Glossar

Wohnungskauf- und Bauträgerverträge

Abgeschlossenheitsbescheinigung | ist Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in selbstständige Wohnungen oder sonstige Räume. Sie bescheinigt, dass diese baulich hinreichend von den anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist.

Abnahme | ist bei einem Bauträgervertrag die Erklärung des Erwerbers, dass das geschuldete Objekt vertragsgemäß errichtet wurde.

Auflassung | nennt der Jurist die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück. Sie muss vor einem deutschen Notar erfolgen.

Bankbürgschaft | ist das Versprechen des Kreditinstituts, für Schulden eines Dritten, z. B. des insolventen Bauträgers, einzustehen.

Baubeschreibung | enthält detaillierte Angaben zur Errichtung und Ausstattung eines Bauvorhabens. Sie ist oft in einer eigenen Urkunde enthalten, auf die dann im Bauträgervertrag verwiesen wird.

Bauträgervertrag | Neben dem Verkauf eines Grundstücks oder einer Wohnung schuldet der Verkäufer beim Bauträgervertrag auch die Errichtung oder die Sanierung eines Gebäudes. Rechtlich betrachtet handelt es sich um einen gemischten Kauf- und Werkvertrag, der strengen Regelungen unterliegt und zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung bedarf.

Besitz | ist die „tatsächliche Sachherrschaft". Um ungesicherte Vorleistungen zu vermeiden, ist beim Immobilienkauf der Besitzübergang auf den Käufer in der Regel an die vorherige Kaufpreiszahlung geknüpft.

Bezugsfertigkeit | ist der Zeitpunkt, ab dem das Objekt bewohnbar ist. Dafür müssen z. B. sanitäre Anlagen vorhanden und die sichere Begehbarkeit gewährleistet sein; Fassaden- und Außenarbeiten können noch ausstehen.

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

Eigentum | ist die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person. Zusätzlich zur Auflassung ist für den Eigentumsübergang erforderlich, dass der Käufer anstelle des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Voraussetzung ist in der Regel, dass der Kaufpreis bezahlt wurde. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.

Eigentumswohnung | ist die übliche umgangssprachliche Bezeichnung von Wohnungseigentum.

Eigentümerversammlung | ist das – meist jährliche – Treffen aller Wohnungs- und Teileigentümer einer Eigentümergemeinschaft. Die gefassten Beschlüsse sind von dem Verwalter in einer Beschluss-Sammlung zu dokumentieren. Sie binden auch einen späteren Erwerber.

Erschließungskosten | entstehen, um den Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege oder an die Wasser- und Energieversorgung herzustellen oder zu modernisieren. Der Käufer sollte sich bei der Gemeinde vorab nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

Fälligkeitsmitteilung | Sobald der lastenfreie Eigentumserwerb durch den Käufer gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist.

Fertigstellungssicherheit | Ein Bauträger muss seinem Käufer in Höhe von 5 % des Kaufpreises Sicherheit dafür leisten, dass das geschuldete Objekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt wird. Dies kann z. B. durch Bankbürgschaft oder einen entsprechenden Einbehalt bei der ersten Rate geschehen.

Der Notar — Ihr Experte bei der Vertragsgestaltung

Finanzierungsgrundpfandrecht | Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen auf, muss er der Bank regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen. Mithilfe einer sogenannten Finanzierungsvollmacht kann bereits das Kaufobjekt selbst als Belastungsgegenstand genutzt werden, ohne dass dadurch ein Kostenrisiko für den Verkäufer entsteht.

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 das Dach, tragende Wände, Treppenhäuser, Durchgangsräume oder Außenanlagen. Es wird gemeinschaftlich genutzt und verwaltet, soweit nicht Sondernutzungsrechte für bestimmte Eigentümer bestehen, z. B. an Gärten, Terrassen oder Stellplätzen.

Gemeinschaftsordnung | enthält die Grundregeln für das Zusammenleben der Raumeigentümer, z. B. wann und wie eine Versammlung der Eigentümer einzuberufen ist oder welche Maßstäbe für die Kostenabrechnung gelten. Sie wird meist zusammen mit der Teilungserklärung festgelegt.

Grundbuch | ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In weiteren drei Abteilungen sind der Eigentümer und eventuelle Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Beispiel Wege- und Leitungsrechte oder Grundschulden. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

Grunderwerbsteuer | fällt regelmäßig bei der Veräußerung von Grundstücken je nach Bundesland i. H. v. 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises an. Mitverkaufte bewegliche Sachen unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer.

Grundschuld | ist ein Mittel zur Kreditsicherung, das im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall" findet die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld danach „stehen zu lassen", hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Häufig wiegen bereits geringe Zinsunterschiede die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

Instandhaltungsrücklage | ist der Anteil des Wohngeldes, welcher nicht für die laufenden Kosten verwendet, sondern für größere Maßnahmen, wie beispielsweise eine Dach- oder Heizungsreparatur, angespart wird.

Kaufpreisfälligkeit | Der Käufer braucht den vereinbarten Kaufpreis regelmäßig erst zu bezahlen, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar alle Unterlagen vorliegen, um dem Käufer das Kaufobjekt frei von allen nicht übernommenen Belastungen, die noch im Grundbuch eingetragen sind, zu verschaffen. Sofern die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt der Notar dies dem Käufer mit (Fälligkeitsmitteilung). Der Käufer muss den Kaufpreis dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist an den Verkäufer bzw. die abzulösende Bank zahlen.

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 von dieser vertraglichen Regelung haften kraft Gesetzes sowohl Käufer als auch Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten. Im internationalen Vergleich ist das deutsche Grundbuch- und Notarsystem nicht nur besonders sicher, sondern auch besonders effektiv und kostengünstig.

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

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

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

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

> Tipp: Sind Finanzierungsfragen geklärt, können notwendige Sicherheiten bei der Beurkundung des Kaufvertrags gleich mitbestellt werden.

Notare | sind Träger eines öffentlichen Amtes. Sie sind unparteiische, unabhängige und besonders sachkundige Rechtsberater. In dieser Funktion ermitteln sie die Interessen aller Beteiligten und wirken auf ausgewogene und rechtssichere Regelungen hin. Dementsprechend entwerfen und beurkunden Notare vor allem Verträge, die besonders weitreichende persönliche oder wirtschaftliche Folgen für die Beteiligten mit sich bringen.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch grundsätzlich in der Reihenfolge des Antragseingangs eingetragen. Im Falle einer Zwangsversteigerung erlöschen nachrangig eingetragene Belastungen. Mehrere Grundpfandrechte werden in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Versteigerungserlöses berücksichtigt. Nachrangig eingetragene Belastungen erlöschen.

Ratenplan | Die Makler- und Bauträgerverordnung legt je nach Baufortschritt zulässige Abschlagszahlungen fest. Zum Nachteil des Käufers abweichende Raten sind unzulässig.

Raumeigentum| ist der Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum.

Rechtsmängel | Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Andernfalls stehen dem Käufer Zurückbehaltungs- und 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. Bei Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke ist eine vertragliche Abweichung von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt zulässig.

Sondereigentum | gehört – im Gegensatz zum Gemeinschaftseigentum – einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung und Verwaltung.

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

Teileigentum | besteht aus Sondereigentum an einem Raum, der nicht Wohnzwecken dient, und einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aller Raumeigentümer.

Teilungserklärung| ist die Urkunde, mit der das Grundstück in Raumeigentum aufgeteilt wird. Sie legt insbesondere den Umfang des Sondereigentums fest, ob die gebildeten Räume als Wohnungen genutzt werden sollen und welche Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum existieren bzw. eingeräumt werden können.

Unbedenklichkeitsbescheinigung | Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück auf den Käufer setzt i. d. R. die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese wird durch das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und direkt dem Notar übermittelt.

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.

Verwalter | vertritt die Eigentümergemeinschaft und ist zuständig für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Der erste Verwalter wird oft schon in der Teilungserklärung bestimmt; im Übrigen wird er von der Eigentümerversammlung bestellt.

Verwalterzustimmung | kann nach der Teilungserklärung bei der Veräußerung einzelner Einheiten notwendig sein. Der Notar holt diese – zusammen mit einem Nachweis über die Bestellung des Verwalters – ein.

Der Notar – rechtssichere und ausgewogene Verträge

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

Vollzug | Im Rahmen des Vollzugs kümmert sich der Notar um die weitere Abwicklung des Grundstückskaufvertrags: Er holt notwendige Zustimmungen ein, sorgt für die erforderlichen Grundbucheinträge und benachrichtigt – soweit erforderlich – andere Behörden. Der Notar gewährleistet damit, dass der Vertrag sicher und reibungslos abgewickelt wird.

Vollzugsanweisung / Vorlagesperre | Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung beim Wohnungskauf erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat.

Vormerkung | Mit der Vormerkung wird ein Grundstück für den Käufer gewissermaßen „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 Eigentumswechsel oder Belastungen) dem Käufer gegenüber unwirksam sind.

Werkvertrag | Beim Werkvertrag verspricht der Unternehmer, ein bestimmtes „Werk", beispielsweise ein Gebäude, herzustellen. Für den Werkvertrag gelten eigene Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere ist dort die Abnahme des Werkes geregelt.

Wohngeld | ist die aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes geschuldete Vorauszahlung der Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft, durch die die laufenden Kosten der Anlage sowie der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage gedeckt werden. Der Käufer ist regelmäßig ab Besitzübergang verpflichtet, das Wohngeld zu bezahlen.

Wohnungseigentum | besteht aus Sondereigentum an einer Wohnung und einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aller Raumeigentümer (Eigentumswohnung).

Wohnungseigentümerversammlung | wird kurz Eigentümerversammlung genannt.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Ein Anspruch kann ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner deswegen in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung eines Verbrauchers wegen des Kaufpreises ist in Bauträgerverträgen regelmäßig unzulässig.

Herausgeber: Bundesnotarkammer, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin
Stand: Februar 2020