

PRZYTULLA & KOLLEGEN

NOTAR · RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

Westfalendamm 265 · 44141 Dortmund
Telefon: (0231) 587 17-0 · Telefax: (0231) 587 17-17
info@przytulla.de · www.przytulla.de

Informationen über Wohnungskauf- und Bauträgerverträge

Abgeschlossenheitsbescheinigung | ... der Bauaufsichtsbehörde (i. d. R. Landratsamt) ist erforderlich, um ein Gebäude in selbständige Wohnungseinheiten aufzuteilen.

Abnahme | ... ist die Bestätigung, dass der Unternehmer wie versprochen gebaut hat, also keine wesentlichen Baumängel vorliegen.

Auflassung | ... ist die Einigung darüber, dass der Käufer Eigentümer wird.

Bankbürgschaft | ... ist das Versprechen eines Kreditinstituts, für Leistungen des Käufers an den Verkäufer im Fall eines berechtigten Rückzahlungsverlangens einzustehen, insbesondere bei Insolvenz des Verkäufers.

Besitz | ... ist die „tatsächliche Sachherrschaft“. Ab Besitzübergang („Schlüsselübergabe“) kann der Käufer die Wohnung beispielsweise selbst nutzen oder auf eigene Rechnung vermieten, auch wenn er noch nicht Eigentümer ist (wirtschaftlicher Stichtag).

Baubeschreibung | ... enthält detaillierte Angaben zur Errichtung und Ausstattung eines Bauvorhabens. Sie ist oft in einer eigenen Urkunde enthalten, auf die im Bauträgervertrag Bezug genommen werden kann.

Bauträgervertrag | Der Verkäufer (= Bauträger) verspricht dem Käufer eine Bauleistung (Werk) sowie ein Grundstück oder Sondereigentum (Verkauf). Häufig muss das verkaufte Objekt noch gebaut werden.

Bezugsfertigkeit | ... ist der Zeitpunkt, ab dem das Objekt bewohnbar ist. Dazu muss das gesamte Vorhaben nicht völlig fertig gestellt sein.

Dienstbarkeit | ... gewährt dem Berechtigten bestimmte Nutzungsrechte an einem anderen Grundstück (Beispiel: Wegerecht) oder einen Anspruch auf Unterlassung gewisser Handlungen (Beispiel: Baubeschränkung).

Eigentum | ... ist – anders als der Besitz – nicht die tatsächliche, sondern die rechtliche Zuordnung einer Wohnung oder eines Grundstücks zu einer Person. Es geht erst nach Auflassung mit Eintragung des Käufers im Grundbuch über.

Erschließungskosten | ... entstehen für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasserversorgung, öffentliche Verkehrswege etc. und werden von der Stadt oder Gemeinde

aufgrund einer Beitragssatzung erhoben oder im Rahmen eines Erschließungsvertrages abgelöst. Sie lasten bis zur Bezahlung auch am erschlossenen Grundstück.

Fälligkeitsmitteilung | Erst wenn der Erwerb des Objektes rechtlich gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist. Beim Kauf vom Bauträger greift ab diesem Zeitpunkt der vereinbarte Ratenplan nach Baufortschritt.

Fertigstellungssicherheit | Ein Bauträger muss seinem Käufer in Höhe von 5 % des Kaufpreises Sicherheit dafür leisten, dass das Objekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt wird. Dies kann durch Bankbürgschaft oder entsprechende Gestaltung der Kaufpreisfälligkeit geschehen.

Finanzierungsgrundpfandrecht | Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Anspruch, muss er regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen. Als Belastungsgegenstand eignet sich bereits das Kaufobjekt selbst.

Freigabeversprechen | ... ist die verbindliche Zusage der Verkäuferbank, das Objekt gegen Zahlung des Kaufpreises aus der Haftung für Verkäuferkredite zu entlassen.

Gemeinschaftseigentum | ... ist alles, was nicht zum Sondereigentum gehört, beispielsweise Treppenhäuser, Durchgangsräume oder Außenanlagen. Es wird gemeinschaftlich genutzt und verwaltet, soweit es nicht durch Sondernutzungsrechte, z. B. am Garten oder Stellplatz, einem Eigentümer zugewiesen ist.

Gemeinschaftsordnung | ... enthält die Grundregeln für das Zusammenleben der Sondereigentümer. Sie wird meist zusammen mit der Teilungserklärung festgelegt. In ihr kann beispielsweise geregelt sein, wann und wie eine Versammlung der Eigentümer einzuberufen ist oder welche Maßstäbe für die Kostenabrechnung gelten.

Grundbuch | ... ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Als Wohnungseigentumsgrundbuch verzeichnet es auch die rechtlich selbständigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. In dessen drei Abteilungen sind der Eigentümer und Belastungen eingetragen.

Grunderwerbsteuer | ... muss der Käufer eines Objekts (Grundstück, Raumeigentum) bezahlen. Sie beträgt derzeit je nach Bundesland 3,5 % – 4,5 % des Kaufpreises mit Bauleistungen. Für bewegliche Gegenstände oder Instandhaltungsrücklagen fällt sie nicht an.

Grundschuld | ... ist ein Mittel zur Kreditsicherung. Sie gibt der Bank oder Sparkasse insbesondere das Recht, das belastete Objekt durch Zwangsversteigerung zu verwerten. Dies darf nur im Sicherungsfall geschehen, also wenn Darlehen und Grundschuld wirksam gekündigt sind, etwa weil das gesicherte Darlehen nicht bedient wird. Die Grundschuld erlischt nach Rückzahlung des Darlehens nicht automatisch.

Instandhaltungsrücklage | ... ist der Anteil des Wohngeldes, welcher nicht für die laufenden Kosten anfällt, sondern für größere Maßnahmen, wie beispielsweise eine Dach oder Heizungsreparatur, angespart wird. Die Instandhaltungsrücklage gehört zum Gemeinschaftseigentum; ihre Höhe wird jährlich vom Verwalter errechnet.

Kaufpreisfälligkeit | Der Käufer braucht den vereinbarten Kaufpreis erst zu bezahlen, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar alle Unterlagen vorliegen, um das Kaufobjekt von allen Belastungen zu befreien, die noch für den Verkäufer eingetragen sind (häufig: Grundpfandrechte). Sofern die Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt dies der Notar dem Käufer mit. Er muss dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist den Kaufpreis an den Verkäufer überweisen.

Beim Kauf vom Bauträger gilt zusätzlich der vereinbarte Ratenplan nach Baufortschritt.

Kosten | Typisch ist die Vereinbarung, dass der Käufer die bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten trägt, wobei die Kosten der Lastenfreistellung regelmäßig der Verkäufer übernimmt. Unabhängig davon haften kraft Gesetzes Käufer und Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten.

Lasten | ... sind die mit einem Grundstück kraft Gesetz verknüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grundsteuer, Erschließungskosten und Prämien der Sachversicherung.

Lastenfreistellung | Sichert z. B. eine eingetragene Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Verkäufers, organisiert es der Notar, dass das Kreditinstitut die Löschungsunterlagen zur Verfügung stellt und die noch offene Forderung aus dem Kaufpreis beglichen wird.

Makler- u. Bauträgerverordnung (MaBV) | ...legt zum Schutz des Käufers viele Inhalte des Bauträgerkaufvertrags zwingend fest, insbesondere die Ratenzahlung.

Miteigentümer | ... sind gemeinsam in der Weise Eigentümer, dass jeder einen ideellen, also: gedachten Anteil an der Sache hat. Bestimmte Rechte, z. B. die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, können beschränkt werden.

Nebenvereinbarungen | ... außerhalb der Notarurkunde sind unwirksam und können zur Ungültigkeit des ganzen Vertrages führen.

Notare | .. sind Träger eines öffentlichen Amtes und unparteiische, unabhängige sowie besonders sachkundige Rechtsberater. Sie ermitteln Interessen und Ziele aller Beteiligten und wirken auf eine Einigung hin, bei der keiner benachteiligt wird. Dementsprechend entwerfen und beurkunden Notare wichtige Verträge.

Notaranderkonten | ... sind besonders gesicherte und vom Notar treuhänderisch geführte Konten. Sie dürfen zur Abwicklung von Immobilientransaktionen nur eingerichtet werden, wenn ein berechtigtes Sicherheitsinteresse besteht.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch geordnet eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt, nachrangig eingetragene Rechte erlöschen.

Raumeigentum, auch Sondereigentum | ...ist das Ergebnis der Aufteilung eines Grundstücks in abgeschlossene, rechtlich selbständige Einheiten, entweder als Wohnungen (Wohnungseigentum) oder für sonstige Zwecke, wie beispielsweise Läden, Gewerberäume, Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum). Verbleibende Restflächen und -räume (Außenanlagen, Treppenhaus) werden gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Rechtsmängel | Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Ist das Grundstück vertragswidrig belastet, stehen dem Käufer Gewährleistungsrechte zu.

Sachmängel | ... liegen vor, wenn das Grundstück oder Bauwerk nicht die vereinbarte, von Käufer und Verkäufer vorausgesetzte oder für die gewöhnliche Verwendung geeignete Beschaffenheit hat. Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird bei „gebrauchten“ Immobilien häufig ausgeschlossen, um den Grundsatz „gekauft wie gesehen“ zu vereinbaren. Bei allen Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke ist eine vertragliche Abweichung von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt zulässig.

Sondereigentum | ... ist eine andere Bezeichnung für Raumeigentum.

Sondernutzungsrecht | ... ist eine im Grundbuch vermerkte Zuweisung von Gemeinschaftseigentum an einen Wohnungseigentümer, beispielsweise als Stellplatz für das Kfz oder als Gartenfläche.

Teileigentum | ... ist Sondereigentum, welches nach den Vorgaben der Teilungserklärung anderen als Wohnzwecken dient.

Teilungserklärung | ... ist die Urkunde, mit der das Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt wird. Sie legt dessen Umfang fest, ob Einheiten als Wohnungs- oder Teileigentum bestehen und welche Sondernutzungsrechte existieren bzw. eingeräumt werden können.

Unbedenklichkeitsbescheinigung | ... nennt das Gesetz die Bestätigung, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt ist. Der Notar erhält sie unmittelbar vom Finanzamt. Er kann erst danach die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch veranlassen.

Verlesen der Urkunde | Das Verlesen der notariellen Niederschrift ist als höchst effiziente Methode der Qualitätssicherung zentraler Bestandteil des Beurkundungsverfahrens. Es vermittelt Kenntnis der gesamten Urkunde und bietet Gelegenheit zu Fragen, Aufklärung und Beratung. Das laute Vorlesen schafft im Gegensatz zum bloßen Durchlesen eine größere Distanz zum Inhalt der Niederschrift und ermöglicht dadurch, den Willen der Beteiligten und seine exakte Verkörperung in der Urkunde genau zu überprüfen.

Verzug | ... kann eintreten, wenn der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt wird.

Verwalter | ... ist der rechtliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft und zuständig für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Der erste Verwalter wird oft schon in der Teilungserklärung bestimmt; im Übrigen wird er von der Wohnungseigentümersammlung gewählt.

Verwalterzustimmung | ... kann zur Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum notwendig sein. Der Notar holt diese – zusammen mit einem Nachweis über die Bestellung des Verwalters – ein.

Vollzug | Der Notar kümmert sich um die Abwicklung des Vertrags: Er holt notwendige Zustimmungen ein, sorgt für die Grundbucheinträge und benachrichtigt – soweit erforderlich – andere Behörden. Deshalb ist regelmäßig eine entsprechende Vollzugsvollmacht in der Urkunde enthalten.

Vollzugsanweisung / Vorlagesperre | Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung beim Wohnungskauf erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat. Auch beim Bauträgerkauf ist der Verkäufer in der Regel erst nach Zahlung des gesamten Kaufpreises verpflichtet, die Auflassung zu erklären; dies kann er häufig in Vollmacht für den Käufer mit erledigen.

Vormerkung | Mit der Vormerkung wird ein Objekt für den Käufer im Grundbuch „reserviert“. Ihre Eintragung im Grundbuch ist typische Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung. Die Sicherungswirkung der Vormerkung entsteht dadurch, dass alle nach ihr im Grundbuch eingetragenen Veränderungen (z. B. nachträgliche Belastungen) dem Käufer gegenüber unwirksam sind.

Werkvertrag | Beim Werkvertrag verspricht der Unternehmer, einen bestimmten Erfolg zu erreichen, beispielsweise ein Gebäude herzustellen. Für den Werkvertrag gelten eigene Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere ist dort die Abnahme

des Werkes beschrieben und geregelt.

Wohngeld | ... ist eine monatliche Zahlung, die jeder Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft entrichten muss, um die laufenden Kosten zu decken und die Instandhaltungsrücklage anzusparen. Der Verwalter rechnet das Wohngeld jährlich ab. Der Käufer ist regelmäßig ab Übergabe verpflichtet, das Wohngeld zu bezahlen.

Wohnungseigentum | ... ist ein Sondereigentum, welches Wohnzwecken dient.

Wohnungseigentümerversammlung | ... ist das – meist jährliche – Treffen aller Wohnungseigentümer einer Gemeinschaft. Die gefassten Beschlüsse binden auch den Erwerber eines Wohnungseigentums und sind in der Beschluss-Sammlung des Verwalters nachzulesen.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Der Gläubiger des in einer notariellen Urkunde verbrieften Anspruchs kann diesen auch ohne gerichtliche Geltendmachung vollstrecken, wenn sich der Schuldner deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.