

Notar Andreas Geissler

Notariat am Bahnhofplatz, 88045 Friedrichshafen, Bahnhofplatz 3

Tel. 07541 / 3761170

post@notar-geissler.de

www.notar-geissler.de

Infoblatt

ABC beim Immobilienkauf oder -verkauf

Im Rahmen eines Kaufvertrags fallen einige Begriffe, die im Alltag kaum oder anders benutzt werden. Diese möchten wir Ihnen gerne kurz mit möglichst wenig Juristendeutsch erläutern:

Altlasten

Landläufig werden Kontaminierungen des Bodens, des Grundwassers oder des Gebäudes mit Stoffen oder Materialien, die allgemein als giftig oder gesundheitsschädlich gelten bzw. verdächtig sind oder die mit erhöhten Kosten entsorgt werden müssen, als Altlasten bezeichnet. Die Grenzwerte sind je nach Nutzung unterschiedlich (Parkplatz verträgt mehr Belastung als eine Wohnbebauung). Bei Anhaltspunkten bzw. Eintragungen im Altlastenkataster sind ggf. auch Untersuchungen durch Spezialisten ratsam.

Auflassung

Die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer, dass das Eigentum an einer Immobilie übergeht, wird im Gesetz „Auflassung“ genannt.

Basiszins

Zum 1. Januar und 1. Juli jeden Jahres wird der Basiszins als Leitzins jeweils neu festgelegt (Deutsche Bundesbank). Auf diesem Zins bauen die anderen gesetzlichen Zinsen auf – zum Beispiel der Verzugszins.

Baugenehmigung

Wird ein bebautes Objekt gekauft, ist es für den Käufer wichtig, dass alle Baulichkeiten in der bestehenden Form genehmigt sind. Der Verkäufer sollte vorab Einblick in die Unterlagen gewähren und diese mit der Übergabe aushändigen.

Baulast – Baulastenverzeichnis

Neben dem Grundbuch gibt es bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung ein Baulastenverzeichnis. Darin können beispielsweise Einschränkungen der Nutzbarkeit oder Duldungspflichten festgehalten sein. Für den Käufer ist die Einsicht in dieses Verzeichnis empfehlenswert.

Dienstbarkeit

Über Dienstbarkeiten können bestimmte Nutzungen, die normalerweise dem Eigentümer zustehen, anderen zugeordnet werden (Bsp. Personen, Energieversorgern oder dem jeweiligen Eigentümer anderer Grundstücke). Typisch sind beispielsweise Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Wohnungsrechte usw.

Energieausweis

Es gibt zwei Varianten: Der „Verbrauchsausweis“ basiert auf den Verbrauchswerten der letzten 3 Jahre und hängt daher stark von den Gewohnheiten der Bewohner ab. Der „Bedarfsausweis“ orientiert sich an den energetisch relevanten Bestandteilen des Objekts. Der Energieausweis ist Pflicht.

Erbbaurecht

Durch ein Erbbaurecht wird das Eigentum an einem Gebäude gegen Erbbauzins bzw. „Erbpacht“ für einen festgelegten Zeitraum vom Eigentum des Grundstücks getrennt (zum Beispiel 99 Jahre). Nach Ablauf des Zeitraums wird das Erbbaurecht entweder einvernehmlich verlängert oder das Eigentum fällt an den Grundstückseigentümer zurück.

Erschließungskosten

Kommunale Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Kanäle, Kläranlagen usw.) werden anteilig Grundstückseigentümern auferlegt. Dies kann teilweise noch nach Jahren erfolgen. Da die Bescheide immer an die Eigentümer im Zeitpunkt der Abrechnung gehen, ist im Kaufvertrag in der Regel eine Vereinbarung enthalten, die die Kosten demjenigen auferlegt, in dessen Besitzzeit die Maßnahmen ausgeführt wurden.

Finanzierung

Nimmt der Käufer für den Kauf einen Kredit auf, benötigt die Bank eine Sicherheit. Dies ist in der Regel das Objekt, das gekauft wird. Da dies zu einem Zeitpunkt erfolgen muss, solange der Verkäufer noch Eigentümer ist, wird im Kaufvertrag und in der Grundschild geregelt, dass bis zum Eigentumswechsel nur die Finanzierung des Kaufpreises abgesichert werden darf. Ist der Käufer dann Eigentümer geworden, kann die Grundschild auch als Sicherheit für andere Anschaffungen oder Investitionen genutzt werden. Ideal ist es, wenn bereits vor dem Kaufvertragstermin das entsprechende Formular der Bank vorliegt. Ist dies nicht möglich, muss die Grundschild nachträglich durch einen der Käufer unterzeichnet werden – der Kaufvertrag enthält hierfür eine Vollmacht.

Finanzierungsbestätigung

Die Bank des Käufers stellt auf Wunsch eine Finanzierungsbestätigung aus. Die Formulierungen sind meist jedoch unverbindlich gehalten – eine Garantie ist damit in der Regel nicht verbunden. Der Notar überprüft die Bonität des Käufers nicht.

Gebäudebrandversicherung

Die Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherung geht kraft Gesetzes auf den neuen Eigentümer über. Anlässlich des Eigentumswechsel gibt es ein 1monatiges Sonderkündigungsrecht.

Grunderwerbsteuer

In Baden-Württemberg fallen mit Abschluss des Kaufvertrags 5 % Grunderwerbsteuer an, die in aller Regel vollständig der Käufer übernimmt. Der Verkäufer haftet für die Steuer. Basis ist der Kaufpreis abzüglich Zubehörwerte (und bei Wohnungseigentum abzüglich des Anteils an der Rücklage).

Grundsteuer

Städte und Gemeinden erheben eine jährliche Grundsteuer. Der Wechsel während des Jahres wird erst im Folgejahr berücksichtigt. In der Regel wird vereinbart, dass das laufende Jahr intern zwischen Verkäufer und Käufer auszugleichen ist.

Grundschild

Häufig sind von früher noch Grundschilden im Grundbuch eingetragen. Man sieht den Grundschilden nicht an, ob noch ein Kredit dahinter steckt oder nicht. Beim Verkauf muss sicher sein, dass entweder kein Darlehen mehr besteht oder dass der

Kaufpreis ausreicht, um die Bank abzulösen. Hat der Verkäufer schon Löschungsunterlagen in Händen, sollten diese dem Notar vorab übermittelt werden. Sind noch keine Löschungsunterlagen vorhanden, sollte der Verkäufer rechtzeitig von der Bank entsprechende schriftliche Zusagen einholen, unter welchen Voraussetzungen die Löschung seitens der Bank erfolgen kann. Unter Umständen kann die Bank des Käufers die bereits bestehenden Grundschulden für die Absicherung der Finanzierung benutzen. Hiermit kann ein Teil der Kosten vermieden oder vermindert werden. Ob dies geht, muss der Käufer rechtzeitig mit seiner Bank klären und dem Verkäufer mitteilen, damit keine unnötigen Löschungsunterlagen erstellt werden.

Grundschuldzins

Die Zinsen, die im Grundbuch eingetragen werden, sind in der Regel deutlich höher als die tatsächlichen Kreditzinsen (meistens 15% oder mehr). Die Banken sichern damit eventuelle zukünftige Zinserhöhungen mit ab.

Identifikations-Nummer

Bei Immobilienverträgen (Kauf und Schenkung) muss dem Finanzamt von allen Beteiligten die 11-stellige steuerliche Identifikations-Nummer übermittelt werden. Diese ist sich auf Steuerbescheiden des Finanzamts angegeben.

Instandhaltungsrücklage

Wohnungseigentümer bilden mit dem „Wohngeld“ eine Instandhaltungsrücklage zur Begleichung von Gemeinschaftskosten. Beim Verkauf geht der Anteil daran an den Käufer über.

Kautio

Wenn die Kautio des Mieters an den Käufer ausgehändigt wird, empfiehlt es sich, hierzu eine Zustimmung des Mieters einzuholen, da ansonsten weiterhin der Verkäufer für die Rückgabe der Kautio haftet.

Sanierungsgenehmigung

Städte und Gemeinden können Sanierungsgebiete ausweisen, in denen dann ein Verkauf oder eine Belastung nur mit Genehmigung möglich ist.

Sondereigentum

Sondereigentum ist das Eigentum, das einem Wohnungseigentümer alleine gehört (Wohnung oder Garage bzw. Gewerbeeinheiten). Sondereigentum muss immer gegenüber dem Gemeinschaftseigentum abgrenzbar („abgeschlossen“) sein. Das Grundstück und Bestandteile des Objekts, die mehreren Eigentümern dienen, sind zwingend Gemeinschaftseigentum.

Sondernutzungsrecht

Teile des Objekts oder des Grundstücks, die Gemeinschaftseigentum sind, können einzelnen Wohneinheiten zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden (beispielsweise Terrassen, Gartenflächen, Kfz-Stellplatz).

Teilungserklärung

Durch Teilungserklärung und Aufteilungsplan wird das Objekt in einzelne Wohneinheiten aufgeteilt. Darin ist u.a. der jeweilige Anteil, Stimmrechte, Gebrauchsregelungen usw. enthalten.

Verwalterzustimmung

In der Teilungserklärung kann geregelt sein, dass ein Wohnungsverkauf nur wirksam ist, wenn der WEG-Verwalter zustimmt. Für die Beglaubigung der Zustimmung (und ggf. für den Verwalternachweis gegenüber dem Grundbuchamt) fallen Kosten an. WEG-Verwalter verlangen teilweise zusätzlich noch eine Bearbeitungsgebühr.

Verzugszins

Der gesetzliche Verzugszins liegt 5 %-Punkte über dem Basiszins, der jeweils zum 01.01. und 01.07. jedes Jahres neu festgelegt wird.

Vollzugsvollmacht

Mit der Vollzugsvollmacht werden Mitarbeiter des Notariats mit der weiteren Abwicklung des Kaufvertrags betraut. Dadurch ersparen sich die Beteiligten weitere Termine beim Notar.

Vorkaufsrecht

Es gibt diverse gesetzliche Vorkaufsrechte – zum Beispiel bei Grundstücken und Häusern für Städte und Gemeinden. Die Ausübung darf nur zu kommunalen Zwecken erfolgen.

Vormerkung

In der Zeit zwischen Vertragsabschluss und Umschreibung des Grundbuchs schützt die Vormerkung den Käufer bei nachträglichen Belastungen des Objekts (Zwangshypotheken...) oder bei der Insolvenz des Verkäufers. Beim Kauf vom Bauträger ist die Vormerkung zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Zubehör

Zubehör ist eine Sache, die mit dem Gebäude verbunden ist, jedoch entfernt werden könnte – ohne dass die Sache oder das Gebäude zerstört werden (Einbaumöbel, Küchen, Photovoltaik, Garagentorantrieb, Steckdosen usw.). Zubehör ist in der Regel mit verkauft – ohne dass es einzeln aufgeführt werden müsste. Für mit gekaufte Gegenstände kann ein Wert angesetzt werden. Aus diesem Wert fällt keine Grunderwerbsteuer an. Die Finanzverwaltung hat das Recht, die angesetzten Werte zu überprüfen.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die zwangsweise Eintreibung von Forderungen (Zwangsversteigerung, Pfändung usw.) kann normalerweise nur durch ein gerichtliches Urteil erfolgen. Günstiger und schneller ist es, wenn man die Forderung in einer Notar-Urkunde als vollstreckbar gestaltet. Dann ist die Urkunde im Ernstfall bereits die Basis für die Vollstreckungsmaßnahmen. Damit wird Zeit und Geld gespart.