

1. Het koopcontract voor onroerend goed in het algemeen

Het kopen of verkopen van onroerend goed stelt voor de meeste betrokkenen alleen al in financieel opzicht alle andere zaken in de schaduw. Er moeten aanzienlijke bedragen van het gespaarde vermogen worden geïnvesteerd en aanvullend moet er een lening worden afgesloten. Ook voor de verkoper vormt het grondbezit vaak het belangrijkste object van het eigen vermogen.

De medewerking van een notaris is bedoeld om u als koper of verkoper bij een dergelijk belangrijk proces vakkundig te adviseren en om risico's te vermijden.

De notaris zet de wensen van de contractanten om in een op maat gemaakt ontwerpcontract, waarin hij voor beide partijen de juiste oplossingen verwerkt. Hij stuurt u het ontwerpcontract toe, zodat u dit rustig thuis kunt doorlezen en u zich bij vragen, vanzelfsprekend zonder extra kosten, nog vóór de *Beurkundung* (opmaken van de notariële akte) tot de notaris kunt wenden. Indien u zelf geen ondernemer bent, maar uw verdragspartner als ondernemer, bijv. als *Bauträger* (projectontwikkelaar) handelt, heeft u zelfs recht op een bedenktijd van veertien dagen tot het eigenlijke passeren van de akte. Dit is door de wet bepaald.

Als u en uw verdragspartner het over het ontwerpcontract eens zijn, dan maakt de notaris de akte op. De notaris leest de tekst van het contract in zijn geheel voor en legt de inhoud ervan uit. Wanneer iedereen akkoord gaat met de tekst, ondertekenen alle betrokkenen, en uiteindelijk de notaris, de akte.

Nu begint voor de notaris een essentieel, voor de betrokkenen dikwijls meer verborgen deel van zijn werk: de afwikkeling van het koopcontract. De notaris regelt alle zaken die overlegd moeten worden om het eigenlijke doel te bereiken dat u als verkoper c.q. koper nastreeft, namelijk om (als verkoper) de koopprijs te ontvangen c.q. (als koper) eigenaar van het onroerend goed te worden. De notaris zorgt voor de noodzakelijke vergunningen bij de verschillende instanties, dient de noodzakelijke aanvragen in bij de rechtbank en zorgt ervoor dat de lasten die in het *Grundbuch* (vergelijkbaar met het kadaster) staan ingeschreven, worden doorgehaald.

Kerntaak van het werk van de notaris is en blijft echter het opstellen van het eigenlijke koopcontract. De inhoud hiervan hangt in belangrijke mate af van het koopobject. Naast de "klassieke" koop van een, bebouwde of onbebouwde, kavel komt dikwijls de aankoop van een eigen woning voor. Verder gaande bijzonderheden gelden bij het zogenaamde *Bauträgervertrag* (overeenkomst voor projectmatige bouw), waarmee de koper een kavel of een deel van een kavel in combinatie met een pand (huis of appartement) koopt, dat eerst nog gebouwd moet worden. De opdrachtgever van dit onroerend goed is de verkoper.

Indien u als koper gebruik wilt maken van een *Bankdarlehen* (lening bij de bank), doet u er goed aan om tijdig, vóór het passeren van de akte, met uw bank te bespreken, wanneer de lening uitbetaald kan worden. Uw notaris zal dan de inhoud van het koopcontract afstemmen op het moment van uitbetaling. Indien de financiering van de koopprijs bij het afsluiten van het koopcontract al tot in de details geregeld is, kan het hypotheekrecht (*Grundschuld* (zekerheidsrecht vergelijkbaar met een hypothecaire inschrijving in het kadaster) of hypotheek), dat dient om de lening te dekken, direct aansluitend op het koopcontract notarieel worden vastgelegd.

2. Het kopen van een – bebouwde of onbebouwde – kavel

In de supermarkt betaalt de koper de goederen aan de kassa, om vervolgens direct eigenaar van de gekochte spullen te worden. Bij het kopen van een kavel ligt dat allemaal iets ingewikkelder. De koper wordt namelijk niet al bij het afsluiten van het notariële contract eigenaar van de kavel, maar pas bij het overschrijven in het *Grundbuch*. Het *Grundbuch* wordt bijgehouden bij het *Grundbuchamt* (vergelijkbaar met het kadaster), een afdeling van het *Amtsgericht* (vergelijkbaar met de rechtbank sector kanton). Tot de inschrijving van de koper als eigenaar in het *Grundbuch* gaat er in de regel echter nogal wat tijd overheen, vooral omdat de notaris eerst nog enkele belangrijke zaken voor de contractanten moet afhandelen. Ter bescherming van koper en verkoper voorziet de notaris voor de tijd daartussen in verschillende regelingen in het koopcontract, met de bedoeling dat het kopen van onroerend goed net zo veilig is als het doen van boodschappen in een supermarkt:

Moment waarop de koopprijs moet worden betaald

Als koper wilt u de koopprijs pas betalen, wanneer vaststaat dat u van uw kant de beloofde prestatie, namelijk het onbelaste eigendomsrecht op de kavel, zult verkrijgen. Daarom is in het koopcontract gewoonlijk vastgelegd dat de koopprijs pas betaald moet worden, wanneer er aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Het moment waarop de koopprijs moet worden betaald, wordt in de regel bepaald door het feit

- dat alle noodzakelijke vergunningen zijn overlegd;

- dat de zogenaamde *Eigentumsvormerung* (ook wel *Auflassungsvormerung* genoemd: aantekening in het *Grundbuch* betreffende de overeenstemming tussen partijen tot eigendomsoverdracht) voor de koper in het *Grundbuch* is ingeschreven. Door deze aantekening wordt de kavel voor de koper "gereserveerd". U hoeft als koper niet meer bang te zijn dat de verkoper, die immers voorlopig nog als eigenaar in het *Grundbuch* staat ingeschreven, de kavel aan iemand anders verkoopt of dat een schuldeiser van de verkoper de executie van de kavel bewerkstelligt;
- dat de benodigde stukken zijn overlegd om *Grundschulden* en hypotheke die in het *Grundbuch* staan ingeschreven, door te halen. Want u als koper wilt natuurlijk de kavel kopen zonder lasten die nog van de verkoper afkomstig zijn;
- dat de gemeente geen gebruikmaakt van haar *Vorkaufsrecht* (recht van voorkoop). Onder bepaalde wettelijk vastgelegde voorwaarden hebben de gemeenten bij koopcontracten voor een kavel namelijk een recht van voorkoop.

Uw notaris treft alle noodzakelijke maatregelen om aan de voor de betaling gestelde voorwaarden te kunnen voldoen. Zodra hieraan is voldaan, stelt hij u hiervan in kennis. Pas wanneer de *Fälligkeitsmitteilung* (bericht van de notaris dat alle noodzakelijke documenten zijn overlegd en dat de koopprijs vóór de opgegeven vervaldatum betaald moet worden.) bij de koper ligt, moet de koopprijs worden betaald. Doorgaans geschiedt dit door middel van een snelle en goedkope manier van betalen: direct aan de verkoper of aan door hem aangewezen personen. Slechts bij wijze van uitzondering, door bijzondere omstandigheden gedwongen, wordt er overeengekomen om via een *Notaranderkonto* (een speciale, door de notaris beheerde rekening waarop geld tijdelijk in depot wordt gehouden) te betalen; hiervoor worden kosten berekend.

Overdracht van bezit, gebruik en lasten

Daarmee wordt het tijdstip bedoeld waarop de kavel economisch gezien overgaat op de koper. De koper mag vanaf dit tijdstip de kavel gebruiken. Vanaf dat moment heeft hij recht op alle opbrengsten uit de kavel, dus bijv. inkomsten uit huur. Hij moet echter ook alle kosten dragen, bijv. *Grundsteuer* (vergelijkbaar met onroerendgoedbelasting), *Müll- und Abwassergebühren* (vergelijkbaar met afvalstoffenheffing en rioolrechten). Normaal gesproken is er in het koopcontract bepaald dat de economische overdracht plaatsvindt met het betalen van de koopprijs. Indien de koper de kavel al ervoor in gebruik wil nemen, bijvoorbeeld omdat hij met de verbouwingen werkzaamheden wil beginnen, dan zal de notaris u regelingen adviseren die ook de verkoper beschermen.

Eigendomsoverdracht

Pas wanneer de koopprijs volledig betaald is, zal de notaris het verzoek tot overschrijving van het eigendom op de koper bij het *Grundbuch* indienen. Voor u als verkoper betekent dit de zekerheid dat u het eigendom pas kwijtraakt, wanneer u de overeengekomen koopprijs heeft ontvangen.

3. Het kopen van een appartement

Juist in steden komt het heel vaak voor dat een woning is opgedeeld in juridisch onafhankelijke appartementen. Als koper van een appartement koopt u in eerste instantie enig eigendomsrecht op de woning zelf alsmede eventueel bijbehorende kelderruimten, garages of parkeerplaatsen in een parkeergarage (zogenaamd *Sondereigentum*: exclusief eigendomsrecht). Verder wordt u door de koop tegelijkertijd eigenaar van een deel van de grond waarop het huis staat en van de rest van het gebouw, voor zover deze niet aan de andere appartementen behoort. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het trappenhuis, de lift of de verwarmingsinstallatie. Deze zaken, die u samen met de andere eigenaren van de appartementen deelt, heten gemeenschappelijk eigendom.

Bovendien kunnen aan afzonderlijke eigenaren van een appartement voor bepaalde delen van het gemeenschappelijk eigendom, bijv. tuinen, parkeerplaatsen of zolderruimten zogenaamde *Sondernutzungsrechte* (bijzondere gebruiksrechten) verleend zijn. Dan hebben deze eigenaren het recht om concrete ruimten die eigenlijk van iedereen gezamenlijk zijn, alléén, dat wil zeggen onder buitensluiting van de andere eigenaren, te gebruiken.

De "basiswet" van de *Wohnungseigentümergeinschaft* (vergelijkbaar met de vereniging van eigenaren) vormt de zogenaamde *Teilungserklärung* (vergelijkbaar met de akte van splitsing). Daarin vindt u naast de eigenlijke verdeling van de kavel in exclusief c.q. gemeenschappelijk eigendomsrecht en de bepaling van bijzondere gebruiksrechten ook regelingen ten aanzien van het beheer van het wooncomplex en de verdeling van de ontstane kosten.

Verder gaande "spelregels" die elke gemeenschap nodig heeft, kunt u opmaken uit het *Wohnungseigentumsgesetz* (wettelijke regels rond appartementsrechten) als wettelijke regeling en vooral uit de door de *Eigentümergeinschaft* vastgestelde gemeenschappelijke verordening alsmede de verdere besluiten van de vereniging. Hierin vindt u in de regel ook nadere informatie over de kosten voor het beheer en het onderhoud van het wooncomplex. Deze kosten worden gewoonlijk bijeengebracht door het berekenen van (maandelijks) servicekosten. Daarom doet u er goed aan om vóór het afsluiten van het contract te informeren, hoeveel de maandelijks te betalen bijkomende kosten

bedragen, of er een *Instandhaltungsrücklage* (reservekapitaal voor onderhoudskosten) is opgebouwd om de kosten van noodzakelijke herstelwerkzaamheden te betalen en of er een achterstand is.

De *Teilungserklärung* alsmede de gemeenschappelijke verordening en besluiten zijn zodoende zeer belangrijke documenten. Een koper die deze documenten niet vóór de *Beurkundung* zorgvuldig doorneemt, loopt het risico, onaangenaam verrast te worden. Als koper doet u er daarom goed aan om deze documenten nog vóór de *Beurkundung* door de verkoper te laten overhandigen.

In twijfelgevallen helpt de notaris u graag verder!

4. Het *Bauträgervertrag* (overeenkomst voor projectmatige bouw)

Misschien wilt u wel een huis (of een appartement) kopen dat eerst nog door de verkoper moet worden gebouwd?! In dat geval wordt de verkoper "*Bauträger*" (projectontwikkelaar) genoemd. In het *Bauträgervertrag* verplicht de *Bauträger* zich tot de overdracht van een kavel en de bouw van een *schlüsselfertige* (nagenoeg klaar om te betrekken) woning op deze kavel. Het *Bauträgervertrag* biedt voor beide partijen voordelen: de *Bauträger* heeft reeds "zijn" koper gevonden en heeft daarmee zekerheid voor zijn planning. Bovendien kan hij de koopprijs die hij van de koper ontvangt, gebruiken voor de bouw van de woning en hoeft hij daarom minder bij de bank te lenen. Dit drukt de kosten en heeft een gunstig effect op de koopprijs. Overigens is er voor de koper ten aanzien van het ontwerp ruimte voor eigen ideeën.

Aan de andere kant kan het koopobject vóór het afsluiten van het koopcontract nog niet worden bezichtigd. Daarom spelen bij het *Bauträgervertrag* de technische gegevens naast de wettelijke regelingen een belangrijke rol. Hiertoe behoren aan de ene kant de *Baubeschreibung* (bestek) en aan de andere kant de *Baupläne* (bouwtekeningen). Deze documenten worden of wel als bijlage toegevoegd aan het af te sluiten notariële koopcontract, of zijn al in voorbereiding op latere koopcontracten in een afzonderlijke notariële akte vastgelegd. In elk geval doet u er als koper goed aan om deze documenten tijdig, vóór de *Beurkundung*, te laten overhandigen en nauwkeurig door te nemen.

Ten aanzien van de *Fälligkeit des Kaufpreises* (vervaldag waarop de koopprijs moet worden voldaan) dient u ook te letten op de regelingen van de zogenaamde *Makler- und Bauträgerverordnung* (regelt de verplichtingen waaraan makelaars en projectontwikkelaars moeten voldoen om de kopers van een eigen woning te beschermen) die aan de algemene bepalingen zijn toegevoegd. Om de koper te beschermen is het bij de wet bepaald dat de koopprijs alleen in verschillende termijnen dient te worden betaald, in overeenstemming met de werkelijke voortgang van de bouw. Hierdoor wordt voorkomen dat u als koper de volledige koopprijs betaalt, zonder een feitelijke tegenwaarde te hebben in de vorm van een pand.

Het *Bauträgerkaufvertrag* (koopovereenkomst voor projectmatige bouw) bevat ook regelingen ten aanzien van de volgende kwesties die voor u als koper van belang zijn:

- Op welk tijdstip moet de bouw uiterlijk voor bewoning gereed zijn?
- Wat zijn uw rechten wanneer er zich na de beschikbaarstelling bouwkundige gebreken voordoen?

Bijzondere waakzaamheid is geboden bij het afsluiten van afzonderlijke contracten voor het kopen van een kavel en het bouwen van een huis. Dit geldt vooral wanneer het contract voor de bouw van het huis niet notarieel hoeft te worden vastgelegd. Om juridische redenen is het voor beide contracten dringend gewenst dat deze notarieel worden vastgelegd; als deze tenminste een eenheid vormen. En dat is dikwijls het geval. Blijft in een dergelijk geval de *Beurkundung* van ook maar één contract achterwege, dan zijn beide contracten nietig.

Verdere informatie over de inhoud van een *Bauträgervertrag* vindt u in het bijgevoegde blad met toelichtingen van de *Landesnotarkammer Bayern* (publiekrechtelijk orgaan in de deelstaat Beieren dat de daarbij aangesloten notarissen vertegenwoordigt.)

Verdere achtergronden en details licht uw notaris u vanzelfsprekend vóór en tijdens de *Beurkundung* nader toe.

5. Hypotheekrechten (*Grundschulden* en hypotheken)

In de regel kan de koper de koopprijs niet volledig uit eigen vermogen betalen, maar moet hij daarvoor aanvullend een lening afsluiten bij de bank. Indien u bij uw bank een dergelijke lening afsluit, wordt er een leningsovereenkomst gesloten tussen u en de bank. In de leningsovereenkomst worden de bepalingen betreffende de lening vastgelegd; in het bijzonder de looptijd en het rentepercentage van de lening.

Voordat de bank de lening aan u uitbetaalt, eist de bank zekerheden voor het geval u de lening niet kunt terugbetalen. Als eigenaar of koper van een kavel kunt u de kavel als zekerheid gebruiken door ten gunste van de bank een *Grundschuld* of een hypotheek aan te vragen. Deze wordt ingeschreven in het *Grundbuch*. Met het inschrijven van een *Grundschuld* en hypotheek is het alsof u de kavel "in onderpand geeft" aan de bank. De bank

kan in voorkomende gevallen de kavel in het openbaar laten verkopen en op deze manier aan geld komen. In vergelijking met een hypotheek heeft een *Grundschild* als voordeel dat deze, zo vaak men maar wil, als zekerheid voor andere vorderingen kan dienen, dus opnieuw gebruikt kan worden. Daarom heeft in de praktijk de *Grundschild* steeds meer terrein gewonnen op de hypotheek.

De verklaring waarin u akkoord gaat met de inschrijving van de *Grundschild* moet notarieel worden vastgelegd. Voor het aanvragen van de *Grundschild* worden er in de regel formulieren van de banken gebruikt. Maar de notaris licht u vanzelfsprekend de inhoud van deze vaak ingewikkelde teksten nader toe.

Welke schulden door de *Grundschild* worden gedekt, blijkt vaak niet uit het aanvraagformulier ten behoeve van de *Grundschild* zelf, maar wordt in een afzonderlijke overeenkomst geregeld – de zogenaamde *Zweckerklärung* (contractueel vastgelegde afspraak tussen de hypotheeknemer en de hypotheekgever, waarin gedetailleerd wordt beschreven, voor welke verplichtingen de ingeschreven *Grundschild* als zekerheid dient), die niet notarieel hoeft te worden vastgelegd. Hierin kan zijn vastgelegd dat slechts een concrete lening wordt gedekt of dat alle verplichtingen van de debiteur die voortkomen uit zijn zakelijke relatie met de bank (bijvoorbeeld: rood staan op een privérekening, latere leningen) worden gedekt. In twijfelgevallen helpt de notaris u graag verder.

Het rentepercentage dat op het aanvraagformulier ten behoeve van de *Grundschild* staat aangegeven, is meestal veel hoger dan het in de leningsovereenkomst afgesproken rentepercentage. Reden hiervoor is dat de opgegeven rente, net als het bedrag van de *Grundschild*, alleen maar de bovengrens aangeeft, tot hoeveel de bank maximaal gedekt is. Wat werkelijk moet worden terugbetaald, blijkt niet uit de *Grundschild*, maar uit de leningsovereenkomst.

Indien de gedekte lening volgens contract is afgelost, is de bank verplicht om zijn goedkeuring te verlenen aan het doorhalen van de *Grundschild*, door het verstrekken van een *Löschungsbewilligung* (goedkeuring van de schuldeiser om na volledige aflossing van de lening de *Grundschild* in het *Grundbuch* door te halen). U kunt de *Grundschild* echter ook zonder meer in het *Grundbuch* laten staan, voor het geval u de *Grundschild* opnieuw wilt gebruiken om een toekomstige lening te dekken.

6. Hoe hoog zijn de gemiddelden “Kaufnebenkosten” (k.k.)

Berekend van den notariële koopprijs in de koopakte

Voorbeeld:

Koopprijs over een vrijstaande woning		200.000 Euro
Overdrachtsbelasting (gerekend zonder roerend goed)	3,5 %	7.000 Euro
Gerichts- en notariskosten	1,5 % tot 2 %	4.000 Euro
Makelaarscourtage	3,57 %	7.140 Euro
Administratiekosten, taxatie, reserve	0,93 %	1.860 Euro
Gemiddelde k.k. ca.	10 %	20.000 Euro