



Dr. Martin Bauer · Dr. Carsten Deecke · Notare
Lange Straße 84, 18311 Ribnitz-Damgarten

Dr. Martin Bauer
Dr. Carsten Deecke

Notare

Telefon	0 38 21. 88 57 0
Telefax	0 38 21. 88 57 20
E-Mail	bauer.deecke@notarnet.de

Merkblatt Wohnungseigentumskaufvertrag

Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Wohnungseigentumskaufvertrages soll das vorliegende Merkblatt dienen. Die Hinweise gelten ebenso für den Kauf eines Teileigentums. Von Teileigentum wird gesprochen, wenn die Räume im Sondereigentum nicht Wohnzwecken dienen:

Vor der Beurkundung:

- § Vor der Beurkundung des Wohnungseigentumskaufvertrages sollte der Käufer den **Vertragsgegenstand genau besichtigen**, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder eine Garantie übernommen.
- § Besonders Augenmerk sollten Sie den Nachrüstungsspflichten und den Pflichten zur Erstellung eines Energieausweises widmen, die sich aus den **Energieeinsparverordnungen** ergeben.
- § Der Käufer sollte sich über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Wohnungseigentum liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.
- § Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer besprochen werden, welche **weiteren Gegenstände** außer dem Wohnungseigentum mitveräußert werden. In Betracht kommen z.B. Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel oder Gartengegenstände. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Sollte es sich um eine größere Anzahl von Gegenständen handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bitte reichen Sie die Liste möglichst vor der Beurkundung beim Notar ein.
- § Ist der Vertragsgegenstand **vermietet** oder **verpachtet**, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Miet- bzw. Pachtvertrag ein („Kauf bricht nicht Miete/Pacht“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen in Betracht.
- § Sofern dies in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, bedarf der Verkauf des Wohnungseigentums der **Zustimmung des Verwalters**. Mit dem Verwalter sollte vorab geklärt werden, dass der Nachweis über die Verwalterbestellung in grundbuchmäßiger Form vorliegt und der Verwalter kurzfristig nach Beurkundung des Vertrages die Zustimmung in notarieller Form erteilen wird.
- § Unabhängig von dem Erfordernis der Verwalterzustimmung sollte der Käufer unverzüglich mit dem Verwalter Kontakt aufnehmen und ihn vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten informieren. Ab diesem Zeitpunkt beginnt im Innenverhältnis zum Verkäufer die Pflicht des Käufers zur Tragung des **monatlichen Hausgeldes**, also der pauschalen Vorab-Umlage auf die Gesamtbeteiligung an den Gemeinschaftskosten. Über die aktuelle Höhe des Hausgeldes und den **Wirtschaftsplan** für die Wohnungseigentümergeinschaft kann der Verwalter Auskunft erteilen.
- § Beschlüsse der Wohnungseigentümer und die in den Grundakten befindliche **Teilungserklärung** mit **Gemeinschaftsordnung** sind für den Käufer verbindlich sind. Der Käufer sollte deshalb vor dem Kauf die Gemeinschaftsordnung, die **Beschluss-Sammlung** der Wohnungseigentümergeinschaft sowie für die vor dem 01.07.2007 gefassten Beschlüsse die Protokolle der Wohnungseigentümersammlungen durchsehen.
- § Über **Baulasten** sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Vertrag künftige Eigentümer binden, können z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein.
- § **Finanziert der Käufer** den Kaufpreis oder Teile davon **mit Hilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Kaufvertrages mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zu einer Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die

Grundschild im gleichen Termin wie der Kaufvertrag beurkundet werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld und zusätzlichen Schriftverkehr.

- § Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.
- § Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Hinsichtlich vorhandener Eintragungen im Grundbuch ist zu differenzieren:
 - Häufig handelt es sich um Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, so z.B. beim sogenannten Sanierungsvermerk: Dieser weist darauf hin, dass das Wohnungseigentum in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag (wie auch spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung wird der Notar nach der Beurkundung des Vertrages beantragen. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde in der Regel erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.
 - Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sogenannte Dienstbarkeiten. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte etc. Diese müssen in der Regel bestehen bleiben, es sei denn, der Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
 - Personenbezogene Rechte wie z.B. Wohnungsrechte sind in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Wohnungseigentums wünscht. Die erforderlichen Löschungsunterlagen wird der Notar nach der Beurkundung bei den Berechtigten beantragen.
 - Hinsichtlich im Grundbuch eingetragener Grundpfandrechte (z.B. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeunterlagen der bisherigen Gläubiger wird der Notar nach der Beurkundung beantragen. Im Kaufvertrag wird der Notar die Abwicklungsmodalitäten regeln für den Fall, dass noch Restdarlehen vom Verkäufer geschuldet werden (z.B. Ablösung der Summe aus dem Kaufpreis durch unmittelbare Überweisung an den Gläubiger durch den Käufer).
- § Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie grundsätzlich einen **Kaufvertragsentwurf** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.
- § Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (§ 145 Kostenordnung). Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.
- § Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 0 38 21. 88 57 0 vereinbaren. Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige „**Prüfungsfrist**“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- § Gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass**; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- § **Liste der Gegenstände**, die neben dem Wohnungseigentum veräußert werden;
- § Falls der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist: **Erbschein** ausschließlich in Ausfertigung.

Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewußtsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluß an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde.

Nach vollständigem Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmittelteilung.