

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

1. Welche Kosten kommen zum festgelegten Kaufpreis hinzu?

5-6 % Erwerbsnebenkosten für Grunderwerbsteuer (3,5 %), Notarkosten, Grundbucheintragung etc.

Gebäudeeinmessungskosten (Vermessung erfolgt oft erst Jahre später) – Vermessungsgesetz regelt, dass die Kosten zur Gebäudeeinmessung durch den Eigentümer zu tragen sind (XII Abs. 1).

2. Grundpfandrecht – Was ist das?

Grundstücke sind häufig mit einem Grundpfandrecht belastet. In diesem Fall dient das Grundstück dem jeweiligen Darlehensgeber als Sicherheit für ein Darlehen gegen den Grundstückseigentümer (Darlehensnehmer).

Wenn der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehen nicht nachkommt, kann der Darlehensgeber seine Ansprüche aus der Verwertung des Grundpfandrechtes befriedigen (zum Beispiel durch Versteigerung).

Es gibt drei Arten von Grundpfandrechten:

Grundschild, Hypothek und Rentenschuld. Praktische Bedeutung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundbesitz spielt heutzutage nur noch die Grundschild. Diese ist im Vergleich zu einer Hypothek nicht an eine einzelne Forderung gebunden, sondern vielmehr sämtliche Forderungen eines Gläubigers gegen den Schuldner, wenn der Grundstückseigentümer nach Rückzahlung des Darlehens erneut Geld benötigt (zum Beispiel für Renovierungen o. ä.). Auch kann die Grundschild erneut als Sicherheit verwendet werden.

3. Globalgrundschild – Was ist das?

Unter einem Globalgläubiger versteht man einen Gläubiger, der die Realisierung eines Bauvorhabens finanziert. Zur Absicherung gegen den Bauträger werden dessen sämtliche Forderungen auf Zahlung der Kaufpreise der einzelnen Käufer abgetreten. Der Käufer leistet daher direkt an die Bank und sichert so im Gegenzug die Freistellung seiner Einheit (s. auch nachstehend „Lastenfreistellung“).

Wird nun der Kunde des Bauträgers mit einer Auflassungsvormerkung (siehe auch 17.) im Grundbuch abgesichert, so sichert dies erstmal nicht den lastenfreien Übergang des Grundstücks auf den Käufer, da die Globalgrundschild früher eingetragen wurde und daher im Grundbuch über den besseren Rang verfügt. Hierzu wird die sog. Freistellungsverpflichtung gem. § 3 Abs. 2 MaBV benötigt (vgl. nachstehend „Freigabeversprechen“)

Diese Freistellung kann grundsätzlich auf zwei Arten erfolgen. Zum einen kann die Globalgrundschild im Rang zurücktreten, somit würde die Auflassungsvormerkung im Rang vorgehen und der Käufer würde das Grundstück quasi lastenfrei erwerben, da er als Vormerkungsberechtigter einen Löschungsanspruch gegen nachrangige Rechte hat.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

In der Praxis hat dieses Vorgehen keine praktische Relevanz. Die Bank des Bauträgers wird eine Freistellungsverpflichtung (s. nachstehend „Freigaberversprechen“) abgeben. Damit verpflichtet sich die Bank gegenüber dem Kunden die Immobilie freizugeben, wenn bei Vollendung des Bauvorhabens die geschuldete Vertragssumme gezahlt wurde, bzw. wenn bei Nichtfertigstellung entsprechend dem Bautenstand gezahlt wurde. Für den Fall der Nichtfertigstellung kann die Bank alternativ die geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückerstatten.

4. Was versteht man unter Lastenfreistellung bei einem Bauträgervertrag?

Ein Grundstück oder Wohnungseigentum kann im Grundbuch mit Grundpfandrechten (z. B. (Global-) Grundschulden) belastet sein. Als Käufer möchten Sie das Objekt ohne diese Belastungen erwerben. Die Beseitigung solcher Grundbuchlasten bezeichnet man als Lastenfreistellung.

Regelmäßig organisiert der beurkundende Notar nach entsprechender Vereinbarung die Beschaffung der Löschungsunterlagen der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger, soweit diese durch den Kaufpreis für das Objekt abgelöst werden (s. hierzu auch „Globalgrundschuld“ und „Freigaberversprechen“).

5. Was ist ein Freigaberversprechen (Freistellungserklärung, Freistellungsverpflichtung)?

Der Mindestinhalt eines solchen Freigaberversprechens ist in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 MaBV geregelt. Durch ein solches Versprechen erlangt der Käufer einen unmittelbaren Anspruch gegen den Grundbuchgläubiger (zumeist der Globalgläubiger, häufig, aber nicht immer, eine Bank) auf Freistellung seiner erworbenen Sondereigentumseinheit (= Wohnung) von dem zu Gunsten des Globalgläubigers bestehenden Grundpfandrecht. Danach muss die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung (zugunsten des Erwerbers) im Rang vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert sein, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird.

Die Freistellung ist nach § 3 MaBV nur dann gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Auftraggeber.

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Kreditgeber vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Auftraggeber vertragsgemäß im Rahmen des § 3 Absatzes 2 bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen einschließlich etwaiger Erklärungen nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV müssen dem Auftraggeber ausgehändigt worden sein. Diese Freistellungsverpflichtungserklärung verwahrt i. d. R. der beurkundende Notar für alle Käufer.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

Liegen sie bei Abschluss des notariellen Vertrages bereits vor, muss auf sie in dem Vertrag Bezug genommen werden. Andernfalls muss der Vertrag einen ausdrücklichen Hinweis auf die Verpflichtung des Gewerbetreibenden zur Aushändigung der Erklärungen und deren notwendigen Inhalt enthalten.

Entspricht die Erklärung nicht diesen Anforderungen, darf ein Bauträger grundsätzlich keine Vermögenswerte von einem Erwerber/Käufer entgegennehmen.

6. Wann wird der Kaufpreis fällig?

Voraussetzungen hierfür sind:

- Rechtswirksamkeit des Vertrages (unterschrieben vom Vorstand)
- Vorliegen aller Genehmigungen für den Vollzug der Urkunde
- Erteilung der Baugenehmigung
- Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen
- Sicherheit für Erstellung der Immobilie ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % – bei der SPAG mittels einer Bürgschaft an den Käufer ausgehändigt
- Entsprechend des Baufortschrittes ruft der Verkäufer beim Käufer den Kaufpreis unter Vorlage der Baufortschrittsbestätigungen ab.

→ Binnen 10 Tagen

7. DIN Vorschriften Badezimmer Bewegungsflächen IV Abs. 4: Hier kann von einschlägig technischen Normen abgewichen werden – welche sind das?

Prinzipiell ist die Anwendung von Normen freiwillig. Normen sind nicht bindend, sondern stellen eine Empfehlung dar. Das unterscheidet sie von Gesetzen. Die DIN 18022 regelt Mindestabstände von Stellflächen in Bädern und WCs. Hier gibt es eine Auflistung von empfohlenen Abständen, um eine problemlose Nutzung von Sanitärräumen sicherzustellen.

8. Wie lange ist die Hausverwaltung bestellt?

Die Erstbestellung des Verwalters ist auf höchstens drei Jahre begrenzt.

9. Was ist eine Untereigentümergeinschaft und in welchen Fällen kommt diese zum Einsatz?

Die Untereigentümergeinschaft kommt häufig dann zum Tragen, wenn auf der einen Seite Flächen eines Grundstückes von allen Eigentümern und auf der anderen Seite Flächen eines Grundstückes nur von einem bestimmten Eigentümerkreis genutzt werden oder wenn ein Gesamtnwohnkomplex in mehrere Häuser unterteilt werden kann. Die Untereigentümergeinschaft bezeichnet dann diese kleinere Eigentümergeinschaft und steht im Kontrast zur Gesamteigentümergeinschaft, der alle Eigentümer einer Einheit in einem Komplex angehören.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

Das Stimmrecht einer Eigentümergemeinschaft kann dahingehend eingeschränkt sein, dass die jeweiligen Eigentümer nur über Angelegenheiten „ihres“ Hauses abstimmen dürfen. Zudem kann vorgesehen sein, dass getrennte Versammlungen für die einzelnen Häuser stattfinden, soweit Angelegenheiten nur deren Bewohner betreffen. Eine „Trennung“ der Gebäude kann so weit gehen, dass eigenständige Wirtschaftseinheiten vorgesehen sind, die getrennt abgerechnet werden müssen.

Rechtsfähig ist stets nur die Wohnungseigentümergeinschaft. Auch ein Verwalter kann immer nur für die gesamte WEG bestellt werden.

Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung können vorsehen, dass objektbezogene Kosten nur unter den jeweiligen Eigentümern zu verteilen sind. Sofern keine solche Kostentrennung nach Gebäuden vorgesehen ist, sind sämtliche Kosten auf alle Eigentümer zu verteilen, unabhängig davon, ob „ihr Haus“ betroffen ist oder nicht.

10. Welche Bedeutung hat die Teilungserklärung und warum braucht es diese?

In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer eines Grundstücks gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen verbunden wird. Diese Aufteilung hat zur Folge, dass jede Eigentumswohnung im Haus einzeln veräußert und belastet werden kann. Auch Sondernutzungsrechte können in der Teilungserklärung begründet werden. Die Teilungserklärung und die dazugehörigen Urkunden werden beim Grundbuchamt verwahrt.

Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan sind wichtige Grundlage einer jeden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Teilungserklärung beschreibt die Wohnung innerhalb einer Anlage im rechtlichen Sinne, wird ins Grundbuch eingetragen und ist damit für die Wohnungseigentümer verbindlich. Änderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und müssen wiederum im Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Rechtsnachfolgern von Wohnungseigentümern wirksam zu sein.

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG oder durch Teilungserklärung durch einen Eigentümer (z. B. Bauträger) gemäß § 8 WEG begründet.

11. Was ist eine „Abgeschlossenheitsbescheinigung“?

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung weist nach, dass alle mit Nummern zu bezeichnenden Wohnungen baulich so getrennt worden sind, dass sie als eigenständige und in sich abgeschlossene Einheiten funktionieren.

Die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses wird im Rahmen der Teilungserklärung geprüft.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

Innerhalb eines Gebäudes erfolgt die bauliche Trennung durch die Decken und Wände der jeweiligen Wohnung. Jede als abgeschlossen geltende Wohneinheit muss über einen eigenen abschließbaren Zugang, eine Küche und ein Badezimmer verfügen.

Räume außerhalb eines abgeschlossenen Bereichs, wie z. B. Speicher- oder Kellerräume und dauerhaft markierte Garagenstellplätze, können von der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass diese eindeutig der abgeschlossenen Wohneinheit zugeordnet werden können.

12. Was ist ein Miteigentumsanteil? Wozu wird er benötigt?

Der Miteigentumsanteil ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht ein rechnerischer Bruchteil am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft. Im Rahmen der Teilungserklärung eines Mehrfamilienhauses legt der teilende Eigentümer für jedes Sondereigentum fest, wie viele Miteigentumsanteile (MEA) durch dasjenige Sondereigentum repräsentiert werden.

Meist werden die Bruchstücke als Teile von 1.000 angegeben. In der Regel wird hierbei ein gerechter Verteilerschlüssel gewählt, der auf dem Verhältnis der Wohnflächen der Eigentumswohnungen zur Gesamtwohnfläche beruht.

Der Miteigentumsanteil dient der gerechten Verteilung von Umlagen oder Beteiligungen. So lässt sich mit Hilfe des Miteigentumsanteils gerecht ermitteln, mit welchem Anteil sich jeder Wohnungseigentümer an etwaigen Kosten für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beteiligen muss. Doch auch für die Nebenkostenabrechnung können die Miteigentumsanteile als Berechnungsschlüssel herangezogen werden.

Der Miteigentumsanteil spielt zudem bei der Eigentümerversammlung eine entscheidende Rolle. Denn Beschlüsse über bestimmte Rechtsgeschäfte dürfen im Rahmen dieser Versammlung nur getroffen werden, wenn über 50 Prozent der Miteigentumsanteile durch die anwesenden Eigentümer vertreten sind.

13. Wie werden die Miteigentumsanteile ermittelt?

Die Summe aller Wohn- und Nutzflächen des Sondereigentums an einem Gebäude beträgt 800 Quadratmeter (m²). Dann entfallen auf jeden Quadratmeter Sondereigentum ($1000 : 800 = 1,25$) 1,25/1000 Miteigentumsanteile (MEA). Eine Wohnung in diesem Gebäude, die 50 m² Wohnfläche hat, entspricht demnach $50 \times 1,25 = 62,5/1000$ MEA.

14. Womit befassen sich die einzelnen Abteilungen eines Grundbuches?

Das Grundbuch enthält ein Bestandsverzeichnis. Hier bekommt man Auskunft über die genaue Lage und die Größe eines jeden Grundstückes, bei Wohnungseigentum zudem über den Miteigentumsanteil und die Wohnungsnummer. Zudem werden Auskünfte zu einem etwaigen Erbbaurecht gegeben und ggfs. zu Rechten, die das Grundstück an anderen Grundstücken hat (z. B. Geh- und Fahrt- oder Leitungsrechte).

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

Das Grundbuch ist in drei Abteilungen aufgeteilt:

Abteilung I: Die erste Abteilung im Grundbuch enthält Angaben zu den Eigentümern oder Erbbauberechtigten eines Grundstücks.

Abteilung II: Die zweite Abteilung im Grundbuch enthält alle Lasten und Beschränkungen, die nicht der dritten Abteilung angehören. Hierzu gehört beispielsweise die Auflassungsvormerkung, die zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch vermerkt wird, aber auch Rechte, die z. B. ein Nachbar an dem Grundstück hat (z. B. Geh- und Fahrt- oder Leitungsrechte).

Abteilung III: Die dritte Abteilung im Grundbuch enthält mögliche Grundpfandrechte, insbesondere Grundschulden oder Hypotheken.

15. Was ist ein Sondereigentum?

Das Eigentum an einer Wohnung setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Anteil am Gemeinschaftseigentum (Miteigentumsanteil) zusammen. Das Sondereigentum umfasst alle Teile eines Gebäudes und Grundstücks, die nicht zum Gemeinschaftseigentum gehören, in der Praxis also die einzelne Wohnung bzw. der Tiefgaragenstellplatz.

Die rechtliche Grundlage für das Sondereigentum liefert § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Hier sind insbesondere die Absätze 1 und 2 relevant.

§ 5 WEG Absatz 1 und 2

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

16. Was ist das Sondernutzungsrecht?

Das Sondernutzungsrecht ist kein Sondereigentum, es kommt diesem aber in puncto Nutzungsbefugnis sehr nahe. Durch das Sondernutzungsrecht erhält der Sondernutzungsberechtigte die Befugnis, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums entgegen § 13 Abs. 2 WEG unter Ausschluss der anderen Wohnungs- und Teileigentümer allein zu nutzen.

Ein Sondernutzungsrecht wird in der Regel dann begründet, wenn gemeinschaftliche Flächen

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

oder Räume nicht zu Sondereigentum erklärt werden können, etwa, weil sie zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, diese aber trotzdem einzelnen Wohnungen zugewiesen werden sollen.

Klassische Anwendungsfälle für das Sondernutzungsrecht sind z. B. die vor einer Erdgeschosswohnung liegende Terrasse oder der vor einer solchen Wohnung gelegene Garten. Beide Flächen können im Hinblick auf ihre sich aus § 1 Abs. 3 WEG ergebende, zwingende Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum nicht zu Sondereigentum gemacht werden. Deren Nutzung durch alle Wohnungseigentümer nach § 13 Abs. 2 WEG wäre aber weder zweckmäßig, noch praktikabel. Ein weiteres Beispiel ist der oberirdische Kfz-Stellplatz, der wegen einer mangelnden Abgrenzungsmöglichkeit ebenfalls kein Sondereigentum sein kann.

17. Was ist eine Auflassungsvormerkung?

Der Eintrag ins Grundbuch ist die Grundvoraussetzung für einen Eigentümerwechsel. Sie findet etwa ein halbes Jahr nach der notariellen Beurkundung statt. Der Anspruch des Käufers auf Eigentumserwerb kann und sollte mittels einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert werden. Die Auflassungsvormerkung kann man daher auch als „exklusive Reservierung“ einer Wohnung für einen bestimmten Käufer bezeichnen. (Anmerkung: mit Zeitangaben sollte man vorsichtig sein, da es darauf ankommt ob die TE vollzogen ist oder nicht und wie hoch das Arbeitsaufkommen beim Grundbuchamt ist)

Die Auflassungsvormerkung dient dem Schutz des Erwerbers, da sie verhindern soll, dass der Verkäufer das Grundstück ein weiteres Mal verkauft. Ihre Eintragung ist Voraussetzung für die Abrufung von Raten durch den Verkäufer.

Die Auflassungsvormerkung ist die am häufigsten vorkommende Vormerkung in Abteilung II des Grundbuches.

18. Was bewirkt eine „selbstschuldnerische, den Anforderungen des § 7 Abs. 1 MaBV entsprechende Bürgschaftserklärung eines deutschen Kreditinstitutes“?

Hiermit wird der Erwerber gegen das Fertigstellungsrisiko seiner Immobilie abgesichert. Würde er bereits zu Beginn den gesamten Kaufpreis zahlen und könnte der Bauträger das Gebäude nicht fertigstellen, wäre der für das Gebäude gezahlte Kaufpreis verloren. Dieses Risiko soll durch die gesetzlich vorgesehene Ratenzahlung gemäß Baufortschritt gemindert werden (§ 3 Absatz 2 MaBV). Auch wenn noch nicht alle Kriterien für die Kaufpreisfälligkeit erfüllt sind (siehe 7. Bedingungen für Kaufpreisfälligkeit), z. B. wegen hohem Arbeitsaufkommen beim Grundbuchamt, kann der Bauträger nach Vorlage einer Bürgschaftserklärung eines deutschen Kreditinstitutes die Kaufpreistraten entsprechend der Bürgschaftssumme abrufen. Hiermit werden die Zahlungen des Erwerbers rechtlich für den „worst case“ abgesichert

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

19. Wieso haftet das „Vertragsobjekt“ für Rückstände an Steuern und öffentlichen Abgaben und nicht die Firma Schultheiß?

Dies ist gesetzlich vorgeschrieben, damit der Fiskus bzw. die Gemeinde ihnen zustehende Zahlungen und Steuern auch erhalten. Nur wenn die Firma Schultheiß nicht zahlungsfähig wäre könnten sich die Behörden aus dem Grundstück befriedigen. Jedoch muss die Firma Schultheiß ihre Zahlungsfähigkeit gegenüber den Banken bestätigen. Hierdurch wird die Zahlung der Steuern etc. abgesichert.

20. Wie erfahre ich, ob Schultheiß alle bisher fälligen Beträge an die Gemeinde/Versorger bezahlt hat und ich nicht in Anspruch genommen werde?

Hier kann man sich bei der Gemeinde/Kommune informieren.

21. Was bedeutet der § 181 BGB und warum ist Schultheiß von den Beschränkungen befreit?

Der § 181 BGB regelt die Selbstkontrahierung, also den Vertragsschluss einer Person mit sich auf beiden Seiten. Im konkreten Beispiel für Schultheiß heißt das, dass entweder

a) der Vorstand Herr Kopper als Vertreter der Schultheiß Projektentwicklung AG an sich selber privat eine Wohnung verkauft (§ 181 1. Alternative).

oder

b) als Vorstand der Schultheiß Projektentwicklung AG an eine andere Gesellschaft der Schultheiß-Gruppe, bei welcher er ebenfalls Vorstand ist, eine Wohnung verkauft (§ 181 2. Alternative).

Bei einer Aktiengesellschaft ist eine Befreiung des Vorstandes von § 181 1. Alternative nicht möglich, lediglich von § 181 2. Alternative kann eine Befreiung erfolgen (was sie im Beispiel von Herrn Kopper auch ist). Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB betrifft also nicht die Schultheiß Projektentwicklung AG sondern lediglich die Vorstände.

22. Insichgeschäft

Der Vertreter soll grundsätzlich nur im Namen eines Geschäftsherrn handeln, damit er nicht in Gefahr gerät, die Interessen seines Geschäftsherrn mit eigenen Interessen oder den Interessen eines anderen Geschäftsherrn zu vermischen. Der Geschäftsherr kann den Vertreter jedoch von diesem gesetzlichen Verbot befreien.

Beim Bauträgervertrag werden Vollmachten regelmäßig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt, damit sich Bauträger und Käufer wechselseitig und Notariatsangestellte gleichzeitig Bauträger und Käufer vertreten können. Die Gefahr eines Interessenkonflikts zwischen Bauträger und Käufer besteht nicht regelmäßig, da der Gebrauch der Vollmachten an die Mitwirkung des Notars gebunden wird. Es ist dann Aufgabe des Notars, den interessengerechten Gebrauch der Vollmachten zu überwachen.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

23. Der Käufer hat diejenigen Maßnahmen zu tragen, die ab morgen bautechnisch begonnen werden. Was ist hier enthalten?

Bezüglich der bautechnisch begonnenen Maßnahmen fußt diese Regelung auf § 436 BGB, wonach der Verkäufer Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge zu tragen hat, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Im Umkehrschluss hat der Käufer diese Maßnahmen ab dem Tage des Vertragsschlusses zu tragen. Bautechnisch ist hierbei im Wortsinne zu verstehen, wenn also eine Maßnahme in ihrer tatsächlichen Ausführung bereits begonnen ist, die Abrechnung der Beiträge jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, ist dennoch der Verkäufer verpflichtet, diesen Beitrag zu bezahlen, gleichwohl er unter Umständen nicht mehr Eigentümer ist.

24. Was passiert, wenn der garantierte Bezugstermin überschritten wird?

Wenn es absehbar ist, dass die Bezugsfertigkeit in Gefahr ist, wird auf den Kunden zugegangen und es erfolgt eine individuelle Einigung. Entscheidend ist, wann die Baugenehmigung bestandswirksam geworden ist und ob durch eine verspätete Baugenehmigung der Bezugstermin verschoben werden musste. Prinzipiell kann der Bezug maximal um bis zu 3 Monate nach hinten geschoben werden, falls die Baugenehmigung nicht wie im Bauträgervertrag verankert eintrifft.

Beispiel: Im Bauträgervertrag wird von einem Bezug zum 31.03.2020 und finalen Fertigstellung bis 30.06.2020 gesprochen, wenn die Baugenehmigung bis 31.01.2019 bestandskräftig erteilt ist. Wird diese erst zum 31.03.2019 bestandskräftig erteilt, so verschiebt sich der Bezugs- und Fertigstellungstermin um die zwei Monate, da die Baugenehmigung zwei Monate verspätet eingetroffen ist.

25. Wie funktioniert das mit der Gemeinschaftsabnahme?

Diese findet in der Regel nach der Einzelabnahme der Wohnung statt. Die Kunden werden gesondert auf den Termin hingewiesen und zu der Gemeinschaftsabnahme eingeladen. Die Abnahmebegehung erfolgt mit zwei von der Eigentümergemeinschaft bestellten Gutachtern und der Hausverwaltung. Die Teilnahme der Eigentümer ist nicht verpflichtend. Gutachten und Abnahmeprotokolle werden an alle Eigentümer übersendet. Letztendlich wird die Abnahme eines jeden Eigentümers durch Unterschrift erklärt.

26. Was ist der Unterschied zwischen Garantie und Gewährleistung?

Die Gewährleistung ist Kunden gesetzlich zugesichert, eine Garantie bieten Hersteller und Händler freiwillig an.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kaufvertrag

27. Was wird unter Ersterschließung gefasst?

Jede Voraussetzung, damit das Gebäude hergestellt und die erstmalige Nutzungsaufnahme gewährleistet werden kann.

28. Auf welchen Betrag muss ich Grunderwerbsteuer zahlen?

Grunderwerbsteuer wird auf das gesamte notariell beurkundete Vertragsobjekt bezahlt, wobei Kosten für bewegliche Gegenstände (z. B. Einbauküche) herausgerechnet werden.

29. Wie kann ich die Wohnung nach dem Notartermin individualisieren?

Nach der notariellen Beurkundung zum Kauf einer Immobilie bei der Schultheiß Projektentwicklung AG nimmt die Ausstattungsberatung des Nürnberger Bauzentrums Kontakt zu dem Kunden auf.

Im Rahmen des Werkplangesprächs bespricht der Kunde all seine Wünsche mit seinem jeweiligen Ansprechpartner des Bauzentrums. Selbstverständlich gibt die Innenausstattungsberatung auch Ideen mit auf den Weg.

Dem Kunden wird ein Bauzeitenplan übergeben, welcher die Fristen beinhaltet, bis wann welche Gewerke schriftlich zu beauftragen sind, damit eine Realisierung noch möglich ist. Die Änderungswünsche müssen technisch machbar sein, wobei die Machbarkeit einer Änderung auch vom Baufortschritt abhängig ist.

Zu Beginn eines Bauvorhabens kann der Kunde auch nicht tragende Wände verschieben und die Anordnung der Sanitärausstattung ändern. Generell können lediglich Dinge in der Wohnung/im Haus geändert werden, welche die Außenansicht und die Gemeinschaft nicht beeinträchtigen.