

# Augen auf beim Immobilienkauf

Beim Kauf eines landwirtschaftlichen Anwesens gibt es viele Fallstricke. Worauf besonders zu achten ist, beschreibt nachfolgend Jens-Peter Paulsen, Stühlingen, anhand von Erfahrungen und Beispielen aus seiner Tätigkeit als Sachverständiger für landwirtschaftliche Baubewertung und -schätzung.



Ein mangelhaft gedämmtes Gebäude ist bezüglich getätigter und noch erforderlicher Modernisierungsarbeiten einzelfallbezogen zu bewerten.

Foto: C. Mülhausen/Landpixel

Wenn zwischen Käufer und Verkäufer bezüglich eines zu veräußernden landwirtschaftlichen Anwesens vertraglich keine Details formuliert werden, erscheint in den notariell beglaubigten Verträgen häufig eine Formulierung vergleichbar der „gekauft wie gesehen“. Beim Kauf einer Immobilie kann das fatale Folgen für den Käufer haben.

## Streitigkeiten mit Behörden

Bei der Verkehrswertermittlung von älteren, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften ist u. U. der Denkmalschutz bedeutsam. Die jeweils zuständige Landesbehörde urteilt häufig über die „Schutzwürdigkeit“ eines Anwesens. Oft erhalten aber lediglich die untere Denkmalschutzbehörde und die Gemeindeverwaltung ein Schreiben, welches Anwesen in ihrem Zuständigkeitsbereich zukünftig als Denkmal geschützt wird. Der Verkäufer eines landwirtschaftlichen Anwesens kann demzufolge manchmal in Unkenntnis darüber sein, dass sein Eigentum dem Denkmalschutz unterworfen wurde. Zwei Beispiele aus der Praxis mögen dieses Problem näher vor Augen führen.

### Denkmalschutz

Ein verkaufter, in der Sachgesamtheit denkmalgeschützter Bauernhof mit vergleichsweise gerin-

gem Wohnflächenanteil und einer ungenügenden Heizleistung per Kachelofen kann vom neuen Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde lediglich mit einer zugelassenen Innendämmung energetisch verbessert werden. Dies wiederum hat eine Verkleinerung des ohnehin schon knapp bemessenen Wohnraums zur Folge. Der Heizenergiebedarf des Anwesens liegt bei 25 - 40 l Heizöl/m<sup>2</sup> beheizter Fläche. Heute sind Gebäude mit einem Heizenergiebedarf unter 10 l Heizöl/m<sup>2</sup> beheizter Fläche üblich. Baumängel entstehen während der Bauzeit. Ein mangelhaft gedämmtes Gebäude ist bezüglich getätigter und noch erforderlicher Modernisierungsarbeiten einzelfallbezogen zu bewerten. Das gilt ebenso bezüglich Entfernung bzw. Ersatz unzureichender Baustoffe, z. B. asbesthaltige Eternitplatten, lungengängige KMF-Fasern oder krebserregende Holzschutzmittel. Dazu existiert eine Wertermittlungsrichtlinie.

In einem zweiten Praxisfall wollte ein Landwirt das alte Ökonomiegebäude im Wesentlichen abreißen und für die größer gewordene Familie als Wohnraum neu gestalten. Der Bauantrag wird wegen Denkmalschutz des Ökonomiebestands nicht genehmigt. Der Landwirt muss einen Sachverständigen beauftragen, der den Verkehrswert (Wirtschaftlichkeit) des Ökonomiegebäudes ermittelt.

Prinzipiell geht es bei der Bewertung von Bebauungen nicht um eine Schätzung der technischen, sondern der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Bei einem landwirtschaftlichen Betrieb wird zur Verkehrswertermittlung in den meisten Fällen das Ertragswertverfahren angewandt. Ist also beispielsweise eine Scheune nicht mehr wirtschaftlich, so werden üblicher Weise die Kosten für den Abriss vom Bodenwert abgezogen (so genanntes Liquidationswertverfahren).

Im konkreten Beispiel könnte das Ökonomiegebäude noch weitere 10 Jahre wirtschaftlich genutzt werden, wenn 20.000 € für die Instandsetzung investiert werden. Würden die Instandsetzungskosten von 20.000 € den Verkehrswert für die Bebauung bei 10 Jahren Restnutzungsdauer übersteigen, so ist

das Ökonomiegebäude unwirtschaftlich und wäre eigentlich „freizulegen“, also abzureißen. Der Verkehrswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten zuzüglich eventueller Verwertungserlöse.

### Fehlende Genehmigung

Probleme kann es auch geben, wenn ein Käufer davon ausgeht, dass alle Gebäude eines Grundstücks ordnungsgemäß errichtet wurden und daher auch Bestandschutz genießen. Stellt sich bei Akteneinsicht bei der Gemeindeverwaltung bzw. bei der zuständigen Behörde heraus, dass ein Gebäude ohne Genehmigung errichtet wurde, ist Streitpotenzial vorprogrammiert. Eine nachträgliche Genehmigung ist mit einigem Aufwand bezüglich Kosten und Zeit verbunden, weil es u. a. gilt, eine Bebauung vor Ort zu erfassen, zeichnerisch abzubilden, einen Standsicherheitsnachweis zu erbringen und einen sachgerechten Bauantrag nachzureichen.

## Wertermittlung eines Wohngebäudes

Ältere, nicht modernisierte Wohngebäude eines landwirtschaftlichen Anwesens genügen oft nicht den heutigen Anforderungen hinsichtlich Grundriss- und Wohnraumgestaltung. Gefangene Räume, also Räume die ausschließlich durch einen anderen



Eine asbesthaltige Fassadenverkleidung schlägt bei einer Modernisierung erheblich zu Buche.

Foto: J.-P. Paulsen



Die kläglichen Reste eines über 250 Jahre alten Türbalkens nach Entfernen der intakten Außenverkleidung.

Foto: J.-P. Paulsen

Raum betreten oder verlassen werden können, unzureichender Wohnungszuschnitt oder extern gelegene, nicht ausreichend beheizte Sanitärräume sind Beispiele dafür. Diese mindern den Wert einer Immobilie.

Eine lichte Höhe der Wohnräume von unter 2 m hat erheblichen Einfluss auf die Ermittlung der anrechenbaren Wohnflächen. Beispiel: Bei gemessenen 140 m<sup>2</sup> Grundfläche von Wohnraum mit einer lichten Höhe unter 2 m wird dieser Wert gemäß Wohnflächenverordnung mit dem Faktor 0,5 multipliziert. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt demnach lediglich 70 m<sup>2</sup> (140 x 0,5 = 70).

Wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, muss die nachhaltig erzielbare Miete bezüglich vermietbarer Wohnfläche geschätzt werden. Wie das Beispiel zeigt, wird der Ertragswert der Wohnbebauung dadurch halbiert.

Häufig wurden Bauernhöfe an fließende Gewässer gebaut, insbesondere um Wasser für das Vieh im Stall in unmittelbarer Nähe zu haben. Das die Gründung eines Wohnhauses ohne Beton zu einer Durchfeuchtung der angrenzenden Räume führte, wurde akzeptiert oder „in Kauf“ genommen, ist aber bezüglich der Wertermittlung eines Wohngebäudes wesentlich. Nicht-Wohnflächen werden bei der Verkehrswertermittlung im Vergleich zu den für Wohnzwecken nutzbaren Flächen niedriger bewertet.

Grundsätzlich ist baulich zu bedenken, dass bezüglich vorhandener „Feuchträume“ niemals der Tageslichteinfluss reduziert werden darf, beispielsweise durch Zumauern oder dauerhaftes Schließen der Fenster mit Klappläden, weil dadurch die Gefahr von Schimmel- und Hausschwamm erheblich vergrößert wird.

### Baumangel und Bauschaden

Ein Baumangel entsteht während der Bauzeit. Ein Bauschaden dagegen entsteht nach der Fertigstellung in Folge äußerer Einwirkung. Dazu gehören vernachlässigte Instandhaltung, Berg- bzw.



**Auf die elektrische Anlage muss besonderes Augenmerk gelegt werden. Häufig sind eine Überprüfung und teilweise Neumontage zwingend erforderlich. Die erforderlichen Kosten dafür mindern den Verkehrswert.**

Foto: imago/imagebroker

Wasserschäden, Holzkrankungen, Schädlingsbefall oder Fremdeinfluss. Auch hierzu gibt es Angaben in der bereits erwähnten Wertermittlungsrichtlinie. In älteren Gebäuden ist häufig eine Schädigung der Holzbalken oder -stützen zu finden, wenn die Verkleidung entfernt wird.

#### ■ Entwässerung und Drainage

Wenn eine Immobilie in starker Hanglage im Sommer ohne genaue Kenntnis der Grundstücksentwässerung den Eigentümer wechselt, kann dies im Winter/Frühjahr zu unliebsamen Überraschungen führen. Insbesondere dann, wenn die Entwässerungs- und Drainagearbeiten des Grundstücks unzureichend ausgeführt wurden, sind meist erhebliche Wasserschäden die Folge. Diese verborgenen Mängel (Planung und Ausführung) sind augenscheinlich oft nicht zu erkennen. Sie können lediglich von denen wahr genommen werden, die ein entsprechendes Anwesen kennen bzw. nutzen.

Um solchen Ärger zu vermeiden, ist einem Kaufinteressenten zumindest die Befragung vor Ort sachkundiger Personen, Nachbarn und der Behörden anzuraten. Im Kaufvertrag ist dann ein entsprechender Passus zu fixieren.

#### ■ Elektrische Anlage

Die Verlegung und Sicherung der elektrischen Leitungen in einem landwirtschaftlichen Anwesen ist auf Grund des Brandschutzes ein spezielles Thema, insbesondere dann, wenn unterschiedliche Leitungs- und Sicherungssysteme vorhanden sind. Sehr häufig wurde die gesamte elektrische Anlage in nicht fachgerechter Weise in Eigenregie verlegt. Da in diesem Fall eine Gefahr für Leib und Leben besteht, ist eine Überprüfung und teilweise Neumontage zwingend erforderlich. Die erforderlichen Kosten dafür mindern den Verkehrswert. Sie müssen im Vorfeld geschätzt werden.

#### ■ Risse in der Bausubstanz

Bei Rissen in der Bausubstanz wird hinsichtlich der Verkehrswertermittlung normaler Weise nicht die Ursache für das Bauteil- oder Baustoffversagen ermittelt. Es werden lediglich die Kosten für eine Schadensbeseitigung geschätzt. Das gilt insbesondere bei Rissen im Innenbereich, wo normaler Weise keine Feuchtigkeit oder andere schädigenden Stoffe in die Bausubstanz gelangen können. In seltenen Fällen ist es erforderlich, Gipsmarken anzubringen und eine detaillierte Ursachenforschung zu betreiben. Das gilt vor allem dann, wenn der Verkehrswert durch sehr hohe Instandsetzungskosten erheblich beeinflusst würde.

Generell gilt: Zwingend erforderliche Schadensbeseitigungskosten werden nicht alterswertgemindert. Alle anderen Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten werden bei der Verkehrswertermittlung alterswertgemindert.

Ein konkretes Beispiel dazu: Bei einem Gebäude, das eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren hat, ist die lineare Alterswertminderung 50 %. Sind Instandsetzungskosten von 20.000 € und zwingend erforderliche Schadensbeseitigungskosten von 10.000 € notwendig, dann wird der Ertragswert der betroffenen Bebauung um insgesamt 20.000 € gemindert ((20.000 € x



**Ein Bauschaden entsteht nach der Fertigstellung in Folge äußerer Einwirkung, wie z. B. Schädlingsbefall oder Holzkrankungen.**

Foto: J.-P. Paulsen

0,5) + 10.000 € = 20.000 €). Grundgedanke bei dieser Vorgabe durch die Wertermittlungsrichtlinie ist, dass eine Wertminderung bezüglich erforderlicher Instandsetzungskosten an einem Bauteil nicht größer sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

### Eingetragene Rechte und Dienstbarkeiten

Nachfolgend werden Streitigkeiten im Zusammenhang mit eingetragenen Rechten und Dienstbarkeiten dargestellt. Prinzipiell ist zwischen dinglich gesicherten und nicht dinglich gesicherten Rechten sowie privaten und öffentlichen Rechten zu unterscheiden.

So genannte Baulasten sind öffentlich rechtliche Grundstücksbelastungen, die beim zuständigen Bauamt erfragt werden können. Mit der Eintragung im Baulastenverzeichnis oder Baulastenbuch ist eine Baulast dinglich gesichert und wertungsrelevant. Beispiel: Eine dinglich gesicherte Baulasteintragung kann im Falle eines Leitungsrechts für die Gemeinde die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks ganz erheblich einschränken, weil die verlegten Leitungen inklusive eines Sicherheitsabstands üblicher Weise von Bebauungen frei zu halten sind.

Grunddienstbarkeiten, Wegerechte oder Wohnungsrechte sind privatrechtliche Eintragungen, die in den Abteilungen I (so genannter Herrschvermerk) und II (Lasten und Beschränkungen) der Grundbücher dinglich gesichert sind.

Bei landwirtschaftlichen Anwesen ist beispielsweise sehr häufig ein Durchfahrts- oder Wegerecht zu Gunsten des Nachbargrundstücksinhabers in den Grundbüchern zu finden, sofern dieser keine andere Zufahrtsmöglichkeit zu seinem Grundstück



**Prinzipiell geht es bei der Bewertung von Bebauungen nicht um eine Schätzung der technischen, sondern der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.**

Foto: C. Mühlhausen/Landpixel

oder Flurstück hat. Dieses Recht ist für das belastete Grundstück wertmindernd zu bewerten und das nicht nur auf Grund der störenden Immission, sondern auch wegen der höheren Instandhaltungskosten für den häufig mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen befahrenen Weg. Vergleichbares gilt für die Fassade, die im belasteten Bereich in Folge höherer Verschmutzung stärker beansprucht wird und dementsprechend häufiger gestrichen werden muss.

In den meisten Fällen ist den dienenden - mit dem Wegerecht belasteten - Grundstücksinhabern nicht bewusst, dass üblicherweise eine jährliche Wegerechtsrente von dem Berechtigten bezahlt und diese vertraglich vereinbart wird.

Wenn ein Grundstückseigentümer über einen Teil des Nachbargrundstücks in Folge rechtmäßigen „Überbaus“ herrscht, dann hat der dienende

Grundstückseigentümer Anspruch auf „Verrentung“. Maßgeblich zur Bestimmung der Überbaurente sind das Errichtungsjahr der Bebauung und der zu diesem Zeitpunkt gültige Bodenwert. Ein Beispiel: Wurde bei einem landwirtschaftlichen Anwesen vor 200 Jahren ein Überbau mit einer Überbaufläche von 20 m<sup>2</sup> in einem ländlichen Gebiet (sehr geringer Bodenwert vor 200 Jahren) durchgeführt, dann wird der Verrentungsanspruch sehr wahrscheinlich unter 1 €/Monat liegen.

Fazit: Beim Kauf eines Autos wenden sich Interessenten gerne an einen Fachhändler ihres Vertrauens oder neutralen Sachverständigen. Hierauf sollte man beim Kauf einer deutlich kostenintensiveren Immobilie nicht verzichten, speziell wenn es sich dabei um ältere Anwesen handelt. Weitere Informationen gibt es im Internet unter [www.jenspaulsen-weizen.de](http://www.jenspaulsen-weizen.de). □

## Verkäufer muss über Feuchtigkeitsprobleme aufklären

Rechnet der Verkäufer eines Hauses damit, dass Feuchtigkeitsschäden auftreten können, so muss er den Käufer darüber aufklären. Tut er dies nicht, so kann der Käufer bei Auftreten von Feuchtigkeitsschäden den Grundstückskaufvertrag erfolgreich anfechten. Dies hat das Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 06.02.2013, Az.: 1 U 132/12 - 37) entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall erwarb ein Käufer ein im Jahr 1936 errichtetes Haus für 117.000 €. Das Haus wurde als komplett renoviert und saniert verkauft. Kurz nach dem Einzug in dem Haus bemerkte der Käufer jedoch im Keller Schimmelbildung. Er bemängelte dies gegenüber der Verkäuferin. Diese sah hingegen keine Veranlassung, für den Mangel einzutreten. Daraufhin hat der Käufer den Grundstückskaufvertrag wegen arglistiger Tä-

uschung angefochten und forderte die Rückzahlung des Kaufpreises. Er begründete dies damit, dass weder der Makler noch die Verkäuferin auf die Feuchtigkeitsprobleme hingewiesen haben. Die Verkäuferin meinte, sie habe damit gerechnet, dass aufgrund der umfangreichen Sanierung keine Feuchtigkeitsschäden auftreten würden. Eine Aufklärungspflicht habe daher nicht bestanden. Das Landgericht Saarbrücken folgte der Auffassung des Käufers und verurteilte die Verkäuferin zur Rückzahlung des Kaufpreises. Dagegen legte sie Berufung ein.

Das Oberlandesgericht Saarbrücken entschied ebenfalls gegen die Verkäuferin. Der Käufer habe einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises zugestanden, da er den Kaufvertrag aufgrund arglistiger Täuschung wirksam angefochten habe (§ 123 BGB). Die Verkäuferin habe nämlich entgegen ihrer Offenbarungspflicht die Feuchtigkeitsprobleme sowie die Art und den Umfang ihrer Sanierungsbemühungen verschwiegen.

Der Verkäufer eines Hauses müsse nach Ansicht des Oberlandesgerichts zumindest dann, wenn er mit dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden rechnet und somit einen Verdacht hat, über die Feuchtigkeitsproblematik aufklären. Die Verkäuferin sei daher verpflichtet gewesen, über die ihr bekannten Feuchtigkeitsschäden sowie über die Art und den Umfang der Sanierungsversuche zu informieren. Sie habe sich auch nicht darauf berufen dürfen, vom Erfolg der Sanierungsarbeiten ausgegangen zu sein und damit nicht mit der Möglichkeit einer Schimmelbildung gerechnet zu haben.

Die Verkäuferin sei auch angesichts des Baujahrs des Hauses zur Offenbarung verpflichtet gewesen, so die Richter weiter. Zwar habe der Käufer eines älteren Hauses, welches in einer Zeit errichtet wurde, wo die Anforderungen an Feuchtigkeitsabdichtungen wesentlich andere waren als heute, mit möglichen Abweichungen vom aktuellen Standard zu rechnen. Es sei jedoch zu beachten gewesen, dass das Haus im sanierten Zustand verkauft wurde. Bei einem Haus, das kurz vor Abschluss des Kaufvertrags komplett renoviert wurde, könne ein Käufer erwarten, dass zumindest in den Wohnräumen keine von außen eindringende Feuchtigkeit vorhanden ist. Dies sei aber hier der Fall gewesen, denn Feuchtigkeit aus den Kellerräumen ist in den Wohnbereich aufgestiegen.

Nach Auffassung des Gerichts habe sich die Verkäuferin auch nicht angesichts der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf Gutgläubigkeit berufen können. Eine solche könne nur dann angenommen werden, wenn geeignete Maßnahmen gegen die Feuchtigkeit ergriffen werden und mit ebenso geeigneten Maßnahmen der Erfolg der Sanierungsbemühungen festgestellt wird. Andernfalls müsse mit dem Auftreten von Feuchtigkeit gerechnet werden. Dies sei hier der Fall gewesen. Weder habe die Verkäuferin geeignete Maßnahmen zur Sanierung ergriffen noch habe sie geeignete Maßnahmen ergriffen, um sich vom Erfolg der Sanierungsbemühungen zu überzeugen.

Quelle: Oberlandesgericht Saarbrücken, ra-online



Rechnet der Verkäufer eines Hauses damit, dass Feuchtigkeitsschäden auftreten können, so muss er den Käufer darüber aufklären.

Foto: imago/Birgit Koch

## Keine heimliche Vertragsänderung

Ändert der Empfänger eines Vertragsangebots den Inhalt des Angebots, so werden diese Änderungen nur dann Bestandteil des Vertrags, wenn sie klar und deutlich zum Ausdruck gebracht werden. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 14.05.2014 (Az.: VII ZR 334/12) entschieden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Empfänger eines Angebots zum Abschluss eines Bauvertrags änderte das Angebot hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten. Zudem wurde ein Verrechnungsverbot aufgenommen. Das so geänderte Vertragsangebot wurde an den Absender zurückgeschickt. Dieser übersah nach eigenen Angaben die Änderungen und unterzeichnete daher das geänderte Vertragsangebot. Nachfolgend bestand Streit zwischen beiden Parteien, ob die Vertragsänderungen wirksam waren, insbesondere ob das Verrechnungsverbot wirksam war. Der Absender des Angebots war nämlich der Meinung, der Empfänger habe den Vertragsinhalt manipuliert. Die Änderungen sollten ihm heimlich untergeschoben werden. Der Fall kam schließlich vor Gericht.

Sowohl das Landgericht Hannover als auch das Oberlandesgericht Celle hielten die Vertragsänderungen für wirksam. Nach Auffassung des Ober-

landesgerichts seien die Änderungen nicht unübersichtlich gewesen oder haben an versteckter Stelle gestanden. Vielmehr seien sie deutlich sichtbar gewesen. Nunmehr musste sich der Bundesgerichtshof mit dem Fall beschäftigen.

Der Bundesgerichtshof führte zunächst aus, dass der Empfänger eines Vertragsangebots vom Inhalt des Vertrags abweichen kann (vgl. § 150 Abs. 2 BGB). Dies setze aber voraus, dass die Änderungen klar und eindeutig sind. Sind sie das nicht, so komme der Vertrag mit dem ursprünglichen Inhalt zustande. Dies sei hier der Fall gewesen. Der Empfänger des Vertragsangebots habe die Änderungen nicht klar und deutlich zum Ausdruck gebracht. Vielmehr seien sie angesichts dessen, dass für die Änderungen das gleiche Schriftbild verwendet wurde, schwer erkennbar gewesen. Es habe der Schluss nahe gelegen, dass die abweichenden Regelungen dem Absender untergeschoben werden sollten. Dafür habe zudem folgende Formulierung im Begleitschreiben gesprochen: „anbei erhalten Sie die beiden Exemplare des Bauvertrags [...] unterschrieben zu ihrer Verwendung zurück“. Ein Hinweis auf die erfolgten Änderungen enthielt das Schreiben nicht.

Quelle: Bundesgerichtshof, ra-online