BNotK Glossar

BNotK
BUNDESNOTARKAMMER

Grundstücks- und Hauskaufverträge

Auflassung | ... nennt der Jurist die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück. Sie muss vor einem deutschen Notar erfolgen.

Baulasten | ... sind Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, zum Beispiel Zuwegungen oder Fluchtwege freizuhalten. Diese werden in Bayern und Brandenburg wie private Belastungen im Grundbuch, in den anderen Bundesländern in sogenannte Baulastenverzeichnisse eingetragen, die von Gemeinden oder Bauaufsichtsbehörden geführt werden.

Besitz | ... ist die „tatsächliche Sachherrschaft". Beim Hauskauf geht der Besitz regelmäßig mit Schlüsselübergabe vom Verkäufer auf den Käufer über. Um ungesicherte Vorleistungen zu vermeiden, findet der Besitzübergang in der Regel mit Kaufpreiszahlung statt.

Dienstbarkeit | ... gewährt dem Berechtigten bestimmte Nutzungsrechte an einem anderen Grundstück (Beispiel: Wegerecht) oder einen Anspruch auf Unterlassung gewisser Handlungen (Beispiel: Baubeschränkung).

Eigentum | ... ist anders als Besitz nicht die tatsächliche, sondern die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person. Der Käufer wird Eigentümer des Grundstücks erst mit seiner Eintragung im Grundbuch anstelle des Verkäufers. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Weitere Voraussetzung ist in der Regel, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt wurde.

Erbbaurecht | ... ist das Recht, auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten oder zu nutzen. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt und kann veräußert und belastet werden. Es ist häufig auf 99 Jahre befristet. Über die gesamte Nutzungsdauer ist der vereinbarte Erbbauzins zu entrichten.

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 nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

Fälligkeitsmitteilung | Erst wenn der Erwerb des Käufers rechtlich gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist.

Finanzierungsgrundpfandrecht | Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Anspruch, muss er regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen. Als Belastungsgegenstand eignet sich bereits das Kaufobjekt selbst, obwohl es noch nicht im Eigentum des Käufers steht. Der Notar kann diese Finanzierung ohne Risiko für den Verkäufer gestalten.

Flurnummer | Jedes Flurstück – dies entspricht in der Regel einem Grundstück – einer Gemarkung hat eine exakte Flurnummer.

Fortführungsnachweise | ... enthalten die an einem Flurstück durch Vermessung eingetretenen Veränderungen.

Gläubiger | ... ist, wer von einem anderen, dem Schuldner, etwas verlangen kann.

Grundbuch | ... ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In weiteren drei Abteilungen sind der Eigentümer und Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Beispiel Wege- und Lei-

Der Notar – Ihr Experte bei Vertragsgestaltung & Vertragsabwicklung.

tungsrechte oder Grundschulden. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der Grundbuchinhalt richtig ist. Insbesondere kann sich der Käufer – wenn er nicht bösgläubig ist – darauf verlassen, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

Grunderwerbsteuer | ... fällt – von Ausnahmen abgesehen – bei der Veräußerung von Grundstücken je nach Bundesland i.H.v. 3,5% – 6,5% an. Sie bezieht sich nicht auf mit verkaufte bewegliche Sachen.

Grundschuld | ... ist ein Mittel zur Kreditsicherung. Verpfändet wird das Grundstück, bei dem die Grundschuld im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall" findet die Zwangsvollstreckung in das Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld danach „stehen zu lassen", hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Bereits geringe Zinsunterschiede wiegen die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

Grundstück | ... ist ein im Grundbuch mit eigener Nummer verzeichneter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein Haus gehört rechtlich – von Ausnahmen wie dem Erbbaurecht abgesehen – zu dem Grundstück, auf dem es steht. Der Jurist spricht von einem wesentlichen Bestandteil: Ist vom Grundstück die Rede, ist rechtlich auch das aufstehende Haus gemeint.

Hypothek | ... ist ein nur noch selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherung. Anders als die Grundschuld „steht und fällt" sie mit der gesicherten Forderung.

Kataster | ... ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke. Es beschreibt deren geometrische Lage, Art der Nutzung, Größe sowie bauliche Anlagen. Auf diesen Angaben beruhen die Grundbuchdaten.

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 das Kaufobjekt von allen Belastungen zu befreien, die noch für den Verkäufer eingetragen sind (häufig: Grundpfandrechte). Sofern die Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt dies der Notar dem Käufer mit. Er muss dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist den Kaufpreis an den Verkäufer 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 vertraglichen Regelung haften kraft Gesetzes sowohl Käufer als auch Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten. Im internationalen Vergleich ist das deutsche Grundbuch–und Notarsystem nicht nur besonders sicher, sondern auch besonders effektiv und kostengünstig.

Lasten | ... sind die mit einem Grundstück kraft Gesetz verknüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grundsteuer, Erschließungskosten und Prämien der Sachversicherung.

Lastenfreistellung | Der Käufer möchte das Grundstück frei von fremden Belastungen erwerben, insbesondere frei von Kreditsicherheiten des Verkäufers (Grundpfandrechte). Die Beseitigung solcher Fremdbelastungen im Zuge einer Grundstücksübertragung bezeichnet man als Lastenfreistellung. Sichert beispielsweise eine eingetragene Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Verkäufers, organisiert es der Notar, dass das Kreditinstitut die Löschungsunterlagen zur Verfügung stellt und die noch offene Forderung aus dem Kaufpreis beglichen wird.

Löschungsbewilligung | Ein im Grundbuch eingetragenes Recht kann in der Regel nur

mit notariell beglaubigter Löschungsbewilligung des Rechtsinhabers gelöscht werden.

Messungsanerkennung | Nach erfolgter Vermessung einer zu veräußernden Teilfläche müssen Verkäufer und Käufer das Ergebnis beim Notar als vertragsgemäß anerkennen. Dabei wird – soweit kein Festpreis vereinbart ist – auch der Kaufpreis an die im Vermessungsergebnis ermittelte Fläche angepasst.

Miteigentümer | ... sind gemeinsam Eigentümer des Grundstücks in der Weise, dass jeder einen ideellen – also: gedachten – Anteil daran hat. Sie können über ihren ideellen Bruchteil unabhängig von anderen Miteigentümern verfügen. Jeder Miteigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Möglich ist, das Recht, die Aufhebung zu verlangen, einzuschränken, und die Benutzung des Grundstücks zu regeln.

Nebenvereinbarungen | ... außerhalb der Notarurkunde sind unwirksam und können darüber hinaus zur Ungültigkeit des gesamten Grundstückskaufvertrages führen.

Nießbrauch | ... nennt der Jurist das umfassende Nutzungsrecht an einem Grundstück.

Notare | .. sind Träger eines öffentlichen Amtes. Sie sind unparteiische, unabhängige und besonders sachkundige Rechtsberater. In dieser Funktion ermitteln sie die Interessen und Ziele aller Beteiligten und wirken auf eine Einigung hin, bei der keiner benachteiligt wird. Dementsprechend entwerfen und beurkunden Notare wichtige Verträge.

Notaranderkonten | ... sind besonders gesicherte und vom Notar treuhänderisch geführte Konten. Sie dürfen zur Abwicklung von Immobilientransaktionen nur eingerichtet werden, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht.

Nutzungen | ... sind alle mit dem Grundstück verbundenen Vorteile.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch geordnet eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung erlöschen nachrangig eingetragene Belastungen. Mehrere Grundpfandrechte werden in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Versteigerungserlöses berücksichtigt.

Reallasten | ... begründen die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen wie beispielsweise Rentenzahlungen zu entrichten.

Rechtsmängel | Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Ist das Grundstück vertragswidrig belastet, stehen dem Käufer Gewährleistungsrechte zu.

Rücktritt | ... von einem Grundstückskaufvertrag ist möglich, wenn dieser vertraglich vereinbart wurde oder ein gesetzlicher Rücktrittsgrund vorliegt, weil der Vertragspartner seine Pflichten aus dem Vertrag nicht erfüllt.

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, um den Grundsatz „gekauft wie gesehen“ zu vereinbaren. Bei allen Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke ist eine vertragliche Abweichung von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt zulässig.

Sicherungsvereinbarung | ... ist eine andere Bezeichnung für Zweckerklärung.

Teilflächen | ... können im Grundbuch erst umgeschrieben werden, wenn aus ihnen nach amtlicher Vermessung eigenständige Grundstücke geworden sind.

TIPP

Sind Finanzierungsfragen geklärt, können notwendige Sicherheiten bei der Beurkundung des Kaufvertrags gleich mitbestellt werden.

BNotK Glossar

Der Notar – Verträge ohne ungesicherte Vorleistungen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung | Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück auf den Käufer setzt die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese wird durch das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und dem Notar zugeschickt.

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.

Verzug | ... kann eintreten, wenn der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt wird.

Vollzug | Der Notar kümmert sich 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.

Vorkaufsrecht | Besteht ein Vorkaufsrecht, kann der Berechtigte das Grundstück anstelle des Käufers zu den gleichen Bedingungen vom Eigentümer erwerben. Kraft baugesetzlicher Bestimmungen kann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Dies prüft der Notar durch Anfrage bei der zuständigen Gemeinde im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit.

Vorlagesperre | Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat (und die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, vorliegen).

Vormerkung | Mit der Vormerkung wird ein Grundstück für den Käufer „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.

Zubehör | ... sind bewegliche Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichem Zweck dienen (z.B. Maschinen auf einem Fabrikgelände, Baumaterial auf einem Baugrundstück). Im Zweifel wird angenommen, dass sich die Veräußerung des Grundstücks auch auf dessen Zubehör erstreckt.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Der Gläubiger des in einer notariellen Urkunde verbrieften Anspruchs kann diesen auch ohne gerichtliche Geltendmachung vollstrecken, wenn sich der Schuldner deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. So ist beispielsweise die Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung üblich, ebenso die des Verkäufers wegen einer etwaigen Räumungsverpflichtung.

Zweckerklärung | Welche Forderungen eine Grundschuld sichern soll, wird in der Zweckerklärung geregelt. Bei mehreren Käufern kann es wichtig sein, sie dahingehend zu begrenzen, dass nur gemeinsame Schulden gesichert sind. Bei späteren Veränderungen (beispielsweise Trennung der Käufer oder Übertragung auf Kinder) kann Bedarf bestehen, die Zweckerklärung anzupassen.

Wir beraten Sie gerne:

2. Auflage 2013

KUCERA

KUCERA Rechtsanwälte und Notar
Kornmarkt 1 A, 60311 Frankfurt am Main
T +49 69 60 60 800-0
F +49 69 60 60 800-450
E-Mail: notariat@kucera.biz
www.kucera.biz