

Der (Ver-)Kauf einer Eigentumswohnung

Nachfolgend werden einige wichtige Gesichtspunkte beim Kauf bzw. Verkauf einer Eigentumswohnung aufgezeigt. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann eine vorherige umfassende Beratung durch den Notar nicht ersetzen.

Bevor Sie dem Notar den Auftrag zur Beurkundung erteilen, ist es sinnvoll, dass Sie mit dem Vertragspartner folgende Punkte untereinander klären bzw. folgende Unterlagen einsehen bzw. einholen:

1. Vertragsgegenstand

1.1

Der Notar benötigt zunächst einmal **Grundbuchangaben**, die Sie einer Kopie des Grundbuchblattes oder einer Eintragungsnachricht entnehmen können.

1.2

Bitte geben Sie auch an, ob nur eine Wohnung verkauft wird oder ob etwa noch ein **Garagenplatz** in einer Tiefgarage, ein **Außenstellplatz** oder ein **Anteil an einem sonstigen gemeinschaftlichen Grundstück** (z.B. Garagenvorplatz, Zuwegung, Garten) zum Vertragsgegenstand gehört. Denkbar ist auch, dass einer Wohnung ein sog. **Sondernutzungsrecht** zugeordnet ist (gemeinschaftliche Fläche, die aber nur vom Eigentümer dieser Wohnung genutzt und ohne seine Zustimmung ihm nicht wieder entzogen werden kann).

1.3

Ferner ist anzugeben, ob bestimmte **Gegenstände in der Wohnung** mitverkauft werden, z.B. Einbauküche, Einbaumöbel, Beleuchtungen, wertvolle Badeinrichtungen. Es kann sinnvoll sein, hierfür einen gesonderten Kaufpreisteil im Vertrag auszuweisen.

2. Verwalter

Wenn zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist, geben Sie

bitte auch den **Namen des Verwalters mit genauer Anschrift** an.

Hilfreich ist auch, wenn sich der Verkäufer bereits vor dem Verkauf beim Verwalter danach erkundigt, ob der Verwalternachweis in grundbuchtauglicher Form geführt werden kann (Eigentümerversammlungsprotokoll mit beglaubigten Unterschriften), damit es nicht zu Verzögerungen bei der Kaufvertragsabwicklung kommt.

3. Belastungen

Im Grundbuch können Belastungen eingetragen sein.

In Abt. II sind z.B. Wegerechte, Kanalleitungen, Antennenrechte, aber auch sog. **wertmindernde Belastungen** wie Wohnrechte, Nießbrauch, Renten oder Verfügungsbeschränkungen eingetragen.

In Abt. III sind die sogenannten **Grundpfandrechte** eingetragen (Hypotheken und Grundschulden). Allein anhand des Grundbuches kann man nicht feststellen, wie hoch diese Belastungen noch „valutieren“, d.h. wieviel dem Gläubiger noch geschuldet wird. Ersichtlich sind nur die ursprünglichen Belastungshöhen.

4. Eigentümergemeinschaft

Damit sich der Käufer darauf einstellen kann, in welche Eigentümergemeinschaft er eintritt, ist es für ihn ratsam, sich vorab beim Verwalter bezüglich folgender Unterlagen zu erkundigen:

- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung,
- Hausordnung,

- von der Baubehörde genehmigte Aufteilungspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte),
- Protokolle der Eigentümerversammlungen, die seit 1.07.2007 in einer Beschluss-Sammlung vorliegen müssen,
- aktueller Wirtschaftsplan zur Ermittlung des Wohngeldes und geschuldeter etwaiger Sonderumlagen,
- Aufstellung der Instandhaltungsrücklagen,
- Verwaltervertrag.

5. Kaufpreis

5.1

Für Wohnung, Stellplatz und mitverkauftes Inventar können **Kaufpreisteilbeträge** in der Urkunde ausgewiesen werden. Bei mitverkauftem Inventar mindert dies einerseits die Grunderwerbsteuer, andererseits aber auch das Finanzierungsvolumen der finanzierenden Bank.

5.2

Der Kaufpreis kann erst dann gezahlt werden, wenn der Eigentumserwerb des Käufers gesichert ist. Hierzu muss der Notar in der Regel nach der Beurkundung zunächst einige Voraussetzungen schaffen, deren Herbeiführung Zeit in Anspruch nehmen kann. Außerdem sollten Sie die Bearbeitungszeiten finanzierender Kreditinstitute bei der **Festlegung des gewünschten Zahlungszeitpunktes** berücksichtigen. Üblicherweise wird ein Zahlungsziel von sechs bis acht Wochen nach dem Datum der Beurkundung gewählt. Steht das Objekt noch nicht leer, sollten sich die Beteiligten darauf verständigen, ob eine Kaufpreiszahlung erst nach erfolgter Räumung und/oder Mietfreistellung zu erfolgen hat.

5.3

In der Regel findet die **Kaufpreiszahlung unmittelbar durch den Käufer** statt, auch dann, wenn noch Gläubiger des Verkäufers aus dem Kaufpreis bezahlt werden müssen. Der Käufer erhält dann vom Notar eine verbindliche Mitteilung, welche Teilbeträge auf welche Konten zu überweisen sind. Eine Zahlung des gesamten Kaufpreises an den Verkäufer, damit dieser seine Kredite selbst ablöst, findet nicht

statt. Ausnahmsweise ist der Einsatz eines **Notaranderkontos** erforderlich; in diesem Fall wird der Kaufpreis zunächst auf ein Konto des Notars eingezahlt, damit dieser die weitere Verteilung vornimmt. Ein solches Anderkonto ist nur bei einem berechtigten Sicherungsinteresse zulässig und verursacht Mehrkosten, über deren Verteilung sich die Beteiligten dann einig sein müssen.

6. Haftung für Mängel

Beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie werden in der Regel die Rechte des Käufers wegen eines Sachmängeln vollständig ausgeschlossen. Der Verkäufer hat nur für unsichtbare Mängel einzustehen, die ihm bei Abschluss des Kaufvertrages bekannt sind oder deren Existenz sich ihm aufdrängen mussten. Der Käufer sollte daher vor Abschluss des Kaufvertrages den Vertragsgegenstand genau besichtigen und auch auf Mängel untersuchen, die auf den ersten Blick nicht ohne weiteres zu erkennen sind.

7. Besitzübergang

Im Regelfall findet der wirtschaftliche Übergang auf den Käufer erst mit Zahlung des Kaufpreises statt. Zum **wirtschaftlichen Übergang** zählt auch der Übergang der Wohngeldzahlungspflicht an die Eigentümergemeinschaft.

Der Käufer hat selbst dafür zu sorgen, dass am Tage des Besitzüberganges die **Lieferungsverträge** für Strom, Gas usw. mit den Stadtwerken abgeschlossen sind, während der Verkäufer selbst die Kündigung seiner entsprechenden Verträge durchführen muss. In der Regel wird bei der Übergabe zusammen mit der Verwaltung der **Zählerstand** abgelesen, um eine Zwischenabrechnung vornehmen zu können.

Die **Stadtkasse** wird noch eine geraume Zeit nach Besitzübergang den Steuerzettel für die Grundsteuer dem Verkäufer zusenden. Dies kann vermieden werden, wenn die Beteiligten der Stadtkasse eine entsprechende Mitteilung über den Besitzübergang machen.

Bewohnt der Käufer eine Mietwohnung und möchte er das Kaufobjekt selbst beziehen, ist er gut beraten, den Kündigungstermin für seinen Mietvertrag so zu wählen, dass er bei einem verspäteten Besitzübergang nicht „auf der Straße steht“.

Wenn der Käufer **schon vor der Zahlung** des Kaufpreises die Wohnung **renovieren** möchte, muss dies ausdrücklich in der Kaufvertragsurkunde vereinbart werden. Insbesondere ist dann festzulegen, ob der Käufer schon vor Zahlung des Kaufpreises substanzeingreifende Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen vornehmen darf (z.B. Entfernen von Installationen, Bad-Sanie- rung, Entfernung von Teppichboden, Wanddurchbrüche etc.). Wird der Vertrag nämlich aus irgendeinem Grunde später nicht durchgeführt oder wieder rückgängig gemacht, so steht der Verkäufer dann möglicherweise vor einer „Ruine“, die er selbst mit eigenen Mitteln erst instandsetzen muss, um sie überhaupt wieder am Markt anbieten zu können.

Will der Käufer dagegen nicht nur renovieren, sondern **schon vor der Zahlung** des Kaufpreises die Wohnung **beziehen**, so muss er damit rechnen, dass der Verkäufer hierfür entweder ein „Nutzungs- entgelt“ (meist in Höhe der ortsüblichen Miete) oder eine auf Notaranderkonto zu hinterlegende Anzahlung auf den Kaufpreis verlangt, für welche ihm dann die Zinsen zustehen.

Eine **Räumungsverpflichtung** des Verkäufers muss ausdrücklich vereinbart werden. Für den Fall der nicht pünktlichen Räumung kann man an die Vereinbarung einer Vertragsstrafe denken. Der Verkäufer kann sich ferner wegen seiner Räumungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen; der Käufer erspart sich dann den Ärger, die Räumung notfalls gerichtlich durchzusetzen. Der Notar kontrolliert die Räumung nicht, auch dann nicht, wenn sie zu den Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis gehören sollte.

Bei **Übernahme eines Mietverhältnisses** sollte sich der Käufer den Mietvertrag

in der gültigen Fassung geben lassen und sich nach Mietrückständen erkundigen. Mieter-Kautionen (Sparbuch, Bankbürgschaft) sind vorzulegen. Diese Kautionen sind dem Käufer nach Besitzübergang zu übergeben, da der Käufer dem Mieter gegenüber für die Rückzahlung haftet. Der Verkäufer haftet gegenüber seinem Mieter erst dann nicht mehr auf Kautionsrückgabe, wenn der Mieter ausdrücklich und am besten schriftlich der Übernahme der Kaution durch den Käufer zugestimmt hat. Außerdem ist ein Blick in die Nebenkostenabrechnungen der Vergangenheit ratsam.

Bei vermieteten Objekten kann ein **Vorkaufsrecht des Mieters** bestehen, wenn das Mietverhältnis bei Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs-/Teileigentum schon bestand. Hier hilft ein Abgleich der Daten der Teilung mit dem Datum der Begründung des Mietverhältnisses.

8. Erschließungskosten

Bei der Gemeinde kann man sich danach erkundigen, ob die **Erschließungskosten und Anliegerbeiträge** vollständig bezahlt sind, ggfls. welche Kosten hierfür noch auf den Eigentümer zukommen. Der Käufer haftet der Gemeinde für Rückstände. Bei der Gemeinde kann auch in Erfahrung gebracht werden, ob demnächst größere Erschließungsmaßnahmen anstehen.

9. Steuern, Kosten

Notar- und Gerichtskosten sowie die **Grunderwerbsteuer** trägt der Käufer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 v.H. des Kaufpreises. Hierüber erhält der Käufer vom Finanzamt einen Steuerbescheid (Eheleute erhalten je einen Steuerbescheid). Vor der Zahlung der Steuer kann der Käufer nicht als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Sowohl für die Notar- und Gerichtskosten, als auch für die Grunderwerbsteuer haften alle Beteiligten als Gesamtschuldner, d.h. wenn ein vorrangiger Schuldner nicht zahlt, wird der andere in Anspruch genommen.

10. Weitere sinnvolle Überlegungen des Käufers

Der Kauf einer Immobilie kann Anlass sein, auch über folgende Fragen nachzudenken: Was geschieht mit der Immobilie, wenn ich sterbe ? Und was passiert, wenn ich einen schweren Unfall habe und selbst nicht mehr handeln kann ? Der Notar kann Ihnen hierzu Lösungsvorschläge unterbreiten.

Notar
Dr. Alexander Grein
53111 Bonn
Acherstr. 13 B
Fon: 0228-555 266 33
Fax: 0228-555 266 35
e-mail: notar-grein@web.de