

## Wohnungskauf- und Bauträgerverträge



- // Abgeschlossenheitsbescheinigung** | ... der Bauaufsichtsbehörde ist erforderlich, um ein Gebäude in selbständige Raumeinheiten aufzuteilen.
- // Abnahme** | ... ist die Entgegennahme des Baus durch den Käufer, bei der geprüft wird, ob der Bauträger wie versprochen gebaut hat, also keine wesentlichen Mängel vorliegen.
- // Auflassung** | ... ist die Einigung darüber, dass der Käufer Eigentümer wird.
- // Bankbürgschaft** | ... ist das Versprechen des Kreditinstituts, für Schulden eines Dritten, z. B. des insolventen Bauträgers, einzustehen.
- // Besitz** | ... ist „tatsächliche Sachherrschaft“, die in der Regel mit Schlüsselübergabe oder bei Abnahme auf den Käufer übergeht. Ab Besitzübergang kann er das Objekt selbst nutzen oder vermieten (wirtschaftlicher Stichtag).
- // Baubeschreibung** | ... enthält detaillierte Angaben zur Errichtung und Ausstattung eines Bauvorhabens. Sie ist oft in einer eigenen Urkunde enthalten, auf die dann im Bauträgervertrag Bezug genommen wird.
- // Bauträgervertrag** | Der Verkäufer (= Bauträger) verkauft dem Käufer ein Grundstück oder Raumeigentum und verspricht eine Bauleistung (Werk). Häufig muss das verkaufte Objekt noch gebaut oder kernsaniert werden.
- // Bezugfertigkeit** | ... 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** | ... wird im Grundbuch eingetragen und gewährt dem Berechtigten bestimmte Nutzungsrechte an einem anderen Grundstück (z. B. Wege- und Leitungsrechte) oder einen Anspruch auf Unterlassung gewisser Handlungen (z. B. 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.
- // Eigentumswohnung** | ... ist die übliche umgangssprachliche Bezeichnung von Wohnungseigentum.
- // Eigentümerversammlung** | ... ist das – meist jährliche – Treffen aller Wohnungs- und Teileigentümer einer Gemeinschaft. Die gefassten Beschlüsse sind in der Beschlussammlung des Verwalters nachzulesen. Sie binden auch den Erwerber einer Eigentumswohnung.
- // 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. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks haftet für deren Bezahlung.
- // Fälligkeitsermittlung** | 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 z. B. durch Bankbürgschaft oder einen entsprechenden Einbehalt bei der ersten Rate geschehen.

Der Notar – Ihr Experte  
bei Vertragsgestaltung  
& Vertragsabwicklung.

// **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 nicht Sondernutzungsrechte für bestimmte Eigentümer bestehen, z. B. am Garten oder an 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. Als Wohnungseigentumsgrundbuch verzeichnet es auch die rechtlich selbständigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. In dessen drei Abteilungen sind der Eigentümer und Belastungen eingetragen.

// **Grunderwerbsteuer** | ... beträgt derzeit je nach Bundesland 3,5 %–4,5 % aus dem Kaufpreis mit Bauleistungen ohne mitverkaufte bewegliche Gegenstände und ohne Instandhaltungsrücklage. Regelmäßig wird vereinbart, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer zahlt.

// **Grundschuld** | ... ist ein Mittel zur Kreditsicherung. Sie erlaubt der Bank oder Sparkasse, 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 Belastungen, die der Käufer nicht zu übernehmen hat, zu befreien (häufig: Grundpfandrechte). Sofern die Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt dies der Notar dem Käufer mit. Dieser muss innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist den Kaufpreis an den Verkäufer überweisen. Beim Kauf vom Bauträger gilt zusätzlich der Ratenplan.

// **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.

// **Makler- u. 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.

// **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, vom Notar treuhänderisch geführte Konten. Sie dürfen zur Abwicklung von Immobilientransaktionen nur eingerichtet werden, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse 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.

// **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 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 oft ausgeschlossen, um den Grundsatz „gekauft wie gesehen“ zu vereinbaren. Bei Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke kann von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt abgewichen werden.

// **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** | ... 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. Der Verkäufer kann vom Käufer dann insbesondere Verzugszinsen verlangen.

#### TIPP

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

## Der Notar – Verträge ohne ungesicherte Vorleistungen.

// **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 gewählt.

// **Verwalterzustimmung** | ... kann nach der Teilungserklärung zur Veräußerung von Raumeigentum 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 aufgrund einer im Notarvertrag enthaltenen Vollmacht für den Käufer miterledigen.

// **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 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 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.

// **Zwangsvollstreckung** | ... ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen.

// **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** | Ein Anspruch kann ohne vorherige gerichtliche Geltendmachung 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.

1. Auflage 2010

