

Haus, Grundstück oder Wohnung erwerben

Was Sie von der Auswahl bis zur
Versicherung beachten müssen



Eigenheim



Haus, Grundstück oder Wohnung erwerben

**Was Sie von der Auswahl bis zur
Versicherung beachten müssen**

© 2017 by Akademische Arbeitsgemeinschaft

Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim

Telefon 0621/8626262

Telefax 0621/8626263

www.akademische.de

1. Auflage

Stand: 2017

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Dr. Otto Bretzinger, Dorothee Große, Dr. Torsten Hahn

Verlagsleitung: Hubert Haarmann

Layout: futurweiss, Wiesbaden

Umschlaggrafik: © Imageteam - Adobe Stock

© seen0001 - Adobe Stock

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München

ISBN 978-3-86817-831-9

Vorwort

Wenn Sie sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen wollen, werden Sie sich zunächst mit einem sicheren Finanzierungskonzept beschäftigen müssen. Danach werden Sie aber zwangsläufig auch mit vielen rechtlichen Fragen konfrontiert werden. Dabei können falsche Entscheidungen schwerwiegende rechtliche und finanzielle, unter Umständen sogar existenzbedrohende Folgen auslösen.

Für Ihren Wunsch nach der eigenen Immobilie stehen Ihnen verschiedene Wege zur Verfügung. Sie können ein Grundstück erwerben und darauf Ihr Eigenheim errichten. Statt ein Grundstück zu kaufen, können Sie ein Erbbaurecht erwerben und auf dem Erbbaugrundstück ein Haus errichten. Und statt ein Grundstück oder ein Erbbaurecht zu erwerben, können Sie auch ein Grundstück erwerben, auf dem bereits ein Haus steht. In diesem Fall müssen Sie entscheiden, ob Sie ein gebrauchtes Haus (sogenannte Bestandsimmobilie) oder ein neu errichtetes Haus (im Regelfall vom Bauträger) kaufen. Schließlich haben Sie die Möglichkeit, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden durch den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erfüllen.

Egal, für welchen Weg des Immobilienerwerbs Sie sich entscheiden: Sie müssen die jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen kennen. Je nachdem findet nämlich für das Rechtsgeschäft nicht nur Kauf-, sondern unter Umständen auch Werkvertragsrecht Anwendung. Ihr Entschluss, eine Immobilie zu erwerben, ist regelmäßig von großer rechtlicher und finanzieller Tragweite. Falsche Entscheidungen kommen Sie unter Umständen teuer zu stehen.

Dieser Ratgeber will Sie beim Erwerb einer Immobilie von der Vorbereitung über den Abschluss des Kaufvertrags bis zur Eintragung des Erwerbs ins Grundbuch begleiten. Berücksichtigt werden dabei auch die Besonderheiten des Immobilienerwerbs von einem Bauträger und im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens. Ebenso wird auf die Kosten des Erwerbs und die richtige Versicherung der Immo-

bilie eingegangen. Es werden Fallstricke und Risiken aufgezeigt, die Sie vor rechtlichen und finanziellen Nachteilen schützen sollen. Viele konkrete Tipps sollen Ihnen helfen, eine für Sie günstige Rechtslage zu schaffen.

Otto N. Bretzinger

Inhalt

1	DIE RICHTIGE IMMOBILIE: GRUNDSTÜCK, HAUS ODER EIGENTUMS- WOHNUNG	11
1.1	Miete oder eigene vier Wände – Kriterien für die richtige Ent- scheidung	11
1.1.1	Pro Immobilie	12
1.1.2	Kontra Immobilie	13
1.2	Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Hauses	13
1.2.1	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	14
1.2.2	Architektenhaus oder Fertighaus	16
1.3	Erwerb eines Erbbaurechts als Alternative zum Grundstückskauf	18
1.3.1	Erbbaurechtsvertrag	18
1.3.2	Inhalt	18
1.3.3	Erbbauzins	19
1.3.4	Erlöschen	20
1.4	Erwerb eines Hauses	20
1.4.1	Bestandsimmobilie	20
1.4.2	Neubau	23
1.5	Erwerb einer Eigentumswohnung	24
1.5.1	Kriterien für die wichtige Entscheidung	25
1.5.2	Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	26
1.6	Die richtige Immobilie finden	27
1.6.1	Anzeigen studieren	28
1.6.2	Anzeigen aufgeben	29
1.6.3	Gemeindeverwaltungen ansprechen	30
1.6.4	Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen	30
1.6.5	Makler beauftragen	30
1.6.6	Bei Bauträgern nachfragen	32
1.6.7	Versteigerungen nutzen	33
2	SIE WOLLEN EIN GRUNDSTÜCK KAUFEN	35
2.1	Auswahl des Grundstücks	35
2.1.1	Kriterien für die Auswahl des Grundstücks	35
2.1.2	Informationen beschaffen	42
2.2	Abschluss des Kaufvertrags	44
2.2.1	Grundkonzept des Grundstückskaufvertrags	44
2.2.2	Vertragsparteien	45

2.2.3	Gegenstand des Kaufvertrags	49
2.2.4	Kaufpreis	54
2.2.5	Weitere Regelungen im Kaufvertrag	56
2.2.6	Form des Kaufvertrags	59
2.3	Erwerb des Eigentums	63
2.3.1	Auflassung	64
2.3.2	Eintragung im Grundbuch	65
2.4	Genehmigung des Grundstückserwerbs	66
2.4.1	Genehmigung des Erwerbs land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke	66
2.4.2	Genehmigung der Grundstücksteilung	67
2.4.3	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den Betreuer	67
2.4.4	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den gesetzlichen Vertreter	68
2.4.5	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den Ehegatten	68
2.5	Sicherung der Ansprüche des Käufers	69
2.5.1	Sicherung der Übereignung des Grundstücks	70
2.5.2	Sicherungen bei der Zahlung des Kaufpreises	72
2.6	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags	75
2.6.1	Überblick über die rechtlichen Folgen, wenn der Verkäufer seine Pflichten nicht rechtzeitig erfüllt	75
2.6.2	Geltendmachung des Verzögerungsschadens	76
2.6.3	Rücktritt vom Kaufvertrag	81
2.6.4	Schadensersatz statt der Leistung	83
2.6.5	Aufwendungsersatz	84
2.7	Haftung des Verkäufers für Grundstücksängel	84
2.7.1	Grundstücksängel	85
2.7.2	Mängelrechte des Käufers	89
2.7.3	Ausschluss der Haftung	97
2.8	Belastungen des Grundstücks	101
2.8.1	Grundbuch	101
2.8.2	Einzelne dingliche Lasten im Grundbuch	106
2.8.3	Belastungen des Grundstücks außerhalb des Grundbuchs	119

3	SIE WOLLEN EIN ERBBAURECHT KAUFEN	125
3.1	Begriff des Erbbaurechts.....	125
3.2	Entstehung des Erbbaurechts.....	127
3.2.1	Erbbaurechtsvertrag	128
3.2.2	Einigung.....	128
3.2.3	Eintragung im Grundbuch	129
3.3	Inhalt des Erbbaurechts	129
3.3.1	Gesetzlicher Mindestinhalt	129
3.3.2	Weitere mögliche Inhalte.....	130
3.4	Wirkungen des Erbbaurechts.....	137
3.5	Erbbauzins	138
3.5.1	Sicherung des Anspruchs.....	138
3.5.2	Wertsicherungsklausel	139
3.6	Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	140
3.7	Veräußerung des Erbbaurechts	141
3.7.1	Schuldrechtliche Vereinbarung.....	141
3.7.2	Dingliche Übertragung	142
3.7.3	Folgen der Übertragung.....	143
3.8	Rechte des Erbbauberechtigten bei Pflichtverletzungen des Grundstückseigentümers.....	143
3.9	Beendigung des Erbbaurechts.....	144
3.9.1	Aufhebung	144
3.9.2	Zeitablauf	144
4	SIE WOLLEN EIN HAUS KAUFEN	147
4.1	Erwerb einer Bestandsimmobilie	147
4.1.1	Erwerb des Eigentums	147
4.1.2	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags	148
4.1.3	Haftung des Verkäufers für Mängel	149
4.2	Besonderheiten beim Erwerb eines neuen Hauses.....	150
4.3	Abnahme	151
4.3.1	Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel ..	153
5	SIE WOLLEN EINE EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN	163
5.1	Rechtliche Konstruktion und Entstehung des Wohnungseigentums	163
5.1.1	Rechtliche Konstruktion	163
5.1.2	Entstehung des Wohnungseigentums	169
5.2	Erwerb der Eigentumswohnung	171
5.2.1	Wichtige Dokumente vor dem Erwerb	171

5.2.2	Abschluss des Kaufvertrags	179
5.2.3	Erwerb des Eigentums	181
5.3	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Kaufvertrags	182
5.4	Haftung des Verkäufers für Wohnungsmängel	183
5.4.1	Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung (Bestandswohnung)	184
5.4.2	Besonderheiten beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung	186
5.5	Belastungen der Eigentumswohnung	188
5.5.1	Belastungen im Grundbuch	188
5.5.2	Belastungen außerhalb des Grundbuchs	190
6	SIE WOLLEN EINE IMMOBILIE VOM BAUTRÄGER KAUFEN	193
6.1	Risiken beim Kauf vom Bauträger	193
6.2	Auswahl des Bauträgers	195
6.3	Bauträgervertrag	196
6.3.1	Form	196
6.3.2	Errichtung des Bauwerks	197
6.3.3	Kaufpreis	199
6.3.4	Einbeziehung der VOB/B	204
6.4	Abnahme	206
6.5	Haftung des Bauträgers für Mängel	207
7	ERWERB EINER IMMOBILIE IM ZWANGSVERSTEIGERUNGS-VERFAHREN	209
7.1	Gegenstand der Zwangsversteigerung	209
7.2	Ort der Zwangsversteigerung	209
7.3	Vorbereitung auf den Versteigerungstermin	210
7.3.1	Informationen einholen	210
7.3.2	Finanzierung sichern	212
7.3.3	Beglaubigte Vollmacht bei Stellvertretung	213
7.3.4	Bietstrategie	213
7.4	Ablauf des Versteigerungstermins	214
7.4.1	Bekanntmachungsteil	214
7.4.2	Bietzeit	215
7.4.3	Verhandlung über den Zuschlag	216
7.5	Zuschlag	216
7.5.1	Eigentumsübergang	217
7.5.2	Ausschluss der Mängelhaftung	217
7.5.3	Eintritt in Mietverträge	217

7.5.4	Räumung und Herausgabe der Immobilie	218
7.5.5	Zahlung an Gericht.	218
7.5.6	Eintragung ins Grundbuch	218
8	KOSTEN DES IMMOBILIENERWERBS	219
8.1	Notar- und Grundbuchkosten.	219
8.1.1	Notarkosten	219
8.1.2	Grundbuchkosten.	221
8.2	Grunderwerbsteuer.	222
8.2.1	Höhe der Steuer.	223
8.2.2	Steuerschuldner.	224
8.2.3	Entstehung und Fälligkeit der Steuer.	225
8.2.4	Steuerbefreiungen.	225
8.3	Beiträge	225
8.3.1	Anschlussbeiträge	225
8.3.2	Erschließungsbeiträge	226
8.3.3	Straßenbaubeiträge	227
8.4	Vermessungskosten.	227
8.5	Maklerprovision	228
8.5.1	Höhe der Provision.	228
8.5.2	Voraussetzungen für den Provisionsanspruch	229
8.5.3	Verjährung des Provisionsanspruchs.	231
8.5.4	Ausschluss der Maklerprovision.	232
9	STOLPERFALLEN BEIM IMMOBILIENERWERB	235
9.1	Kaufvertrag sorgfältig prüfen	235
9.2	Kaufnebenkosten richtig einschätzen.	235
9.3	Keine Vertragsunterzeichnung ohne Darlehenszusage	236
9.4	Im Kaufvertrag korrekten Kaufpreis angeben.	236
9.5	Grundbuch einsehen.	236
9.6	Auf Vertragspartner achten	237
9.7	Keinen unseriösen Makler beauftragen	237
9.8	Ansprüche durch Vormerkung sichern	238
9.9	Erbbaurecht momentan nicht sinnvoll.	238
9.10	Vor Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung über Finanzsituation der Eigentümergemeinschaft informieren	239
9.11	Bestandsimmobilie auf Herz und Nieren prüfen	239
9.12	Auf Erschließungsbeiträge achten.	240
9.13	Erwerb des Gebädezubehörs vereinbaren	241
9.14	Fehler bei der Bauabnahme vermeiden	241

9.15	Zwangsversteigerungen sind nicht zwangsläufig eine »Schnäppchenbörse«	242
9.16	Immobilie ausreichend versichern	243
10	IMMOBILIE RICHTIG VERSICHERN	245
10.1	Überblick	245
10.1.1	Privathaftpflichtversicherung	246
10.1.2	Wohngebäudeversicherung	246
10.1.3	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung	247
10.1.4	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	247
10.1.5	Glasversicherung	248
10.2	Privathaftpflichtversicherung	249
10.2.1	Versicherungsschutz	249
10.2.2	Leistungen	250
10.3	Wohngebäudeversicherung	251
10.3.1	Versicherungsschutz	251
10.3.2	Leistungen	254
10.4	Elementarschadenversicherung als Zusatzpolice für die Wohngebäudeversicherung	255
10.5	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung	256
10.5.1	Versicherungsschutz	256
10.5.2	Leistungen	258
10.6	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	259
10.6.1	Versicherungsschutz	260
10.6.2	Leistungen	261
10.7	Glasversicherung	262
10.7.1	Versicherungsschutz	262
10.7.2	Leistungen	262

1 Die richtige Immobilie: Grundstück, Haus oder Eigentumswohnung

Die erste Entscheidung, die Sie treffen müssen, ist, ob Sie in Ihren eigenen vier Wänden wohnen oder ob Sie eine Mietwohnung beziehen wollen. Wenn Sie sich für den Kauf einer Immobilie entscheiden, müssen Sie sich zwangsläufig mit der Frage auseinandersetzen, ob Sie sich überhaupt eine Immobilie und wie viel Immobilie Sie sich leisten können. Diese grundlegenden Fragen stehen am Anfang Ihrer Überlegungen. Erst danach müssen Sie entscheiden, welche Immobilie für Sie die richtige ist.

1.1 Miete oder eigene vier Wände – Kriterien für die richtige Entscheidung

Wenn Sie Ihr Leben lang zur Miete wohnen, zahlen Sie einige Hunderttausend Euro an Ihren Vermieter. Wenn Sie dagegen auf Wohneigentum setzen, zahlen Sie die Miete in die eigene Tasche und bauen ein beträchtliches Vermögen auf. Ob Bauen bzw. Kaufen oder Mieten die bessere Alternative ist, hängt von den Lebensumständen ab. Und dabei spielen nicht nur finanzielle Aspekte eine Rolle.

Wenn Sie sich entschließen, ein Haus zu bauen oder zu kaufen oder eine Eigentumswohnung zu erwerben, und diese Investition mit Fremdkapital finanzieren müssen, müssen Sie sich mutig drei Wahrheiten stellen:

- Wahrheit 1: Bis der letzte Cent der Schulden getilgt ist, dauert es im Schnitt 30 Jahre.
- Wahrheit 2: Am Ende müssen Sie damit rechnen, dass Sie den doppelten Kaufpreis an die Bank gezahlt haben.
- Wahrheit 3: Vor allem in den ersten zehn Jahren heißt es, eisern sparen und auf teure Anschaffungen und Ausgaben verzichten, während Mieter fröhlich konsumieren.

! Doch dann kommt's. Wer das durchsteht, hat gewonnen. Denn die Bilanz kehrt sich um. Der Vorteil der Mieter schwindet mit jedem Jahr, in dem die Mieten steigen und Eigentümer ihre Schulden abbauen. Eigentümer stehen am Ende besser da als Mieter mit vergleichbarem Einkommen. Denn sie besitzen nicht nur eine schuldenfreie Immobilie als Vermögenswert, sondern sie wohnen auch noch mietfrei. Wertsteigerungen der Immobilie nicht eingerechnet, stehen Eigentümer am Ende finanziell wesentlich besser da als Mieter.

1.1.1 Pro Immobilie

Die Immobilie bietet finanzielle Sicherheit im Alter. Durch die eingesparte Miete verbessert sich die Einkommenssituation von Eigentümern um rund 30 %, das heißt, sie haben fast ein Drittel »mehr« von ihrer Rente als Mieter mit vergleichbarem Einkommen. Ihre Rente ist zwar nicht höher, aber nach Abzug aller Kosten fürs Wohnen haben sie mehr im Portemonnaie als Mieter, die eine gleich hohe Rente beziehen und in einer vergleichbaren Wohnung wohnen. Dieser Effekt wirkt lebenslang. Eigentümer sind außerdem vor Mieterhöhungen sicher.

Die Immobilie ist ein Sachwert und von bleibendem Wert. Und in den eigenen vier Wänden kann man tun und lassen, was man will. Man kann seine individuellen Wohnwünsche umsetzen, man hat mehr Freiraum und ist von einem Vermieter unabhängig.

! Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmer-Sparzulage und Wohn-Riester sind staatliche Fördermittel, die im Rahmen der Baufinanzierung die Darlehensbelastung des Eigentümers senken. Ferner wird der private Wohnungsbau in Deutschland nach wie vor durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert. Wohnungseigentümer sparen Steuern, denn mietfreies Wohnen im Alter ist steuerfrei. Und sie können die Immobilie steuerfrei an ihre Angehörigen vererben.

2 Sie wollen ein Grundstück kaufen

Wenn Sie ein Grundstück kaufen wollen, um darauf ein Eigenheim zu errichten, werden Sie zwangsläufig mit vielen Fragen konfrontiert. Es beginnt damit, wie Sie das richtige Grundstück finden und nach welchen Kriterien Sie es unter mehreren Angeboten auswählen sollen. Danach gilt es, den Kaufvertrag vorzubereiten und darauf zu achten, dass rechtliche Sicherungen für den Fall berücksichtigt werden, dass der Verkäufer seinen vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Schließlich müssen Sie die richtigen Entscheidungen bei Vertragsverletzungen durch den Verkäufer treffen, insbesondere dann, wenn Grundstücksmängel vorliegen.

Achtung: Falsche Entscheidungen kommen Sie unter Umständen teuer zu stehen. Schließlich ist der Entschluss, eine Immobilie zu erwerben, regelmäßig von großer rechtlicher und finanzieller Tragweite.

2.1 Auswahl des Grundstücks

Das richtige Grundstück zu suchen und zu finden, ist gar nicht so einfach. Entweder man bedient sich eines Maklers oder man sucht auf eigene Faust. Unabhängig davon, für welchen Weg Sie sich entscheiden, ohne eigene Marktkenntnis kommen Sie nicht aus.

2.1.1 Kriterien für die Auswahl des Grundstücks

Wenn Sie Ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen und sich nicht dafür entscheiden, eine bestehende Immobilie zu kaufen, beginnt das »Abenteuer Bauen« mit der Auswahl des Grundstücks. Die Wahl des richtigen Grundstücks spielt eine entscheidende Rolle. Von Bedeutung ist nicht nur der Kaufpreis des Grundstücks. Vor allem die Lage, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks sind letztlich dafür maßgebend, ob Sie das geplante Eigenheim nach Ihren Wünschen errichten können und Sie sich später in Ihren eigenen vier Wänden wohlfühlen.

Achtung: Bei der Auswahl des Grundstücks müssen nicht nur die aktuellen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Wichtig ist es auch, künftige Planungen – soweit überschaubar – bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Andernfalls ist es nicht ausgeschlossen, dass der Baugrund in ein paar Jahren nahe einer viel befahrenen Bundesstraße liegt.



Selbstverständlich spielt bei der Auswahl des Grundstücks vor allem auch der Preis eine wichtige Rolle. Welche Grundstückspreise marktüblich sind, erfahren Sie bei der Gemeindeverwaltung. Erkundigen Sie sich, ob die Gemeinde, in der Sie Ihr Eigenheim errichten wollen, selbst Grundstücke zum Verkauf anbietet. Im Regelfall ist dann gewährleistet, dass Sie das Grundstück zum ortsüblichen Preis erwerben können. Erwerben Sie das Grundstück von Banken oder Maklern, müssen Sie davon ausgehen, dass sich der angebotene Preis eher am oberen Rand der Preisspanne bewegen wird.

Damit Sie bei der Planung und Realisierung Ihres Eigenheims keine bösen Überraschungen erleben, sollten Sie bei der Auswahl des Grundstücks auf folgende Aspekte besonders achten:

== Bebaubarkeit

Die zentrale Frage bei der Auswahl des Grundstücks ist, ob und in welchem Maße das Grundstück bebaubar ist bzw. ob Sie das Grundstück nach Ihren Vorstellungen bebauen können. Idealerweise ist das Grundstück bereits in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen. In diesem Fall enthält dieser u. a. Festlegungen über die Lage, die Größe und die Höhe des Gebäudes. Nicht selten wird die Freiheit des Bauherrn bei der Bauplanung durch enge baurechtliche Reglementierungen eingeschränkt. Sinnvoll ist es, sich vor dem Erwerb des Grundstücks über die Festlegungen im Bebauungsplan zu informieren und gegebenenfalls den Architekten hinzuzuziehen.

3 Sie wollen ein Erbbaurecht kaufen

Anstelle des Erwerbs eines Grundstücks besteht unter Umständen die Möglichkeit, ein sogenanntes Erbbaurecht zu erwerben. In diesem Fall gestattet der Eigentümer des Grundstücks dem Erbbauberechtigten, auf dem Grundstück ein Eigenheim zu errichten und das Grundstück zu nutzen. Erbbaurechte werden vor allem von Kirchen, Gemeinden und Stiftungen vergeben.

3.1 Begriff des Erbbaurechts

Als Erbbaurecht bezeichnet man eine Belastung des Grundstücks des Inhalts, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt (Erbbauberechtigter), das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Normalerweise erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück auch auf dessen wesentliche Bestandteile, also die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Dazu gehören insbesondere Gebäude (vgl. dazu 2.2.3). Der Eigentümer des Grundstücks ist in diesem Fall kraft Gesetzes auch Eigentümer des Gebäudes, und zwar auch dann, wenn das Gebäude durch eine andere Person gebaut wurde.

Beim Erbbaurecht wird das Eigentum am Grundstück vom Eigentum am Gebäude getrennt. Der Eigentümer des Grundstücks räumt dem Erbbauberechtigten für eine bestimmte Dauer (im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren) das Recht ein, sein Grundstück mit einem Gebäude zu bebauen, was auch im Grundbuch eingetragen wird. Der Erbbauberechtigte ist dann alleiniger Eigentümer des Gebäudes. Während der Laufzeit des Vertrags kann der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht weiterverkaufen, beleihen, vererben oder verschenken. Gleiches gilt auch für den Grundstückseigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbbauberechtigte jährlich einen sogenannten Erbbauzins. Dieser beträgt in der Regel einen bestimmten Prozentsatz des Grundstücks-

wertes. Nach Ablauf der Laufzeit fällt das Grundstück – inklusive des Hauses, das auf dem Grundstück gebaut wurde – an den Grundstückseigentümer zurück, sofern der Vertrag nicht verlängert wird. Für eine vorhandene Immobilie muss der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zahlen, die mindestens zwei Drittel des dann aktuellen Gebäudewertes betragen muss. Gesetzliche Regelungen über das Erbbaurecht enthält das Erbbaurechtsgesetz vom 15. 1. 1919.

! Das Verständnis für die Rechtsnatur des Erbbaurechts wird erleichtert, wenn man sich das Erbbaurecht als eigenes Grundstück vorstellt, das gewissermaßen über dem eigentlichen Grundstück »schwebt«. Das Erbbaurecht ist ein künstliches Grundstück. Auf diesem fiktiven Grundstück als Grundlage steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts.

Mögliche Vorteile für den Erbbauberechtigten:

- Es muss nur der Hausbau und nicht zusätzlich noch ein teures Grundstück finanziert werden. Entsprechend geringer ist die Kreditsumme für das Baudarlehen. Damit wird weniger Eigenkapital benötigt, weil zu den Kosten des Hausbaus nicht noch der Grundstückskaufpreis hinzukommt.
- Der Vorteil für den Erbbauberechtigten liegt in der Höhe der Differenz zwischen dem niedrigen Erbbauzins und dem marktüblichen Hypothekenzins. Der Vorteil ist umso größer, je höher der Unterschied zwischen Erbbau- und Hypothekenzinsen ausfällt. In einer Niedrigzinsphase erscheint das Erbbaurecht wenig verlockend. Das kann sich aber ganz schnell ändern, wenn die Zinsen am Kapitalmarkt steigen. Schon bei der nächsten Kreditverlängerung nach Ablauf der ersten Bindungsfrist können die Kreditzinsen deutlich höher liegen.

Achtung: In der aktuellen Niedrigzinsphase ist das Erbbaurecht weniger interessant. Weil sich die Bauzinsen auf einem sehr gerin-

4 Sie wollen ein Haus kaufen

Beim Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks mit Haus stellt sich die Frage, ob die gesetzlichen Regelungen über den Kaufvertrag oder den Werkvertrag Anwendung finden. Für den Erwerb des Grundstücks selbst gelten die gesetzlichen Regelungen des Kaufvertragsrechts. Für das auf dem Grundstück stehende Haus gilt ebenfalls Kaufvertragsrecht, wenn es sich um eine gebrauchte Immobilie (sogenannte Bestandsimmobilie) handelt. Beim Erwerb eines neuen Hauses gelten dagegen die gesetzlichen Regelungen über den Werkvertrag.

Die Frage, ob für den Erwerb des Hauses Kauf- oder Werkvertragsrecht Anwendung findet, hat insbesondere für die Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel Bedeutung.

4.1 Erwerb einer Bestandsimmobilie

Beim Erwerb eines gebrauchten Hauses gilt sowohl für den Erwerb des Grundstücks als auch des Hauses Kaufvertragsrecht. Beim Erwerb des Hauses ist auch dann Kaufvertragsrecht anzuwenden, wenn das Haus saniert oder modernisiert wurde und es sich dabei um weniger einschneidende Maßnahmen handelt (z. B. neue Dacheindeckung, neuer Außenputz). Sind die Eingriffe in die Bausubstanz allerdings gravierend, werden also beispielsweise umfangreiche bauliche Veränderungen an Innen- und Außenwänden vorgenommen, gelten die werkvertraglichen Regelungen (vgl. dazu im Einzelnen 4.2).

4.1.1 Erwerb des Eigentums

Wie beim Grundstückskauf muss auch der Kaufvertrag über ein Hausgrundstück notariell beurkundet werden. Andernfalls ist er unwirksam. Wegen der Einzelheiten zum Kaufvertrag kann auf die entsprechenden Ausführungen beim Grundstückskauf unter 2.2 verwiesen werden.

Wie beim Grundstückskauf bildet auch der Kaufvertrag über ein Hausgrundstück nur das sogenannte Verpflichtungsgeschäft, während auf der Grundlage dieses Vertrages dann die Eigentumsübertragung (das sogenannte Verfügungsgeschäft) erfolgt. Auch für die Übereignung eines Hausgrundstücks bedarf es immer der Einigung über den Eigentumswechsel (sogenannte Auflassung) und der Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer ins Grundbuch.

- Unter der Auflassung versteht man die Einigung des Eigentümers und des Erwerbers darüber, dass das Eigentum am Hausgrundstück auf den Erwerber übergehen soll. Die Auflassung muss bei gleichzeitiger Anwesenheit des Verkäufers und des Käufers vor dem Notar erklärt werden (wegen der Einzelheiten vgl. 2.3.1).
- Für den Übergangsübergang an einem Hausgrundstück ist neben der Auflassung die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch notwendig. Erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs ins Grundbuch wird der Erwerber Eigentümer des Grundstücks. Auch in diesem Zusammenhang kann auf die entsprechenden Ausführungen zum Grundstückserwerb unter 2.3.2 verwiesen werden.



Achten Sie beim Kauf eines Hausgrundstücks darauf, dass Sie durch entsprechende Vereinbarungen Ihre Ansprüche sichern. Es kann insoweit auf die entsprechenden Ausführungen beim Grundstückskauf verwiesen werden (vgl. dazu 2.5).

4.1.2 Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das verkaufte Hausgrundstück zu übergeben und ihn damit zum Besitzer zu machen (vgl. dazu im Einzelnen 2.2.5). Ferner muss er dem Käufer das Eigentum am Hausgrundstück verschaffen, das heißt, er muss die im Zusammenhang mit der Auflassung und Eintragung ins Grundbuch erforderlichen Erklärungen abgeben (vgl. dazu 2.3). Kommt der Verkä-

5 Sie wollen eine Eigentumswohnung kaufen

Eine preisgünstigere Alternative zum Erwerb eines Grundstücks und dem Bau eines Eigenheims bzw. zum Erwerb eines Eigenheims samt Grundstück ist der Kauf einer Eigentumswohnung. Vor allem in Ballungsgebieten mit hohen Grundstückspreisen ist der Erwerb einer Eigentumswohnung für Viele häufig der einzige Weg zum Wohneigentum. Im Gegensatz zum Eigenheim besteht in diesem Fall zwar kein alleiniges Eigentum an der Immobilie, gegenüber der Anmietung einer Wohnung stellt der Erwerb einer Eigentumswohnung aber in vielen Fällen auch die finanziell bessere Alternative dar.

5.1 Rechtliche Konstruktion und Entstehung des Wohnungseigentums

Gegenüber einem Haus weist das Wohnungseigentum einige Besonderheiten auf. Einfach sind die Eigentumsverhältnisse bei einem auf dem Grundstück errichteten Eigenheim: Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude gehören demselben Eigentümer. Das gilt auch bei einem Reihnhaus; in diesem Fall verläuft die Grundstücksgrenze mitten durch das Mauerwerk und die Dachziegel. Bei der Eigentumswohnung dagegen sind zwei Arten von Eigentum zu unterscheiden: das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum. Ferner können einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.

5.1.1 Rechtliche Konstruktion

Die Besonderheit bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem eigenen Haus besteht insbesondere darin, dass der Wohnungseigentümer damit nicht machen kann, was er will. Einschränkungen erfährt das Wohnungseigentum durch gesetzliche und vertragliche Regelungen sowie durch die Entscheidungen aller Wohnungseigentümer. Un-

ter Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums an einer separaten Wohnung zu verstehen. Rechtliche Grundlage bildet das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. 3. 1951. Danach ist Wohneigentum das »Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört«. Im rechtlichen Sinne umfasst das Wohnungseigentum neben dem Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümerversammlung zwei Eigentumsarten: das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (vor allem am Grundstück und am Verwaltungsvermögen).

Die unter 1.5 dargelegten Kriterien für die Entscheidung, eine Eigentumswohnung zu erwerben, können als Vor- und Nachteile einer Eigentumswohnung gegenüber einem Haus wie folgt zusammengefasst werden:

Vorteile der Eigentumswohnung:

- Die Bauplatzsuche entfällt.
- Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist vergleichsweise günstiger in der Anschaffung als ein Haus.
- Der Erwerb einer Eigentumswohnung kann auch dann noch einigermassen verkraftet werden, wenn diese im Stadtzentrum liegt.
- Wartungs- und Reparaturkosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen; der einzelne Wohnungseigentümer ist nur anteilig an den Kosten beteiligt.
- Aufgrund der für gewöhnlich kleineren Grundfläche ist bei der Eigentumswohnung die finanzielle Belastung für Instandhaltung, Betriebskosten und laufende Kosten gegenüber dem Haus niedriger.
- Alle Räume liegen meistens auf einer Ebene.
- Eine Eigentumswohnung macht deutlich weniger Arbeit als ein Haus. Die Außenanlagen werden von einem Hausmeister ge-

6 Sie wollen eine Immobilie vom Bauträger kaufen

Bauen in Eigenregie ist nicht nur die teuerste, sondern auch die zeitaufwendigste Variante. Eine Alternative dazu ist der Erwerb des Hauses von einem Bauträger. Wer noch kein Grundstück besitzt und auch nicht beabsichtigt, selbst danach zu suchen, wer nicht verantwortlicher Bauherr sein will und nur mit einem Ansprechpartner bauen will, der ist bei einem Bauträger gut aufgehoben. Vor allem standardisierte Haustypen wie Doppel- und Reihenhäuser werden häufig schlüsselfertig angeboten, daneben auch Eigentumswohnungen. Der Begriff »schlüsselfertig« ist allerdings nicht allgemein verbindlich definiert. Er sagt auch nichts über die Bauweise aus. Deshalb ist die Bau- und Leistungsbeschreibung als Bestandteil des Bauvertrags von Bedeutung. Die exakte Festlegung der Leistung des Bauunternehmers, konkrete Angaben zur Bauweise, zur Ausstattung des Hauses und über mögliche Eigenleistungen müssen detailliert festgehalten werden. Die Abwicklung des kompletten Bauvorhabens erfolgt dann durch den Bauträger zum vereinbarten Festpreis.

Achtung: Der Begriff »Bauträger« ist rechtlich nicht geschützt. Deshalb können auch Unternehmer mit fachfremder Ausbildung legitim als Bauträger auftreten. Fachliche Voraussetzungen werden weder verlangt noch geprüft. Vor allem Wohnungsbau- und Immobilien-gesellschaften, Bauunternehmen, Baubetreuer und Makler treten als Bauträger auf.

6.1 Risiken beim Kauf vom Bauträger

Der Kauf des Eigenheims von einem Bauträger erscheint auf den ersten Blick einfacher und billiger und damit verlockend. Bauträger übernehmen sämtliche Arbeiten – vom Grundstückskauf über die Planung und die Einholung sämtlicher Genehmigungen bis hin zum Einkauf und der Koordination der Bauleistungen zum schlüsselfertigen Objekt. Ein enormer Vorteil für den künftigen Hausbesitzer:

Er muss sich nicht mit der Grundstückssuche oder Rechtsunsicherheiten bei der Baugenehmigung herumschlagen, sondern kauft ein Haus zu einem Festpreis mit festem Einzugsstermin, zahlt regelmäßig Abschläge der Bausumme und hat keine Sorgen mehr.

Gegenüber dem klassischen Bauvertrag gehört das Grundstück erst einmal dem Bauträger. Dieser tritt als Bauherr auf und verkauft das Grundstück mit einer Bauverpflichtung über ein Einfamilienhaus, eine Neubau-Eigentumswohnung oder eine sanierte Altbauwohnung. Die Risiken beim Kauf des Eigenheims vom Bauträger ergeben sich aus der rechtlichen Konstruktion des Bauträgervertrages. Der Käufer leistet erhebliche Teilzahlungen auf Baugewerke, die mit der Errichtung unmittelbar in das Eigentum des Bauträgers übergegangen sind. Daraus resultieren unmittelbar wirtschaftliche und rechtliche Risiken für den Käufer, die sich aber bei entsprechender Sorgfalt beim Abschluss des Bauträgervertrags wirksam begrenzen lassen (vgl. dazu 6.3). Für die Begrenzung des wirtschaftlichen Risikos ist die Bonität und Sachkunde des Bauträgers entscheidend (vgl. dazu auch 6.2). Diese zu überprüfen ist Aufgabe des Käufers.

Vorsicht: Um Geld zu sparen, legen viele Käufer auch gern selbst Hand an. Mit Eigenleistungen – auch »Muskelhypothek« genannt – wollen Bauherren Geld sparen. Doch Vorsicht: Die meisten Bauherren überschätzen sich und ihre Möglichkeiten. Eigenleistungen erfordern handwerkliches Geschick und sie kosten Zeit und Geld. Bauexperten gehen davon aus, dass selbst handwerklich versierte und engagierte Bauherren in seltenen Fällen mehr als € 15 000,- mit Eigenleistungen sparen können. Gehen Eigenleistungen und der Einsatz von Fachkräften nebeneinander her oder ineinander über, müssen die eigenen Leistungen der Bauherren gut geplant und abgestimmt werden. Kommen Bauhandwerker nicht vereinbarungsgemäß zum Zuge, entstehen Mehrkosten. Vorsicht ist auch geboten, wenn Eigenleistungen nicht fachgerecht ausgeführt sind. Später könnten Baufirmen bei Beanstandungen die Vorarbeiten des Laien zum Anlass nehmen, um die Verantwortung für den eigenen Pfusch am Bau zu umgehen und sich von Gewährleistungspflichten ganz

7 Erwerb einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren

Wer als Besitzer einer Immobilie seine Schulden nicht bezahlen kann und mit den Raten in Rückstand gerät, muss damit rechnen, dass die Bank, die eine Grundschuld als Kreditsicherheit besitzt, beim zuständigen Amtsgericht die Zwangsversteigerung beantragt. Für Kaufwillige gelten Zwangsversteigerungen gemeinhin als Schnäppchenbörse. Dem ist aber nicht so, weil sich auch bei der Zwangsversteigerung der Zuschlag beim ersten Termin am Verkehrswert der Immobilie orientiert. Zwar kann man unter Umständen eine Immobilie günstig erwerben, mit den entsprechenden Chancen sind für den Bieter aber auch Risiken verbunden.

7.1 Gegenstand der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Zwangsversteigerung sind in erster Linie Grundstücke. In Betracht kommen auch Miteigentumsanteile an Grundstücken, also der Bruchteil des Miteigentümers am Grundstück. Zu den Versteigerungsgegenständen gehören auch grundstücksgleiche Rechte wie das Erbbaurecht. Auch Eigentumswohnungen können zwangsversteigert werden.

Nicht Gegenstand der Zwangsversteigerung können Gebäude auf fremdem Boden selbst – ohne den dazugehörenden Grund und Boden – sein, sofern sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind. Derartige Gebäude auf fremdem Boden können nur gemeinsam mit dem Grund und Boden versteigert werden.

7.2 Ort der Zwangsversteigerung

Zwangsversteigerungen werden von den Amtsgerichten durchgeführt. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Lage des Grundstücks. Versteigerungen finden regelmäßig im Sitzungssaal des Amtsgerichts statt, gelegentlich auch in einem Amtsraum vor Ort (z. B. im

8 Kosten des Immobilienerwerbs

Beim Erwerb einer Immobilie, ob Grundstück, Hausgrundstück oder Eigentumswohnung, kann einiges an Kosten zusammenkommen. In jedem Fall entstehen Notar- und Grundbuchkosten. Ferner wird Grunderwerbsteuer fällig. Unter Umständen sind vom Erwerber noch Beiträge zu entrichten. Vermessungskosten fallen an, wenn Kaufgegenstand kein Grundstück »im Ganzen«, sondern nur eine Teilfläche eines Grundstücks ist. Und wenn für den Verkauf des Grundstücks ein Makler eingeschaltet wurde, fallen Maklergebühren an.

8.1 Notar- und Grundbuchkosten

Ein Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung (vgl. dazu 2.2.6). Andernfalls ist er unwirksam. Für seine Tätigkeit verlangt der Notar Gebühren. Erst mit der Eintragung ins Grundbuch wird der Erwerber Eigentümer der Immobilie (vgl. dazu 2.3.2). Die damit zusammenhängenden Gebühren werden vom Grundbuchamt erhoben, das das Grundbuch führt.

8.1.1 Notarkosten

Die Kosten (Gebühren und Auslagen), die der Notar bei einem Immobilienerwerb in Rechnung stellen darf, sind im Gerichts- und Notarkostengesetz festgelegt. Der Notar darf für seine Tätigkeit nur die gesetzlich festgesetzten Gebühren verlangen – nicht mehr, aber auch nicht weniger.

== Berechnung

Die Höhe der im konkreten Fall entstehenden Gebühren hängt von der Art des Geschäfts (z. B. Kaufvertrag oder Antrag auf Löschung im Grundbuch und Löschungsbewilligung) und dem Geschäftswert (z. B. Kaufpreis beim Kaufvertrag, Höhe der Grundschuld) ab. Keine Bedeu-

9 Stolperfallen beim Immobilienerwerb

Bei aller Euphorie beim Erwerb einer Immobilie sollte man nicht vergessen, dass dieses Geschäft allein von der finanziellen Bedeutung alle anderen Geschäfte in den Schatten stellt. Erhebliche Beträge des ersparten Vermögens müssen investiert und zusätzlich Darlehen aufgenommen werden. Damit der Traum von der eigenen Immobilie nicht zum Albtraum wird, gilt es, Fallstricke zu erkennen und Stolperfallen möglichst zu umgehen.

9.1 Kaufvertrag sorgfältig prüfen

Wenn Sie den Kaufvertrag erst einmal unterschrieben haben, gibt es kein Zurück mehr. Ohne finanzielle Nachteile kommen Sie aus dem Geschäft nicht mehr heraus. Nicht selten drängt der Verkäufer, beispielsweise ein Bauträger, auf den schnellen Abschluss des Vertrags, weil es sich um ein vermeintliches Schnäppchen handelt. Auch eventuell anstehende Zinserhöhungen verleiten zum schnellen Abschluss des Kaufvertrags. Auf keinen Fall sollten Sie den Kaufvertrag übereilt abschließen. Und je mehr der Verkäufer drängelt, desto misstrauischer sollten Sie sein. Den Inhalt des Vertrags sollten Sie sorgfältig prüfen und gegebenenfalls fachlichen Rat einholen. Wenn Sie beim Beurkundungstermin Klauseln im abzuschließenden Vertrag nicht verstehen, sollten Sie sich diese und deren rechtliche Folgen und Tragweite unbedingt vom Notar erklären lassen (vgl. dazu auch 2.2.6).

9.2 Kaufnebenkosten richtig einschätzen

Ein durchdachter Immobilienkauf erfordert eine sorgfältige Finanzplanung. Dabei dürfen die mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenkosten nicht übersehen werden, denn sie machen schnell 10 % bis 15 % vom Kaufpreis aus. Zu den Nebenkosten gehören neben den Kosten für die Immobilienfinanzierung (z. B. Bereitstellungszinsen) insbesondere die Notarkosten, die Kosten für Eintragungen im Grundbuch, die anfallende Grunderwerbsteuer und unter Umstän-

den auch Vermessungskosten, Beiträge und eine Maklerprovision. Wegen der Einzelheiten vgl. 8.

9.3 Keine Vertragsunterzeichnung ohne Darlehenszusage

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags verpflichten Sie sich, die Immobilie zu kaufen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Ein gesetzliches Widerrufsrecht steht Ihnen nicht zu. Im Regelfall wird der Kaufpreis kurzfristig zur Zahlung fällig, weil der Verkäufer ein Interesse daran hat, das Geschäft möglichst rasch unter Dach und Fach zu bringen. Wenn Ihre Finanzierung beim Notartermin noch nicht steht, riskieren Sie, dass Sie den Vertrag nicht erfüllen können. Das kann Sie in existenzielle Schwierigkeiten bringen. Zwar ist es nicht erforderlich, dass beim Abschluss des Kaufvertrags der Darlehensvertrag mit der Bank abgeschlossen ist, in jedem Fall aber sollte Ihnen die Darlehenszusage der Bank vorliegen. So lange sollten Sie mit dem Notartermin zuwarten.

9.4 Im Kaufvertrag korrekten Kaufpreis angeben

Zum wesentlichen Inhalt des Kaufvertrags gehört der Kaufpreis. Nicht selten wird vonseiten des Verkäufers angeboten, im Vertrag eine niedrigere Summe anzugeben und den Rest »schwarz« bar und ohne Rechnung abzuwickeln. Das spart Grunderwerbsteuer, unter Umständen auch Spekulationssteuer, Notar und Grundbuchkosten. Allerdings liegt auch ein sogenanntes Scheingeschäft mit der Folge der Steuerhinterziehung und des Betrugs hinsichtlich der Notar- und Grundbuchkosten vor. In jedem Fall ist ein solcher Kaufvertrag unwirksam. Lassen Sie also die Finger von solchen Geschäften.

9.5 Grundbuch einsehen

Im Grundbuch sind wichtige Einträge enthalten, die Auskunft darüber geben, ob der Kaufvertrag wie geplant überhaupt umgesetzt

10 Immobilie richtig versichern

»Das Hus stod in Gottes Hand. Ach, behüt's vor Feuer und Brand, vor Sturm und Wassernoth! Mit äna Wort: Laß sto, wie's stod!« Den Hausbesitzer, der diesen Spruch an die Fassade seines Hauses bei Basel pinseln ließ, plagten dieselben Sorgen, die Hausbesitzer auch heute noch bedrücken: Dass ihr Besitz durch Naturgewalten oder andere Einflüsse zerstört wird. An bayerischen Höfen liest man heute noch die etwas deftigere Variante des Wunsches nach Unversehrtheit von Haus und Hof: »O heiliger Sankt Florian, verschon' mein Haus, zünd' andre an.«

Allerdings: Gottvertrauen und fromme Sprüche helfen nur wenig, wenn es um die Absicherung der eigenen vier Wände geht. Zu viel steht für die meisten Hausbesitzer auf dem Spiel: Denn Risiken rund ums Haus können nicht nur Vermögenswerte zerstören, für die Hausbesitzer lange gespart oder Kredite aufgenommen haben, sondern sie können gar existenzbedrohend sein. Wenn das als Altersvorsorge gedachte Einfamilienhaus heftigen Stürmen zum Opfer fällt, wird – neben der aktuellen Notsituation – ohne Absicherung eine ganze Lebensplanung durcheinandergewirbelt.

Zugegeben: Glücklicherweise erleben nur wenige Hausbesitzer, dass ihnen das Dach über dem Kopf in Rauch aufgeht oder ein Hochwasser das Wohnzimmer flutet. Gleichwohl ist ein angemessener Versicherungsschutz für existenzielle Risiken ein Muss.

10.1 Überblick

Wegen seines enormen Werts muss Immobilienvermögen gut versichert sein. Wie bei allen Versicherungsangelegenheiten gilt jedoch auch in diesem Zusammenhang:

- Versichert sein muss, was die Existenz ruinieren kann.
- Versichert sein sollte, was zu finanziellen Schwierigkeiten führen und die Umsetzung der Lebenspläne gefährden kann.

- Versichert sein kann, was bei einem Schaden zu unerwarteten finanziellen Belastungen führt.
- Nicht versichert werden muss, was man auch ohne große Schwierigkeiten allein bezahlen kann.

10.1.1 Privathaftpflichtversicherung

Wer anderen durch Unvorsichtigkeit oder Leichtsinn einen Schaden zufügt, muss dafür in voller Höhe aufkommen. Wurden Personen verletzt, muss der Schädiger Behandlungskosten, Verdienstausfall, unter Umständen Schmerzensgeld und mitunter sogar dem Geschädigten eine lebenslange Rente zahlen. Er haftet mit seinem gesamten gegenwärtigen und zukünftigen Vermögen, das heißt mit Haus- und Grundbesitz, dem Bankguthaben, Lohn und Gehalt. Ohne Versicherungsschutz kann dies den finanziellen Ruin bedeuten. Schon deshalb ist eine Privathaftpflichtversicherung ein Muss und Basisschutz für jeden Eigenheimbesitzer (vgl. dazu im Einzelnen 10.2).

10.1.2 Wohngebäudeversicherung

Das Eigenheim ist fast immer ein Vermögen wert. Wenn es durch Feuer oder andere Gefahren zerstört wird, kann der Schaden die ganze Familie in den Ruin stürzen. Wer im Eigenheim wohnt, braucht eine Wohngebäudeversicherung. Wird die Immobilie über Kredit finanziert, verlangen die Banken den Abschluss dieser Versicherung im Bereich Feuer ohnehin. Die »Verbundene Wohngebäudeversicherung« schützt vor Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Sturm. Diese Risiken können aber auch einzeln durch eine Feuer-, Sturm- oder Leitungswasserversicherung abgedeckt werden (wegen der Einzelheiten vgl. 10.3).

Achtung: Die Wohngebäudeversicherung hat eine große Lücke: Schäden durch Überschwemmungen oder Erdbeben sind durch die Wohngebäudeversicherung nicht abgedeckt. Für diese Elementarschäden kann ein Zusatz zur Wohngebäudeversicherung verein-

Index

A

- Abnahme
 - Haus 154
- Anschlussbeiträge 225

B

- Bauabnahme 241
- Bauträger 32, 193
 - Immobilienerwerb 193
 - Risiken 193
 - Vertrag 196
- Bauträgervertrag 196
 - Kaufpreis 199
 - Leistungsbeschreibung 197
 - Termin 198
- Bestandsimmobilie 20

E

- Eigentümerversammlung 178
- Eigentumswohnung 24
- Elementarschadenversicherung 255
- Erbbaurecht 18, 125
 - Beendigung 144
 - Belastungen 140
 - Einigung 128
 - Grundbuch 129
 - Inhalt 129
 - Veräußerung 141
 - Vertrag 128
 - Wirkungen 137
- Erbbauzins 138
- Erschließungsbeiträge 226
- Erwerb
 - Haus 147

F

- Feuerversicherung 251

G

- Gemeinschaftseigentum 167
 - Mängel 185, 186
- Gemeinschaftsordnung 172
- Genehmigungen 66
- Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 247, 256
- Glasversicherung 248, 262
- Grundbuch
 - Belastung 188
 - Belastungen 101
 - Einsichtnahme 106
 - Eintragung 65
- Grundbuch
 - Nießbrauch 114
- Grundbuchkosten
 - Berechnung 221
- Grunderwerbsteuer 222
- Grundstück
 - Auswahl 35
 - Informationen 42
 - Kauf 35
 - Kaufvertrag 44
- Grundstückskauf 13

H

- Haftung
 - Ausschluss 158, 188
 - Bauträger 207
 - Verkäufer 148, 153, 183
 - Wohnungsmängel 183
- Hausbau 13
- Hausordnung 174
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 247, 259

J

- Jahresabrechnung 177

K

- Kaufen 11
- Kaufpreis 54
 - Minderung 157
- Kaufvertrag 49
 - Eigentumswohnung 180
 - Haftung 75
 - Prüfung 235
 - Rücktritt , 81
- Kosten 219

L

- Leitungswasserversicherung 253

M

- Makler 30, 228
 - Beauftragung 229
 - Provision 228
- Mängel
 - Grundstück 85
 - Haftung 84
 - Nacherfüllung 89
 - Schadensersatz 93
- Mängelrechte 158
- Mieten 11
- Miteigentumsanteil 51

N

- Nießbrauch 114
- Notarielle Beurkundung 59
- Notarkosten 219
 - Berechnung 219

P

- Privathaftpflichtversicherung 246, 249

R

- Räumung 218

S

- Schadensersatz 157
- Sondereigentum 165, 169
 - Mängel 185, 186
- Sondernutzungsrecht 168
- Straßenbaubeiträge 227
- Sturmversicherung 252

T

- Teilungserklärung 172

U

- Übereignung 70

V

- Vermessungskosten 227
- Versicherung 245
 - Schutz 249
- Versteigerungen 33
- Versteigerungsakte 210
- Verwaltervertrag 175
- VOB/B 204
- Vorkaufsrecht 190

W

- Wirtschaftsplan 176
- Wohngebäudeversicherung 246, 251
- Wohnungseigentum 163

Z

- Zwangsversteigerung 242
- Zwangsversteigerungsverfahren 209
 - Ablauf 214
 - Besichtigung 211
 - Finanzierung 212
 - Zuschlag 216