

Der Grundstückskauf

Bei dem Kauf von Grundstücken geht es fast immer um erhebliche wirtschaftliche Werte. Käufer und Verkäufer werden durch den Gesetzgeber dadurch geschützt, daß der Vertrag notariell beurkundet werden muß. Ihr Notar sorgt für eine rechtlich ausgewogene Gestaltung und hilft Risiken zu vermeiden, er besorgt die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen und überwacht die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer.

Der Inhalt eines Grundstückskaufvertrages hängt von den Wünschen der Beteiligten und davon ab, was gekauft werden soll, z.B. ein Acker, ein Bauplatz, eine Eigentumswohnung oder ein Ein- oder Mehrfamilienhaus.

In jedem Fall sollten folgende Punkte geregelt werden:

- Sicherung von Käufer und Verkäufer
- Löschung oder Fortbestand von Belastungen
- Gewährleistung für Mängel
- Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten
- Aufteilung der Erschließungskosten
- Erfordernis einer Vermessung

Sicherung von Käufer und Verkäufer

Der Notar informiert über verschiedene Möglichkeiten der Sicherung des Käufers und des Verkäufers, z.B., daß der Kaufpreis erst bezahlt wird, wenn sichergestellt ist, daß der Käufer die Immobilie lastenfrei erwerben kann und daß das Eigentum erst auf den Käufer übergeht, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde.

Löschung oder Fortbestand von Belastungen

Belastungen sind im Grundbuch eingetragene Beschränkungen oder Verpflichtungen des Eigentümers, Nutzungsrechte Dritter oder Grundpfandrechte, z.B. Wohnungsrechte oder Grundschulden.

Grundpfandrechte

Grundpfandrechte dienen als Sicherheiten für Geldforderungen. Es gibt zwei Arten von Grundpfandrechten, Grundschuld und Hypothek. In der Praxis hat sich die Grundschuld durchgesetzt.

Grundpfandrechte müssen im Grundbuch an dem belasteten Grundbesitz eingetragen werden. Sie geben Banken oder anderen Darlehensgebern eine Sicherheit bis zu dem eingetragenen Betrag und den

eingetragenen Grundschuldzinsen. Falls eine gesicherte Forderung nicht zurückbezahlt wird, kann das belastete Grundstück versteigert werden.

In der Regel verlangen die Banken neben dem Grundpfandrecht auch ein Schuldanerkenntnis des Kreditnehmers mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung. Welche und wessen Verbindlichkeiten durch eine Grundschuld gesichert werden, ergibt sich aus der sogenannten Zweckerklärung.

Ihr Notar klärt über den Inhalt und die Risiken von Grundpfandrechten auf.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, auf das man sich verlassen kann. Aus dem Grundbuch kann man die Eigentumslage, die genaue Beschreibung des Grundstückes und mögliche Belastungen ersehen. Der Notar sieht das Grundbuch i.d.R. für die Beteiligten ein. Das Eigentum an einem Grundstück oder einer Immobilie geht nicht schon mit der Verbriefung beim Notar, sondern erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.

Die Eigentumswohnung

Die Eigentumswohnung ist sowohl eine selbständige Immobilie als auch Teil eines Hauses. Daraus ergeben sich Besonderheiten:

Alle Eigentümer von Wohnungen sind Miteigentümer des Grundstückes und bestimmten Gebäudeteilen (gemeinschaftliches Eigentum). Jeder Eigentümer hat darüber hinaus das Sondereigentum an einer Wohnung, Kellerabteil oder Tiefgaragenstellplatz.

Die genaue Abgrenzung zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz sowie der notariellen Teilungserklärung, mit der das Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Eigentumswohnung kann nicht unabhängig vom Gebäude genutzt und bewirtschaftet werden, deshalb sind das Zusammenleben sowie die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Daneben können auch Beschlüsse der Wohnungseigentümer verbindlich sein.

Ihr Notar entwirft für jedes Objekt eine maßgeschneiderte Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.