Immobilienkauf und Finanzierung

Ein Wegweiser mit Erläuterung wichtiger Grundbegriffe

7. Auflage



Beratung inklusive. Notarinnen und Notare.

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in dieser Broschüre ausschließlich die männliche Form „Notar“. Gemeint sind immer alle Geschlechter.

Kauf einer Immobilie

Die eigenen vier Wände, eigener Grund und Boden – davon träumen viele. Dafür sind sie bereit, mühsam Erspartes zu opfern, Kredite aufzunehmen. Für Käufer wie Verkäufer geht es meist um viel Geld. Und keiner von beiden möchte dabei böse Überraschungen erleben oder sein Geld verlieren. Der Gesetzgeber weiß das und schreibt zum Schutz des Verkäufers und des Käufers vor: Kaufverträge über Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen sowie ▸ Erbbaurechte sind nur dann rechtsgültig, wenn sie von einem Notar* beurkundet werden.

Erbbaurecht: Grundstück und Haus gehören normalerweise untrennbar zusammen. Wer also ein Haus kaufen will, der muss das Grundstück kaufen, auf dem das Haus steht. Wird der Käufer als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen, wird er automatisch auch Eigentümer des Hauses. Beim Erbbaurecht ist das anders. Erwirbt man ein Erbbaurecht, kann man auf einem Grundstück, das einem anderen gehört, ein eigenes Haus haben (entweder bauen oder ein vorhandenes nutzen). Dafür erhält der Grundstückseigentümer normalerweise einen jährlichen Geldbetrag – den Erbbauzins. Erbbaurechte können wie Grundstücke verkauft und belastet werden.

Notare haben als unparteiische neutrale Berater die gesetzliche Aufgabe, Käufer und Verkäufer vor Fallstricken zu bewahren. Der Notar garantiert beiden Seiten optimale juristische Beratung. Er setzt Ihre Vereinbarungen in einen wasserdichten Vertrag um, schlägt sachgerechte Regelungen vor und erläutert den Inhalt des Vertrags. Der Vertragsentwurf des Notars ist bereits juristisch ausformuliert. Lesen Sie ihn dennoch gründlich durch. Haben Sie Zweifel oder Fragen, können Sie sich – selbstverständlich ohne Mehrkosten – an den Notar wenden. Beratung inklusive. Nehmen Sie sich ausreichend Zeit. Für viele Notarverträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern hat der Gesetzgeber eine Bedenkfrist von vierzehn Tagen bis zur verbindlichen Unterschrift eingeführt. Haben Sie sich entschieden und sind Sie mit der anderen Seite einig, nimmt der Notar die ▸ Beurkundung vor.

Beurkundung: Der Notar bespricht und erläutert den Vertragstext mit den Beteiligten, wobei er ihn vollständig vorliest, damit nichts übersehen wird. Wenn alle mit dem Text einverstanden sind, unterschreiben sie ihn. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Notar, dass er den Vertrag amtlich geprüft hat und die Beurkundung abgeschlossen ist. Das Original wird sicher und vertraulich beim Notar verwahrt.

Zusätzlich übernimmt der Notar die Abwicklung des Kaufvertrags, besorgt behördliche Genehmigungen, stellt bei Gericht die notwendigen Anträge und kümmert sich um die Löschung von Belastungen im ▸ Grundbuch. Der Notar ist Ihr Wegweiser im Behördendschungel.

Der Notar veranlasst die Eintragung einer ▸ Vormerkung zum Schutz des Käufers und er verwaltet, soweit erforderlich, den ihm anvertrauten Kaufpreis auf einem ▸ Notaranderkonto.

Die **(Auflassungs-)Vormerkung** sichert den Eigentumserwerb für den Käufer. Man könnte auch sagen, das Grundstück wird für den Käufer reserviert. Diese „Reservierung" geschieht durch einen Vermerk, der auf Antrag des Notars im Grundbuch eingetragen wird.

Schließlich achtet der Notar darauf, dass die Eigentumsumschreibung im ▸ Grundbuch ordnungsgemäß erfolgt. Wenn der Käufer ein Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung aufgenommen hat, beurkundet der Notar auch die zur Absicherung der Bank erforderlichen ▸ Grundschulden und Hypotheken (S. 11).

Das **Grundbuch** wird vom Grundbuchamt, einer Abteilung des Amtsgerichts, geführt. Dem Grundbuch können die Eigentumsverhältnisse, die genaue Beschreibung des Grundstücks und dessen mögliche Belastungen (zum Beispiel Wegerechte, Grundschulden, Hypotheken) entnommen werden. Es ist ein Register, auf das man sich verlassen kann. Der Notar sieht das Grundbuch für die Vertragsparteien ein und erläutert dessen Inhalt.

Der Käufer sollte den Finanzierungsplan frühzeitig mit seiner Bank festgelegt haben. Dann kann der Notar die passenden vertraglichen Zahlungsfristen vorschlagen. Wenn die finanzierende Bank dem Notar die für die Grundschuld oder Hypothek erforderlichen Angaben zugeschickt hat, kann der Notar alles so vorbereiten, dass diese Sicherheiten im gleichen Termin wie der Kaufvertrag beurkundet werden können. Hierdurch können dem Käufer etwaige Mehrkosten erspart werden.

Vertragsgestaltung

Ein Haus- oder Wohnungskauf ist kein Alltagsgeschäft. Im Supermarkt zahlt der Käufer bar und ihm gehört die Ware. Beim Grundstückskauf ist das komplizierter. Der Käufer wird nicht Eigentümer, indem er den Haustürschlüssel erhält. Er muss erst als Eigentümer in das ▸Grundbuch eingetragen werden. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages und Eintragung des Eigentumswechsels in das

▸Grundbuch muss aber noch einiges geschehen. Für die Zwischenzeit sieht der Kaufvertrag daher zum Schutz von Verkäufer und Käufer verschiedene Absicherungen vor.

Fälligkeit des Kaufpreises

Der Käufer will den Kaufpreis erst zahlen, wenn er das unbelastete Eigentum an dem Grundstück – wie vereinbart – sicher erhalten wird. Der Notar kennt die Voraussetzungen dafür und schlägt eine entsprechende Vertragsklausel vor. Meist wird der Notar beauftragt, alle gerichtlichen, behördlichen und privaten Erklärungen zu beschaffen und die erforderlichen Anträge zu stellen. Für Sie selbst wäre das sehr aufwendig. Der Notar entlastet Sie. Liegen dem Notar alle Unterlagen vor, teilt er Ihnen dies mit (Fälligkeitsmitteilung). Jetzt kann der Käufer den Kaufpreis bezahlen ohne ein Risiko einzugehen.

Stattdessen kann der Kaufpreis auch über ein ▸Notaranderkonto bezahlt werden. Der Notar klärt in einem Beratungsgespräch, ob dies für Ihren Kaufvertrag erforderlich ist.

Notaranderkonto: In vielen Fällen zahlt der Käufer den Kaufpreis direkt an den Verkäufer, an von diesem bestimmte Personen oder an die Bank des Verkäufers. Manchmal kann es aber im Interesse des Verkäufers oder Käufers sein, dass auch zur Kaufpreiszahlung der Notar eingeschaltet wird. Der Käufer zahlt

dann auf das Notaranderkonto. Das Notaranderkonto ist ein Konto des Notars, auf dem aber Geld liegt, das anderen gehört. Die Führung des Notaranderkontos ist also eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe. Im Kaufvertrag weisen der Verkäufer und der Käufer den Notar an, wie der Kaufpreis von dem Notaranderkonto ausgezahlt werden soll. Wann diese besonders sichere Variante der Abwicklung in Betracht kommt, erklärt Ihnen der Notar im Einzelfall.

Bestandteile und Zubehör

Eine wichtige Frage ist, was alles mitverkauft werden soll. Die Badewanne und das Waschbecken sind z. B. als sogenannte wesentliche Bestandteile auf jeden Fall mitverkauft, da sie untrennbar mit dem Gebäude verbunden sind. Bei anderen Sachen kann dies anders aussehen und nachträglich zu Streit führen. Verkäufer und Käufer sollten daher im Vorfeld klären, welche Sachen im Kaufpreis enthalten sind und mitverkauft werden. Beispielhaft seien genannt: die Einbauküche, die Markise, Gartengeräte, im Gebäude vorhandene Baustoffe wie übrige Fliesen, Fliegengitter, Lampen etc. Es bietet sich an, bei der Besichtigung ein Verzeichnis der mitverkauften Gegenstände gemeinsam zu erstellen.

Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr (wirtschaftlicher Übergang)

Der Käufer wird erst Eigentümer, wenn er in das ▸ Grundbuch eingetragen wird. Oft soll der Käufer schon vor diesem Zeitpunkt das Haus oder die Wohnung wie ein Eigentümer benutzen dürfen (wirtschaftlicher Übergang). Ab dann stehen ihm alle Erträge des Grundstücks – z. B. Mieteinnahmen – zu. Dafür muss er aber auch alle Kosten – z. B. Grundsteuer, Müll- und Abwassergebühren – tragen. Der Zeitpunkt wird im Kaufvertrag vereinbart: Meist muss der Käufer den Kaufpreis bezahlen, bevor er den Hausschlüssel erhält.

Übergang des Eigentums

Der Verkäufer will sein Eigentum erst aufgeben, wenn der Kaufpreis bezahlt ist. Deshalb reicht der Notar den Antrag auf Umschreibung des Eigentums erst dann beim Grundbuchamt ein, wenn ihm ein Nachweis darüber vorliegt, dass der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat.

Man sieht also: Der Notar sorgt für eine ausgewogene Vertragsgestaltung und übernimmt die komplizierte Vertragsabwicklung. Immer gilt: Beratung inklusive. Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist für den Verkäufer und den Käufer dadurch mindestens so sicher wie ein Alltagsgeschäft.

Energieausweis

Der Verkäufer hat dem Käufer einen Energieausweis auszuhändigen. Durch einen Energieausweis wird ein Gebäude energetisch bewertet. Der Ausweis muss vor der Beurkundung dem Käufer übergeben werden.

Bauträgervertrag

Oft werden Häuser oder Wohnungen verkauft, die noch nicht fertiggestellt sind. Den Verkäufer nennt man dann Bauträger. Bauträger und Käufer haben Vorteile: Der Bauträger hat Planungssicherheit. Das senkt die Kosten und wirkt sich günstig auf den Kaufpreis aus. Der Käufer kann umgekehrt das Objekt mitgestalten und seinen Wünschen anpassen.

Da das Kaufobjekt noch nicht besichtigt werden kann, sind eine genaue Baubeschreibung und die Baupläne besonders wichtig. Diese Unterlagen muss sich der Käufer von dem Bauträger rechtzeitig vor der Beurkundung aushändigen lassen und genau durchsehen.

Bei einem Bauträgervertrag zahlt der Käufer den Kaufpreis meist nicht in einem Betrag, sondern in Raten. Die Raten richten sich nach dem tatsächlichen Baufortschritt. Der Bauträgervertrag legt auch fest, bis zu welchem Zeitpunkt das Objekt fertiggestellt sein muss. Er regelt die Rechte des Käufers bei Baumängeln. Sonderwünsche des Käufers müssen wie alle Vereinbarungen mit dem Bauträgervertrag beurkundet werden.

Eigentumswohnung

Man muss nicht gleich ein ganzes Grundstück mit einem Haus kaufen. Ein Haus kann auch in Eigentumswohnungen aufgeteilt sein. Der Käufer einer Eigentumswohnung erwirbt nicht nur Eigentum an einer Wohnung (▸ Sondereigentum),

> **Sondereigentum** sind die Räume einer Wohnung, abgetrennte Keller, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Es kommt auf den Einzelfall an. Maßgeblich ist die Teilungserklärung.

sondern gleichzeitig auch einen Anteil an dem gesamten Gebäude und an dem Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht (▸ gemeinschaftliches Eigentum).

> **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück und alle Teile des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind. Das sind vor allem die tragenden Teile des Gebäudes und alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge, Flure oder Heizungsanlagen).

Die Wohnung, die räumlich genau abgegrenzt ist, steht nur dem jeweiligen Eigentümer zu. Der Rest des Gebäudes und die Freiflächen stehen grundsätzlich allen Wohnungseigentümern zu, sofern nicht ▸ Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden.

Sondernutzungsrechte geben einzelnen Wohnungseigentümern das Recht, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums allein unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu nutzen (z. B. oberirdische Pkw-Stellplätze, Terrassen, Gartenflächen oder Dachspeicherräume).

Alles Wissenswerte zu Entstehung und Kauf einer Eigentumswohnung und wie Ihr Notar Sie dabei beraten kann, finden Sie in der Broschüre „Der Kauf einer Eigentumswohnung".

Kaufpreisfinanzierung und Grundpfandrechte

Viele Käufer einer Immobilie finanzieren zumindest einen Teil des Kaufpreises über einen Bankkredit. Die Bank und der Käufer schließen einen Darlehensvertrag. Sie vereinbaren, wie das Darlehen zurückgezahlt wird, und regeln die Höhe der Zinsen.

Die Bank will sich für den Fall absichern, dass der Käufer das Darlehen nicht zurückzahlen kann. Meistens wird das gekaufte Grundstück als Sicherheit verwendet. Dazu wird es zugunsten der Bank mit einer ▸ Grundschuld oder Hypothek belastet.

Grundschuld oder Hypothek: Viele Käufer eines Grundstücks sagen: „Mein Haus gehört für die nächsten 30 Jahre der Bank." Diese Redensart meint: Zwar wird der Käufer Eigentümer, wenn er im Grundbuch steht. Die Bank kann aber auf das Grundstück zugreifen, wenn der Darlehensnehmer nicht pünktlich zahlt. Mit der Eintragung einer Grundschuld oder einer Hypothek ist es, als hätte der Käufer das Grundstück der Bank „verpfändet". Die Bank kann das Grundstück durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu Geld machen. Gegenüber der Hypothek hat die Grundschuld den Vorteil, dass sie beliebig oft als Sicherheit für andere Forderungen verwendet werden kann. Welche Schulden durch die Grundschuld abgesichert werden, ergibt sich aus einer besonderen Vereinbarung – der Zweckerklärung. Die Zweckerklärung ist deshalb besonders wichtig. Man sollte sie sich genau ansehen.

Von beiden Sicherheiten hat sich die Grundschuld durchgesetzt. Grundschuld und ▸ Grundschuldzinsen müssen in das ▸ Grundbuch eingetragen werden. Die Grundschuld gibt der Bank das Recht, in das verpfändete Grundstück zu vollstrecken.

Oft werden Grundschuldzinsen von 15 %, 18 % oder 20 % vereinbart und eingetragen. Dieser Grundschuldzinssatz ist aber nicht derjenige, den sie tatsächlich an die Bank zahlen. Sie zahlen an die Bank nur den im Darlehensvertrag festgelegten

Zinssatz. Dieser wird lediglich durch den (weit höheren) Grundschuldzinssatz abgesichert, der (wie die eingetragene Grundschuldsumme) eine Obergrenze darstellt. Der Grundschuldzinssatz ist höher als der tatsächlich zu zahlende Zinssatz, weil er neben den Darlehenszinsen auch Verzugszinsen absichern soll. Zudem können damit Darlehen in der Zukunft abgesichert werden, auch wenn die Zinssätze dann gestiegen sein sollten.

Schuldanerkenntnis und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Wenn der Darlehensnehmer (Käufer) das Darlehen nicht zurückzahlt, müsste die Bank vor Gericht klagen. Mit dem Urteil könnte sie dann auf das restliche Vermögen des Darlehensnehmers zugreifen, also z. B. ein Konto oder Lohnansprüche pfänden. Das ist zeitaufwendig und teuer, deshalb verlangen Banken neben der Grundschuld meist noch ein Schuldanerkenntnis. Hat der Darlehensnehmer in der notariellen Bestellungsurkunde ein solches Schuldanerkenntnis abgegeben und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen, kann die Bank ohne Gerichtsprozess vollstrecken. Vollstreckt die Bank zu Unrecht, kann sich der Darlehensnehmer vor Gericht in einem vereinfachten Verfahren dagegen wehren.

Der Notar begleitet Verkäufer und Käufer durch ihren Vertrag und seine Abwicklung. Er kennt bewährte Vertragsklauseln und passt sie neuen Gesetzen und Gerichtsurteilen an. Er hilft Ihnen, die richtigen Entscheidungen zu treffen und teure Streitigkeiten zu vermeiden.

Immer gilt: Beratung inklusive. Notarinnen und Notare.

Ein Produkt des Deutschen Notarverlags
in Kooperation mit dem Deutschen Notarverein.

Bestell-Nr.: 80002113
7. Auflage

Ihr Notar/Ihre Notarin