften nachlesen oder entsprechende Broschüren herunterladen. Die gute Nachricht: Wenn Sie

einen Architekten mit Ihrem Vorhaben beauftragen, übernimmt er die Verantwortung für den Bauantrag und stellt sicher, dass er den behördlichen Anforderungen genügt. Die Behörde hat zwei Monate ab Eingang des Antrags Zeit, diesen zu prüfen. Am besten gibt man den Antrag im zuständigen Bauamt persönlich ab und lässt sich das Datum per Stempel bestätigen.

Eine Besonderheit der Baugenehmigung stellt die Genehmigungsfiktion dar. Sofern die Behörde den Bauantrag nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist prüft und keine Einwände geäußert oder Fragen dazu gestellt hat, ergeht die Baugenehmigung als sogenannte Genehmigungsfiktion. Das heißt, sie gilt als erteilt, obwohl keine Prüfung erfolgte. In Hamburg kann bei Wohnbauten ein Antrag nach dem "vereinfachten Verfahren" gestellt werden bzw. bestimmte Maßnahmen wie Garagen können genehmigungsfrei sein.

Baugesetzbuch

Zwar liegt die Zuständigkeit für das örtliche Bauordnungsrecht bei den Bundesländern (siehe Beitrag zur Bauordnung), der Bund setzt aber den Gesamtrahmen. Entsprechend ist das Baugesetzbuch das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts in Deutschland. Dieses Gesetz bestimmt Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und damit die Art und Weise, wie Städte und Dörfer gestaltet werden. In diesem Sinne gibt das Gesetz die planerischen Instrumente vor, die Städten und Gemeinden zur Verfügung stehen. Das Baugesetzbuch ist in vier Teile gegliedert:

- Allgemeines Städtebaurecht
- Besonderes Städtebaurecht
- Sonstige Vorschriften
- Überleitungs- und Schlussvorschriften

Das Baugesetzbuch regelt in besonderer Weise den Schutz der natürlichen Ressourcen und damit den Umgang beim Bau mit dem Umwelt- und Naturschutz.

Bauordnung

Die Kompetenz für das Bauordnungsrecht liegt in Deutschland bei den Bundesländern. Entsprechend gibt es eine Hamburger Bauordnung, zuletzt geändert im November 2018.

In der Hamburger Bauordnung sind alle Anforderungen geregelt, die für ein Bauvorhaben in der Hansestadt gelten. Die Regelungen beziehen sich sowohl auf das Grundstück als auch auf dessen Bebauung.

Wesentliche Regelungsbereiche der Hamburger Bauordnung sind:

- Allgemeine Vorschriften
- Das Grundstück und seine Bebauung
- Bauliche Anlagen
- Die am Bau Beteiligten
- Bauaufsichtsbehörden und Verfahren

Baulast

Durch eine Baulast verpflichtet sich der Eigentümer eines Grundstücks, öffentlich-rechtliche Belange auf dem betreffenden Grundstück zu dulden, durchzuführen oder zu unterlassen. Häufig handelt es sich dabei um Rechte für die Kommune, bestimmte Versorgungsanlagen auf dem Grundstück betreiben zu dürfen oder Zugänge zu solchen gewährt zu bekommen. Baulasten werden in ein Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Sofern die Baulast die Nutzung des Grundstücks in relevanter Weise beeinträchtigt, kann sich die Baulast für den Eigentümer wertmindernd auswirken. Baulasten können durch die Behörde auf Antrag gelöscht werden, sofern das

öffentlich-rechtliche Interesse nicht mehr besteht.

Wer ein Grundstück verkauft oder kauft, sollte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis anfordern. Interessenten benötigen dazu eine Vollmacht des Eigentümers. In Hamburg reicht das Baulastenverzeichnis bis zu dessen Einführung 1969 zurück. Frühere Sachverhalte sind nicht berücksichtigt. Und Achtung: Die Baulasten finden sich nicht im Grundbuch.

Baustellenzufahrt

In Hamburg zählt zu den Nebenkosten eines Bauvorhabens in der Regel auch die Herrichtung einer Baustellenzufahrt (Gehwegüberfahrt) und die anschließende Wiederherstellung des Gehwegs. Insgesamt müssen dafür Kosten von 4.000-6.000 Euro eingeplant werden. Die erforderlichen Bau- und Schutzmaßnahmen werden unter Aufsicht des zuständigen Wegewarts und im Auftrag des Amts durch entsprechend zugelassene Fachfirmen durchgeführt. Wer eigenmächtig handelt, kann sich großen Ärger und Geldbußen einfangen.

Im ersten Schritt benötigen Sie eine Sondernutzungserlaubnis für den Gehwegbereich, um die Zufahrt herrichten zu dürfen. Diesen Antrag müssen Sie ans Baudezernat des zuständigen Bezirksamts richten. Wählen Sie unbedingt einen ausreichend langen Zeitraum für die Nutzung, sodass Sie Puffer haben, wenn sich Ihr Vorhaben verzögert. Voraussetzung für die Zuteilung der Sondernutzungserlaubnis sind laut Amt:

- Keine Einschränkung der Sicherheit des Verkehrs und keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs
- Keine unverhältnismäßige Einschränkung des Gemeinge-

brauchs oder kein Ausschluss für unverhältnismäßige Dauer

- Keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung von Wegebauanteilen, Maßnahmen der Wegebaulast, der Umgebung oder Umwelt, städtebaulicher oder sonstiger öffentlicher Belange

Ist die Erlaubnis erteilt, erhalten Sie eine Aufforderung zur Vorauszahlung der gesamten von Amtswegen erforderlichen Arbeiten. Ohne Leistung der kompletten Vorauszahlung für die Wegebaukosten wird die Gehwegüberfahrt nicht hergestellt. Die Abrechnung der Ist-Kosten erfolgt erst nach der Wiederherstellung des Gehwegs und Abschluss sämtlicher damit verbundenen Arbeiten.

Bauvorbescheid

Durch den Antrag eines Bauvorbescheids (auch Bauvoranfrage genannt) kann ein Bauherr bereits vor Baubeginn und der Erstellung von detaillierten Planungsunterlagen rechtssicher durch die Baubehörde abklären lassen, ob ein konkretes Vorhaben in der geplanten Art und Weise genehmigungsfähig ist.

Der Bauvorbescheid ist also eine vor Einreichung eines Bauantrags beantragte verbindliche Mitteilung der Behörde über bestimmte Fragen zu einem konkreten Bauvorhaben. Dieses Verfahren ermöglicht es einem Bauherren, vorab Planungs- und Investitionssicherheit für sein Vorhaben zu bekommen.

Laut Angaben der Behörde bietet sich das Vorbescheidsverfahren an, um im Falle von bauordnungsrechtlichen Abweichungen, die das Vorhaben in Frage stellen (wie zum Beispiel zu Abstandsflächen), frühzeitig eine Auskunft zu bekommen oder vor einem Grundstückskauf die Bebaubarkeit des Grundstücks klären zu lassen.

Bebauungsplan

Typischerweise gelten für bebaute bzw. bebaubare Grundstücke in Hamburg vom Senat verabschiedete Bebauungspläne. Sie regeln, wie ein Grundstück bebaut werden darf. Konkret: Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gebotene Bauweise. Ausnahmen vom Bebauungsplan sind möglich, bedürfen aber der Freigabe durch die Bauprüfungsbehörde.

Folgende Kriterien zur Bebauung eines Grundstücks sind üblicherweise in einem Bebauungsplan geregelt.

1) Art der baulichen Nutzung, abgekürzt mit zwei Großbuchstaben, zum Beispiel:

- WA kennzeichnet Flächen mit einer überwiegenden Nutzung für das Wohnen (allgemeines Wohngebiet)
- WR benennt Flächen, die ausschließlich dem Wohnen gewidmet sein dürfen (reines Wohngebiet)
- WB (besonderes Wohngebiet) bezeichnet Gebiete, in denen Gewerbebetriebe angesiedelt sein dürfen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen
- Die Kleinbuchstaben "o" und "g" kennzeichnen, ob die Bebauung "offen" oder "geschlossen" erfolgen muss, also mit Abständen zwischen den Gebäuden – wie typischerweise bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern – oder offen.

2) Maß der baulichen Nutzung, dazu zählen unter anderem:

- Anzahl der erlaubten Vollgeschosse: Sie wird im Bebauungsplan mit einer römischen Zahl angegeben. Eine II bedeutet, dass das Gebäude maximal zwei Geschosse haben darf. Ist die römische Ziffer umkreist, handelt es sich um eine zwingend einzuhaltende Anzahl.
- Grundflächenzahl (GRZ): Mit diesem Faktor ist die maximal

bebaubare Grundstücksfläche zu ermitteln. Eine GRZ von 0,2 bedeutet, dass 20 Prozent des Grundstücks bebaut sein dürfen. Bei einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern sind das $0,2 \times 1.000 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$.

- Geschossflächenzahl (GFZ): Sie zeigt an, wie das Verhältnis der Grundstücksfläche zu den addierten Flächen aller Geschosse sein darf. Bei einer GFZ von 0,5 und einem Grundstück von 1.000 m² ergibt sich eine erlaubte Geschossfläche von 500 m².

3) Baulinie und Baugrenzen:

- Die Baugrenze umschließt einen Bereich, auf dem das Gebäude nach freier Wahl erstellt werden darf.
- Bei der Baulinie ist die Vorgabe strenger einzuhalten: Wenn sie eingetragen ist, muss die Außenkante des Gebäudes exakt darauf gebaut werden.

Die Hamburger Baupläne können im Planportal samt Begründung heruntergeladen werden.

Beleihungswert

Der Beleihungswert spielt eine große Rolle bei der Finanzierung von Immobilien. Der Beleihungswert einer Immobilie wird durch die finanzierende Bank festgelegt und beschreibt den Wert, den die Bank einer Kreditsicherheit – hier also der Immobilie – zuschreibt.

Der Beleihungswert muss sich für die Bank langfristig und zu jedem beliebigen Zeitpunkt realisieren lassen. Er ist daher signifikant niedriger als der Verkehrswert eines Hauses oder Grundstücks. Denn die Bank muss unter anderem dem Risiko vorbeugen, dass die Immobilie über die 10- oder sogar 20-jährige Laufzeit eines Darlehens an Wert verliert. Denn einerseits verliert ein Gebäude an Wert durch Abnutzung, andererseits können die Marktgegeben-

heiten zu einem Absinken des Werts führen. Das ist zum Beispiel möglich, wenn in Folge einer Wirtschaftskrise oder eines steigenden Zinsniveaus die Nachfrage nach Immobilien einbricht. Außerdem muss die Bank einkalkulieren, dass sie im Falle einer Zwangsversteigerung einen Abschlag auf den Verkehrswert hinnehmen muss. Bei Unklarheiten wird die Bank ein Wertgutachten erstellen lassen und auf dessen Basis den Beleihungswert bestimmen. Typischerweise beträgt der Beleihungswert 75-85% des Verkehrswerts einer Immobilie. Der tatsächliche Wert kann jedoch aufgrund von Eigenheiten der Immobilie oder ihrer Lage von diesem Korridor abweichen.

Beurkundung

Grundstückskaufverträge sind in Deutschland gemäß § 311b BGB beurkundungspflichtig. Ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf also der Beurkundung durch einen Notar. Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen sind wegen des Verstoßes der vom Gesetz vorgeschriebenen Form nichtig.

Die notarielle Beurkundung dient dazu, dass Verkäufer und Käufer einer Immobilie keine übereilten oder unüberlegten Entscheidungen zu ihren Ungunsten treffen. Das Gesetz will sicherstellen, dass die mit einem Grundstückskaufvertrag verbundenen Sachverhalte für beide Seiten interessen- und sachgerecht vereinbart werden.

Im Termin der Beurkundung muss der Notar den Kaufvertrag vollständig vorlesen und sämtliche Anlagen aushändigen. Verkäufer und Käufer haben Gelegenheit, Fragen zu stellen oder strittige Punkte zu klären. Sind sich die Parteien über den Vertrag einig,

lässt der Notar den Vertrag unterschreiben und beurkundet ihn. Die Parteien müssen sich – sofern dem Notar nicht bekannt – bei der Beurkundung ausweisen, zum Beispiel durch Personalausweis.

Bodenrichtwert

In Hamburg gibt es zu jedem Grundstück einen Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert stellt den Bodenwert eines fiktiven, für seine Umgebung idealtypischen Grundstücks dar. Auf seiner Basis kann von Fachleuten der Wert eines Grundstücks ermittelt werden. In Hamburg werden die Bodenrichtwerte jährlich durch die regional zuständigen Gutachterausschüsse festgelegt. Die öffentlich einsehbaren Werte reichen je nach Stadtteil bis 1973 zurück.

Alle Hamburger Bodenrichtwerte sind öffentlich einsehbar über die Datenbank BORIS.HH. Dort kann man eine Adresse oder Flurstücknummer eingeben oder über die Karte suchen und sich den Wert anzeigen lassen.

Doch Obacht: Der angezeigte Wert gilt für ein typisches Referenz-Grundstück in der Gegend. Wer den Wert eines bestimmten Grundstücks bestimmen will, muss Zu- und Abschläge für die genaue Lage berücksichtigen. Außerdem liegt der Stichtag zur Ermittlung des Bodenrichtwerts in der Vergangenheit und kann sich verändert haben.



Courtage

Als Courtage (auch Provision) wird die Vergütung des Maklers bei einem Immobiliengeschäft bezeichnet. Es gibt keine gesetzliche Höhe über die Höhe der Provision, weshalb sie sich nach der regiona-

len Üblichkeit richtet. In Hamburg beträgt die Maklervergütung bei Immobilienkäufen 6,25% des beurkundeten Preises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%. Der Makler erhält also eine Vergütung von netto 5,25%. In Hamburg wird die Maklerprovision bei privaten Immobilienkäufen üblicherweise vom Käufer getragen. Bei Vermietungen gilt das "Bestellerprinzip".

Denkmalschutz

Denkmäler prägen die Stadt Hamburg und tragen wesentlich zu ihrer kulturellen Identität bei. Erhaltung, Pflege und Nutzung sind daher von öffentlichem Interesse. In Hamburg sind die zahlenmäßig meisten Denkmäler in Privatbesitz. Der Staat argumentiert hier gern gemäß §14 des Grundgesetzes mit der Anforderung „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“.

Eine denkmalgerechte Sanierung kann jedoch massive Kosten und Nutzungseinschränkungen für den Eigentümer bedeuten. Daher hat der Staat eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen für Denkmaleigentümer vorgesehen, um deren Belastungen bei der Erhaltung von Denkmälern zu mindern. In Hamburg gibt es zum Schutz der Denkmäler seit 2015 ein neues Denkmalschutzgesetz. Zur Frage, in welchem Fall es sich um ein Denkmal handelt, schreibt die Behörde in ihren FAQ (Quelle: Denkmalschutzamt): "Das Denkmalschutzgesetz unterscheidet Baudenkmäler, Ensembles, Gartendenkmäler und Bodendenkmäler sowie bewegliche Denkmäler. Für alle gilt, dass ihre Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Inter-

esse liegen muss. Für die Erklärung zum Denkmal ist bereits einer dieser Gründe hinreichend.“

Um Eigentümer bei den erheblichen wirtschaftlichen Belastungen beim Erhalt und der Pflege von Denkmälern zu unterstützen, bietet der Staat Eigentümern erhöhte steuerliche Abschreibungen oder Befreiungen im Bereich der Einkommensteuer, der Gewerbesteuer, der Umsatzsteuer, der Grundsteuer und der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Dienstbarkeit

Von einer Dienstbarkeit wird gesprochen, wenn jemand über ein „dingliches Recht“ an einer fremden Sache verfügt. Im Fall von Grundstücken spielen „Dienstbarkeiten“ in bestimmten Fällen eine erhebliche Rolle. Im Immobilienrecht werden drei Arten von Dienstbarkeiten unterschieden:

- Grunddienstbarkeiten wie Wegrechte
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten wie Wohnrechte oder Baunutzungsrechte
- Nießbrauch

Dienstbarkeiten können auf den Wert eines Grundstücks bzw. einer Immobilie maßgeblichen – typischerweise negativen – Einfluss haben. Dienstbarkeiten sind im Grundbuch in der sogenannten „Zweiten Abteilung“ eingetragen und erkennbar. Sie können nicht durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers gekündigt werden und bleiben – anders als ein normaler Vertrag – auch beim Verkauf des Grundstücks bestehen.

Eingetragene Grunddienstbarkeiten sind dem Begünstigten vom Grundstückseigentümer uneingeschränkt zu gewähren. Andernfalls können Unterlassung oder sogar Schadensersatz geltend gemacht werden. Ein typisches Beispiel ist ein Wegerecht für den

Anrainer eines „Pfeifenstiel-Grundstücks“, das nur über das davor liegende Grundstück erreichbar ist. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind an eine Person gebunden und erlöschen spätestens mit deren Tod – wie zum Beispiel im Fall von Wohnrechten.

E

Eigentümergeinschaft

Als Eigentümergeinschaft, auch Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) genannt, wird die „Gesamtheit aller Wohnungseigentümer innerhalb einer Wohneigentumsanlage“ bezeichnet – also der Verbund aller Wohnungseigentümer bzw. Eigentümer von Sondereigentum in einem Mehrfamilienhaus oder einer Anlage.

Begründet wird die Eigentümergeinschaft typischerweise durch eine notariell beurkundete Teilungserklärung. Die Teilungserklärung und die zugehörige Gemeinschaftsordnung regeln das Zusammenleben innerhalb einer Eigentümergeinschaft. Wer zum Beispiel eine Eigentumswohnung oder ein Reihenhaus kauft, erwirbt damit automatisch auch einen so genannten Miteigentumsanteil an der gesamten Immobilie. Dieser Anteil ergibt sich in der Regel aus der Größe der eigenen Wohnung im Verhältnis zur gesamten Anlage. Verkauft man die Wohnung wieder, tritt man auch den Miteigentumsanteil an der Anlage mit ab.

Alle Belange rund um die Immobilie werden innerhalb der Eigentümergeinschaft geregelt, indem beispielsweise regelmäßig Eigentümerversammlungen stattfinden. Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer bestimmen sich

durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung/Hausordnung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft.

Einheitswert

Der Einheitswert gehört zu den Absurditäten des deutschen Immobilienrechts. Auf Basis des Einheitswerts in Verbindung mit der Grundsteuermesszahl ermitteln die Finanzbehörden die Höhe der Grundsteuer für ein unbebautes oder bebautes Grundstück oder grundstücksgleiche Rechte. Und die dabei verwendeten Einheitswerte stammen von 1964 für Westdeutschland und 1935 für Ostdeutschland!

In Hamburg hängt der Einheitswert von der Grundstücksart, dem Alter des Gebäudes und dessen Ausstattung ab. Zwar gleichen die Finanzbehörden die Beträge der Höhe nach durch die Anwendung eines Hebesatzes den heutigen Verhältnissen an (in Hamburg für Grundsteuer B aktuell 540%). Es liegt aber auf der Hand, dass die Werte die relativen Veränderungen zwischen den Wohnvierteln und Wohnlagen in keiner Weise mehr korrekt darstellen. Daher weicht der Einheitswert einer Immobilie mitunter erheblich vom Markt-/Verkehrswert ab und darf auf keinen Fall mit diesem verwechselt werden.

Es verwundert nicht, dass das Bundesverfassungsgericht die Ermittlung der Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber zur Neuregelung aufgefordert hat.

Energieausweis

Wer ein Haus oder eine Wohnung verkaufen oder vermieten möchte, muss einen gültigen Energieausweis zu der Immobilie vorweisen. Die entsprechenden Angaben zur

Energieeffizienz müssen in den Verkaufsinseraten bzw. Unterlagen enthalten sein, ferner muss der Ausweis Interessenten bei einer Besichtigung zur Verfügung gestellt werden. Spätestens 14 Tage nach Kaufvertragsabschluss ist der Ausweis dem Käufer zu übermitteln. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld belegt werden. Der Energieausweis gibt – vereinfacht gesprochen – Auskunft über die Höhe des Energieverbrauchs einer Immobilie. Zu unterscheiden ist zwischen einem Verbrauchs- und einem Bedarfsausweis. Welcher Ausweis für eine Immobilie erforderlich ist, hängt von deren Beschaffenheit ab. In der Regel ist die Erstellung eines Bedarfsausweises teurer. Im Falle von Eigentumswohnungen gilt der Energieausweis für das ganze Gebäude und wird von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Der Endenergiebedarf wird im Ausweis als Bandtacho (Farbskala) angezeigt sowie zusätzlich in Form von Energieeffizienzklassen.

Der Energieausweis darf nur von zertifizierten Fachleuten erstellt werden. Die Kosten für den Ausweis liegen je nach Ausweisart und Gebäude zwischen 50 und 500 Euro. Typischerweise ist ein Energieausweis 10 Jahre gültig. Einige Ausnahmen von der Ausweispflicht gibt es: So ist zum Beispiel für Abrisshäuser, besonders kleine Häuser oder denkmalgeschützte Häuser unter Umständen kein Energieausweis notwendig.

Erbpacht

Die Erbpacht ermöglicht es, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Haus zu errichten. Der Vorteil ist, dass man das Grundstück nicht erwerben muss. Doch diesen Vorteil erkaufte man sich mit vielen Nachteilen, die sogar zum Verlust des gebauten Eigenheims führen können. Der Pächter zahlt

für die Nutzung des Grundstücks einen monatlichen oder jährlichen Betrag, die sogenannte Erbpacht. Früher, als der tatsächliche Grundbesitz noch in der Hand weniger Privilegierter lag, kam die Erbpacht häufig vor. Heute stellt sie eine Ausnahme dar und man trifft sie in der Regel nur noch im Falle von Gemeinden, Stiftungen oder Kirchen, die als Verpächter auftreten. In Zeiten niedriger Zinsen entfällt in der Regel auch der wirtschaftliche Vorteil der Pacht gegenüber einem Kauf. Die Finanzierung durch einen Kredit ist wirtschaftlich womöglich günstiger. Außerdem ist bei der Erbpacht die Zahlung der Grunderwerbsteuer fällig, auch wenn diese nach anderen Maßstäben berechnet wird.

Die Erbpacht ist für den Pächter mit erheblichen Risiken verbunden. Zwar hat er eine gewisse Sicherheit, wenn die Pacht über 99 Jahre geschlossen und – wie es obligatorisch ist – im Grundbuch eingetragen wird. Der Verpächter hat aber in bestimmten Abständen das Recht, die Pacht zu erhöhen. Eine Erbpacht ist nicht einseitig durch den Verpächter kündbar. Jedoch kann er Eigenbedarf anmelden oder einen "Heimfall" – also ein Ende der Pacht – bewirken, wenn er eine falsche Nutzung oder Verwahrlosung des Grundstücks reklamiert. Wenn die Pacht endet, hat der Pächter Anspruch auf eine Erstattung von rund zwei Dritteln des Werts seines Hauses. Geht er darauf nicht ein, fällt das Haus an den Grundeigentümer. Daher sollte sich ein Pächter rechtzeitig um eine Verlängerung der Erbpacht bemühen.

Erbschaftssteuer

Die Erbschaftssteuer ist in Deutschland in ähnlicher Weise wie die Schenkungssteuer ausgestaltet, wobei in diesem Fall der

"Gebende" natürlich verstorben ist. Man nennt diesen Fall auch etwas bürokratisch "Ewerb von Todes wegen". Beide Fälle – Besteuerung von Erbschaft und Schenkung – werden im selben Gesetz behandelt, dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsgesetz.

Die Einzelheiten der Erbschaftsteuer in Gänze zu beschreiben, würde in ganzes Buch füllen. Relevant für den Fall der Vererbung von Immobilien ist der besondere Fall der Eigennutzung. Wurde eine Immobilie vom Erblasser selbst genutzt und wird diese Immobilie nach dessen Tod vom Ehepartner oder dem Kind/den Kindern unmittelbar weiter selbst genutzt, kann die Vererbung unter bestimmten Umständen steuerfrei sein.

Ein mögliches Mittel zur Verringerung von Erbschaftssteuer sind Schenkungen zu Lebzeiten. Wir empfehlen in einem solchen Fall unbedingt eine Beratung durch einen fachlich versierten und mit dem örtlichen Gegebenheiten vertrauten Steuerberater.

Erbschein

Immobilien und Erbschein – das ist ein langes Kapitel. Immer wieder kommt es zu Schwierigkeiten mit dem Erbschein beim Verkauf von Immobilien. Denn das Grundbuchamt nimmt eine Umschreibung der Immobilie vom Verstorbenen auf die Erben in der Regel erst vor, wenn ein Erbschein vorliegt. Je nach Testament gibt es von dieser Regel zwar Ausnahmen, meist aber muss eben ein Erbschein vorgelegt werden. Und den zu bekommen, ist oft gar nicht so leicht bzw. nimmt erheblich Zeit in Anspruch.

Zuständig für die Ausstellung eines Erbscheins sind die Nachlassgerichte. Welches Gericht zuständig ist, hängt vom letzten "gewöhnlichen Aufenthalt" des

Verstorbenen ab. Die Zuständigkeit kann mit dem Hamburger Behördenfinder ermittelt werden. Ganz wichtig: Der Erbschein muss beantragt werden, man erhält ihn nicht automatisch. Dabei genügt es im Fall einer Erbengemeinschaft, wenn ein Beteiligter den Antrag stellt.

Da mit dem Erbscheinantrag eine eidesstattliche Versicherung verbunden ist, ist persönliches Erscheinen vor einem Notar oder dem Gericht unter Vorlage eines Personalausweises notwendig. Welche Nachweise für den Erbscheinantrag notwendig sind, ist von Fall zu Fall sehr unterschiedlich. Auf jeden Fall ist die Sterbeurkunde im Original oder als beglaubigte Abschrift vorzulegen. Eine Übersicht weiterer ggfs. notwendiger Dokumente findet sich auf der Webseite der Hamburger Nachlassgerichte.

Sollten Sie den Verkauf einer erst kürzlich geerbten Immobilie wie einem Haus oder einer Wohnung planen, kümmern Sie sich bitte unbedingt frühzeitig um den Erbschein und die Umschreibung der Immobilie auf die Erben. Ohne Umschreibung kann die Immobilie in der Regel nicht weiterverkauft werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird üblicherweise bei der Bewertung von vermieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien eingesetzt. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, welchen Ertrag ein Eigentümer langfristig mit der Immobilie erzielen kann.

Beim Ertragswertverfahren werden das Grundstück und die baulichen Anlagen getrennt betrachtet. Die Bewertung des Grundstücks erfolgt anhand des Bodenrichtwerts oder von Vergleichswerten. Für den Gebäudeertragswert gilt die folgende Formel (Quelle:

Immobilien-Fachwissen von A-Z):

- Vom Miet-Rohertrag werden die umlegbaren Bewirtschaftskosten mit Ausnahme der Abschreibung und der umlegbaren Kosten abgezogen
- Der sich ergebende Reinertrag wird um den auf den Bodenwert entfallenden Liegenschaftszins reduziert
- Der verbleibende Betrag wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (Abschreibungskomponente) mit einem sich aus dem Liegenschaftszins ergebenden Multiplikator kapitalisiert
- Sofern ein Reparaturstau besteht, ist dieser gemäß der ermittelten Höhe vom Ertragswert abzuziehen
- Nach Berücksichtigung aller Faktoren ergibt sich der Verkehrswert der Immobilie

Klingt kompliziert? Stimmt, ist es auch. Daher sollte das Ertragswertverfahren geprüften Immobilien-Gutachtern überlassen werden. Das Ertragswertverfahren ist in §§17-20 der Immobilienwertermittlungsverordnung beschrieben.

F

Fällgenehmigung

In Hamburg sind gemäß der Baumschutzverordnung in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz grundsätzlich sämtliche Bäume und Hecken geschützt. Das bedeutet, dass sie ohne schriftliche Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde nicht gefällt und auch keine Teile entfernt oder beschädigt werden dürfen. Wer also damit liebäugelt, der ungeliebten Lärche auf dem eigenen Grundstück den Garaus zu machen, der kann das nur im Rahmen der strengen gesetzlichen Bestim-

mungen tun. Fällgenehmigungen werden von der Behörde üblicherweise mit der Auflage von Ersatzpflanzungen verbunden. Hinweise finden sich in einem Merkblatt der Behörde.

Ausgenommen vom Baumschutz in Hamburg sind folgende Arten bzw. Fälle:

- Einzelbäume sofern der Stammdurchmesser weniger als 25 cm – in 130 cm Höhe gemessen – beträgt
- Obstbäume
- Rückschnitt des Jahreszuwachs bei Hecken

Dabei ist aber zu beachten, dass die Arbeiten ausschließlich im Zeitraum außerhalb des 1. März bis 30. September eines Jahres aus Gründen des Tierschutzes durchzuführen sind.

Für alle übrigen Sachverhalte kann die Naturschutzbehörde eine Ausnahme genehmigen, zum Beispiel wenn:

- der Baum stark geschädigt, absterbend oder tot ist und deshalb umzufallen oder zu brechen droht
- der Baum ein zulässiges Bauvorhaben verhindert und nicht von besonderer Bedeutung ist wie z.B. Eichen/Buchen oder Straßenlinden
- der Baum in unzumutbarer Weise die Wohnnutzung beeinträchtigt

In der Regel verlangt die Naturschutzbehörde ein entsprechendes Baumgutachten, das vom Antragsteller auf eigene Kosten durch einen geeigneten Gutachter zu erstellen ist.

Feuerversicherung

Die Feuerversicherung für ein Gebäude ist der wichtigste Versicherungsschutz überhaupt, den Immobilienbesitzer benötigen. Der Schutz tritt ein, sobald die Immobilie durch Feuer beschädigt oder zerstört wird. In der Regel umfasst

die Versicherung auch alle Nebengebäude auf dem Grundstück, feste Einbauten wie eine Küche sowie auf besonderen Wunsch den Schutz einer Photovoltaikanlage.

Der Feuerversicherungsschutz ist bei privaten Wohnimmobilien wie Häusern üblicherweise in einer allgemeinen Gebäudeversicherung enthalten, die grundsätzlich gegen Elementarschäden wie Feuer, Wasser, Sturm und Hagel schützt. Bauherren können sie außerdem mit einer Feuerrohbauversicherung kombinieren, die das Gebäude während der Bauphase umfasst.

Im Falle einer Eigentümergemeinschaft läuft die Feuerversicherung in der Regel über die Gemeinkosten und wird von der Hausverwaltung für die gesamte Anlage inklusive dem Sondereigentum abgeschlossen.

Immobilienfinanzierungen setzen eine Gebäudeversicherung in der Regel zwingend voraus. Sparen Sie auf keinem Fall an diesem Versicherungsschutz. Er kann sie im Fall der Fälle vor dem finanziellen Ruin bewahren. Die Kosten betragen für ein Einfamilienhaus typischerweise 400 - 1.000 Euro pro Jahr, abhängig unter anderem vom gewählten Schutzzumfang und der Lage der Immobilie.

Flurkarte

Die Flurkarte wird vom örtlichen Katasteramt geführt und stellt alle Liegenschaften im Zuständigkeitsbereich (Flurstücke) maßstäblich dar. Alternative Begriffe für die Flurkarte sind Liegenschaftskarte oder Katasterkarte. Sie bildet mit ihrem Nachweis von Lage und Abgrenzung die amtliche Kartengrundlage des Grundbuchs und ist damit Grundlage für die Sicherung von Grund und Boden.

Die Abfrage der Flurkarte erfolgt über die ALKIS-Auskunft (ALKIS = Amtliches Liegenschaftskataster-

informationssystem), die in Hamburg über das Portal Geoinformation Vermessung zur Verfügung gestellt wird. Der Auszug kostet aktuell 28,30 Euro inkl. 19% Mehrwertsteuer und kann nach dem Kauf als PDF-Datei direkt heruntergeladen werden.

Ergänzend zur Flurkarte kann ein Flurstücks-/Eigentüternachweis bestellt werden. Auf diesem sind neben der Flurstücks- und Lage auch die Fläche sowie Angaben zur Fundstelle im Grundbuch sowie zu den Eigentümern genannt.

Flurstück

Als Flurstück bezeichnet man gemäß Hamburger Landesrecht einen "geometrisch eindeutig begrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird" (Quelle: landesrecht-hamburg.de). Typischerweise stellen Flurstücke Grundstücke dar, die im besagten Liegenschaftskataster unter einer Flurstücknummer zu finden sind. Diese Nummer ist jeweils einer Gemarkung zugeordnet. Über Gemarkung und Flurstücknummer lässt sich ein Grundstück exakt identifizieren. Daher muss beides bei vielen Anfragen wie Auskünften aus dem Altlastenhinweiskataster oder Kampfmittelverdachtsregister angegeben werden.

Wer die Flurstücknummer zu seinem Grundstück in Hamburg ermitteln will, kann dies über das Portal Geoinformation Vermessung tun: Dort den Befehl "Suche Flurstück über Adresse" auswählen und die Adresse eingeben.

G

Geldwäschegesetz

Der Gesetzgeber fürchtet, dass es bei Immobiliengeschäften zu

Geldwäsche kommen kann. Daher legt er Immobilienmaklern bestimmte Pflichten auf, die solche Gesetzesverstöße verhindern sollen. Beim ernsthaften Interesse eines Kunden ist der Immobilienmakler verpflichtet, die Identität der Person bzw. des Unternehmens zweifelsfrei festzustellen. Das gilt sowohl für den potenziellen Käufer als auch den Verkäufer der Immobilie.

Beim Käufer geht man von einem "ernsthaften Interesse" aus, sobald ein Kaufvertrag ausgetauscht werden soll. Daher wird ein gewisshafter Immobilienmakler zuvor die Personalien des Interessenten aufnehmen. Bei Privatpersonen erfolgt das durch eine Kopie oder Abschrift des Personalausweises, bei juristischen Personen durch eine Prüfung des Handelsregisters. Der Immobilienmakler muss außerdem prüfen, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt. Der Immobilienmakler ist verpflichtet, die Daten 5 Jahre lang aufzubewahren und auf Anforderung der Aufsichtsbehörden vorzulegen.

Gemeinschaftseigentum

Einfach gesprochen umfasst das Gemeinschaftseigentum all jene Bestandteile einer Wohnanlage, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines externen Dritten stehen. Typischerweise sind dies alle Teile der Anlage, die für den Bestand und die Sicherheit des Gesamtkomplexes erforderlich sind. Dazu zählen:

- Außenwände, Dach und Fundament
- Gemeinschaftstreppenhaus, Fenster und Hauszugangstüren
- Außenanlagen und Keller
- Zentrale Heizungs-, Entwässerungs- und Lüftungsanlagen
- Hausversorgung wie Gas, Strom und Zu-/Abwasser

Das Gemeinschaftseigentum kann sich übrigens auch innerhalb des Sondereigentums einer Wohnung befinden, zum Beispiel im Fall einer Unterverteilung der Heizung oder den Heizkörpern selbst. In der Regel ist die Aufteilung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum in der Teilungserklärung der WEG näher beschrieben. Die Abgrenzung ist jedoch mitunter trotzdem strittig, wenn es um die Übernahme von Instandhaltungs- oder Reparaturkosten geht, zum Beispiel bei Balkonen, Fenstern oder eben Heizkörpern.

Das Gemeinschaftseigentum wird von den Wohnungseigentümern zusammen verwaltet und in Stand gehalten. Die WEG bestellt in der Regel einen Verwalter für diese Aufgaben.

Gewährleistungsausschluss

Die Frage nach der Gewährleistung hat beim Verkauf von gebrauchten Häusern, Wohnungen bzw. Grundstücken große Bedeutung und kann zu langwierigen Auseinandersetzungen zwischen einem Käufer und dem Verkäufer führen. Daher raten wir beiden Seiten dringend dazu, sich im Vorfeld zu dem Thema der Gewährleistung beraten zu lassen. Wir möchten hier einige kurze Informationen dazu geben, die aber eine gründliche Fachberatung durch einen Anwalt oder den Notar nicht ersetzen können.

Der Verkäufer hat dem Käufer einer gebrauchten Immobilie diese grundsätzlich frei von Sachmängeln zu verschaffen. Anders als bei einem Neubau hat der Verkäufer aber die Möglichkeit, diese Gewährleistung für Sachmängel im notariellen Kaufvertrag auszuschießen. Er haftet dann nur für einen Sachmangel, wenn er diesen arglistig verschwiegen hat.

Arglist setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel kannte oder

zumindest für möglich hielt und dem Käufer gegenüber nicht erklärte. Und das, obwohl er damit rechnen musste, dass der Käufer bei Kenntnis des Mangels das Haus nicht oder nicht in der vorliegenden Form gekauft hätte. Kann der Käufer dem Verkäufer ein solches arglistiges Verschweigen nachweisen, ist der kaufvertragliche Gewährleistungsausschluss unwirksam.

Ein Gewährleistungsausschluss ist außerdem für solche Eigenschaften des Hauses oder Grundstücks unwirksam, für die der Verkäufer eine bestimmte Beschaffenheit vertraglich garantiert hat. Hat der Verkäufer beispielsweise eine Garantie für die Trockenheit des Kellers abgegeben, dann hat er für einen feuchten Keller einzutreten, auch wenn der Vertrag einen allgemeinen Gewährleistungsausschluss enthält.

Gläubiger

Ein Gläubiger ist eine natürliche oder juristische Person, die eine Forderung auf eine bestimmte Leistung gegenüber einem Schuldner hat (§ 241 Abs. 1 Satz 1 BGB). In der Regel handelt es sich um eine Geldforderung im Rahmen eines Schuldverhältnisses.

Beim Verkauf eines Hauses verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer zur Übereignung der Immobilie. Gleichzeitig ist er Gläubiger im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung, zu der sich der Käufer des Hauses als Schuldner verpflichtet hat.

Grenznachweis

Um einen maßstabsgetreuen und korrekten Lageplan für ein Bauvorhaben zu erstellen, benötigt der Planer bzw. Architekt einen Grenznachweis. In diesem Nachweis – auch Vermarkungs- und Maßbescheinigung genannt – teilt das örtliche Vermessungsamt dem

Interessenten die Maße von Grenzpunkt zu Grenzpunkt des betreffenden Grundstücks mit.

In Hamburg kann diese Grenzinformation durch fachkundige Personen, zum Beispiel Vermesser, kostenpflichtig über das Onlinebestellportal des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung bezogen werden. Die Auskunft ist recht teuer. Rund 250 Euro sind für ein typisches Grundstück mit max. 5 Grenzpunkten für die Vermarkungs- und Maßbescheinigung fällig.

Grundbuch

In Deutschland werden alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte in Grundbücher eingetragen. Die Grundbücher werden von den Grundbuchämtern geführt, die sich beim jeweils örtlich zuständigen Amtsgericht befinden. Die Grundbuchämter sind allein verantwortlich für Eintragungen und Änderungen im Grundbuch. Sie erteilen Eigentümern und Dritten auch Abschriften aus dem Grundbuch. Dritte müssen in der Regel ein berechtigtes Interesse nachweisen und eine Vollmacht des Eigentümers vorlegen, um Einsicht in das Grundbuch zu erhalten.

Grundbücher sind einheitlich gegliedert. Jedes Grundbuch beginnt mit der Aufschrift – auch Deckblatt genannt – und dem Bestandsverzeichnis, in dem die Pflichtangaben des Katasteramts aufgeführt sind. Es folgen die drei sogenannten “Abteilungen” des Grundbuchs:

- In Abteilung I sind die Eigentumsverhältnisse und deren Veränderungen festgehalten. Gründe für die Eintragung können beispielsweise eine Auflassung oder Erbfolge sein.
- In Abteilung II werden alle Lasten und Beschränkungen eingetragen, die für ein Grund-

stück gelten (außer Grundpfandrechte). Dies sind zum Beispiel Wohnrechte oder Nießbrauch oder die beim Verkauf wichtige Auflassungsvormerkung.

- In Abteilung III finden sich schließlich alle Eintragungen zu Grundpfandrechten. Typischerweise sind hier die Grundschulden eingetragen, wenn ein Darlehen aufgenommen und mit der Immobilie besichert wird. Entscheidend ist dabei die Rangreihenfolge. Banken werden zur Besicherung in der Regel den 1. Rang einfordern, sprich sie werden im Fall einer Zwangsversteigerung aus dem Verkaufserlös als erstes bedient.

Die Prüfung des Grundbuchs gehört zu den ersten Aufgaben eines Verkäufers, wenn er den Verkauf eines Hauses, eines Grundstücks oder einer Wohnung plant. Ein erfahrener Immobilienmakler kann ihn beraten und die Eintragungen prüfen und erläutern.

Grunderwerbsteuer

Zu den wesentlichen Kaufnebenkosten zählt in Deutschland die Grunderwerbsteuer. In Hamburg ist dafür die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts für Verkehrsteuern und Grundbesitz zuständig. Der Steuersatz ist je Bundesland verschieden. In Hamburg liegt der Satz aktuell bei 4,5 Prozent.

Anders als man wegen des Namens erwarten könnte, fällt die Grunderwerbsteuer beim Kauf auch auf das Gebäude an. Bewegliche Einrichtungen und Anlagen können ausgeschlossen werden, wenn dies im Kaufvertrag explizit geregelt ist. In Hamburg trägt die Grunderwerbsteuer in der Regel der Käufer. Typischerweise wird dies im Kaufvertrag so niedergeschrieben. Der Käufer hat den Be-

trag spätestens 4 Wochen nach Zugang des Bescheids durch die Grunderwerbsteuerstelle zu zahlen. Und Achtung: Ohne die Zahlung nimmt das Grundbuchamt keine Umschreibung der Immobilie vor (siehe Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Grundpfandrecht

Mit dem Grundpfandrecht setzt der Eigentümer einer Immobilie sein Objekt als Sicherheit ein, typischerweise zur Absicherung einer Baufinanzierung. Die heute übliche Form des Grundpfandrechts bei Immobilienfinanzierungen ist die Grundschuld. Diese wird ins Grundbuch der Immobilie eingetragen.

Die finanzierende Bank wird durch das dingliche Verwertungsrecht zum Grundrechtsgläubiger und schließt mit dem Kreditnehmer einen Sicherungsvertrag. Sie erhält entsprechend das Recht, das Objekt im Falle eines Kreditausfalls zu ihren Gunsten zu verwerten.

Weitere Grundpfandrechte sind unter anderem die Hypothek und die Rentenschuld, die heutzutage aber nur noch in Ausnahmefällen vereinbart werden.

Grundriss

Grundrisse sind maßstabsgetreue Zeichnungen, die Räume und ihre Beziehung zueinander von oben gesehen zweidimensional darstellen. Mit ihnen lässt sich zeigen, wie groß Räume sind, wie sich Menschen in den Räumen bewegen und wie feste oder mobile Einrichtungen darin platziert werden können. Mit einem Grundriss kann also überprüft werden, ob sich ein Raum oder eine Anzahl von Räumen für einen geplanten Zweck eignen.

Grundrisse sollten folgende Elemente beinhalten und bemaßen:

- Längen und Grundfläche des

Raumes

- Türen/Eingänge und Fenster
- Außenwände
- Breite und Höhe der Innenwände
- Elemente und Vorrichtungen, die fest eingebaut sind
- Gegenstände, die in den Raum gestellt werden sollen

Typische Maßstäbe für einen Grundriss sind 1:50 oder 1:100.

Wer ein Haus oder eine Wohnung verkauft, sollte maßstabsgetreue Grundrisse vom Objekt zur Verfügung haben. Dabei ist darauf zu achten, dass der Bau womöglich anders ausgeführt wurde, als in den ursprünglichen Bauplänen dargestellt. Bei der Erstellung der Grundrisse kann bei Bedarf ein erfahrener Makler unterstützen. Auch wir bieten diesen Service an.

Grundschuld

Die Grundschuld wird als dingliches Recht in die Abteilung III des Grundbuchs einer Immobilie eingetragen und stellt die in Deutschland übliche Form der Besicherung von Immobilienkrediten dar. Aus diesem Recht heraus haftet die Immobilie gegenüber dem Gläubiger für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme. Die Grundschuld berechtigt den Gläubiger, nach Kündigung der Grundschuld die Immobilie zu seinem Vorteil zu verwerten. Das geschieht typischerweise im Wege der Zwangsvollstreckung. Die Grundschuld ist grundsätzlich – im Gegensatz zur Hypothek – nicht akzessorisch zu einer Forderung; sie kann also auch unabhängig von der konkreten Forderung genutzt werden. Daher schließen Gläubiger und Eigentümer in der Regel zur Grundschuld einen entsprechenden Sicherungsvertrag (Zweckerklärung).

Eine Grundschuld wird üblicherweise auf Antrag des Grund-

stückseigentümers hin durch einen Notar bestellt und auf dessen Anforderung hin im Grundbuch eingetragen. Auf die Ausstellung eines Grundschuldbriefs wird heute verzichtet. Der Grundschuldbrief stellt ein Risiko für den Eigentümer dar, weil er ohne Umschreibung im Grundbuch an einen Dritten übertragen werden kann.

Grundsteuer

Die Grundsteuer macht in Deutschland seit längerer Zeit erhebliche Schlagzeilen: Das Bundesverfassungsgericht hat die seit Jahrzehnten angewendete Praxis der Finanzbehörden für rechtswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert, bis Ende 2019 eine Neuregelung zu treffen. Das haben Bundestag und Bundesrat Ende 2019 auch getan, jedoch haben sich die Bundesländer das Recht ausbedungen, eigene abweichende Regelungen zur Erhebung der Grundsteuer festzulegen. Details zum Stand der Dinge finden Sie in unserem Blog-Beitrag zum Thema Grundsteuerreform für Hamburg. Der Hamburger Finanzsenator hat bereits mitgeteilt, dass man sich in Hamburg erst nach der Bürgerschaftswahl Anfang 2020 mit dem Thema befassen werde.

Gemäß der aktuell noch in Hamburg geltenden Rechtslage zur Grundsteuer wird die Abgabe auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung sowie grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbau-rechte) erhoben. Wesentlich für Wohngebäude ist die "Grundsteuer B". Die Grundsteuer wird auf Basis des vom Finanzamt festgestellten Einheitswert berechnet. In Hamburg ist der Einheitswert von der Grundstücksart, dem Alter des Gebäudes und seiner Ausstattung abhängig. Der Einheitswert wird anschließend mit der Grundsteuer-

ermesszahl und mit dem in der jeweiligen Gemeinde gültigen Hebesatz multipliziert.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Hansestadt Hamburg ermittelt mit Unterstützung seiner Geschäftsstelle beim Amt für Geoinformation und Vermessung auf jährlicher Basis die Bodenrichtwerte. Ferner erstellt er Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien in Hamburg und gibt den Immobilienmarktbericht heraus. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Hamburger Senat benannt. Es gibt drei hauptamtliche und zahlreiche ehrenamtliche Mitglieder. Eine Liste der Mitglieder und eine Beschreibung der Aufgaben finden sich auf der Webseite des Gutachterausschusses.

Die Bodenrichtwerte sind für die Ermittlung des Werts von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung. Sie zeigen zum jeweiligen Stichtag den Wert eines Referenzgrundstücks in einer bestimmten Lage. Auch lässt sich der jeweilige Wert über viele Jahre zurückverfolgen. Der Gutachterausschuss legt die Bodenrichtwerte auf Basis einer Analyse von rund 12.000 Immobilien-Kaufverträgen aus Hamburg jährlich fest.

Bei berechtigtem Interesse, zum Beispiel der Erstellung eines Wertgutachtens, kann eine Auskunft aus der genannten Kaufpreissammlung angefordert werden. Die Gebühr für die Auskunft beträgt aktuell 410 Euro für bis zu 30 Kauffälle.

H

Hammerschlagsrecht

Das Hammerschlags – und Leiterrecht gestattet einem Grundeigen-

tümer oder einem von ihm beauftragten Vertreter, unter bestimmten Voraussetzungen das Nachbargrundstück zu betreten, um Reparaturen oder Bauarbeiten durchzuführen.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Parteien sich einvernehmlich über die Durchführung der Maßnahmen einigen. Gelingt dies nicht, kann die Baubehörde eingeschaltet werden. Der Bauherr muss die Arbeiten, die eine Duldungspflicht auslösen, mindestens zwei Wochen vor Ausführungsbeginn mitteilen. Die Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn die Arbeiten zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr notwendig sind.

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Vermieter eines Hauses oder einer Eigentumswohnung bzw. Besitzer unbebauter Grundstücke benötigen eine Absicherung gegen Schadensersatzansprüche Dritter. Denn in der oder rund um die Immobilie kann es jederzeit zu einem Schadensfall kommen. Typische Beispiele dafür sind: Jemand stolpert über eine Gehwegplatte, wird von einem Dachziegel getroffen oder rutscht auf der Treppe oder auf Glatteis aus. In allen Fällen kann der Grundeigentümer haftbar gemacht werden. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Immobilie in einwandfreiem Zustand ist und niemand gefährdet wird.

Damit der Grundeigentümer nicht persönlich für Schäden aufkommen muss, ist eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung unerlässlich. Die Versicherung zahlt, wenn sich jemand verletzt oder fremdes Eigentum beschädigt wird. Auch wenn der Geschädigte weitere Einbußen hat, übernimmt das in der Regel die Versicherung – beispielsweise Einkommensausfälle. Darüber hin-



So wunderschön grün ist Hamburgs Norden



Hamburger Immobilien
Inhaber Dr. Ingo Kohlschein
Friedhofsweg 17/19
22337 Hamburg



„Als Experten vor Ort kennen wir Klein-Borstel, Wellingsbüttel, Alsterdorf, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf aus langjähriger Erfahrung. So können wir Ihre Immobilie zügig zum optimalen Preis verkaufen - denn bei uns ist jede Immobilie im Verkauf Chefsache.“

Dr. Ingo Kohlschein, Inhaber von
Hamburger Immobilien, lebt seit
Jahren in Klein-Borstel

Telefon: 040 / 8797 5446
Mobil: 0171 / 545 6338
E-Mail: kontakt@hamburger-immobilien.de
Web: www.hamburger-immobilien.de

aus prüft die Versicherung, ob eine Forderung berechtigt ist.

Wer im eigenen Haus wohnt, ist in der Regel über seine private Haftpflichtversicherung abgesichert. Dies sollten Wohneigentümer in den Versicherungsbedingungen prüfen. Eine gesonderte Versicherung ist für den Hausbau notwendig (Bauherrenhaftpflicht).

Hausanschlüsse

Wer auf einem Grundstück in Hamburg ein Haus neu errichten möchte, muss die Anschlüsse an die Netze für Strom, Wasser-/Abwasser- und Gas neu beantragen. Hinzu kommen bei Bedarf noch Anschlüsse für Telefon, Kabelfernsehen und Fernwärme. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas können Bauherren zentral über ein Service-Portal der Hamburger Netze bestellen. Entsprechende Beauftragungen sind auch notwendig, wenn die bestehenden Anschlüsse geändert oder ein Altbestand abgerissen und ersetzt werden soll.

Für die Tiefbauarbeiten ist eine Bescheinigung zur Kampfmittelfreiheit erforderlich, die bei der Feuerwehr Hamburg beantragt werden muss.

Die Installationen der Netzversorger enden an den Absperranlagen bzw. an der Hausanschluss-sicherung im Hausanschlussraum des Gebäudes. Dahinter ist der Bauherr allein für die Installationen verantwortlich.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten für ein Gebäude spielen für einen Bauherren eine Rolle, wenn er für das Gebäude steuerlich eine Abschreibung geltend machen möchte. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn er ein Arbeitszimmer in dem Gebäude beruflich nutzt oder einen Teil der Immobilie oder die Immobilie als Ganzes vermietet. Die Abschrei-

bung wirkt sich als Teil der Werbungskosten steuermindernd für den Eigentümer aus.

Die Kosten des Grundstücks mit den Erwerbsnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer) können bei den Herstellungskosten nicht berücksichtigt und folglich nicht mit abgeschrieben werden. Wenn ein Grundstück mit Haus erworben wird, müssen die Grundstückskosten und Gebäudekosten getrennt werden. Am besten erfolgt dies gleich im Kaufvertrag, was jedoch nicht garantiert, dass das örtliche Finanzamt dieser Aufteilung folgt.

Die Herstellungskosten sind definiert in §255 HGB. Dabei wird unterschieden in Pflicht- und Wahlbestandteile sowie Verbote. Verbote beziehen sich auf Kostenarten, die nicht bei der Ermittlung der Herstellungskosten berücksichtigt werden dürfen. Wir raten dazu, bei der erstmaligen Bestimmung der Herstellungskosten eines Gebäudes einen Steuerberater hinzuzuziehen.

Unter gewissen Umständen können auch Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen den Herstellungskosten zugerechnet werden. Das gilt zum Beispiel, wenn das Gebäude einem Vollverschleiß unterlag oder das Gebäude aufgestockt wird.



Ideelle Teilung

Baurechtlich kann ein Grundstück real oder ideell geteilt werden. Bei einer ideellen Teilung bleibt das Grundstück an sich als ein Flurstück ungeteilt erhalten. Stattdessen entstehen Miteigentumsanteile von zwei oder mehr Eigentümern im Sinne einer Eigentümergemeinschaft. Diese Miteigentumsanteile

werden im Grundbuch als solche verzeichnet und erhalten jeweils ein eigenes Blatt im Grundbuch.

Ideelle Teilungen sind in der Praxis vor allem bei Doppel- und Reihenhäusern üblich, sie kommen aber auch bei freistehenden Einzelhäusern vor. In diesen Fällen ist das meistens dadurch begründet, dass wegen des geltenden Bebauungsplans das Ursprungsgrundstück zu klein ist, um es real zu teilen. Auch sparen sich die Eigentümer die Kosten für die Vermessung und Eintragung im Liegenschaftskataster.

Die ideelle Teilung wird in der Regel durch eine beim Notar zu beurkundende Teilungserklärung vorgenommen, in der Rechte und Pflichten der Eigentümer innerhalb der Eigentümergemeinschaft niedergelegt sind. So entstehen ideell zwei Grundstücke, die sich eigenständig bebauen lassen.

Instandhaltungsrücklage

Häuser unterliegen dem Verschleiß und sollten aus diesem Grund regelmäßig instandgehalten werden. Dies dient einerseits der Aufrechterhaltung der technischen Funktion des Gebäudes und andererseits dem Werterhalt. Zu unterscheiden ist die Instandhaltung von der Wartung, die eine regelmäßige sachgerechte Prüfung technischer Anlagen darstellt. Die Instandhaltung dient dem langfristigen Erhalt der Immobilie (also Reparaturen und Sanierungen).

Damit die Kosten der Instandhaltung nicht plötzlich und unerwartet die Eigentümer treffen, bildet man über die Jahre eine entsprechende Rücklage. In Eigentümergemeinschaften ist die Bildung einer solchen Rücklage üblich, wenn auch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Auch zur Höhe gibt es bei Eigentümergemeinschaften keine Vorschrift. In der Regel wird die Höhe der jährlichen Einzahl-

lung in die Instandhaltungsrücklage von der Verwaltung durch Anwendung der "Petersschen Formel" ermittelt. Die Formel geht davon aus, dass ein Gebäude innerhalb von 80 Jahren das 1,5-fache seiner reinen Herstellungskosten zur Instandhaltung benötigt. Zur Berechnung müssen zuvor die Herstellungskosten pro m² ermittelt werden.

Hausbesitzer, die zu keiner Eigentümergemeinschaft gehören, entscheiden selbst, ob sie eine Instandhaltungsrücklage aufbauen. Es ist jedoch dringend anzuraten, eine solche Rücklage über die Jahre aufzubauen, um bei größeren Reparaturen finanziell nicht in die Bredouille zu geraten.

Jahresabrechnung

In Eigentümergemeinschaften ist die Verwaltung verpflichtet, einmal jährlich auf Basis des Zufluss- und Abflussprinzips eine Jahresabrechnung zu erstellen. Dabei werden sowohl die direkt auf das Sondereigentum des Eigentümers entfallenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt (z.B. Kosten für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser) sowie jene Kosten, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Zur Deckung der Kosten erhebt die Verwaltung in der Regel von den Eigentümern ein monatliches Hausgeld, das auf dem von der Gemeinschaft zu verabschiedeten Wirtschaftsplan basiert und auch die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage umfasst. Hinzu kommen bei Bedarf Sonderumlagen, zum Beispiel im Fall von aufwändigeren Sanierungen am Gemeinschaftseigentum. Die Jahresabrechnung weist für jede Kostenposition den jeweiligen Verteilschlüssel (z.B. gemäß Anteil Fläche oder je Einheit) aus. Sie besteht immer aus einer Gesamtabrechnung sowie den Einzelabrechnungen. Die Einzelabrech-

nungen zeigen das Ergebnis pro jeweiliger Wohnung.

Ist ein Haus oder eine Wohnung vermietet, ist der Eigentümer verpflichtet, ebenfalls einmal jährlich gegenüber dem Mieter die Hausgeldzahlungen abzurechnen. Dabei greift er im Falle einer WEG auf die oben genannte Abrechnung der Verwaltung zurück.

K/L

Kampfmittel-Verdachtsflächen

Hamburg gehört zu den am stärksten während des Zweiten Weltkriegs durch die Alliierten bombardierten deutschen Städten. Mehrere Millionen Bomben gingen über Hamburg nieder und nicht alle explodierten. Regelmäßig hört man im Radio von der Entschärfung von Blindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg durch den Kampfmittelräumdienst und die Feuerwehr. Und was man sich wirklich nicht vorstellen möchte: Es ist im Vorhinein nicht vollkommen auszuschließen, dass sich auch auf dem eigenen Grund und Boden so ein Blindgänger befindet. Aus diesem Grund ist es erforderlich, eine entsprechende Verdachtsuntersuchung durchführen bzw. das entsprechende Register prüfen zu lassen, bevor Sie in Hamburg auf dem Grundstück Erd- oder Abrissarbeiten durchführen lassen dürfen. Das betrifft auch die Verlegung der Hausanschlüsse für Gas, Strom oder Wasser im Erdreich. Bei all diesen Aufgaben werden die beauftragten Firmen von Ihnen einen entsprechenden Nachweis verlangen, bevor sie mit den Arbeiten beginnen. Wer entsprechende Baumaßnahmen plant, sollte daher frühzeitig eine entsprechende Untersuchung in die Wege leiten. Das geht in

Hamburg recht einfach, dauert aber einige Werktage und ist gebührenpflichtig. Zuständig ist der Bereich "Gefahrenerkundung / Kampfmittelverdacht" (GEKV) der Feuerwehr Hamburg. Das Gefährdungspotenzial der Flächen wird auf Antrag durch eine stereoskopische Luftbilddauswertung historischer Luftbilder ermittelt.

Wenn Sie nicht Eigentümer des Grundstücks sind, müssen Sie wie üblich ein berechtigtes Interesse nachweisen und benötigen eine Vollmacht des Eigentümers. Dem Antrag müssen Sie eine aktuelle Liegenschaftskarte beifügen, auf der Sie die zu prüfende Fläche markieren. WICHTIG: Markieren Sie dabei auch die Straße und den Bürgersteig auf beiden Seiten der Straße vor und/oder neben Ihrem Grundstück, falls Sie Hausanschlüsse verlegen lassen wollen. Sonst könnten sich Firmen weigern, dort aufzugraben. Kreuzen Sie in dem Antrag die Option "Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbilddauswertung" an. Je nach Umfang der Prüfung betragen die Gebühren einige Hundert Euro. Sie können aufatmen, wenn die Fläche "grün schraffiert" von der Feuerwehr markiert wird.

Kaufvertrag

Grundsätzlich besteht bei Immobiliengeschäften in Deutschland Notarpflicht. Daher ist es nicht sinnvoll, einen Kaufvertrag selbst zu formulieren. Es erweist sich jedoch als nützlich, die wesentlichen Themen zum Kaufvertrag vorab zu kennen. Übrigens: Erst mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar wird der Immobilienverkauf für beide Parteien rechtlich bindend. Andere Vereinbarungen im Vorfeld – egal ob schriftlich oder mündlich – berechtigen und verpflichten zu nichts (sie lösen aber womöglich Schadenersatzansprüche aus).

Wichtige Elemente, die in der Regel jeder Kaufvertrag für eine Immobilie enthält, sind:

- Informationen zu den Vertragspartnern
- Bezeichnung des Kaufgegenstands (z.B. Anschrift, Grundbuchdaten)
- Vereinbarter Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten
- Voraussetzungen für Kaufpreisfälligkeit
- Regelungen zur Übergabe der Immobilie
- Vereinbarungen zur Gewährleistung

Im Falle von Eigentumsgemeinschaften (z.B. bei Wohnungen oder Reihenhäusern) kommen noch Regelungen zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum hinzu, die recht umfassend sein können.

Ganz wichtig: Beide Parteien müssen ausreichend Zeit haben, die Inhalte des Kaufvertrags zu prüfen. In der Regel sind dafür 2 Wochen einzuplanen.

Beim Unterzeichnungstermin für den Hauskauf liest der Notar den Kaufvertrag vollständig vor. Beide Parteien können zu jedem Punkt Fragen stellen und der Vertragstext kann bei Bedarf noch verändert werden. Sind die Vertragsparteien mit dem Vertrag einverstanden, erfolgen Unterzeichnung und notarielle Beurkundung.

Lageplan

Der Lageplan wird oftmals verwechselt mit der Flurkarte bzw. der Liegenschaftskarte. Der Lageplan wird typischerweise vom Architekten erstellt und ist Grundlage für die baulichen Planungen und die Baugenehmigung. Sie können einen Lageplan also nicht bei der Behörde anfordern, sondern müssen ihn selbst erstellen lassen. Er zeigt das Bauobjekt maßstäblich in seiner Umgebung und Situation. In der Regel ist der

Lageplan einem Bauantrag beizufügen. Ergänzend zum Lageplan wird oftmals auch ein topographischer Höhenplan erstellt.

Um einen maßstäblich korrekten Lageplan zu erstellen, benötigt der Architekt die entsprechenden Maßangaben zum Grundstück. Diese gehen aus der Maßbescheinigung hervor, die Sie vom Vermesser erhalten oder kostenpflichtig beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung anfordern können.

Löschungsbewilligung

Eine Löschungsbewilligung benötigen Sie, um eine Grundschild aus dem Grundbuch entfernen zu lassen. Sie erhalten diese auf Anforderung von Ihrer Bank, sofern das zur Grundschild gehörende Immobiliendarlehen ordnungsgemäß und vollständig getilgt worden ist. Typischerweise beantragen Sie über einen Notar die Löschung der Grundschild. Sie können die Löschung auch selbst beim Grundbuchamt einreichen, benötigen jedoch beglaubigte Unterschriften aller Eigentümer auf dem Antrag. Die Bank kann für die Ausstellung der Löschungsbewilligung ihre Auslagen zurückverlangen, zum Beispiel die Kosten für Versand und Kopien. Deutlich teurer ist die Löschung der Grundschild selbst. Das Grundbuchamt verlangt in der Regel eine Gebühr in Höhe von 0,2% der Grundschildsumme. Sofern Sie einen Notar beauftragen, verlangt der je nach Umfang seiner Tätigkeit bis zu weitere 0,2%. Bei hohen Grundschildsummen sind die Gebührensätze gegebenenfalls geringer. Problematisch kann es werden, wenn auch ein Grundschuldbrief ausgestellt wurde. Dieser muss natürlich ebenfalls vorlegt werden. Ist er verloren gegangen, kann sich ein aufwändiges und teures Verfahren anschließen.

Angesichts der erheblichen Kosten stellt sich die Frage, ob es tatsächlich sinnvoll ist, eine Grundschild nach vollständiger Tilgung des Darlehens löschen zu lassen. Dazu gibt es eine Reihe von Pros und Contras.

Für die Löschung der Grundschild spricht:

- Wenn Sie die Immobilie verkaufen, verlangt der Erwerber womöglich ein "sauberes Grundbuch" ohne Lasten. Das ist jedoch nicht zwingend, weil dieses Thema vom Notar kaufvertraglich geregelt werden kann.
- Manche Kreditnehmer haben Sorge, dass die Grundschild von der Bank einfach zu anderen Zwecken gegen sie eingesetzt werden kann. Zwar ist die Grundschild – anders als die Hypothek – tatsächlich nicht per se an den Kredit gebunden. Typischerweise gibt es dazu aber eine entsprechende Zweckerklärung.
- Problematisch könnte die Löschung womöglich im Erbfall sein, wenn sich zum Beispiel die Ausstellung des Erbscheins verzögert.
- Und zuletzt: Wenn man über viele Jahre den Kredit bedient und am Ende getilgt hat, freut es mache Hausbesitzer einfach, wenn auch die Grundschild gelöscht wird.

Gegen die Löschung der Grundschild spricht:

- Es fallen Kosten von bis zu 0,4% der Grundschildsumme an
- Womöglich möchte man zu einem späteren Zeitpunkt einen neuen Kredit aufnehmen, zum Beispiel zum Erwerb einer weiteren Immobilie oder um eine Renovierung zu finanzieren. Dann kann die "alte" Grundschild wieder verwendet werden, sofern das Darle-

hen bei derselben Bank aufgenommen wird. Andernfalls wäre eine kostenpflichtige Abtretung an die andere Bank erforderlich.

- Zuletzt fällt auch ein erheblicher Zeitaufwand für die Löschung der Grundschuld an.

Am Ende muss der Immobilien-Eigentümer nach eigenem Befinden und Ermessen entscheiden, ob er die Grundschuld löschen oder bestehen lassen will. Eine allgemeingültige Empfehlung gibt es nicht.

M

Maklererlaubnis

Wer in Deutschland als Immobilienmakler tätig werden will, benötigt eine Zulassung durch die zuständige Gewerbeaufsicht gemäß §34c Gewerbeordnung. Im Rahmen der Zulassung prüft die Behörde die wirtschaftliche Eignung. So werden ein polizeiliches Führungszeugnis, eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie eine Erklärung über geordnete wirtschaftliche Verhältnisse vom Makler verlangt. Ferner ist der Immobilienmakler verpflichtet, regelmäßige Fortbildungen nachzuweisen.

Maklerformel

Die Maklerformel ist eine Überschlagsrechnung, um den Ertragswert einer Immobilie und damit deren Verkehrswert zu schätzen. Anders als bei der aufwändigen und nur von Fachleuten verlässlich durchführbaren Ertragswertmethode wird bei der Maklerformel nur der Jahres-Reinertrag der Immobilie ermittelt und mit einem ortsüblichen Faktor multipliziert.

Der Jahres-Reinertrag ergibt sich aus der Höhe der gemäß der gel-

tenden ortsüblichen Vergleichsmiete erzielbaren, jährlichen Netto-Kaltniete abzüglich der direkt zuordenbaren Bewirtschaftungskosten. Der Einfachheit halber können auch 90% der jährlichen Netto-Kaltniete genommen werden (ohne Abzug weiterer Bewirtschaftungskosten). Der "Faktor" stellt den Kehrwert der erwarteten jährlichen Verzinsung dar und hängt maßgeblich von Lage und Gebäudetyp ab. Der Faktor wird ferner auf Basis von Erfahrungswerten mit Zu- und Abschlägen versehen. Ein Faktor von 18 plus einem Korrekturzuschlag von 2 bedeutet eine jährliche Verzinsung von $1/(18+2) = 5\%$.

Ein Rechenbeispiel für ein Haus mit 125qm Wohnfläche geht wie folgt:

$$90\% * (125 \text{ qm} * 15 \text{ Euro} * 12) * (18 + 2) = 405.000 \text{ Euro.}$$

Die erwartete Verzinsung beträgt beim genannten Kaufpreis 5%.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Maklerformel – richtig angewendet – zwar den Verkehrswert einer Immobilie gut treffen kann. Die Bestimmung des richtigen Faktors sollte aber ein Fachmann vornehmen, der über entsprechende Kenntnisse vor Ort verfügt. Ferner lässt die Methode wichtige Faktoren außer acht wie beispielsweise den Wertverlust des Gebäudes bzw. dessen Abschreibung oder die örtliche Dynamik des Marktgeschehens.

Maklervvertrag

Der Maklervvertrag ist im Allgemeinen in den Bestimmungen der §§ 652ff BGB geregelt. Es handelt sich einen privatrechtlichen Vertrag zwischen einem Auftraggeber und einem Makler, an dessen Form beim Verkauf von Immobilien keine gesetzlichen Anforderungen gestellt sind. Der Maklervvertrag kann auch durch eine mündliche Vereinbarung oder

konkludentes Handeln zustande kommen.

Zwei grundsätzlich unterschiedliche Fälle sind beim Maklervvertrag zu unterscheiden: Erstens ein Vertrag zwischen Verkäufer und Makler sowie zweitens ein Vertrag zwischen Kaufinteressent und Makler. Letzteren Fall behandeln wir im Folgenden zuerst.

Fall 1: Maklertrag zwischen Kaufinteressent und Makler

Der Maklervvertrag und damit der Provisionsanspruch des Maklers kommt typischerweise dadurch zustande, dass der Makler die Interessentin oder den Interessenten über die zum Verkauf stehende Immobilie informiert und ihr oder ihm so die Gelegenheit verschafft, mit dem Verkäufer in Kontakt zu treten. Der Provisionsanspruch setzt entsprechend den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder dessen Vermittlung voraus. Es muss also einen Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Verkauf der Immobilie geben.

Typischerweise informieren Makler die Interessentin oder den Interessenten über den Provisionsanspruch und dessen Höhe. In Hamburg wird die Provision beim Kauf privater Wohnimmobilien vom Käufer getragen. Der Makler ist außerdem verpflichtet, Interessenten über ihr Widerrufsrecht aufzuklären und den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes nachzukommen. Welche Leistungen ein Makler beim Verkauf eines Hauses erbringt und wie Kaufinteressenten davon profitieren, beschreiben wir in unserem "5-Phasen-Modell" des Hausverkaufs.

Fall 2: Maklertrag zwischen Verkäufer und Makler

Üblicherweise sind Makler beim Verkauf von Immobilien für beide Parteien tätig. Über diese doppelte

Tätigkeit haben Makler beide Parteien zu informieren. Da in Hamburg die Provision vollständig vom Käufer getragen wird, ist die doppelte Tätigkeit in der Regel unkritisch.

Zwischen Verkäufer und Makler gibt es verschiedene Ausgestaltungen des Vertrags: einfacher Maklervertrag, Makleralleinauftrag oder qualifizierter Alleinauftrag. Bei hochwertigen Wohnimmobilien in Hamburg ist der qualifizierte Alleinauftrag üblich, um die Immobilie mit Makler zügig zum optimalen Preis vermarkten zu können. In diesem Fall wird die Immobilie ausschließlich vom ausgewählten Makler angeboten.

Mietenspiegel

Der Hamburger Mietenspiegel wird seit 1976 alle zwei Jahre durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erhoben und veröffentlicht. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Bei der Erhebung werden nur Mieten berücksichtigt, die jeweils in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keiner Preisbindung unterliegen. Er gilt für rund 550.000 Wohnungen in der Hansestadt Hamburg und wurde zuletzt im November 2019 aktualisiert.

Der Hamburger Mietenspiegel ist ein so genannter qualifizierter Mietenspiegel. Daher ist der Vermieter bei einer Mieterhöhung immer verpflichtet – auch wenn er andere Begründungen nennt – die für die Wohnung einschlägige Mietspanne mitzuteilen.

Bei der Anwendung des Mietenspiegels müssen Vor- und Nachteile der Wohnung durch Zu- und Abschläge auf den Mittelwert Berücksichtigung finden. Um den

richtigen Wert für die jeweilige Wohnung zu bestimmen, sind Baualtersklasse und Ausstattung der Wohnung maßgeblich. Bei älteren Wohnungen ist von Bedeutung, ob die Wohnung vom Vermieter mit einem Bad und einer Sammelheizung ausgestattet wurde.

Miteigentum

Miteigentum bedeutet grundsätzlich, dass das Eigentum an einer Sache mehreren Personen gleichzeitig gehört. In der Regel handelt es sich um Bruchteilsgemeinschaften, bei denen den Eigentümern gemäß ihrem ideellen Bruchteil ein selbständiges, dingliches Recht an der Sache zusteht.

Im Falle von Immobilien bedeutet die Bruchteilsgemeinschaft, dass die jeweiligen Eigentümer mit ihrem Bruchteil gemeinschaftlich im Grundbuch eingetragen sind. In diesem Fall kann jeder eingetragene Eigentümer über seinen Bruchteilsanteil verfügen. Das bedeutet, der Miteigentümer kann seinen Anteil belasten, ihn verpfänden oder verkaufen. Eine Besonderheit sind Eheleute, die als Gemeinschaft nach Bruchteilen im Grundbuch eingetragen sind. Sie können im Fall der Zugewinnsgemeinschaft in der Regel nur mit Zustimmung des Ehepartners über ihre Bruchteilhälfte verfügen. Wieder anders verhält es sich bei Eheleuten in einer Gütergemeinschaft.

Einschränkungen gibt es zumeist auch bei Miteigentum nach Erbfällen. So spricht man im Fall einer Erbengemeinschaft typischerweise von einem „Gesamthandseigentum“. Das bedeutet, dass die Anteile der Miteigentümer zugunsten der Gesamtheit gebunden sind. In Abteilung I des Grundbuchs ist eingetragen, dass die Miteigentümer „in Erbengemeinschaft“ Eigentümer sind. Der einzelne Miteigentümer kann bei der Ge-

samthandsgemeinschaft demnach nicht einzeln über seinen Anteil an der Immobilie verfügen.

Einen weiteren Sonderfall des Miteigentums stellt die Eigentümergeinschaft dar (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, etc.). Hier erwirbt der Käufer zwar gesondert die Anteile am Gemeinschaftseigentum sowie das ihm allein zustehende Sondereigentum. Er kann jedoch den Anteil am Gemeinschaftseigentum nur gemeinsam mit dem Sondereigentum veräußern und andersherum.

N

Nachbarschaftsrecht

In Hamburg gibt es – im Gegensatz zu einigen anderen Bundesländern – kein eigenes Nachbarschaftsrecht. Es gelten im Wesentlichen die Bestimmungen aus der Hamburger Bauordnung sowie des BGB in Verbindung mit dem Richterrecht. Dabei ist das Nachbarschaftsrecht oft von Bedeutung, wenn sich zwei Anrainer über die Fragen des Neben- und Miteinanders auseinandersetzen. Typische Fragenkomplexe sind:

- Bepflanzung auf und an der Grenze
- Umgang mit Grünschnitt (Beschnitt Bäume, Hecken) und Fallobst an der Grenze
- Bau von Garagen, Carports, Zäunen und Wänden an den Grenzen
- Lärm spielender Kinder, Umgang mit Haustieren und Ruhestörung

Der Grundeigentümergeinschaft Hamburg gibt auf seiner Webseite Antworten auf die wichtigsten Streitpunkte zwischen Nachbarn. Hinsichtlich der Frage, inwieweit nachbarschaftliche Belange bei der Prüfung von Baugenehmigungen

in Hamburg zu berücksichtigen sind, hat die Stadtentwicklungsbehörde ein Merkblatt veröffentlicht. Dort ist beschrieben, in welchen Konstellationen Nachbarschaftszustimmung und Nachbarschaftsbeteiligung bei Bauvorhaben von rechtlicher Bedeutung sind.

Nebenkosten (Betriebskosten)

Wer ein Haus oder eine Wohnung vermietet, berechnet dem Mieter neben der Kaltmiete einen monatlichen Betrag als Vorauszahlung auf die Nebenkosten (auch Betriebskosten genannt). Einmal jährlich rechnet er diese Vorauszahlungen gegen die tatsächlichen Nebenkosten der vorigen Abrechnungsperiode ab. Die tatsächlichen Nebenkosten ergeben sich typischerweise aus der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft bzw. der Verwaltung oder müssen vom Eigentümer selbstständig ermittelt werden, wenn er ohne WEG als Vermieter tätig ist.

Welche Kosten der Vermieter auf den Mieter als Nebenkosten umlegen darf, ist immer wieder ein Streitpunkt zwischen den Mietparteien, da dies nicht vollständig und eindeutig gesetzlich geregelt ist. Wichtig ist zunächst, dass im Mietvertrag eine Verpflichtung für den Mieters zur Übernahme der Betriebskosten enthalten ist. Rechtlich bindende Vorgaben ergeben sich dann aus der Betriebskostenverordnung.

Typische auf den Mieter umlegbare bzw. durch ihn zu tragende Betriebskosten sind Ausgaben für:

- Heizung
- Warm- und Kaltwasser
- Abwasser und Abfall
- Allgemeinstrom
- Hausmeister und Hausreinigung
- Pflege Außenanlagen und Gärten
- Gehwegreinigung und Schneeräumen

• Grundsteuer B

Für Käufer von Häusern oder Wohnungen zum Zweck der Vermietung ist wichtig zu wissen, dass das Hausgeld höher ist als die auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Denn das Hausgeld umfasst auch zum Beispiel Kosten für Reparaturen und Sanierungen, das Verwalterhonorar oder Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage.

Nießbrauch

Nießbrauch ist das umfassendste dingliche Recht, das ein Eigentümer einer Immobilie einem Dritten typischerweise einräumen kann. Anders als die Grunddienstbarkeit oder die beschränkte persönliche Dienstbarkeit räumt der Nießbrauch dem Begünstigten das Recht zur umfassenden Nutzung der Immobilie ein. Der eigentliche Eigentümer wird zum sogenannten "bloßen Eigentümer", während der Dritte über alle sonstigen Rechte verfügt und somit zum "wirtschaftlichen Eigentümer" wird.

Ein Nießbrauch muss ins Grundbuch eingetragen werden und er bedarf der Beglaubigung durch einen Notar. Er ist in Regel nicht veräußerbar und nicht übertragbar. Und Sie ahnen es vermutlich schon: Eine Immobilie, auf die ein Nießbrauch eingetragen ist, lässt sich kaum bzw. nur mit signifikanten Preisabschlägen verkaufen. Für den Erwerber ist sie ja wirtschaftlich nicht nutzbar.

Notar

Im Bundesland Hamburg sind Notare hauptberuflich, das heißt als "Nur-Notare", tätig. Anders als in einigen anderen Regionen üben sie parallel keine Tätigkeit als niedergelassener Anwalt aus. Der Notar ist in Deutschland als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes für die Beurkundung von

Willenserklärungen bestellt.

Haupttätigkeit des Notars ist die Beurkundung von Rechtsgeschäften und von Tatsachenfeststellungen (z. B. Beglaubigungen). Er ist zur Unabhängigkeit und zur Unparteilichkeit verpflichtet. Das unterscheidet ihn vom Rechtsanwalt, der die Interessen einer einzelnen Partei vertritt. Eine notarielle Urkunde bzw. die darin enthaltenen Ansprüche sind üblicherweise „sofort vollstreckbar“. So kann zum Beispiel der Verkäufer einer Immobilie seinen Anspruch auf Bezahlung des Kaufpreises als "vollstreckbare Urkunde" mittels Gerichtsvollzieher durchsetzen, ohne dass er den Käufer zuvor verklagen muss.

Der Notar ist verpflichtet, die Beurkundungsbeteiligten zu betreuen und in juristischen Fragen so umfassend zu beraten, dass er ihren Willen urkundlich erfassen kann. Ohne triftigen Grund darf ein Notar keine Amtshandlung verweigern. Er ist zur Aufklärung und Belehrung verpflichtet. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der bundesweit einheitlich geregelten Notargebühren.

Notargebühren

Notare rechnen ihre Tätigkeit üblicherweise nicht gegen Pauschalen oder Honorarvereinbarungen ab, sondern auf Basis einer bundesweit einheitlichen Gebührentabelle. Ausgehend vom Gebührensatz wird die konkrete Gebühr nach der vom Geschäftswert abhängigen Gebührenstaffelung ermittelt. Die Beurkundungsgebühr umfasst dabei in der Regel die Beratung durch den Notar, die Entwurfsfertigung sowie die eigentliche Beurkundung.

Die Gebührentabelle ist Teil des Gerichts- und Notarkostengesetzes. Die Kosten in den Bereichen Grundbuch und Nachlass richten sich ausschließlich nach Tabelle B.

Die Bundesnotarkammer bietet einen Notarkostenrechner auf ihrer Webseite an. Zur korrekten Ermittlung der Gebühr ist es erforderlich, den korrekten Geschäftswert und den einschlägigen Gebührensatz zu kennen. Ferner ist zu klären, was Anknüpfungspunkt für die Bewertung ist.

O/R

Offenbarungspflicht

Die Offenbarungspflicht – oder auch Aufklärungspflicht – gehört beim Verkauf von Haus oder Grundstück zu den größten Streitpunkten überhaupt. Kein Wunder, dass der Bundesgerichtshof dazu schon mehrfach angerufen wurde. Im Kern geht es bei der Offenbarungspflicht um die Frage, ob ein Verkäufer im Fall eines nicht unmittelbar erkennbaren Mangels durch Schweigen oder Unterlassen einer Mitteilung arglistig handelt. Falls ja, hebt das nämlich den typischerweise in Immobilien-Kaufverträgen vereinbarten Ausschluss der Sachmängelhaftung aus. Dadurch ist geregelt, dass der Verkäufer nur im Falle vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegender Mängel haftet. Die Arglist kann also eine Rückabwicklung des Vertrags oder Schadensersatz auslösen.

Der BGH hat in einer Entscheidung folgende Ausführungen zur Arglist gemacht: Arglistig handelt, „wer einen Sachmangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass ein Vertragspartner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte“. Das bedeutet zunächst, dass es nur um versteckte Mängel

gehen kann. Offensichtliche Mängel muss ein Käufer selbst sehen oder sich fachliche Unterstützung holen, sofern er selbst nicht dazu in der Lage ist. Versteckte Mängel muss der Verkäufer jedoch dann schon nennen, sofern er sie für möglich hält. Sprich: Er muss es nur vermuten, nicht wissen. Das genügt schon, die Offenbarungspflicht auszulösen. Diese Pflicht findet allerdings schnell ihre Grenzen, weil der Verkäufer nur zur Mitteilung des Mangels verpflichtet ist und nicht zur Untersuchung desselben. Er muss also nicht herausfinden, was die Ursache eines Mangels und wie hoch der daraus resultierende Schaden ist.

Rangordnung

Die Rangordnung bestimmt im Grundbuch zu einer Immobilie, in welcher Reihenfolge die eingetragenen Rechte im Falle einer Zwangsveräußerung zu bedienen sind. Dabei sind sowohl die Eintragungen innerhalb der jeweiligen Abteilung II und III zu vergleichen, als auch das Verhältnis der Eintragungen zwischen den beiden Abteilungen.

Eine Bank wird zur Besicherung eines Immobilienkredits immer den 1. Rang in der Abteilung III des Grundbuchs einfordern. Sollten in der Grundbuchabteilung noch frühere Rechte eingetragen sein, wird die Bank auf deren Löschung bestehen. Eine Bank wird sich vermutlich nicht auf den 2. Rang oder schlechter für ihre Grundschild einlassen, weil sie dann im Fall einer Zwangsveräußerung leer ausgehen könnte. Denn die Gläubiger werden in der Reihenfolge des Grundbuchrangs bedient.

Realteilung

Anders als bei der ideellen Teilung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) entstehen durch die reale

Teilung eines Grundstücks zwei neue Grundstücke, die prinzipiell unabhängig voneinander verkauft und bebaut werden können. Die Teilung erfolgt auf eine Erklärung des Eigentümers hin durch das Grundbuchamt. Für die Teilung müssen die Grundstücke neu eingemessen und im Liegenschaftskataster als Flurstücke angelegt werden. Die Realteilung muss nicht beurkundet werden.

Eine solche Realteilung mag bei einem größeren Grundstück manchem verkaufsinteressierten Eigentümer zunächst als lukrative Option erscheinen. Doch Vorsicht: Womöglich ergeben sich durch die Realteilung keine im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bebaubaren Einheiten! Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, wurden in diesem üblicherweise Vorschriften zur Mindestgröße von Grundstücken sowie zum Maß der baulichen Nutzung (unter anderem durch die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, und die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ) erlassen. Zu diesen Festsetzungen dürfen die neu festgelegten Grundstücke nicht im Widerspruch stehen.

Daher raten wir dringend dazu, vor der Realteilung eines Grundstücks die zuständige Baubehörde zu konsultieren und eine mit den örtlichen Gegebenheiten vertraute Fachperson wie einen Architekten oder Immobilienmakler zu Rate zu ziehen. Ist das Grundstück nicht real teilbar, kommt eine ideelle Teilung nach WEG in Betracht.

S

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt typischerweise dann zum Einsatz,

wenn es sich keine ausreichende Zahl von Verkehrswerten für das Vergleichswertverfahren und keine ortsübliche Vergleichsmiete für das Ertragswertverfahren ermitteln lassen. Das Verfahren orientiert sich an den Herstellungskosten der Immobilie und gilt daher als am wenigsten präzise im Vergleich zu den beiden anderen genannten Verfahren. Denn es bildet die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt vor Ort nur unzureichend ab.

Wie beim Ertragswertverfahren werden auch beim Sachwertverfahren die Werte für Grundstück und Haus sowie weitere bauliche Anlagen getrennt ermittelt. Für den Wert des Grundstücks kommen abermals die örtlich geltenden Bodenrichtwerte zum Einsatz. Der Gebäudewert basiert auf den Herstellungskosten des Gebäudes. Diese Herstellungskosten werden durch Hochrechnen der Baukosten eines bestimmten Basisjahres über den Baukostenindex ermittelt und um die Alterswertminderung bereinigt. Baunebenkosten werden durch einen Zuschlag berücksichtigt (Quelle: Quelle: Immobilien-Fachwissen von A-Z). Einer Wertminderung durch Mängel und Schäden wird durch entsprechende Abschläge Rechnung getragen. Die Summe aus Grund- und Gebäudesachwert wird abschließend mit einem Marktanpassungsfaktor multipliziert, sodass sich daraus der Verkehrswert der Immobilie ergibt.

Schenkungssteuer

Die Schenkungssteuer folgt in Deutschland ähnlichen Regeln wie die Erbschaftssteuer – nur mit dem naheliegenden Unterschied, dass neben dem Beschenkten natürlich auch der Schenkende am Leben ist. Ein typischer Anwendungsfall für die Schenkungssteuer ist, dass Eltern ihren Kinder noch zu Lebzeiten Immobilien vermachen.

Wie beim Erbe auch gelten bei Schenkungen Freibeträge. Diese hängen im Wesentlichen vom Verwandtschaftsgrad und der gültigen Steuerklasse sowie weiteren Faktoren ab. Sie können alle 10 Jahre voll ausgeschöpft werden. Die Schenkungssteuer ist vom Beschenkten abzuführen, wobei in Deutschland der Schenkende vom Fiskus mit in die Haftung genommen werden kann. Relevante Schenkungen müssen binnen 3 Monaten unter Angaben der Details dem Finanzamt gemeldet werden.

Wir raten Ihnen dringend dazu, vor dem Verschenken von Immobilien den Fall mit einem Steuerberater "durchzuspielen". Der Steuerberater kennt womöglich Gestaltungsmöglichkeiten, die Höhe der Steuer zu beeinflussen.

Sondereigentum

Grundsätzlich gibt es zwei Arten von Eigentum in einer Eigentümergemeinschaft: Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Wer ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung kauft, der erwirbt einerseits das Sondereigentum an der Wohnung und andererseits den prozentualen Anteil am Gemeinschaftseigentum der Gesamtanlage. Das Sondereigentum ist dabei untrennbar mit dem Miteigentumsanteil an der Gemeinschaft verbunden und kann nur mit diesem gemeinsam verkauft werden. Zum Sondereigentum können auch Räume oder Flächen außerhalb der Wohnung gehören, wie Kfz-Stellplätze und Kellerräume.

Sondereigentum wird nochmals unterschieden in Wohneigentum und Teileigentum. Wohneigentum dient dem Wohnen, Teileigentum hingegen gewerblichen Zwecken. Besitzer von Wohneigentum und Teileigentum haben dieselben Rechte und Pflichten gegenüber

der Gemeinschaft.

Die Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum ist oftmals nicht eindeutig und hat schon in vielen Gemeinschaften zum Streit geführt. Denn über die Abgrenzung entscheidet sich zum Beispiel, ob für die Kosten einer Reparatur der einzelne Eigentümer oder die Gemeinschaft aufgenommen muss. Bei Themen wie Heizung oder Fenstern sind dabei erhebliche Summen im Spiel.

Idealerweise ist die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum möglichst eindeutig über die Teilungserklärung geregelt.

Spekulationssteuer

Wer eine Immobilie verkauft, dem droht unter Umständen eine hohe Forderung vom Finanzamt. Denn bei nicht selbst zu Wohnzwecken genutzten Immobilien muss der Gewinn bei einem Verkauf innerhalb einer Spekulationsfrist von maximal 10 Jahren als "Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften" mit dem persönlichen Einkommenssteuersatz versteuert werden. Gewinn bedeutet in diesem Kontext der Wertzuwachs der Immobilie gegenüber dem Kaufpreis bzw. dem Wert zu dem Zeitpunkt, als die Immobilie ins Eigentum der Verkäufers gelangte. Der Steuersatz kann je nach Gesamteinkommenshöhe inklusive Solidarzuschlag über 45% und mehr betragen. Von früher her wird diese Besteuerung beim Immobilienverkauf bis heute als "Spekulationssteuer" bezeichnet.

Steuerpflichtig sind also Verkäufe, wenn die Immobilie nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde und der Verkauf innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist erfolgt. Bei gemischtgenutzten Immobilien wird die Spekulationssteuer anteilig ermittelt. Der für eigene Wohnzwecke genutzte Teil unterliegt dann keiner Besteuerung.

Aufpassen müssen Ehepartner im Fall einer vereinbarten Gütertrennung oder Scheidung. Auch hier setzt eine Spekulationsfrist ein. Ebenso setzt die Frist ein, wenn eine Immobilie aus dem Betriebsvermögen privat übernommen wird. Auch kann die Besteuerung beim Verkauf einer geerbten Immobilie relevant werden.

Wir raten dazu, dass sich Verkäufer mit ihrem Steuerberater vor dem Verkauf einer Immobilie über die mögliche Steuerlast austauschen und beraten lassen. So ist es zum Beispiel möglich, die Steuerlast zu senken, indem alle mit dem Verkauf einhergehenden Kosten gewinnmindernd geltend gemacht werden (z.B. Notar- und Grundbuchkosten oder Maklerkosten).

T/U

Teileigentum

Teileigentum ist ebenso wie das Wohneigentum als Sondereigentum definiert. Der Unterschied: Teileigentum dient nicht zu Wohnzwecken und ist daher einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Formal ist Teileigentum in derselben Weise wie Wohneigentum bestimmt. Entsprechend ist es über den Miteigentumsanteil auch mit dem Gemeinschaftseigentum verbunden.

Oftmals ist es kompliziert, Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln, zum Beispiel wenn aus einer Wohnung ein gewerblich genutztes Büro werden soll. Für eine solche (oder umgekehrte) Umwandlung ist die Zustimmung aller Eigentümer der Gemeinschaft erforderlich. Hinzu kommt in der Regel eine Eintragung ins Grundbuch, um die Änderung des Sondereigentums zu bestätigen. Ein weiteres Problem: Die Änderung

der Zweckbestimmung könnte gemäß der erteilten Baugenehmigung unzulässig sein. In dem Fall wäre beim Bauamt vorab eine Zustimmung zur Nutzungsänderung zu beantragen.

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, sollte sich zuvor informieren, ob es Teileigentum in der Immobilie gibt. Denn wenn dieses intensiv gewerblich genutzt wird, kann das durch Lärm oder Publikumsverkehr die Wohnqualität beeinträchtigen. Und das ist vor allem in innenstädtischen Lagen gar nicht mal selten.

Teilungserklärung

Wenn eine Gesamtimmobilie in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt werden soll (z.B. in Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser), muss zunächst eine Teilungserklärung über diese Aufteilung erstellt und in der Regel notariell beurkundet werden. Grundlage dafür ist ein Aufteilungsplan, in dem der Eigentümer die jeweiligen Wohneinheiten definiert sowie die Aufteilung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum beschreibt. Auf Basis dieser Unterlagen erteilt die örtliche Bauprüfbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Dazu prüft die Behörde unter anderem die Abgeschlossenheit der Wohneinheiten – also die eindeutige Abgrenzbarkeit des jeweiligen Sondereigentums. Liegt die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, kann die Teilungserklärung erstellt werden. Typischerweise umfasst diese Erklärung folgende Inhalte:

- Bezeichnung der zu begründenden Eigentümergemeinschaft und Anschrift(en)
- Teilung des Eigentums gemäß Aufteilungsplan und amtlicher Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Aufteilung des Sondereigentums und des Gemeinschaftsei-

gentums

- Gemeinschaftsordnung, ggfs. mit Untergemeinschaften
- Sondernutzungsrechte
- Verteilung der Lasten und Kosten
- Wirtschaftsplan und Hausgeld
- Eigentümerversammlung und Stimmrechte
- Bestellung auf Aufgaben des Verwalters

Auf Grundlage der Teilungserklärung beantragt der Notar beim Grundbuchamt die Anlage der Wohnungsgrundbücher. Das Grundbuchamt teilt also von Amts wegen das bisherige Grundbuch in Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher auf. Aus diesem Grund bedürfen nachträgliche Änderungen der Teilungserklärung in der Regel der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Die Änderungen sind ferner gebührenpflichtig, da sie von einem Notar beurkundet werden müssen. Dazu müssen alle Miteigentümer beim Notar erscheinen.

Tilgung

Der Begriff Tilgung meint im Allgemeinen die Rückzahlung eines Darlehens. Diese Tilgung kann in Form von monatlichen Zahlungen, Sonderzahlungen oder endfälligen Zahlungen erfolgen.

Immobilien werden typischerweise durch Annuitätendarlehen finanziert. Hier vereinbart der Darlehensnehmer mit der Bank eine konstante monatliche Rate über eine feste Laufzeit. Da mit jeder Rate ein Teil des Darlehens getilgt wird, verändert sich kontinuierlich das Verhältnis von Tilgungs- und Zinszahlung. Der Anteil der Tilgung steigt, der Anteil des Zinses fällt. Warum ist das so? Die Zinsen werden auf die jeweils verbleibende Restschuld fällig. Diese schrumpft jeden Monat – deshalb fällt der Zinsanteil.

Vor Beginn der Baufinanzierung

legt der Darlehensnehmer den anfänglichen Tilgungssatz fest. Am Ende der Laufzeit (sprich: Ende der Zinsbindung) bleibt in der Regel eine Restschuld, die bei ausreichenden finanziellen Mitteln direkt auf einmal getilgt werden kann. Alternativ kann das Darlehen prolongiert – das heißt verlängert – werden. Eine Sonderform ist das „Volltilger“-Darlehen. Hier sind die Raten so kalkuliert, dass die Restschuld am Ende der Laufzeit null beträgt.

Andere Darlehensformen, die aber bei Immobilien typischerweise keine Anwendung finden, sind der Ratenkredit und das endfällige Darlehen. Beim Ratenkredit wird nicht die monatliche Rate, sondern die Höhe der monatlichen Tilgung festgelegt. Diese Tilgungsrate bleibt also während der Laufzeit konstant. Das führt dazu, dass die monatliche Gesamtrate im Zeitverlauf sinkt, weil die Zinsen durch die Rückzahlungen im Zeitverlauf geringer ausfallen. Das endfällige Darlehen weist gar keine monatliche Tilgung, sondern nur (immer gleichhohe) Zinszahlungen auf. Es wird am Ende der Laufzeit mit einem Einmalbetrag getilgt.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Wer in Hamburg als Käufer einer Immobilie ins Grundbuch eingetragen werden möchte, muss zuvor die vom Finanzamt erhobene Grunderwerbsteuer bezahlen. Das Finanzamt erteilt an den Käufer nach Vorlage des Kaufvertrags durch den Notar einen Bescheid über die Höhe der Grunderwerbsteuer.

Nachdem diese Steuer vom Käufer bezahlt wurde, bestätigt das Finanzamt den ordnungsgemäßen Zahlungseingang an den Notar in Form der sogenannten „Unbedenklichkeitsbescheinigung“. Diese Bescheinigung fügt der Notar dem Antrag ans Grundbuchamt

zur Eigentumsumschreibung bei. Ohne die Bescheinigung wird das Grundbuchamt in der Regel die Umschreibung nicht vollziehen und der Käufer kann trotz Kaufvertrag und bezahltem Kaufpreis nicht eigentragener Eigentümer der Immobilie werden.



Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete gewinnt in Städten wie Hamburg zunehmend an Bedeutung. Einerseits dient sie als Schranke für die Erhöhung von Mieten. Diese dürfen bei bestehenden Verträgen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Andererseits achtet die Politik vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels zunehmend darauf, dass das Mieten-Niveau nicht weiter steigt. Die Vergleichsmiete ist daher auch Grundlage für die Mietpreisbremse oder Ideen wie den Mietendeckel.

Die ortsübliche Vergleichsmiete hat der Gesetzgeber in § 558 BGB definiert. Dort heißt es: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder (...) geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“ Aktuell prüft der Bundestag, den Vergleichszeitraum von 4 auf 6 Jahre zu erhöhen, um die Dynamik der vergangenen Jahre weni-

ger in die Berechnung einziehen zu lassen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in Hamburg alle zwei Jahre durch den Mietenspiegel festgelegt. Sie kann für eine bestimmte Wohnung unter Anwendung diverser Zu- und Abschläge mit einem Online-Tool ermittelt werden.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die übliche Bewertungsmethode in Städten wie Hamburg für die Wertermittlung von privaten, selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Wohnungen sowie von Grundstücken. Das Vergleichswertverfahren wird auch einem dynamischen Marktgeschehen gerecht und bildet aktuelle Preisentwicklungen deutlich besser ab als das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Daher erfreut sich das Verfahren gegenwärtig erheblicher Beliebtheit.

Für das Vergleichswertverfahren wird zunächst der Grundstückswert anhand von Lage und Größe bestimmt. Die vorliegenden Vergleichswerte vom Verkauf ähnlicher Grundstücke sind mit dem Bodenrichtwert zu verifizieren. Zum Gebäude werden zunächst die ausschlaggebenden Faktoren bestimmt. Dazu zählen typischerweise die Lage, die Größe, die Bauart, die Ausstattung oder der bauliche Zustand. Idealtypischerweise wurde ein identisches Gebäude kürzlich verkauft. Dann könnte der Wert unmittelbar übertragen werden (direktes Verfahren). Das kommt in der Realität aber nur äußerst selten vor.

Daher kommt typischerweise ein indirektes Verfahren zum Einsatz. Dazu werden aus einer Datenbank (zum Beispiel vom Gutachterausschuss) diverse relativ vergleichbare Immobilien herangezogen und die entsprechenden Durchschnittswerte durch Zu- und Ab-

schläge gemäß der zu bewertenden Immobilie angepasst.

Das Vergleichsverfahren ist in §§15,16 der Immobilienwertermittlungsverordnung beschrieben.

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie – auch Marktwert genannt – stellt den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aktuell am Markt erzielbaren Verkaufspreis dar (eine vollständige Definition findet sich in § 194 BauGB). Die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie sind:

- rechtliche Gegebenheiten
- tatsächliche Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage

Der Verkehrswert einer Immobilie lässt sich mit drei verschiedenen Verfahren ermitteln, die in diesem Lexikon jeweils einzeln erläutert sind. Weitere übergreifende Informationen zur Wertbestimmung von Immobilien finden sich auf unserer Seite "Wertermittlung von Immobilien". Den Verkehrswert kann ein entsprechender Gutachter oder ein in der Region tätiger, erfahrener Immobilienmakler bestimmen. Auch wir bieten diesen Service für die Stadt- bzw. Ortsteile Klein-Borstel, Alsterdorf, Wellingsbüttel, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf an.

Versteckter Mangel

Versteckte Mängel spielen eine wichtige Rolle bei der Gewährleistung für gebrauchte Immobilien wie Häuser oder Wohnungen oder für Grundstücke. Weitergehende Informationen finden sich in unserem Beitrag zum "Gewährleistungsausschluss".

Typischerweise werden bei Immobilien 2 Arten von Mängeln unterschieden:

- Offene Mängel sind solche, die von einem Kaufinteressenten im Rahmen einer Besichtigung selbständig erkennbar sein soll-

ten. Beispiele sind Risse im Putz oder feuchte Wände im Keller.

- Versteckte Mängel hingegen sind im Rahmen einer Besichtigung nicht ohne Weiteres direkt erkennbar. Sie stellen sich für den Käufer oft erst zu einem späteren Zeitpunkt bei Nutzung oder Umbau der Immobilie heraus. Beispiele sind Mängel an der Isolierung oder der Abdichtung des Gebäudes.

Für die Folgen von versteckten Mängeln beim Verkauf einer Immobilie kommt es entscheidend darauf an, ob der Verkäufer vom versteckten Mangel Kenntnis hatte oder Kenntnis hätte haben können. In diesem Fall wäre der Verkäufer nämlich verpflichtet gewesen, über den Mangel aufzuklären, sofern er davon ausgehen musste, dass diese Information die Entscheidung des Käufers wesentlich beeinflusst hätte. Hat der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen, kann der Käufer trotz eines Gewährleistungsausschlusses die Rückabwicklung des Kaufvertrags und Schadensersatz geltend machen.

Tritt nach dem Verkauf einer Immobilie ein versteckter Mangel auf, ist der Käufer in der Beweis-pflicht, den versteckten Mangel sowie die arglistige Täuschung nachzuweisen. Nachvollziehbarer Weise ist das ein aufwändiges und schwieriges Unterfangen mit ungewissen Erfolgsaussichten – und daher Quell von langwierigen Auseinandersetzungen zwischen Käufern und Verkäufern von Immobilien.

Vollstreckbare Urkunde

Kaufverträge für Immobilien beinhalten in der Regel eine sogenannte "vollstreckbare Urkunde" gegen den Käufer auf Zahlung des Kaufpreises. Eine solche Formulierung lautet zum Beispiel wie folgt: "Der

Käufer unterwirft sich gegenüber dem Verkäufer wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen."

Soll heißen: Zahlt der Käufer nicht fristgerecht, kann der Verkäufer auf Basis des Kaufvertrages direkt die Zwangsvollstreckung gegen den Käufer betreiben. Der Vorteil für den Verkäufer liegt darin, dass er den fälligen Kaufpreis nicht erst vor Gericht einklagen und sich über das Gerichtsurteil einen vollstreckbaren Titel beschaffen muss. Vielmehr kann er dank der vollstreckbaren Urkunde sofort die Zwangserstreckung in das gesamte Vermögen des Erwerbers erwirken. Hat der Käufer berechtigte materielle Gründe, die Zahlung zu verweigern (z.B. wegen einer arglistigen Täuschung), kann er eine Vollstreckungsabwehrklage erheben.

Käufer von Immobilien unterwerfen sich oftmals noch einer weiteren direkt vollstreckbaren Urkunde: Und zwar wenn sie zur Finanzierung des Kaufpreises eine Grundschrift bestellen lassen. Auch hier unterwerfen sie sich typischerweise gegenüber der Bank einer sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Vorfälligkeitsentschädigung

Die Vorfälligkeitsentschädigung gehört seit Jahren zu den bösen Überraschungen, die Hausverkäufer ereilen können. Sie wird fällig, wenn ein Eigentümer sein Haus verkauft und das damit verbundene Immobilien-Darlehen vorfristig mit einer Schlussrate bei seiner Bank ablösen will. Der Bank entgehen in diesem Fall die zukünftigen Zinsen und es entstehen ihr Abwicklungskosten für das Darlehen.

Beides lassen sich Banken in

Deutschland gern stattlich bezahlen. Manche Eigentümer sahen sich mit fünfstelligen Forderungen ihrer darlehensgebenden Institute konfrontiert, deren Berechnung recht intransparent war. Diverse Gerichtsurteile unter anderem durch den Bundesgerichtshof führten in den vergangenen Jahren zu einigermaßen verbindlichen Regeln für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung. Auch die Verbraucherzentralen beraten Darlehensnehmer in dieser Frage und bieten gegen Gebühr eine Musterberechnung der Entschädigung an. Im Internet gibt es kostenlose Rechner, um eine mögliche Vorfälligkeitsentschädigung unverbindlich berechnen zu können. Dafür benötigen Sie alle Rahmen- daten des Darlehens wie Laufzeit, Ende der Zinsbindung, Sollzins- satz und die Restschuld.

Gleichwohl empfiehlt es sich drin- gend, frühzeitig das Gespräch mit der finanzierenden Bank zu su- chen, falls ein Darlehen abgelöst werden soll. Eine Alternative zur vorfristigen Ablöse ist nämlich die Nutzung des Darlehens für den Kauf einer neuen Immobilie oder gar die Übertragung des Darlehens auf den Käufer des Hauses. Beides bedarf natürlich der Zustimmung durch die Bank. Eine weitere Al- ternative bestand in den vergange- nen Jahren darin, die Gültigkeit der Widerrufs Klausel des Darle- hensvertrags anwaltlich prüfen zu lassen. Denn diese war in diversen Fällen falsch formuliert und damit unwirksam. Manch ein Darlehens- nehmer konnte sich unter be- stimmten Voraussetzungen auch auf diesem Weg die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung spa- ren.

Vorkaufsrecht

Beim Vorkaufsrecht müssen ver- schiedene Fälle betrachtet werden: Da ist erstens das grundbuchliche

Vorkaufsrecht eines Dritten, das auf einem Grundstück lasten kann. In diesem Fall muss der Inhaber des Vorkaufsrecht den vor dem Notar unterschriebenen Kaufver- trag unverzüglich erhalten und hat das Recht, innerhalb einer be- stimmten Frist in den Kaufvertrag 1:1 – also mit allen vereinbarten Rechten und Pflichten – einzusteigen. Die Frist beträgt üblicherwei- se 2 Monate ab Zustellung des Vertrags. Sein Recht geht inner- halb der Frist sogar dann vor, wenn der Erwerber bereits ins Grundbuch eingetragen wurde. Dieses grundbuchliche Vorkaufs- recht bezieht sich jedoch nur auf unbewegliche Dinge, also in der Regel das Grundstück oder grund- stücksgleiche Rechte.

Die zweite Vorkaufsrecht ist schuldrechtlicher Natur, also nicht durch das Grundbuch sondern in Form eines Vertrags geregelt. In diesem Fall kann ein Begünstigter ein Vorkaufsrecht innehaben, das sich auf das Grundstück und drauf befindliche Dinge wie ein Haus oder eine Wohnung bezieht. Dies- es Recht hebt eine bereits er- folgte Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber zwar nicht aus, kann aber Scha- densersatzansprüche nach sich ziehen. Verständlicherweise sind die beiden genannten Vorkaufs- rechte hinderlich für den rei- bungslosen Verkauf einer Immo- bilie. Es empfiehlt sich, das Thema vorab zu klären und idealerweise darauf hinzuwirken, dass der Be- günstigte sein Recht aufgibt.

Darüberhinaus gibt es Fälle von gesetzlichen Vorkaufsrechten. Am bekanntest ist sicher der Anspruch eines Mieters, die von ihm be- wohnte Wohnung zu kaufen, falls diese als Eigentumswohnung ver- äußert werden soll.

Ein weiteres gesetzliches Vor- kaufsrecht hat die Stadt Hamburg. Denn die Stadt hat unter gewissen

Umständen das Recht, selbst ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken auszuüben. Kon- kret bedeutet das, dass der Notar jeden Kaufvertrag an den Landes- betrieb Immobilienmanagement meldet und dort geprüft wird, ob die Stadt das Grundstück oder Teile davon selbst erwerben will. Letzteres kann vorkommen, wenn die Stadt öffentliche Einrichtungen wie einen Radweg oder eine Stra- ße bauen oder erweitern oder die Aufteilung der Grundstücke än- dern will.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann daher erst erfol- gen, wenn ein entsprechender Verzicht bzw. das Nichtvorliegen eines Vorkaufsrechts durch die Stadt Hamburg erklärt wurden. Dazu hat die Stadt per Gesetz bis zu zwei Monate Zeit. In der Regel geht es aber schneller. Oftmals liegt die Bescheinigung dem Notar binnen einiger Werktage vor. Für die Ausstellung des "Zeugnisses über das Nichtbestehen eines Vor- kaufsrechtes bzw. über den Ver- zicht der Ausübung beim Landesbetrieb Immobilienmana- gement und Grundvermögen" fal- len Gebühren von aktuell 40 Euro an, die typischerweise vom Käufer getragen werden.



Wegewart

Wer in Hamburg für ein Bauvor- haben eine Gehwegüberfahrt er- richten möchte, muss die Gegebenheiten vor Ort zuvor mit dem zuständigen Wegewart be- sichtigen. Der Wegewart legt fest, in welcher Größe und an welcher Stelle die Zufahrt – unter Berück- sichtigung der baulichen Belange – hergestellt werden soll. Über ihn laufen die Anträge.

Die jeweils vor Ort zuständigen Wegewarte können über die Bezirksämter angesprochen werden. Beim Wegeart können Sie auch Schäden an den Gehwegen melden. Alternativ nutzen Sie den Hamburger "Melde-Michel".

Widerrufsrecht

Seit 2014 gilt für alle Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume eines Anbieters abgeschlossen werden (sogenannte Fernabsatzverträge), ein gesetzliches Widerrufsrecht. Der Gesetzgeber gibt damit zahlreiche Bestimmungen vor, die Anbieter solcher Verträge einzuhalten haben. Wenn nun ein Kaufinteressent auf einer Online-Plattform das Inserat eines Maklers für eine Immobilie sieht und er Kontakt zu dem Makler aufnimmt, kommt automatisch ein Vertrag zwischen den Beteiligten zustande. Aus diesem Grund ist der Makler verpflichtet, den Interessenten mit Übersendung weiterer Informationen gemäß den gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß – also schriftlich – über sein Widerrufsrecht zu belehren. Der Vertrag kann ab diesem Zeitpunkt 14 Tage lang durch den Interessenten widerrufen werden. Erfolgt die Belehrung nicht oder nicht ordnungsgemäß, verlängert sich das Widerrufsrecht auf die genannten 14 Tage plus 12 Monate. Aus diesem Grund kann ein Makler einem Interessenten erst dann vollständige Informationen über eine Immobilie zur Verfügung stellen bzw. einen Besichtigungstermin vereinbaren, wenn er eine schriftliche Bestätigung erhalten hat, dass der Interessent die Belehrung erhalten hat. Ferner ist es erforderlich, dass der Interessent den Makler explizit anweist, trotz des Widerrufsrechts tätig zu werden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche gehört zu den wichtigsten Informationen über-

haupt beim Verkauf oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung. Sie ist ein maßgebliches Kriterium bei der Bestimmung der Werts einer Immobilie. Doch Vorsicht: Falsche Angaben zur Wohnfläche können erhebliche rechtliche Folgen für Verkäufer haben. Daher sollte die Wohnfläche beim Immobilienverkauf vorab festgestellt werden. In der Regel wird die Wohnfläche eines Hauses oder einer Wohnung auf Basis der Wohnflächenverordnung bestimmt.

Die Ermittlung der Wohnfläche wird kompliziert, wenn Nutzflächen, Terrassen, Balkone oder Flächen unter Dachschrägen Berücksichtigung finden sollen (oder eben auch nicht). Weitere Faktoren sind Fensternischen, Kamine, Schächte, Wandschränke, Treppen oder Flächen unter Treppen. Wenn Sie ein Haus verkaufen und keine verbindlichen Angaben zu den Wohnflächen haben, sollten Sie einen Fachmann beauftragen, die Wohnfläche zu ermitteln.

Wohnlage

Für den Begriff der Wohnlagen gibt es keine einheitliche gesetzliche Regelung. In Hamburg wird die Wohnlage durch die Stadtentwicklungsbehörde lediglich auf Basis von 2 Kategorien ermittelt: gut und normal. Diese Einordnung aller rund 23.000 relevanten Straßenabschnitte in der Hansestadt dient zur Ermittlung des Hamburger Mietenspiegels. Die Hamburger Stadtentwicklungsbehörde hat ein entsprechendes Wohnlagenverzeichnis zuletzt 2017 erstellt und veröffentlicht.

Interessant: In der aktuell gültigen Fassung von 2017 hat die Behörde neben der Kategorie normal/gut auch einen Wohnlagenkennwert auf einer Skala von -37,7 bis +26,1 für jeden Straßenabschnitt benannt. Das liefert Informationen zur konkreten Qualität der Wohnlage. Der Grenzwert zwischen

"normal" und "gut" liegt bei -0,6.

Zinshaus

Ein Zinshaus wird typischerweise von einem Investor zur Erzielung von Mieterlösen und Wertzuwächsen gekauft. Es dient nicht zu eigenen Wohnzwecken. In der Regel handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in städtischen Lagen, die auch Gewerbeflächen aufweisen können. Die Wohn- und Geschäftsflächen werden dann vermietet.

Prinzipiell können natürlich auch Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften als Zinshäuser gekauft werden. Jedoch sind hier die Ertragschancen geringer. Eine besondere Rolle spielt in diesem Zusammenhang die sogenannte 10-jährige Spekulationsfrist. Sie bedeutet für Privatpersonen, dass eine nicht selbst-bewohnte Immobilie mindestens 10 Jahre im Besitz gehalten werden muss, um den Zugewinn beim Verkauf nicht versteuern zu müssen.

Zwischenfinanzierung

Einige Verkäufer von Immobilien befinden sich in der Situation, dass Sie bereits finanzielle Mittel für ein neues Haus benötigen, obwohl sie den Verkaufserlös noch nicht oder noch nicht vollständig vereinahmt haben. In diesem Fall kann eine Bank eine Zwischenfinanzierung gewähren.

Voraussetzung ist in der Regel, dass bereits eine Gesamtfinanzierung mit dem Geldinstitut abgeschlossen ist und bei der zu verkaufenden Immobilie der zur Verfügung stehende Beleihungswert hinreichend groß ist. Für Zwischenfinanzierungen verlangen Banken zumeist höhere Zinssätze als für klassische Annuitätendarlehen und sie sind auf 2 Jahre Laufzeit beschränkt. Zwischenfinanzierungen werden typischerweise sofort und auf einmal getilgt, sobald dem Verkäufer der Verkaufserlös zugegangen ist.

Haftungsausschluss: Wir haben dieses Immobilienlexikon auf Basis unserer Kenntnisse und Erfahrungen mit größtmöglicher Sorgfalt gemäß der Sach- und Rechtslage im Jahr 2019 erstellt. Das Lexikon erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wer Inhalte daraus verwendet, tut dies ausschließlich auf eigenes Risiko. Jegliche Haftung bei der Verwendung des Immobilienlexikons wird von unserer Seite ausgeschlossen. Falls Sie ein Immobiliengeschäft tätigen, raten wir dazu, sich persönlich fachkundig beraten zu lassen.



Viele weitere nützliche Informationen
für Ihren Hausverkauf finden Sie auf

www.hamburger-immobilien.de

Aktueller Blog zu
Immobilienthemen
in Hamburg

Link-Liste

"10 goldene
Regeln"

Checkliste zur Vorbe-
reitung der Unterlagen

FAQ zum Thema
Hausverkauf



Inhaber Dr. Ingo
Kohlschein:

*"Wir informieren
unsere Kunden
umfassend und
transparent. Das
ist Grundlage ei-
ner erfolgreichen
Zusammenarbeit."*



Impressum:
Hamburger Immobilien
Inhaber Dr. Ingo Kohlschein
Friedhofsweg 17/19
22337 Hamburg

Telefon: 040 / 8797 5446
Telefax: 040 / 8797 5447
Mobil: 0171 / 545 6338
E-Mail: kontakt@hamburger-immobilien.de
Web: www.hamburger-immobilien.de