



MainImmoTipp  
**KATJA HÜNEKE**  
Immobilien + Finanzierung

## DAS 1x1 BEIM KAUF VOM BAUTRÄGER



Zug um Zug ins Eigenheim!

Ihre Expertin  
rund um Immobilien  
+ Finanzierung



MainImmoTipp

## Die Teilungserklärung / Die Grundlagenurkunde:

In dieser Urkunde wird das Wohneigentum geregelt. Wichtiger Bestandteil der Urkunde sind die Miteigentumsanteile am Grundstück und welche Räume als Sondereigentum zum jeweiligen Wohnungseigentümer gehören. Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis untereinander, zum Beispiel: die Beschlussfassung im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung und die Einräumung von Sondernutzungsrechten. Der Käufer sollte vor dem Kauf die Unterlagen auf jeden Fall sorgfältig lesen. Weitere Bestandteile der Urkunde sind die detaillierte Baubeschreibung, sowie die Aufteilungspläne.



## Das Gemeinschaftseigentum:

Hierbei handelt es sich um das Grundstück und die Teile, die kein Sondereigentum sind. Das sind vor allem die tragenden Wände, Aufzüge, Treppenhäuser oder Heizungsanlagen.

## Das Sondereigentum:

Als Sondereigentum bezeichnet man die Räume der Wohnung und den Keller. Die Räume sind genau abgegrenzt und können nur vom Eigentümer betreten werden.

## Das Sondernutzungsrecht:

Einzelne Wohnungseigentümer haben das Recht bestimmte Bereiche alleine zu nutzen, zum Beispiel: Gartenflächen, PKW Stellplätze, Terrassen usw.. Die Kosten für Pflege und Instandhaltung obliegt natürlich dem alleinigen Nutzer.



## Die Wohnfläche:

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Es handelt sich hier um die bewohnbare Fläche. Terrassen und Balkone sind in der Regel zu 50% in der Wohnfläche enthalten.

## Die Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist die Fläche die zwar zur Wohnung gehört, aber nicht zu Wohnzwecken benutzt werden kann, zum Beispiel: Kellerräume.



## Der Bauträgervertrag:

Mit dem Bauträgervertrag wird ein Haus oder eine Wohnung verkauft, die von einem gewerblichen Verkäufer (=Bauträger) als Bauherr in Eigenregie errichtet wird. Der Kaufvertrag muss immer bei einem Notar beurkundet werden.



## Das Bürgerliche Gesetzbuch / BGB:

Im BGB sind die Vorschriften zum Kaufvertrag und zum Werkvertrag zwischen Privatmann und gewerblichem Bauträger geregelt, zum Beispiel: Sachmängel, Gewährleistungen und Kaufpreiszahlung.

## Makler- und Bauträgerverordnung, MaBV:

In der MaBV sind die Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen geregelt. Sie schützt den Erwerber vor dem Verlust seiner dem Bauträger zur Verfügung gestellten Vermögenswerte (Geldmittel). Kernstück der MaBV sind die §3 und §7, die dem Bauträger untersagen, Voraus- oder Abschlagszahlungen des Erwerbers entgegenzunehmen, bevor nicht bestimmte Sicherungen vorliegen. Das heißt vor der ersten Zahlung des Erwerbers müssen die Grundvoraussetzungen zur Kaufpreisfälligkeit und der Baufortschritt gesichert sein.



## 14-Tagesfrist:

Kaufvertrag, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung müssen dem Käufer mindestens 14 Tage vor dem Notartermin vorliegen. Der Käufer soll dadurch ausreichend Zeit bekommen, um den Vertrag zu prüfen und die Finanzierung zu klären. Vertragsfragen, vor allem zur technischen Ausführung und zur Grundlagenurkunde / Teilungserklärung sollten nach Möglichkeit vor der Beurkundung geklärt werden. Selbstverständlich dürfen aber auch während der Beurkundung noch Fragen gestellt werden.

**Achtung:** In der Teilungserklärung / Grundlagenurkunde ist geregelt was gekauft wird. Sie ist die Grundlage für den Kaufvertrag. Der Notar weist auf die Urkunde hin, liest sie aber nicht vor. Der Kaufvertrag beschreibt die Kaufabwicklung inklusive Übergabe und Gewährleistungen.

## Der Notar:

Der Notar ist als Träger eines öffentlichen Amtes neutral und unabhängig. Er vertritt daher nicht einseitig die Interessen, sondern berät sämtliche Vertragsparteien unparteiisch. Hierdurch werden Risiken vermieden und spätere Streitigkeiten bereits im Vorfeld verhindert. Zudem sorgt der Notar für eine reibungslose und sichere Abwicklung des Kaufvertrages. Er sorgt dafür, dass unerfahrene Vertragsbeteiligte nicht übervorteilt werden und keinen einseitigen Risiken ausgesetzt werden.



## Die Beurkundung:

Die Beurkundung des Kaufvertrages muss durch einen Notar erfolgen. Der Notar gewährleistet dabei optimale Sicherheit. Er sorgt dafür, dass Käufer und Verkäufer ihre Rechte kennen und einen juristisch ausgewogenen Vertrag schließen. Der Notar liest den Vertrag vor und erklärt die einzelnen Abschnitte.



## Die Identitätsprüfung:

Alle beteiligten zeigen beim Notar ihren Ausweis vor. Der Notar ist zur Identitätsprüfung verpflichtet. Weiterhin benötigt der Notar die Steuer-ID-Nummern aller Beteiligten, da er diese an das Finanzamt weiterleiten muss. (Geldwäschegesetz)

## Das Grundbuch:

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt (Abteilung des Amtsgerichts) geführt. Im Grundbuch sind Eigentümer, genaue Beschreibung des Grundstücks und mögliche Belastungen eingetragen. Die notarielle Teilungserklärung ist bindend und wird generell im Grundbuch eingetragen. In der Regel benötigt der Bauträger eine Finanzierung, um das Projekt zu bauen. Diese Globalgrundschuld ist in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. Selbstverständlich wird sichergestellt, dass die Grundschuld des Verkäufers aus dem Grundbuch nach Zahlung des Kaufpreises gelöscht wird. (Sicherung der Lastenfreistellung)



---

kompetent \* zuverlässig \* serviceorientiert

---

## Die Erschließungskosten:

Die Erschließungskosten werden in der Regel vom Bauträger übernommen. Der Käufer kauft zum Festpreis inklusive den Erschließungskosten. Darin sind unter anderem die Kosten enthalten für öffentliche Straßen, Stromleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Die Kosten für den Anschluss des Gebäudes an die Ver- und Entsorgungsleitungen gehören zu den Baukosten und sind grundsätzlich im Kaufpreis enthalten.

Die Kosten der Einmessung und Einzeichnung in die Flurkarte durch das Vermessungsamt, sowie die Kosten der Telekommunikationsanbieter sind in den Erschließungskosten nicht enthalten und werden in der Regel vom Käufer getragen.



## Die Fälligkeit des Kaufpreises:

Der Käufer bezahlt den Kaufpreis erst, wenn er das unbelastete Eigentum an der Immobilie – wie vereinbart – sicher erhalten wird. Der Notar wird beauftragt alle gerichtlichen, behördlichen und privaten Erklärungen zu beschaffen und entsprechende Anträge zu stellen. Liegen dem Notar dann alle Unterlagen vor, teilt er dies in der Fälligkeitsmitteilung beiden Vertragsparteien schriftlich mit. Die Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen alle behördlichen Genehmigungen liegen vor (z.B.: Baugenehmigung). Die Löschung der Grundpfandrechte (Abt 3 Grundbuch) ist nach MaBV gesichert. Der Notar bestätigt in seinem Fälligkeits schreiben, das die rechtlichen Dinge erledigt sind und der Kaufpreis bezahlt werden kann.

Achtung: Sie bezahlen trotzdem erst, wenn Sie die Rechnung und den Bautenbestandsbericht vom Bauträger bekommen haben.

## Die Auflassungsvormerkung:

Die Vormerkung sichert den Eigentumserwerb für den Käufer, „Reservierung“, und wird im Grundbuch eingetragen. Das Grundbuch ist nun „gesperrt“, d.h. es dürfen keine weiteren Eintragungen erfolgen die im Kaufvertrag nicht vereinbart sind. Bei der späteren Eigentumseintragung wird die Vormerkung wieder gelöscht.





## Die Baugenehmigung:

Zur Bebauung eines Grundstücks ist eine Baugenehmigung oder eine Genehmigung im Freistellungsverfahren erforderlich. Wenn eine Baugenehmigung nicht zwingend vorgeschrieben ist, dann genügt das Vorliegen einer Bestätigung der zuständigen Baubehörde das die Baugenehmigung als erteilt gilt oder das nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bau begonnen werden darf.



## Die Sicherung der Lastenfreistellung:

In der Regel ist das Kaufobjekt mit einer Grundschuld des Verkäufers belastet (Globalgrundschuld), da der Bauträger zum bauen eine Finanzierung benötigt. Die Freistellung von diesen Lasten muss gesichert sein.

Die finanzierende Bank des Bauträgers erteilt dem Käufer ein Freigabeversprechen unter der Voraussetzung, dass der Käufer den Kaufpreis auf das von der Bank vorgegebene Konto bezahlt. Achtung: nur bei Zahlung auf das angegebene Konto muss die Bank die Grundschuld löschen. Die MaBV schreibt den Inhalt des Freigabeversprechens vor. Insbesondere muss das Freigabeversprechen auch für den Fall gelten, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Für diesen Fall kann sich die Bank auch das Recht vorbehalten die geleisteten Zahlungen zurückzuzahlen.



## Der Fertigstellungstermin:

Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Fertigstellung. Der späteste Termin wird im Kaufvertrag zugesichert. Hält der Bauträger den Übergabetermin nicht ein, steht dem Käufer Schadensatz zu.

Für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes hat der Bauträger eine Sicherheit über 5% des Kaufpreises zu leisten.

(Fertigstellungssicherheit). Diese Sicherheit erfolgt in der Regel über eine Bürgschaft, die dem Käufer mit der ersten Rechnung ausgehändigt wird. Sollte das Objekt vor dem zugesicherten Termin vollständig fertig gestellt werden, kann der Bauträger auch früher übergeben.

Die Schlüsselübergabe erfolgt generell nur nach vollständiger Kaufpreiszahlung.



## **Die Zahlung nach Baufortschritt:**

Es ist stets darauf zu achten, dass den Zahlungen jeweils ein entsprechender Grundstücks- und Bauwert gegenüber steht. Die MaBV sieht maximal sieben Raten vor, die in folgenden Teilbeträgen zusammengefasst werden:

- 30,0% nach Beginn Erdarbeiten
- 28,0% nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
- 5,6% für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- 2,1% für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- 2,1% für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- 2,1% für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- 7,0% für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- 4,2% für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- 2,1% für den Estrich
- 2,8% für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergang
- 2,1% für die Fassadenarbeiten
- 3,5% nach vollständiger Fertigstellung

Die einzelnen Raten dürfen nicht weiter unterteilt werden. Abschlagszahlungen zu früheren Zeitpunkten dürfen nur gegen entsprechende Bürgschaft vereinbart werden.

## Abnahme:

Die Abnahme erfolgt in der Regel durch eine gemeinsame Besichtigung von Käufer und Bauträger. Gemeinsam wird geprüft, ob sich das Objekt im vertragsgemäßen Zustand befindet. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss nicht nur die Wohnung (Sondereigentum) fertiggestellt sein, sondern auch das Gemeinschaftseigentum (z.B.: Treppenhaus, Gemeinschaftsräume, Außenwände, etc). Diese beiden Abnahmen können an verschiedenen Terminen stattfinden. Am Tag der Abnahme wird ein Abnahme-, Übergabeprotokoll unterschrieben. An diesem Datum beginnt die Gewährleistung.



## Die Kaufpreisfinanzierung:

In der Regel benötigt der Käufer eine Finanzierung, um den Kaufpreis zu bezahlen. Seine Bank sichert sich die Ansprüche aus dem Darlehen mit einer Grundschuld. Das heißt, die Grundschuld wird im Grundbuch der Immobilie eingetragen. Allerdings kann jemand nur die Sicherheiten geben, die ihm auch gehören, aber die Immobilie gehört dem Käufer erst nach Kaufpreiszahlung. Um aus diesem Teufelskreis zu kommen, erlaubt der Verkäufer dem Käufer die Grundschuld bereits mit der Vormerkung einzutragen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer mit dem Darlehen nur diese Immobilie zu bezahlen. Käufer und Verkäufer tragen jeweils die Kosten ihrer eigenen Grundschuld.

**Info:** Wenn dem Notar die Unterlagen zur Finanzierungsgrundschuld mindestens zwei Werktage vor dem Notartermin vorliegen, dann kann die Grundschuld direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden.

## Die Sonderwünsche:

Stehen bei der Beurkundung Sonderwünsche des Käufers bereits fest, so müssen diese Wünsche auch beurkundet werden.





WISSENSWERTES

Mein ImmoTipp  
KATJA HÜNEKE  
Immobilien + Finanzierung

Wenn alle Bausteine in der richtigen Reihenfolge  
zusammen passen, dann ist es S I C H E R !



## Gewährleistung:

Die Gewährleistungsfristen richten sich in der Regel nach dem BGB. 5 Jahre Gewährleistung auf das Gebäude und 2 Jahre auf die Außenanlagen. Gibt es Mängel am Grundstück oder Bau kann der Käufer die Beseitigung des Mangels verlangen. Rechte wegen Mängel am Grundstück können vom Bauträger nur ausgeschlossen werden, wenn das Bauwerk oder seine Benutzbarkeit nicht beeinträchtigt werden.



## Übergang von Besitz, Nutzung, Lasten und Gefahr:

erfolgt eine Übergabe an den Käufer vor der Eigentumseintragung dann spricht man von dem „wirtschaftlichen Übergang“. Ab da stehen dem Käufer alle Erträge (z.B.: Mieteinnahmen) zu und er ist verantwortlich für alle Kosten (z.B.: Grundsteuer, Müll etc.). Der Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs (Schlüsselübergabe) wird im Kaufvertrag vereinbart. Voraussetzung für die Schlüsselübergabe sollte immer die vollständige Zahlung des Kaufpreises sein.

## Übergang des Eigentums:

Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung erst wenn der vollständige Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer bezahlt sind. Der Verkäufer bestätigt dem Notar in schriftlicher Form, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Das Finanzamt sendet nach Zahlung der Grunderwerbsteuer automatisch eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung an das Notariat.



## Die Unterschrift:

Wenn alle mit dem Text einverstanden sind wird die Urkunde unterschrieben. Der Notar bestätigt mit seiner Unterschrift die amtliche Prüfung und erklärt die Beurkundung für abgeschlossen. Das Original wird vertraulich beim Notar verwahrt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine beglaubigte Abschrift.

## Der Energieausweis:

Der Energieausweis kann erst nach Fertigstellung des Objekts erstellt werden. in der Regel erhält der Käufer den Energieausweis ungefähr zwei Monate nach der Übergabe.

# IHRE FRAGEN AN MICH

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



MainImmoTipp  
**KATJA HÜNEKE**  
Immobilien + Finanzierung

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Leidenschaft  
Service  
Leistung



*Jeden Tag freue ich mich darauf mit Menschen und Immobilien zu arbeiten. es macht mir viel Spaß Immobilien marktgerecht anzubieten, genauso wie Menschen bei der Suche nach dem passenden Zuhause zu unterstützen.*

*Meine erste Priorität liegt dabei auf den Wünschen und Zielen meiner Kunden und nicht auf dem schnellen Geschäft. Zufriedene und glückliche Kunden nach dem Kauf/Verkauf/Finanzierung sind mein Highlight!*

*Um dieses Ziel zu erreichen arbeite ich professionell, kompetent, mit viel Leidenschaft und serviceorientiert.*

*Damit Sie sich rundum wohlfühlen!*

MainImmoTipp  
Katja Hüneke  
Richard-Wagner-Str. 13  
D-63820 Elsenfeld  
Telefon: 0 60 22 / 5 07 71 81  
E-Mail: [katja@mainimmotipp.de](mailto:katja@mainimmotipp.de)

[www.MainImmoTipp.de](http://www.MainImmoTipp.de)

### Tipp-Provision

Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte?

Dann teilen Sie diese information mit uns... Ihr Tipp ist uns etwas Wert!