

EIN WORKBOOK DER NOTSTANDSFIBEL

Die kleine Immobilienfibel

Kaufen · finanzieren · Eigentum übernehmen

Zu diesem Workbook

Dieses Buch unterstützt dich dabei, deine Gedanken zu ordnen, Gespräche vorzubereiten und die nächsten Schritte zu erkennen. Es erläutert das deutsche Recht in allgemein verständlicher Form. Die rechtliche Wirkung einer Erklärung hängt jedoch von ihrem genauen Wortlaut, ihrer Form und deiner persönlichen Situation ab. Die gekennzeichneten Lernmuster ersetzen keine Prüfung des Einzelfalls.

REDAKTIONSSTAND	9. September 2026 · Deutschland
AUTORIN	Grit S. Böttcher
REIHE	Notstandsfibel

Impressum

Grit S. Böttcher
Röntgenstraße 1 · 92284 Poppenricht · Deutschland
office@legal-boettcher.de

© 2026 Grit S. Böttcher. Alle Rechte vorbehalten. Die Arbeitsblätter dürfen für den eigenen Gebrauch ausgedruckt und ausgefüllt werden.

Bei komplexen Familienverhältnissen, Auslandsbezug, Unternehmen, größeren Vermögenswerten, Immobilien oder absehbarem Streit ist eine individuelle Beratung sinnvoll. Rechts- und Steuerlage können sich ändern; prüfe vor einer verbindlichen Gestaltung den aktuellen Stand.

Kapitel 1 · Aus dem Wunsch wird ein belastbarer Auftrag

„Ich möchte Eigentum“ ist ein Anfang, aber noch kein Suchprofil. Schreibe zuerst auf, wofür die Immobilie in den nächsten zehn Jahren dienen soll. Ein Paar, das bald mehr Platz braucht, bewertet Grundriss und Schulweg anders als jemand, der barrierearm wohnen möchte. Eine Kapitalanlage verlangt eine andere Rechnung als das eigene Zuhause. Wer den Zweck klar formuliert, kann ein reizvolles Objekt ablehnen, das nicht zum eigenen Leben passt.

Bestimme außerdem früh, wer kaufen soll. Alleineigentum und Miteigentum haben Folgen für Finanzierung, Verfügung, Trennung, Tod und laufende Kosten. Eine Zahlung allein macht jemanden nicht automatisch zum Miteigentümer; maßgeblich ist die spätere Eintragung. Bei unverheirateten Paaren, ungleichen Eigenkapitalbeiträgen, Elternzuschüssen oder einem Kauf über eine Gesellschaft gehört die Gestaltung vor die Beurkundung in notarielle, anwaltliche und gegebenenfalls steuerliche Beratung.

Drei Grenzen statt eines Höchstpreises

Setze drei Zahlen fest. Die **Wunschgrenze** lässt Platz für ein gutes Leben und regelmäßiges Sparen. Die **Prüfgrenze** ist nur bei besonders niedrigen Folgekosten oder belastbaren zusätzlichen Mitteln vertretbar. Die **Abbruchgrenze** wird nicht überschritten. Sie umfasst Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten, sofort nötige Arbeiten und eine Reserve.

Eine tragfähige Rechnung beginnt mit dem Haushaltsüberschuss nach realistischen Lebenshaltungskosten. Plane nicht nur die Darlehensrate ein. Als Eigentümer trägst du Instandhaltung, nicht umlagefähige Gemeinschaftskosten, Versicherungen, Grundsteuer, Modernisierungen und ungeplante Reparaturen. Bei einer Eigentumswohnung kann eine Sonderumlage hinzukommen. Bei einem älteren Einfamilienhaus kann eine einzige Heizungs-, Dach- oder Entwässerungsmaßnahme mehrere Jahresreserven verbrauchen.

Geldquellen sauber benennen

Eigenkapital ist nicht nur der Kontostand. Ziehe bereits reservierte Steuern, Umzug, Einrichtung, Rückzahlungen und eine echte Notfallreserve ab. Wertpapiere können bis zum Zahlungstermin schwanken. Ein Bausparguthaben kann an Zuteilungsvoraussetzungen gebunden sein. Ein erwarteter Verkaufserlös ist erst verfügbar, wenn Verkauf, Fälligkeit und Übergang tatsächlich zusammenpassen.

Kommt Geld von Eltern oder anderen Angehörigen, entscheide vor dem Notartermin, ob es Schenkung, Darlehen oder Beteiligung sein soll. Kläre Rückzahlung, Zins, Sicherung, Todesfall, Trennung und mögliche Steuerfolgen schriftlich. Eine Überweisung mit dem Verwendungszweck „Haus“ beantwortet diese Fragen nicht. Soll der Geldgeber ein Grundpfandrecht erhalten, muss Rang und Bankzustimmung rechtzeitig in die notarielle Abwicklung.

Plane für Sofortmaßnahmen mit Angeboten oder sachverständigen Kostenspannen. Trenne dabei drei Töpfe: Arbeiten vor Einzug, gesetzlich oder technisch bald nötige Maßnahmen und Wünsche, die warten können. Addiere einen Unsicherheitsaufschlag, wenn Bauteile nicht zugänglich waren oder Planung fehlt. Ein Renovierungsbudget ohne Planungskosten, Entsorgung, Gerüst, Elektrofolgearbeiten und Mehrwertsteuer ist häufig zu klein.

Eine Beispielrechnung als Methode

Bei einem Kaufpreis von 360.000 Euro und angenommenen Erwerbsnebenkosten von 40.000 Euro beträgt der Mittelbedarf noch nicht automatisch 400.000 Euro. Wenn Dacharbeiten von 25.000 Euro, Umzug und Ausstattung von 10.000 Euro sowie eine verbleibende Liquiditätsreserve von 20.000 Euro nötig sind, lautet die Sicherheitsrechnung 455.000 Euro. Verfügst du über 105.000 Euro einsetzbares Eigenkapital, bleiben 350.000 Euro zu finanzieren. Das Beispiel ist keine Kostenschätzung; es zeigt, warum du jede Position sichtbar machen musst.

Kapitel 5 · Die Objektakte: Recht, Bau, Boden und Energie

Ein Grundbuchauszug zeigt Grundstück, Eigentümer und eingetragene Rechte. Lies Bestandsverzeichnis und Abteilungen I bis III zusammen mit den Bewilligungsurkunden, auf die Eintragungen Bezug nehmen. Wegrechte, Wohnrechte, Nießbrauch, Reallasten, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte können Wert und Nutzung beeinflussen. Der Notar prüft den Grundbuchstand für den Vollzug; deine wirtschaftliche Entscheidung, ob ein Recht akzeptabel ist, braucht gegebenenfalls zusätzliche Beratung.

Das Grundbuch enthält nicht alle öffentlich-rechtlichen Belastungen. Baulasten werden nach Landesrecht geführt; in Bayern bestehen Besonderheiten. Bauakte, Baulastenverzeichnis, Liegenschaftskataster, Bebauungsplan, Denkmalliste, Altlasteninformationen sowie Erschließungs- und Anschlussbeiträge werden von unterschiedlichen Stellen geführt. Auskunftsrecht, Vollmacht und Gebühren unterscheiden sich. Lass dir vom Eigentümer eine Vollmacht geben oder verlange aktuelle amtliche Auskünfte.

Fünf Ebenen einer belastbaren Prüfung

Eine Aussage wird stärker, wenn du ihre Quelle kennst. Ordne Informationen in fünf Ebenen:

- 01 Werbeaussage:** Exposé, Portaltext oder mündliche Beschreibung. Sie zeigt, was angeboten wird, aber nicht zwingend den Rechts- oder Bauzustand.
- 02 Unterlage des Verkäufers:** Rechnung, Plan, Vertrag oder alte Genehmigung. Sie kann hilfreich sein; prüfe Aktualität, Vollständigkeit und Bezug zum Objekt.
- 03 Amtliche Auskunft:** Grundbuchauszug, Bauaktenauskunft, Register- oder Beitragsauskunft. Sie belegt ihren jeweiligen Gegenstand, aber nicht automatisch alles, was außerhalb des Registers liegt.
- 04 Unabhängige Fachbewertung:** Bausachverständiger, Energieberater, Vermesser, Anwalt oder Steuerberater beantwortet einen klaren Auftrag.
- 05 Vertragliche Regelung:** Eine entscheidende Eigenschaft, Kostenverteilung oder Handlungspflicht wird in der notariell erforderlichen Form eindeutig vereinbart.

Beispiel: Der Makler sagt, der Dachboden sei ausgebaut. Die Bauzeichnung zeigt dort einen Speicher. Die tatsächliche Nutzung als Schlafzimmer beantwortet weder Genehmigung noch Wohnfläche. Erst Bauaktenprüfung und gegebenenfalls fachliche Klärung zeigen, was zulässig ist; der Notar kann danach den vereinbarten Kaufgegenstand und bekannte Abweichungen klar dokumentieren.

Beiträge, Leitungen und Grenzen

Frage die Gemeinde nicht nur, ob „noch Beiträge offen“ sind. Bitte um getrennte Auskunft zu bereits festgesetzten, noch nicht abgerechneten, angekündigten und bautechnisch begonnenen Maßnahmen. § 127 BauGB betrifft die erstmalige Herstellung bestimmter Erschließungsanlagen; Wasser, Abwasser und Straßenverbesserung können anderen Regeln folgen. Nach § 436 Absatz 1 BGB trägt der Verkäufer, soweit nichts anderes vereinbart ist, Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die bis zum Tag des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen wurden. Wann die Beitragsschuld entsteht, ist dafür nicht entscheidend. Notarielle Verträge verteilen diese Kosten häufig abweichend. Diese interne Verteilung bestimmt nicht, wen die Behörde nach dem jeweils geltenden Beitragsrecht in Anspruch nehmen darf. [I29]

Prüfe bei älteren oder geteilten Grundstücken außerdem, wo Strom, Wasser, Abwasser, Wärme und Telekommunikation tatsächlich verlaufen und wer Zugang zur Wartung hat. Ein Leitungsrecht kann im Grundbuch, in einer Baulast, in einem Vertrag oder gar nicht ausreichend gesichert sein. Sichtbare Zäune sind keine verlässlichen

Kapitel 10 · Finanzierung vergleichen und Belastung beherrschen

Die Finanzierung muss rechtzeitig stehen, aber sie darf dich nicht zu einem ungeprüften Kauf treiben. Trenne Finanzierungszusage, Darlehensvertrag und Auszahlung. Eine erste Bankeinschätzung kann unter Vorbehalten stehen. Eine verbindliche Kreditentscheidung kann noch Objektunterlagen, Bewertung, Eigenkapitalnachweis, Grundschild und Auszahlungsvoraussetzungen verlangen.

Die Begriffe, die du vergleichen musst

Der **Sollzins** berechnet die laufenden Zinsen. Der **effektive Jahreszins** bezieht weitere bekannte kreditbezogene Kosten nach den Regeln der Preisangabenverordnung ein; dazu können erforderliche Bewertungs- und Vermittlungskosten gehören. Er macht Angebote vergleichbarer, erfasst aber nicht jedes wirtschaftliche Risiko und nicht jede optionale Ausgabe. [I17]

Die **Zinsbindung** bestimmt, wie lange der gebundene Sollzins gilt. Sie ist nicht zwingend mit der Gesamtlaufzeit identisch. Am Ende bleibt häufig eine Restschuld, die neu finanziert werden muss. Die **Anfangstilgung** beeinflusst Rate und Entschuldungsgeschwindigkeit. Ein **Tilgungssatzwechsel** gibt Spielraum, ist aber nur wertvoll, wenn Umfang und Bedingungen klar sind. **Sondertilgungen** reduzieren die Restschuld, sofern sie vertraglich erlaubt und finanzierbar sind.

Bereitstellungszinsen können nach einer bereitstellungszinsfreien Zeit auf noch nicht abgerufene Beträge anfallen. Das ist besonders bei Neubau und verzögerter Kaufpreisfälligkeit wichtig. Prüfe auch Schätzkosten, Kontokosten, Teilauszahlungszuschläge, Nichtabnahmefolgen und Bedingungen einer Anschlussfinanzierung.

Vergleiche Angebote zum selben Stichtag und mit denselben Annahmen: Nettodarlehen, Auszahlung, Rate, Zinsbindung, Tilgung, Sonderrechte, Restschuld und Gesamtkosten. Eine niedrige Rate kann aus niedriger Tilgung oder tilgungsfreien Jahren stammen und später teuer werden.

Verbraucherschutz beim Immobiliardarlehen

Ein Immobilie-Verbraucherdarlehen liegt in den gesetzlich beschriebenen Fällen vor, insbesondere bei Grundpfandrechtlicher Besicherung oder bestimmten Immobilienzwecken. Der Darlehensgeber muss vorvertragliche Informationen bereitstellen und die Kreditwürdigkeit prüfen. Bei einem Immobiliardarlehen hat er dafür notwendige, ausreichende und angemessene Informationen zu Einkommen, Ausgaben und weiteren wirtschaftlichen Umständen eingehend zu prüfen; die Prüfung darf grundsätzlich nicht hauptsächlich auf einem den Kredit übersteigenden Immobilienwert oder erwarteter Wertsteigerung beruhen. [I33] In der Praxis dient das standardisierte ESIS-Merkblatt dem Vergleich. Für Verbraucherdarlehen besteht grundsätzlich ein Widerrufsrecht; § 495 BGB enthält Ausnahmen und für bestimmte Ausnahmefälle bei Immobiliardarlehen eine mindestens siebentägige Bedenkzeit. Prüfe deine Vertragsunterlagen und Frist, statt aus einer allgemeinen Faustregel zu handeln. [I18]

Der Widerruf des Darlehens macht den notariellen Grundstückskauf nicht automatisch ungeschehen. Stimme die Zeitachsen deshalb ab. Wenn du den Kaufvertrag beurkundest, bevor die Finanzierung belastbar gesichert ist, trägst du grundsätzlich das Beschaffungsrisiko für den Kaufpreis. Ein Finanzierungsvorbehalt muss individuell verhandelt und notariell gestaltet werden; Verkäufer akzeptieren ihn nicht immer.

Ein Darlehen mit gebundenem Sollzins kann nach § 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB nach Ablauf von zehn Jahren seit vollständigem Empfang mit sechsmonatiger Frist ganz oder teilweise gekündigt werden. Wurde später eine neue Vereinbarung über die Rückzahlungszeit oder den Sollzins getroffen, zählt grundsätzlich deren Zeitpunkt statt des

Kapitel 12 · Der Notartermin beginnt mit dem Entwurf

Den Notar kannst du grundsätzlich mit der anderen Seite auswählen. Er hat die Beteiligten unabhängig und unparteiisch zu betreuen und vertritt nicht eine Vertragspartei. Teile ihm alle Beteiligten, das Objekt, die Finanzierung, bekannte Rechte, Mängel, Vermietung, Inventar, Übergabewünsche und Nebenabreden mit. Bei einseitigem Beratungsbedarf brauchst du zusätzlich einen eigenen Rechtsanwalt oder Steuerberater. [I32]

Der Grundstückskaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Für einen Verbrauchervertrag – hier einen Kauf zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer – sieht § 17 Absatz 2a BeurkG besondere Vorbereitung vor: Der beabsichtigte Vertragstext soll dem Verbraucher im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung durch den beurkundenden Notar oder einen mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar zur Verfügung stehen. Ein rein privater Kauf zwischen zwei Verbrauchern fällt nicht allein deshalb unter diese besondere Regelfrist. Auch dabei brauchst du ausreichend Zeit für die Prüfung. Eine Verkürzung im Verbrauchervertrag ist vom Notar zu beurteilen und zu begründen; der Wunsch nach einem schnellen Termin ersetzt diese Prüfung nicht. Bei Unterschreitung sollen die Gründe in der Niederschrift stehen. Die Regelfrist ist keine starre Wirksamkeitsfrist und kein Widerrufsfenster nach der Beurkundung. [I22]

Schon der Auftrag zur Vorbereitung eines Vertrags kann Notarkosten auslösen, auch wenn der Kauf später scheitert. Wer beauftragt, gehört grundsätzlich zu den Kostenschuldnern; eine Vereinbarung mit der anderen Kaufpartei über die Kostenverteilung begrenzt die gesetzliche Haftung gegenüber dem Notar nicht automatisch. Kläre vor dem Auftrag, wer ihn erteilt, welcher Entwurf vorbereitet werden soll und welche gesetzlichen Kosten bei Abbruch entstehen können. [I34]

Was in den Entwurf gehört

Prüfe die genaue Bezeichnung von Kaufgegenstand und Beteiligten, Eigentumsquoten, Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung, fortbestehende Rechte, Besitzübergang, Nutzungen und Lasten, Mietverhältnisse, Zustand und Mängelregelung, Inventar, Beiträge, Erschließung, WEG-Kosten, Genehmigungen, Vollmachten und Rückabwicklung bei Vollzugshindernissen.

Der bei gebrauchten Immobilien häufige Ausschluss der Sachmängelhaftung macht die Vorprüfung besonders wichtig. Auf einen Haftungsausschluss kann sich der Verkäufer nach § 444 BGB nicht berufen, soweit er einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen hat. Der Nachweis kann jedoch schwierig sein. Dokumentiere konkrete Fragen und Antworten und bitte darum, entscheidende zugesagte Eigenschaften im Vertrag klar zu erfassen. [I23]

Lies Vollmachten genauso genau wie Leistungspflichten. Vollzugs-, Belastungs- und Änderungsvollmachten haben unterschiedliche Zwecke. Pauschale Ermächtigungen zu materiellen Vertragsänderungen solltest du ansprechen. Lass dir erklären, wer nach der Beurkundung welche Erklärungen abgeben kann.

Kapitel 15 · Übergabe: Zustand, Geld und Verantwortung treffen sich

Die Übergabe findet zu dem im Vertrag bestimmten Zeitpunkt und unter den dort genannten Voraussetzungen statt. Mache keine informelle Vorab-Schlüsselübergabe ohne klare Regelung zu Nutzung, Schäden, Versicherung, Arbeiten und Haftung. Ebenso solltest du nicht eigenmächtig renovieren, solange dir Besitz und Zutritt nicht wirksam eingeräumt wurden.

Gehe das Objekt systematisch durch. Vergleiche Zustand und Inventar mit Vertrag, Besichtigung und zugesagten Räumungs- oder Reparaturpflichten. Fotografiere mit Einverständnis, lies Zähler gemeinsam ab und nummeriere Schlüssel. Halte sichtbare Abweichungen sachlich fest, ohne im Protokoll vorschnell auf Rechte zu verzichten oder alle Eigenschaften als mangelfrei anzuerkennen.

Bei einer bestehenden Gebäudeversicherung tritt der Erwerber mit Eigentum für die Dauer seines Eigentums grundsätzlich in Rechte und Pflichten ein. Der Erwerber hat ein zeitlich begrenztes Kündigungsrecht; Veräußerer oder Erwerber müssen die Veräußerung unverzüglich anzeigen. Kläre mit Versicherer und Bank einen lückenlosen Schutz und kündige nicht, bevor Ersatzdeckung wirksam ist. [I27]

Diese Schlussübersicht ersetzt keine Einzelschritte. Sie zeigt dir, ob ein Kauf reif für die nächste Station ist.

Freigabe	Meine Voraussetzung	Beleg	erteilt am
1 Lebensplan	Objekt passt zu Nutzung und Zeitraum	Suchprofil	
2 Budget	Gesamtkosten und Stressfall tragbar	Budgetblatt	
3 Recht	Grundbuch/Behörden/Sonderform geklärt	Objektakte	
4 Technik	Zustand und Investitionen bekannt	Fachprüfung	
5 Finanzierung	Vertrag/Förderung/Auszahlung abgestimmt	Angebote/Zusage	
6 Vertrag	Entwurf, Anlagen und Änderungen verstanden	Änderungsliste	
7 Zahlung	notarielle Fälligkeit und Konten geprüft	Mitteilung	

NOTIZEN · OFFENE FRAGEN · NÄCHSTER SCHRITT