Notare Bayern
und Pfalz

Vom Wunsch zur Wirklichkeit

Immobilienkauf braucht Sicherheit

YERN 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 Bauträger-vertrag 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