Notare Bayern
und Pfalz

Vom Wunsch zur Wirklichkeit

Immobilienkauf braucht Sicherheit


NOTARE BAYERN UND PFALZ
NOTARE BAYERN UND PFALZ

Notare Bayern
und Pfalz

Warum müssen Kaufverträge beurkundet werden? 2

Vor dem Kaufvertrag

Was muss man vorab klären? 5
Was steht im Grundbuch? 6

Kaufvertrag

Was leistet der Notar für Sie? 9
Was muss alles drin stehen? 10

Beurkundung und Vertragsvollzug

Wie ist der genaue Ablauf? 14

Besondere Verträge

Was ist anders bei Eigentumswohnungen? 16
Was ist ein Erbbaurecht? 19
Warum ist ein Bauträgervertrag speziell? 20
Wie erfolgt die Bezahlung beim Bauträgervertrag? 23
Was ist wichtig bei vermieteten Objekten? 24
Wie sichern sich nichteheliche Paare ab? 27

Gesetzliche Vorgaben

Was ist mit Genehmigungen und Steuern? 28

Erwerbsnebenkosten

Womit muss man rechnen? 31

Finanzierung

Wie sichert sich die Bank ab? 32
Was ist bei einer Grundschuld zu beachten? 35

Sonstige Absicherungen

Was kann man im Grundbuch absichern? 36

Glossar 38
Informationen und Kontakt 40

Warum müssen Kaufverträge beurkundet werden?

Für die meisten Menschen ist der Kauf einer Immobilie eine der bedeutendsten und größten Investitionen ihres Lebens. Fast jeder träumt davon, irgendwann in seinen eigenen vier Wänden zu wohnen. Und es ist auch keine Frage, dass Immobilien als Anlageform beliebt sind. Vorausgesetzt, Lage, Infrastruktur, Größe und Bausubstanz stimmen, kann man so investiertes Kapital vor Wertverlust schützen, attraktive Renditen erzielen oder bei Eigennutzung im Alter mietfrei wohnen.

Als Käufer investiert man beim Immobilienkauf oft den Großteil seiner Rücklagen und nimmt Darlehen für Jahrzehnte auf. Umgekehrt will man als Verkäufer für sein Immobilienvermögen natürlich einen entsprechenden Betrag erzielen und diesen vom Käufer auch bekommen. Das erfordert umfassende vertragliche Absicherung. Von Gesetzes wegen ist deshalb für jeden Immobilienkaufvertrag die notarielle Beurkundung vorgeschrieben.

Der Notar kümmert sich in diesem Zusammenhang um die Vertragsgestaltung und Beurkundung des Kaufvertrages, notwendige Unterlagen für den Vollzug, informiert über die Fälligkeit des Kaufpreises, überwacht die Eigentumsumschreibung und beurkundet auch Grundschuldbestellungserklärungen. Alles zu Ihrer Sicherheit.



Sie investieren in Ihre Zukunft

Gehen Sie den Dingen auf den Grund



Vor dem Kaufvertrag – Was muss man vorab klären?

Jeder Immobilienkauf muss schon im Vorfeld sorgsam vorbereitet werden. Je mehr Sie über eine Immobilie wissen, desto besser. Denn Unwissenheit bedeutet Risiko. Sie suchen einen Bauplatz? Dann sollten Sie sich neben der Bebauungsmöglichkeit insbesondere auch über den Stand der Erschließung und deren Abrechnung, eine eventuell notwendige Vermessung sowie eingetragene Rechte – auch von Nachbargrundstücken – informieren.

Eine Bestandsimmobilie sollten Sie erst einmal eingehend besichtigen, bei Bedarf mit einem Bausachverständigen. Denn für Sachmängel wird die Gewährleistung des Verkäufers im Kaufvertrag in der Regel ausgeschlossen. Falls Mängel bestehen, sollten dafür explizite Regelungen in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Auch die Vorlage eines Energieausweises durch den Verkäufer ist Pflicht. Außerdem sollten Sie klären, welche Gegenstände mitverkauft werden, z. B. die Küche oder Inventar. Bei Eigentumswohnungen müssen Sie sich umfassend über die Teilungserklärung sowie die Gemeinschaftsordnung, Protokolle und Beschlüsse der Eigentümerversammlungen, die Höhe der Instandhaltungsrücklagen und das Hausgeld informieren.

Frühzeitig zu klären ist auch die Finanzierung: Darlehenskonditionen, Voraussetzungen für die Auszahlung, Sicherheiten.



Sind alle Vorfragen geklärt, entwirft Ihr Notar einen Kaufvertrag und setzt darin die Vereinbarungen für alle Beteiligten rechtssicher um.

Was steht im Grundbuch?

Für jedes Grundstück wird in der Regel ein Grundbuchblatt geführt, in dem die Eigentumsverhältnisse, mit dem Grundstück verbundene Rechte sowie vorhandene Lasten erfasst werden. Da solche Informationen für die Kaufentscheidung und Kaufabwicklung unverzichtbar sind, sieht der Notar vorab das Grundbuch ein, prüft die Eigentümerdaten und eingetragene Belastungen.

So ist das Grundbuchblatt aufgebaut:

- Im Bestandsverzeichnis wird das Grundstück mit Katasterangaben (Gemarkung, Flurstück) bezeichnet.
- Abteilung I des Grundbuchs dokumentiert die Eigentumsverhältnisse.
- In Abteilung II werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks mit Ausnahme von Grundpfandrechten aufgeführt. Dies sind zum Beispiel Grunddienstbarkeiten in Form von Nutzungs- oder Wegerechten, Nießbrauchsrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte und Auflassungsvormerkungen.
- Abteilung III gibt Auskunft über Grundpfandrechte, also Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, die auf der Immobilie lasten.



Im Rahmen der Vertragsgestaltung stellt der Notar sicher, dass das Grundstück im Zuge der Vertragsabwicklung von allen Belastungen freigestellt wird, die der Käufer nicht übernommen hat.

Das Grundbuch verrät mehr



Auf sicherem Grund



Kaufvertrag – Was leistet der Notar für Sie?

Ein Notar ist zur Neutralität gegenüber allen Vertragsparteien verpflichtet. Sie können also sicher sein, dass ein von ihm entworfener Kaufvertrag ausgewogen ist und rechtliche Risiken sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer so weit wie möglich vermeidet. Wie dieser Kaufvertrag konkret gestaltet ist, hängt von der Art der Immobilie sowie den Besonderheiten des Einzelfalls und Wünschen der Vertragsparteien ab. Ihr Notar wird deshalb alle Beteiligten umfassend beraten und einen ausgewogenen Vertragsentwurf erstellen. Bei der Vertragsgestaltung achtet der Notar darauf, dass Käufer und Verkäufer keine ungesicherten Vorleistungen erbringen und nicht einseitig benachteiligt werden.

Bei Kaufverträgen zwischen Privatpersonen (Verbrauchern) und Unternehmern muss der Notar zudem besondere Vorgaben zum Schutz der Verbraucher einhalten:

- Der Verbraucher muss den Entwurf in aller Regel mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung erhalten, um den Vertrag detailliert zu kennen und Fragen vorab klären zu können.
- Der Vertrag darf grundsätzlich nur bei persönlicher Anwesenheit des Verbrauchers beurkundet werden, damit der Notar ihn belehren und seine Fragen beantworten kann. In Ausnahmefällen kann sich der Verbraucher durch eine Vertrauensperson vertreten lassen.



Die notarielle Beurkundung von Immobilienverkäufen ist gesetzlich vorgeschrieben, um sämtliche Vereinbarungen der beteiligten Personen rechtssicher zu gestalten und allen Beteiligten die Vertragsinhalte umfassend zu erläutern.

Was muss alles drin stehen?

Der Immobilienkaufvertrag regelt alle relevanten Details des Verkaufs und schützt so beide Parteien vor unliebsamen Überraschungen.

Wer kauft von wem was?

Verkäufer und Käufer werden namentlich im Vertrag aufgeführt und müssen sich gegenüber dem Notar amtlich ausweisen. Das Kaufobjekt wird präzise beschrieben, die Basis dafür bildet das Grundbuch.

Wie werden Käufer und Verkäufer abgesichert?

Für beide Seiten werden die Kaufpreiszahlung und der Eigentumsübergang abgesichert. Zum einen muss garantiert sein, dass der Käufer mit Zahlung des Kaufpreises lastenfreies Eigentum erhält. Zum anderen darf der Verkäufer sein Eigentum nicht verlieren, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Deshalb beantragt der Notar nach der Beurkundung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Damit ist die Immobilie sozusagen für den Käufer reserviert. Der Verkäufer kann sie letztlich nicht anderweitig verkaufen oder belasten, sie bleibt aber bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises sein Eigentum. Erst wenn er dem Notar die Kaufpreiszahlung bestätigt hat, beantragt dieser die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. In besonderen Fällen kann der Notar ein Notaranderkonto eröffnen, auf das der Käufer den Kaufpreis zur sicheren Vertragsabwicklung einzahlt.



Zahlen Sie den Kaufpreis auf keinen Fall, bevor Sie vom Notar eine Fälligkeitsmitteilung erhalten haben, um ungesicherte Vorausleistungen zu vermeiden.





Ihr Notar stellt Immobilienkäufe auf ein solides Fundament

Was passiert mit Grundpfandrechten?

Sind noch Grundpfandrechte eingetragen, erfragt der Notar die Ablösebeträge bei den Gläubigern – meist Banken. In der Regel werden sie unmittelbar durch Anrechnungsbeträge aus dem Kaufpreis abgelöst. Ein rechtssicher gestalteter Vertrag schließt dabei Risiken für alle Beteiligten aus.

Wann ist der Kaufpreis fällig?

Erst dann, wenn dem Eigentumserwerb keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Der Notar besorgt dazu alle erforderlichen Unterlagen wie Löschungsbewilligungen eingetragener Grundpfandrechte, Bescheinigungen über Vorkaufsrechte und Genehmigungen. Danach teilt er den Beteiligten die Fälligkeit des Kaufpreises mit.

Wann wird die Immobilie übergeben?

Die Übergabe – also der Zeitpunkt, zu dem Sie die Schlüssel erhalten – ist im Kaufvertrag geregelt, meist fällt sie mit der Kaufpreiszahlung zusammen. Dieser wirtschaftliche Besitzübergang beinhaltet Nutzungen und Lasten, ist aber kein rechtlicher Eigentumsübergang, der erst mit der Grundbucheintragung erfolgt. Dem Käufer stehen ab diesem Zeitpunkt Erträge wie Mieten zu und er muss anfallende Kosten wie die Grundsteuer tragen.

Wie werden Erschließungskosten aufgeteilt?

Was Verkäufer und was Käufer zu zahlen haben, hängt maßgeblich davon ab, ob das Grundstück bereits voll erschlossen ist oder ob noch Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Ihr Notar berät Sie, welche individuelle Regelung für Sie am sinnvollsten ist.

Was passiert bei Mängeln?

Bei gebrauchten Immobilien ist die Gewährleistung in der Regel ausgeschlossen. Verschweigt der Verkäufer ihm bekannte Mängel, haftet er. Vorhandene Mängel sollten daher explizit in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Beurkundung und Vertragsvollzug – Wie ist der genaue Ablauf?

Sind alle Beteiligten mit dem Entwurf einverstanden, kann der Vertrag beurkundet werden. Zu Ihrer Sicherheit verliest ihn der Notar vollständig, erläutert Ihnen nochmals die Inhalte und rechtliche Tragweite der Urkunde und klärt offene Fragen. Zögern Sie nicht, genau nachzufragen, wenn Ihnen etwas unklar ist.

Nach der Unterzeichnung des Vertrages übernimmt der Notar für alle Beteiligten die gesamte Vertragsabwicklung. Dafür holt er die erforderlichen Genehmigungen, Löschungsbewilligungen von eingetragenen Rechten wie z. B. Grundschulden und Vorkaufsrechtsanfragen ein. Sind alle Voraussetzungen für die Zahlung vorhanden, teilt er den Vertragsparteien die Kaufpreisfälligkeit mit.

Der Kaufpreis ist nach Fälligkeit auf das Konto des Verkäufers bzw. an den abzulösenden Gläubiger zu überweisen. Nehmen Sie als Käufer keine Barzahlungen vor. Dies gilt vor allem im Hinblick auf das im April 2023 in Kraft getretene Barzahlungsverbot bei Immobilientransaktionen. Zur Eigentumsumschreibung muss dem Notar nun ein Nachweis der unbaren Zahlung des Kaufpreises z. B. durch Vorlage einer Bankbestätigung erbracht werden.

Wenn Sie als Käufer den Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer vollständig und fristgerecht gezahlt haben und der Notar dafür die Bestätigungen vom Verkäufer und dem Finanzamt hat, beantragt er die Umschreibung des Eigentums an der Immobilie im Grundbuch. Abschließend überprüft er die Eintragungsmitteilung des Grundbuchamtes und achtet darauf, dass zwischenzeitlich keine Eintragungen erfolgt sind, denen Sie nicht zugestimmt haben.



Mit der Eintragung ins Grundbuch ist der rechtliche Eigentumsübergang an den Käufer abgeschlossen und er kann vollständig über die Immobilie verfügen.

Auf geradem Weg zum Eigentum



Besondere Verträge – Was ist anders bei Eigentumswohnungen?

Mit einer Eigentumswohnung erwerben Sie zum einen Sondereigentum, also insbesondere die Wohnung selbst als räumlich abgeschlossenen, selbstständigen Teil der gesamten Immobilie. Zum anderen erwerben Sie einen Anteil am Grundstück und Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören z. B. Außenwände, Dach, Treppenhaus und Außenanlagen des Objektes.

Basis ist die Teilungserklärung:

- Sie legt das Sonder- und Gemeinschaftseigentum fest.
- In ihr kann einzelnen Wohnungseigentümern ein Sondernutzungsrecht in Bezug auf bestimmte Bereiche des Gemeinschaftseigentums eingeräumt werden.
- Sie beinhaltet die Gemeinschaftsordnung, die das Miteinander der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) regelt. Dazu gehören Rechte und Pflichten in Bezug auf Nutzung, Bewirtschaftung, Kostenverteilung und Zusammenleben.

Wichtig für den Kauf einer Eigentumswohnung:

- Befassen Sie sich vorab gründlich mit der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.
- Informieren Sie sich auch über die Höhe des Wohngeldes, Instandhaltungsrücklagen und mögliche Rückstände, damit Sie die Folgekosten kalkulieren können.
- Lesen Sie schon im Vorfeld vergangene Protokolle und Beschlüsse der WEG, denn sobald Sie in die Eigentümergemeinschaft eintreten, sind Sie an diese gebunden.



Möchten Sie ein eigenes Objekt in Wohnungseigentum aufteilen und verkaufen, entwirft der Notar die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nach den individuellen Anforderungen der Beteiligten.

Eigentum mit Sonderstatus

Eigenes Haus – fremder Grund



Was ist ein Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht erlaubt Ihnen, gegen einen Erbbauzins eine Immobilie auf einem fremden Grundstück zu errichten oder zu nutzen. Häufig werden Erbbaurechte von kirchlichen oder gemeindlichen Trägern vergeben und sind üblicherweise auf 99 Jahre befristet. Sowohl der Vertrag zur Begründung eines Erbbaurechts als auch der Verkauf eines Erbbaurechts müssen notariell beurkundet werden.

Wenn Sie den Kauf eines Erbbaurechts ins Auge fassen, sollten Sie folgende Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrags ganz besonders unter die Lupe nehmen:

- Höhe des Erbbauzinses (meist wertgesichert)
- Laufzeit des Erbbaurechts
- Abfindungsregelungen zum Ende der Laufzeit
- Art und Umfang der zulässigen Bebauung
- Erforderliche Zustimmungen des Eigentümers zum Verkauf, Umbau oder zur Belastung
- Instandhaltungspflichten

Für den Kauf eines Erbbaurechts spricht in der Regel, dass es deutlich günstiger ist als der Erwerb des Grundstücks selbst. Allerdings erwerben Sie lediglich ein Recht auf Zeit und Sie unterliegen bestimmten Beschränkungen des Erbbaurechtsvertrags.

Warum ist ein Bauträgervertrag speziell?

Mit einem Bauträgerobjekt kauft man etwas, was erst auf Plänen existiert. Ein Bauträgervertrag kombiniert daher den Kaufvertrag für das Grundstück oder die Eigentumswohnung mit dem Vertrag für die Bauleistung, also die Errichtung oder Sanierung des Objekts.

Baubeschreibung und Baupläne geben die Bauausführung vor und sind Bestandteil des notariellen Vertrags. Deshalb muss nicht nur der Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstücks beurkundet werden, sondern auch der damit im Zusammenhang stehende Vertrag über die Bauleistung. Wird ein Vertragsteil nicht beurkundet, ist der gesamte Vertrag unwirksam.

Da Sie das Kaufobjekt noch nicht besichtigen können, ist es besonders wichtig, mit dem Bauträger alle Einzelheiten der Bauausführung zu klären und sämtliche Unterlagen bis ins Detail zu lesen. Und zwar vor der Beurkundung.

Der Bauträgervertrag regelt insbesondere:

- Umfang der Bauerrichtung
- Eventuelle Sonderwünsche des Käufers
- Höhe des Gesamtkaufpreises
- Fälligkeit der Kaufpreisraten
- Fertigstellungstermin hinsichtlich der Bauleistung
- Fragen der Gewährleistung bei Baumängeln
- Regelungen zur Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums



Kaufen Sie als Verbraucher vom Bauträger, erhalten Sie den Vertrag vom Notar mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung, sodass Sie ausreichend Zeit zu einer genauen Prüfung des Entwurfs haben.



Kaufen, was es noch nicht gibt



Zahlen nach Baufortschritt

Wie erfolgt die Bezahlung beim Bauträgervertrag?

Damit Sie als Käufer gegenüber dem Bauträger keine ungesicherten Vorleistungen im Hinblick auf die Bauleistung erbringen müssen, bezahlen Sie den Kaufpreis nicht in einem Betrag, sondern in Baufortschrittsraten. Sie zahlen jede einzelne Rate erst, wenn die jeweilige Bauleistung vom Bauträger tatsächlich erbracht worden ist. Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sieht dazu einen Ratenzahlungsplan mit bis zu sieben Raten (Abschlagszahlungen) vor.

Die Raten sind frühestens fällig, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen:

- Der notarielle Vertrag ist rechtswirksam und alle notwendigen Genehmigungen sind erteilt.
- Für Sie als Käufer ist im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, die Ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand sichert.
- Die Freistellung von Grundpfandrechten und bestehenden dinglichen Belastungen, die nicht übernommen werden, ist gesichert.
- Die Baugenehmigung wurde erteilt.
- Dem Bauträger steht kein Rücktrittsrecht (mehr) zu.

Um die rechtzeitige Herstellung des Objekts ohne wesentliche Mängel für Sie als Käufer abzusichern, leistet der Bauträger eine sogenannte Fertigstellungssicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises.

Durch geeignete vertragliche Regelungen stellt der Notar so weit wie möglich sicher, dass Sie gegenüber dem Bauträger keine ungesicherten Vorleistungen erbringen.

Was ist wichtig bei vermieteten Objekten?

Wenn Sie eine vermietete Immobilie kaufen, übernehmen Sie als Käufer das bestehende Mietverhältnis, da es allein durch den Verkauf nicht erlischt. Alles Wichtige dazu regelt der Kaufvertrag, zum Beispiel, wann Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf Sie übergehen und Sie die Miete erhalten. Auch der Umgang mit der Mietkaution ist wichtig, da es hier um Haftungsfragen geht. Der Notar kann Sie dazu beraten.

Sie wollen eine Mietwohnung zum Eigenbedarf kaufen? Das gilt es zu beachten:

- Die Beendigung des Mietverhältnisses muss rechtlich möglich und die rechtzeitige Räumung im Hinblick auf Kündigungsfristen sichergestellt sein.
- In einigen Fällen muss vor der Eigenbedarfskündigung eine gesetzlich vorgeschriebene Sperrfrist abgewartet werden, die einer sofortigen Eigenbedarfskündigung entgegensteht; nicht zu verwechseln mit der stets zu beachtenden Kündigungsfrist. Die Sperrfrist kann zwischen drei und zehn Jahren betragen.
- Eine Eigenbedarfskündigung durch den Verkäufer ist nicht mehr möglich, da durch den Verkauf sein Eigenbedarf entfällt.
- Als Käufer können Sie erst auf Eigenbedarf kündigen, wenn Sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind. Dies kann zuweilen mehrere Monate dauern. Der Vertragsschluss allein ist nicht ausreichend.



Bei einer vermieteten Eigentumswohnung hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht. In diesem Fall empfiehlt sich eine Regelung im Kaufvertrag, dass der Kaufpreis erst fällig wird, wenn der Mieter sein Recht nicht ausübt.



Gemeinsam kaufen ohne Trauschein



Wie sichern sich nichteheliche Paare ab?

Ehepartner leben von Gesetzes wegen im Güterstand der Zugewinngemeinschaft, sodass bei einer Scheidung die jeweiligen Vermögenszuwächse, die während der Ehe entstanden sind, ausgeglichen werden. Trennt sich ein unverheiratetes Paar, gibt es grundsätzlich keine gesetzlichen Ausgleichsansprüche. Unverheiratete Paare müssen daher zur gegenseitigen Absicherung selbst für Rechtssicherheit sorgen. Das gilt auch beim Immobilienerwerb. Denn egal, wie viel Kapital ein Partner in den Hauskauf steckt oder wie viele Stunden er die gemeinsame Wohnung renoviert – keiner wird allein dadurch zum Eigentümer der Immobilie. Entscheidend ist nur, wer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Im Kaufvertrag wird meist ein Erwerb beider Partner nach Bruchteilen vereinbart. Üblicherweise erwirbt jeder der beiden einen hälftigen Miteigentumsanteil an der Immobilie. Investieren Partner unterschiedliche Summen in den Immobilienerwerb, können auch andere Beteiligungsquoten vereinbart werden. Möglich ist auch ein Erwerb in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Soll ausnahmsweise nur einer der Partner ins Grundbuch eingetragen werden, lässt sich zum Beispiel mit einem Darlehensvertrag die Investition des anderen absichern. Zusätzliche Sicherheit gibt die Eintragung eines Grundpfandrechts.



Um sich gegenseitig abzusichern, sollten unverheiratete Paare auch testamentarische bzw. erbvertragliche Regelungen im Blick haben. Auch kann sich die gegenseitige Erteilung einer Vorsorgevollmacht empfehlen. Der Notar berät Sie dazu umfassend.

Gesetzliche Vorgaben – Was ist mit Genehmigungen und Steuern?

Der Staat mischt immer mit. Das fängt schon bei der Baugenehmigung an: Ob und wie Sie Ihr Grundstück bebauen dürfen, ob ein Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt wird oder ob Sie es sanieren müssen – der Staat entscheidet mit. Unter Umständen muss er bestimmte Genehmigungen erteilen oder er kann sich in Kaufverträge durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts einschalten.

Notare sind verpflichtet, dem Finanzamt Kaufverträge innerhalb von zwei Wochen nach Beurkundung anzuzeigen. Die dann zu zahlende Grunderwerbsteuer beträgt in Bayern 3,5 % und in Rheinland-Pfalz 5,0 % des Kaufpreises. In anderen Bundesländern können es bis zu 6,5 % sein. Nach Zahlungseingang stellt das Finanzamt eine sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die der Notar an das Grundbuchamt weiterleitet. Erst dann kann die Eigentumsumschreibung erfolgen.

Als Verkäufer kann Sie auch die sogenannte Spekulationssteuer auf Gewinne treffen. Sie wird fällig, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung Ihrer Immobilie weniger als zehn Jahre liegen. Ausgenommen davon sind Sie, wenn Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus ausschließlich selbst bewohnt haben.



Staatliche Leistungen erhalten Sie unter bestimmten Voraussetzungen durch den Anschluss von Neubauten an die Kanalisation, Straßen, Wasser- und Energieversorgung sowie durch regionale Wohnbauförderprogramme der Länder.

Die Richtung
ist vorgegeben



Nicht zu knapp kalkulieren

Erwerbsnebenkosten – Womit muss man rechnen?

Um eine solide Finanzierung auf die Beine zu stellen, müssen Sie auch die Erwerbsnebenkosten einkalkulieren. Dazu gehören unter anderem Gerichtskosten des Grundbuchamtes für die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch, Notarkosten und Kosten der Vermessung.

Der Notar steht Ihnen als neutraler Fachmann für den gesamten Kaufprozess zur Seite, nimmt die Beurkundung des Kaufvertrages vor und kümmert sich auch um die anderen notwendigen Schritte der Kaufabwicklung. Dafür fallen Kosten an, die sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz bestimmen (GNotKG). Dazu gehören zum Beispiel:

- Beurkundungsgebühr
- Vollzugsgebühren, z. B. für die Einholung von Vorkaufsrechtsanfragen, Genehmigungen oder Lastenfreistellungserklärungen
- Betreuungsgebühren, z. B. für die Prüfung und Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit
- Gebühr für die Erzeugung strukturierter Daten zur elektronischen Übermittlung von Anträgen an das Grundbuchamt („XML-Gebühr“)
- Auslagen des Notars, etwa für den Abruf von Grundbuchblättern, die Erstellung von Abschriften, Porto oder die Einstellung der Urkunde in die elektronische Urkundensammlung



Immer inklusive ist im Rahmen eines Beurkundungsverfahrens die fachspezifische juristische Beratung des Notars, die Ihnen umfassende Rechtssicherheit bei allen Immobiliengeschäften gibt.

Finanzierung – Wie sichert sich die Bank ab?

Um den Kaufpreis zu finanzieren, nehmen die meisten Käufer ein Darlehen bei ihrer Bank auf. Im Darlehensvertrag sind Zahlungsbestimmungen wie Tilgung und Zinsen festgelegt. Üblicherweise verlangt die Bank Sicherheiten, um die Rückzahlung des Darlehens für den Fall abzusichern, dass der Käufer es nicht mehr bedienen kann. Überwiegend wird dafür zugunsten der Bank die gekaufte Immobilie eingesetzt und mit einem Grundpfandrecht belastet, in Form einer Hypothek oder Grundschuld.

In der Praxis hat sich die Grundschuld durchgesetzt, denn sie kann bei Bedarf auch für weitere Kredite als Sicherheit dienen. Um bei einer eventuellen Zwangsversteigerung der Immobilie vorrangig bedient zu werden, verlangt die Bank in der Regel die erstrangige Eintragung im Grundbuch. Sind Vorkaufsrechte oder Wohnungsrechte für Familienmitglieder am Grundstück eingetragen, wirken sich diese wertmindernd aus. Deshalb fordert die Bank in diesem Fall fast immer, dass der Berechtigte mit seinem Recht hinter die Grundschuld zurücktritt.


Geld
gegen
Sicherheiten

Was ist bei einer Grundschuld zu beachten?



Was ist bei einer Grundschuld zu beachten?

- Die Bank hat damit eine Art Pfandrecht und kann die Immobilie durch Zwangsversteigerung verwerten, wenn das Darlehen nicht mehr bedient wird.
- In der sogenannten Zweckbestimmungserklärung wird definiert, welche Schulden die Grundschuld besichert.
- Zusätzlich zur Belastung der Immobilie mit einer Grundschuld verlangt die Bank meist ein „abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung“. Mit diesem eigenständigen Sicherungsmittel haftet der Schuldner auch mit seinem sonstigen Vermögen (Einkommen etc.) für die Rückzahlung.
- Mit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung erhält die Bank einen Vollstreckungstitel. Vollstreckt die Bank zu Unrecht, kann sich der Schuldner vor Gericht dagegen wehren.
- Ihr Notar erläutert und beurkundet die Grundschuldbestellungserklärung und beantragt die Eintragung im Grundbuch.
- Das Grundbuchamt trägt die Grundschuld ein.
- Oft werden mit der Grundschuld Zinsen in Höhe von 15 % oder mehr ins Grundbuch eingetragen. Sie haben nichts mit den Darlehenszinsen zu tun, sondern sind lediglich eine Art Puffer bzw. Obergrenze für den Betrag, bis zu dem die Bank maximal abgesichert ist.
- Ist das Darlehen getilgt, kann die Grundschuld gelöscht werden.



Der Notar erläutert Ihnen während der Beurkundung die Bestimmungen der Grundschuldbestellungsurkunde. Zögern Sie nicht, genau nachzufragen, falls Sie eine Bestimmung nicht ganz verstanden haben.

Sonstige Absicherungen – Was kann man im Grundbuch absichern?

Immobilien sind Werte, die man bewahren sollte. Dazu gehört auch, dass man sich die vielfältigen Rechte, die von Haus aus damit verbunden sind – oder die man damit verbinden möchte –, notariell absichern lässt. Mit der Eintragung ins Grundbuch wirken diese Rechte gegenüber jedem und können selbst durch einen Verkauf nicht ausgehebelt werden.

Beispiele für Rechte, die sich im Grundbuch eintragen lassen:

- Mit einem Nießbrauch wird einer anderen Person als dem Eigentümer die persönliche und wirtschaftliche Nutzung einer Immobilie eingeräumt.
- Mit dem Wohnungsrecht räumt der Eigentümer einer anderen Person das Recht ein, das ganze Gebäude oder Teile davon zu bewohnen.
- Geh- und Fahrtrechte sowie Leitungsrechte ermöglichen die Nutzung von Nachbargrundstücken zur Absicherung gegenüber allen Rechtsnachfolgern.
- Ein dingliches Vorkaufsrecht für Grundstücke berechtigt im Vorkaufsfall, in einen Kaufvertrag einzutreten.



Da für die Eintragung von Rechten im Grundbuch die notarielle Mitwirkung vorgeschrieben ist, sollten Sie sich schon im Vorfeld umfassend vom Notar beraten lassen.

So kommen Sie zu Ihren Rechten

Glossar

Abgeschlossenheitsbescheinigung: Ist erforderlich, um ein Gebäude in selbstständige Einheiten aufteilen zu können.

Auflassung: Einigung über Eigentumsübergang an Käufer.

Baubeschreibung: Gibt detailliert vor, wie das Bauvorhaben errichtet wird. Gehört zum Bauträgervertrag.

Bauträgervertrag: Vertrag über den Kauf eines Grundstücks oder einer Wohnung zuzüglich der Bauleistung.

Dienstbarkeit: Im Grundbuch eingetragenes Nutzungsrecht an einem anderen Grundstück für Wege, Leitungen etc. oder Recht auf Unterlassung bestimmter Handlungen.

Eigentum: Rechtliche Zuordnung einer Immobilie zu einer Person. Die Übertragung erfolgt durch die Auflassung und Eintragung im Grundbuch.

Eigentümerversammlung: Treffen aller Wohnungs- und Teileigentümer einer Gemeinschaft zur Beschlussfassung.

Erschließungskosten: Werden von der Gemeinde für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasserversorgung, Straßen etc. erhoben.

Fälligkeitsmitteilung: Ist der Eigentumserwerb der Immobilie rechtlich abgesichert, teilt der Notar mit, wann der Kaufpreis zu zahlen ist. Beim Bauträgervertrag betrifft dies die Kaufpreisraten nach Baufortschritt.

Finanzierungsgrundpfandrecht: Stellung einer Grundschuld als Kreditsicherheit.

Freigabeversprechen: Verbindliche Zusage der Bank, das Kaufobjekt gegen Kaufpreiszahlung aus der Haftung für Verkäuferkredite zu entlassen.

Gemeinschaftseigentum: Alles, was nicht zum Sondereigentum gehört, z. B. Außenwände, Dach, Treppenhaus, Außenanlagen, Heizungsraum.

Gemeinschaftsordnung: Regelt das Zusammenleben der Eigentümer sowie Nutzung und Kostenverteilung.

Grundbuch: Öffentliches Register für Grundstücke mit Eintrag der Eigentumsverhältnisse und Belastungen.

Grundschuld: Sicherungsmittel zur Absicherung eines Kredits für den Kreditgeber.

Lasten: Mit einem Grundstück kraft Gesetzes verknüpfte Verpflichtungen wie z. B. Grundsteuer oder Erschließungskosten.

Nebenvereinbarungen: Alle außerhalb der notariellen Urkunde getroffenen Vereinbarungen sind unwirksam und können dazu führen, dass der gesamte Vertrag ungültig ist.

Notaranderkonto: Vom Notar treuhänderisch geführtes Konto zur Abwicklung der Kaufpreiszahlungen in besonderen Fällen.

Rang: Reihenfolge der im Grundbuch eingetragenen Rechte.

Sondereigentum: Eigentum zur alleinigen Nutzung und Verwaltung.

Sondernutzungsrecht: Einzelnen Eigentümern eingeräumtes Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums.

Teilungserklärung: Urkunde, die die Aufteilung eines Grundstücks in Sondereigentum vorgibt.

Unbedenklichkeitsbescheinigung: Bestätigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer und Voraussetzung für den Grundbucheintrag des Käufers als Eigentümer.

Vormerkung: Eintrag im Grundbuch, der das Objekt für den Käufer sichert und Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung ist.

Informationen und Kontakt

Kauf und Verkauf von Immobilien sind rechtlich und steuerlich komplexe Angelegenheiten. Ihr Notar kennt alle Möglichkeiten und eventuelle Risiken, geht auf Ihre persönliche Situation ein, gibt Ihnen wertvolle Tipps und sorgt für die rechtlich sichere Beurkundung. Damit Ihr Traum vom Wohnen Wirklichkeit wird. Zu expliziten steuerlichen Fragen sollten Sie einen Steuerberater einschalten, der gemeinsam mit Ihrem Notar für die optimale Ausgestaltung des Kaufvertrags sorgt.

Für die Beurkundung des Kaufvertrags und Beschaffung aller notwendigen Genehmigungen erhält der Notar Gebühren nach einem gesetzlich festgelegten, sozialen Gebührensystem. Die Gebührenhöhe ist dabei vom Wert der Immobilie abhängig. Die Gebühr umfasst Entwurf, Beurkundung und rechtliche Beratung, den Vollzug, also Einholung und Entwurf von Genehmigungen und Löschungsbewilligungen, die Überwachung der Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung.

Bitte wenden Sie sich für weitere Informationen an den
Bayerischen Notarverein e. V. | notarverein@notare-bayern-pfalz.de

Lesen Sie außerdem:

1 Alles, was Recht ist. Mit einem Notar stehen Sie auf der sicheren Seite.
2 Kühler Kopf für Herzenssachen. Verträge und Vereinbarungen für Ehe, Partnerschaft und Familie.
3 Hinterlassen Sie Klarheit. Worauf es beim Vererben und Schenken wirklich ankommt.
4 Vom Wunsch zur Wirklichkeit. Immobilienkauf braucht Sicherheit.
5 Damit Sie die Zukunft nicht überholt. Unternehmensgründung auf solider Basis.
6 Behalten Sie Ihr Leben in der Hand. Mit einer Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung.

Impressum

Herausgegeben von
Bayerischer Notarverein e. V. | Copyright © 2023

Ottostraße 10/III, 80333 München
T. +49 (0)89 55166-0
notarverein@notare-bayern-pfalz.de

Öffentlichrechtliche Kammern der Notare sind:

Landesnotarkammer Bayern
Ottostraße 10/III | 80333 München
T. +49 (0)89 55166-0
F. +49 (0)89 55089-57
www.notare.bayern.de

Notarkammer Pfalz
Schlossplatz 11a | 66482 Zweibrücken
T. +49 (0) 6332 90 71 10-3
F. +49 (0) 6332 90 71 10-4
www.notarkammer-pfalz.de

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung teilweise verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung immer für alle Geschlechter.

Fotos
getty images

Design
INTO Branding GmbH

Druck
Universal Medien GmbH, Neuried
www.universalmedien.de

www.notare-bayern-pfalz.de