C.B. Lücker Immoconsult e.K.

Sehr geehrte Käufer,
sehr geehrte Verkäufer,

mit dieser Infobroschüre möchten wir Ihnen einen kurzen und hofffentlich aufschlußreichen Einblick über den Verkauf / Kauf einer Immobilie, bzw. eines Grundstücks geben.

Die eigenen vier Wände, eigener Grund und Boden – davon träumen viele. Dafür sind Sie bereit, mühsam Erspartes zu investieren und gegebenenfalls Kredite aufzunehmen.

Für Käufer wie Verkäufer geht es meist um viel Geld. Und keiner von beiden möchte dabei böse Überraschungen erleben oder sein Geld verlieren.

Der Gesetzgeber weiß das und schreibt zum Schutz des Verkäufers und des Käufers vor: Kaufverträge über Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen und **Erbbaurechte** sind nur dann rechtsgültig, wenn sie von einem Notar beurkundet werden.

Erbbaurecht: Grundstück und Haus gehören normalerweise untrennbar zusammen. Wer also ein Haus kaufen will, der muss das Grundstück kaufen, auf dem das Haus steht. Wird der Käufer als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen, wird er automatisch auch Eigentümer des Hauses. Beim Erbbaurecht ist das anders. Erwirbt man ein Erbbaurecht, kann man auf einem Grundstück, das einem anderen gehört, ein eigenes Haus haben. Dafür erhält der Grundstückseigentümer normalerweise einen jährlichen Geldbetrag, den sogenannten Erbbauzins. Erbbaurechte können wie Grundstücke verkauft und belastet werden.

Dem Notar hat das Gesetz die Aufgabe übertragen, Käufer wie Verkäufer vor Fallstricken zu bewahren. Der Notar garantiert beiden Seiten eine optimale juristische Beratung. Er setzt Ihre Vereinbarungen in einen wasserdichten Vertrag um, schlägt sachgerechte Regelungen vor und bespricht den Text.

Der Vertragsentwurf des Notars ist bereits juristisch ausformuliert. Lesen Sie ihn dennoch gründlich durch.

Bei Zweifeln oder Fragen stehen wir und natürlich der Notar Ihnen gerne zur Verfügung. Nehmen Sie sich ausreichend Zeit. Haben Sie sich entschieden und sind Sie sich mit der anderen Seite einig, nimmt der Notar die **Beurkundung** vor.

Beurkundung: Der Notar bespricht den Vertragstext mit allen Beteiligten, wobei er ihn vollständig vorliest, damit nichts übersehen wird. Wenn alle mit dem Inhalt einverstanden sind, unterschreiben sie ihn. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Notar, dass er den Vertrag amtlich geprüft hat und die Beurkundung abgeschlossen ist. Das Original wird sicher und vertraulich beim Notar verwahrt.

Zusätzlich organisiert der Notar die Abwicklung des abgeschlossenen Kaufvertrags, besorgt behördliche Genehmigungen, stellt bei Gericht die notwendigen Anträge und kümmert sich um die Löschung von Belastungen im Grundbuch.

Der Notar veranlasst die Eintragung einer **Vormerkung** zum Schutz des Käufers.

Die **Vormerkung** sichert die Eintragung eines Rechts. Die Eintragung einer Eigentumsvormerkung (auch Auflassungsungsvormerkung genannt) sichert den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung an dem veräußerten Grundstück, das heißt, dieses wird für den Käufer „fest reserviert".

Schließlich achtet der Notar darauf, dass die Eigentumsumschreibung im **Grundbuch** ordnungsgemäß erfolgt. Wenn der Käufer ein Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung aufgenommen hat, beurkundet der Notar auch die zur Absicherung der Bank erforderlichen Grundschulden und Hypotheken.

Das **Grundbuch** wird vom Grundbuchamt, einer Abteilung des Amtsgerichts, geführt. Dem Grundbuch kann jeder die Eigentumsverhältnisse, die genaue Beschreibung des Grundstücks und dessen mögliche Belastungen (zum Beispiel Wegerechte, Grundschulden, Hypotheken) entnehmen. Der Notar sieht das Grundbuch für die Vertragsparteien ein.

Der Käufer sollte den Finanzierungsplan frühzeitig mit seinem Finanzierungsberater oder seiner Bank festgelegt haben. Dann kann der Notar die passenden vertraglichen Zahlungsfristen vorschlagen.

Dann kann der Notar die passenden vertraglichen Zahlungsfristen vorschlagen. Wenn die finanzierende Bank dem Notar die für die Grundschuld oder Hypothek erforderlichen Angaben zugeschickt hat, kann der Notar alles so vorbereiten, dass diese Sicherheiten im gleichen Termin wie der Kaufvertrag beurkundet werden können.

Ein Haus- oder Wohnungskauf ist kein Alltagsgeschäft. Im Supermarkt zahlt der Käufer bar und ihm gehört die Ware. Beim Grundstücks- / Immobilienkauf ist dieses umfangreicher.

Der Käufer wird nicht sofort Eigentümer. Er muss erst als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages und Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch muss noch einiges geschehen. Für die Zwischenzeit sieht der Kaufvertrag daher zum Schutz von Verkäufer und Käufer verschiedene Absicherungen vor:

Fälligkeit des Kaufpreises

Der Käufer will den Kaufpreis erst zahlen, wenn er das unbelastete Eigentum an dem Grundstück wie vereinbart sicher erhalten wird. Der Notar kennt die Voraussetzungen dafür und schlägt eine entsprechende Vertragsklausel vor. Meist wird der Notar beauftragt, alle gerichtlichen, behördlichen und privaten Erklärungen zu beschaffen und die erforderlichen Anträge zu stellen.

Für Sie selbst wäre das sehr aufwendig. Liegen dem Notar alle Unterlagen vor, teilt er Ihnen dies mit der Fälligkeitsmitteilung mit. Jetzt kann der Käufer den Kaufpreis bezahlen.

Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr (Wirtschaftlicher Übergang)

Der Käufer wird erst Eigentümer, wenn er in das Grundbuch eingetragen wird. Oft soll der Käufer schon vor diesem Zeitpunkt das Haus oder die Wohnung wie ein Eigentümer benutzen dürfen (wirtschaftlicher Übergang). Ab dann stehen ihm alle Erträge des Grundstücks z. B. Mieteinnahmen zu. Dafür muss er aber auch alle Kosten z. B. Grundsteuern, Müll- und Abwassergebühren tragen.

Der Zeitpunkt wird im Kaufvertrag vereinbart. Meist muss der Käufer den Kaufpreis bezahlen, bevor er den Hausschlüssel erhält.

Übergang des Eigentums

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist für den Verkäufer und den Käufer dadurch sicher.Der Verkäufer möchte sein Eigentum erst aufgeben, wenn der Kaufpreis bezahlt ist. Deshalb reicht der Notar den Antrag auf Umschreibung des Eigentums erst dann beim Grundbuchamt ein, wenn ihm ein Zahlungsbeleg vorliegt.

Der Notar sorgt also für eine ausgewogene Vertragsgestaltung und übernimmt die komplizierte Vertragsabwicklung.

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist für den Verkäufer und den Käufer dadurch sicher.

Eigentumswohnung

Man muss nicht gleich ein ganzes Grundstück mit einem Haus kaufen. Ein Haus kann auch in Eigentumswohnungen aufgeteilt sein. Der Käufer einer Eigentumswohnung erwirbt nicht nur Eigentum an einer Wohnung (**Sondereigentum**), sondern gleichzeitig auch einen Anteil an dem gesamten Gebäude und an dem Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht (**gemeinschaftliches Eigentum**).

Sondereigentum sind die Räume einer Wohnung, abgetrennte Keller, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Es kommt auf den Einzelfall an. Maßgeblich ist die Teilungserklärung.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und alle Teile des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind. Das sind vor allem die tragenden Teile des Gebäudes und alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge, Flure oder Heizungsanlagen).

Die Wohnung, die räumlich genau abgegrenzt ist, steht nur dem jeweiligen Eigentümer zu. Der Rest des Gebäudes und die Freiflächen stehen grundsätzlich allen Wohnungseigentümern zu, sofern nicht **Sondernutzungsrechte** eingeräumt wurden.

Sondernutzungsrechte geben einzelnen Wohnungseigentümern das Recht, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums alleine zu nutzen (z. B. oberirdische Pkw-Stellplätze, Terrassen, Gartenflächen oder Dachspeicherräume).

Eigentum an einzelnen Wohnungen eines Hauses entsteht, wenn das Haus in einer notariellen Teilungserklärung aufgeteilt wird.

Jede Wohnung wird in das Grundbuch eingetragen. Die Eigentümer der Wohnungen bilden die Gemeinschaft, die ihre Spielregeln braucht. Gesetzliche Regeln enthält das Wohnungseigentumsgesetz.

Dieses wird durch eine Gemeinschaftsordnung und durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer ergänzt.

Die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung und das Beschlussbuch sind deshalb wichtige Unterlagen.

Ein Käufer, der diese vor der Beurkundung nicht genau anschaut, riskiert böse Überraschungen. Auch über das Hausgeld, das meist monatlich gezahlt wird, und über Instandhaltungsrücklagen muss sich der Käufer informieren.

Kaufpreisfinanzierung & Grundpfandrechte

Viele Käufer einer Immobilie finanzieren einen Teil des Kaufpreises über einen Bankkredit. Die Bank und der Käufer schließen einen Darlehensvertrag. Sie vereinbaren, wie das Darlehen zurückgezahlt wird und regeln die Höhe der Zinsen.

Die Bank will sich für den Fall absichern, dass der Käufer das Darlehen nicht zurückzahlen kann. Meistens wird das gekaufte Grundstück als Sicherheit verwendet.

Dazu wird es zugunsten der Bank mit einer **Grundschuld oder Hypothek** belastet.

Grundschuld oder Hypothek:

Viele Käufer eines Grundstücks sagen: „Mein Haus gehört für die nächsten 30 Jahre der Bank.'" Diese Redensart meint:

Zwar wird der Käufer Eigentümer, wenn er im Grundbuch steht. Die Bank kann aber auf das Grundstück zugreifen, wenn der Darlehensnehmer nicht pünktlich zahlt.

Mit der Eintragung einer Grundschuld oder einer Hypothek ist es, als hätte der Käufer dasGrundstück der Bank „verpfändet". Die Bankkann das Grundstück durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu Geld machen. Gegenüber der Hypothek hat die Grundschuld den Vorteil, dass sie beliebig oft als Sicherheit für andere Forderungen verwendet werden kann. Welche Schulden durch die Grundschuld abgesichert werden, ergibt sich aus einer besonderen Vereinbarung, der Zweckerklärung. Die Zweckerklärung ist deshalb besonders wichtig. Man sollte sie sich genau ansehen.

Von beiden Sicherheiten hat sich die **Grundschuld** durchgesetzt. Grundschuld und Grundschuldzinsen müssen in das Grundbuch eingetragen werden. Die Grundschuld gibt der Bank das Recht das verpfändete Grundstück zu vollstrecken.

Grundschuldzinsen: Oft werden Grundschuldzinsen von 15 %, 18 % oder 20 % vereinbart und eingetragen. Das ist eine Obergrenze. Es bleibt Spielraum für andere Forderungen. Maßgeblich für die tatsächlichen Ansprüche der Bank ist die Zinshöhe der gesicherten Forderung, also z. B. aus dem Darlehensvertrag.

Schuldanerkenntnis und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Wenn der Darlehensnehmer (Käufer) das Darlehen nicht zurückzahlt, müsste die Bank vor Gericht klagen. Mit dem Urteil könnte sie dann auf das restliche Vermögen des Darlehensnehmers zugreifen, also z. B. ein Konto oder Lohnansprüche pfänden. Das ist zeitaufwendig und teuer, deshalb verlangen Banken neben der Grundschuld meist ein Schuldanerkenntnis. Hat der Darlehensnehmer in der notariellen Bestellungsurkunde ein solches Schuldanerkenntnis abgegeben und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen, kann die Bank ohne Gerichtsprozess vollstrecken.

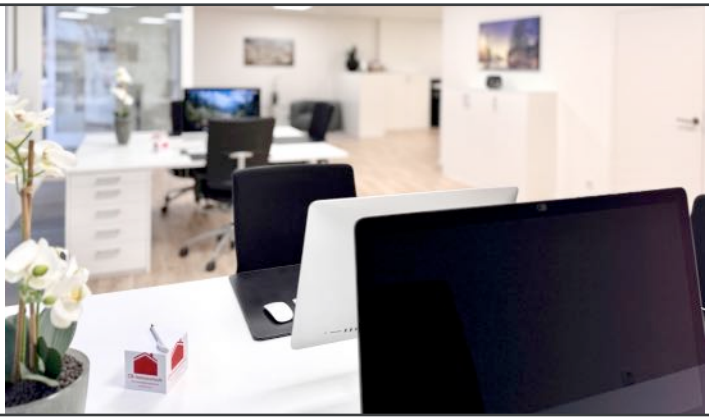
Vollstreckt die Bank zu Unrecht, kann sich der Darlehensnehmer vor Gericht dagegen wehren.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Broschüre einen besseren Einblick in den bevorstehenden Kauf bzw. Verkauf gegeben zu haben und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute.

Bei weiteren Fragen helfen wir Ihnen auch gerne nach dem Kauf bzw. Verkauf weiter.

Wenn Ihnen unsere Arbeit gefallen hat würden wir uns über Ihre persönliche Weiterempfehlung sehr freuen.

Ihr Team der
C.Bücker Immoconsult e.K



CB Immoconsult e.K

ZENTRALE SENDEN
Herrenstr. 5 • 48308 Senden

WEITERE BÜROS IN
Münster • Dorsten • Dortmund • Borken

0 25 97 - 69 18 09
0 25 97 - 69 29 75
info@cbimmo.de
cbimmo.de