
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 Bezug genommen 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 setzt der Eigentumsübergang voraus, 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 Eigentums-
erwerb 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 Ein-
behalt bei der ersten Rate geschehen.

Der Notar - Ihr Experte bei Vertragsgestaltung & Vertragsentwicklung

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

Freigabeversprechen | ist die verbindliche Zusage der Ver-
käuferbank, das Objekt gegen Zahlung des Kaufpreises
aus der Haftung für Verkäuferkredite zu entlassen.

Gemeinschaftseigentum | ist alles, was nicht zum Sonder-
eigentum gehört, beispielsweise das Dach, tragende
Wände, Treppenhäuser, Durchgangsräume oder Außen-
anlagen. Es wird gemeinschaftlich genutzt und verwaltet,
soweit nicht Sondernutzungsrechte für bestimmte Eigen-
tümer bestehen, z. B. an Gärten, Terrassen oder Stell-
plätzen.

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 fest-
gelegt.

Grundbuch | ist ein öffentliches Register für Grundstücke.
Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeich-
nis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur
Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In wei-
teren drei Abteilungen sind der Eigentümer und eventuelle
Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Bei-
spiel Wege- und Leitungsrechte oder Grundschulden.

Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der im Grundbuch
eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grund-
stücks ist.

Grunderwerbsteuer | fällt – von Ausnahmen abgesehen –
bei der Veräußerung von Grundstücken je nach Bundes-
land i.H.v. 3,5% bis 6,5% des Kaufpreises an. Mitver-
kaufte bewegliche Sachen unterliegen nicht der Grund-
erwerbsteuer.

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 Grund-
schuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Dar-
lehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grund-
schuld danach „stehen zu lassen“, hängt davon ab, ob
weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank be-
steht. Häufig wiegen bereits geringe Zinsunterschiede die
Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten ei-
nes anderen Kreditinstituts auf.

Instandhaltungsrücklage | ist der Anteil des Wohngeldes,
welcher nicht für die laufenden Kosten verwendet wird,
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 Belas-
tungen, die noch im Grundbuch eingetragen sind, zu ver-
schaffen. Sofern die Voraussetzungen für die Kaufpreis-
fälligkeit 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 überweisen.

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 vertragli-
chen Regelung haften kraft Gesetzes sowohl Käufer als
auch Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt ent-
stehenden Kosten. Im internationalen Vergleich ist das
deutsche Grundbuch- und Notarsystem nicht nur beson-
ders sicher, sondern auch besonders effektiv und kosten-
günstig.

Lasten | sind die mit einem Grundstück kraft Gesetzes ver-
knüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grund-

steuer, 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 eine Einigung hin, bei der keiner benachteiligt wird. 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.

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 - Verträge ohne ungesicherte Vorleistungen

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. 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 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).

Wohnungseigentümersammlung | wird kurz Eigentümersammlung genannt.

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.

Herausgeber: Bundesnotarkammer, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin

Druck: Königsdruck, Berlin, 3. Auflage 2018