

Hinweise für den Kauf /Verkauf einer Eigentumswohnung

Dieses Merkblatt enthält einige Hinweise der beim Kauf bzw. Verkauf einer Eigentumswohnung regelmäßig zu beachtenden Punkte. Selbstverständlich gibt es nur einen ersten Überblick und kann nicht eine umfassende Beratung durch den Notar ersetzen.

1. Vorbereitung des Kaufvertrages

Bevor ein Kaufvertrag abgeschlossen werden kann, ist durch den Verkäufer und den Käufer Folgendes zu klären:

1.1. Vertragsgegenstand

Verkäufer und Käufer müssen sich einigen, welche Gegenstände genau verkauft werden sollen. Zur eindeutigen Festlegung ist es notwendig, die Wohnung, etwa dazu gehörende Kellerräume, Garagen und Stellplätze mit den Grundbuchangaben (Nummer des Grundbuchblattes und des Aufteilungsplanes etc.) genau zu bezeichnen. Ebenso müssten mit verkaufte Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchengeräte, Schränke oder Teppiche) detailliert in der Urkunde beschrieben werden.

1.2. Zustand, Gemeinschaftsordnung und Beschlüsse

Der Käufer sollte sich durch eine eingehende Besichtigung ggf. mit sachverständiger Hilfe über den Zustand des Kaufobjektes informieren. Der Verkäufer hat für bestehende Wohngebäude bereits bei Besichtigung einem potenziellen Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Der Energieausweis wird grundsätzlich im Auftrag der Hausverwaltung für das gesamte Gebäude erstellt.

Damit sich der Käufer eine genaue Vorstellung von der Wohnung machen kann, ist es auch empfehlenswert, dass er sich vor dem Erwerb die Teilungserklärung (ggf. mit Aufteilungsplan) und die darin regelmäßig enthaltene Gemeinschaftsordnung in der jeweils aktuellen Fassung aushändigen lässt. Dadurch kann der Käufer feststellen, welche Rechte und Pflichten er durch den Erwerb der Wohnung gegenüber den anderen Wohnungseigentümern hat. Aus diesen Unterlagen sind bspw. die Nutzungsmöglichkeiten, die Verteilung der Gemeinschaftskosten der Wohnungseigentumsanlage und das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung erkennbar.

Ferner sollte der Käufer die aktuellen Beschlüsse der Eigentümerversammlung einsehen, da diese für ihn als künftigen Eigentümer verbindlich sind. Auch muss der Käufer wissen, welche monatliche Belastung (sog. Haus- oder Wohngeld) und welche Rücklagen er zu zahlen hat.

Sämtliche Auskünfte kann der Verkäufer bzw. der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage geben.

1.3. Sonstige Regelungen im Kaufvertrag

Selbstverständlich müssen sich die Vertragsbeteiligten auch über den Kaufpreis und den gewünschten Zeitpunkt der Zahlung, der Räumung des Kaufobjektes durch den Verkäufer und der Übergabe an den Käufer sowie die Fragen der Gewährleistung einig sein. Bei der Ausgestaltung der Einzelheiten und insbesondere der Absicherung der Interessen sowohl des Verkäufers als auch des Käufers ist Ihnen der Notar behilflich.

1.4. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge

Die Gemeinden erheben Beiträge und Kostenersatz z.B. für die Herstellung und Verbesserung von Straßen, Plätzen und Bürgersteigen, deren Beleuchtung und Entwässerung sowie für die Errichtung von Versorgungsanlagen und Hausanschlüssen. Diese sog. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge werden von den Gemeinden teilweise erst nach Jahren von dem dann im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erhoben.

Vor dem Kauf sollte sich daher bei der zuständigen Gemeinde (in Düsseldorf: Bauverwaltungsamt, Brinckmannstr. 5, Tel.: 89 91 oder www.duesseldorf.de/bauverwaltung/aktuelles/esb.php) erkundigt werden, ob entsprechende Maßnahmen in dem Gebiet noch nicht abgerechnet sind.

2. Abwicklung des Kaufvertrages

Nach Abschluss des Kaufvertrages werden die Vertragsbeteiligten durch den **Notar** über den weiteren Ablauf und die Abwicklung des Vertrages ständig informiert. Insbesondere teilt er Verkäufer und Käufer mit, wann der Kaufpreis zu zahlen ist. Nach erfolgter Zahlung veranlasst der Notar auch die Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Zur Beschleunigung der Abwicklung ist es hilfreich, wenn der Verkäufer dem Notar schnellstmöglich die Aktenzeichen bzw. seine Kundennummer von den Banken mitteilt, die noch durch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch abgesichert sind.

Ebenso sollte der Käufer dem Notar das Kreditinstitut benennen, welches für ihn die Kaufpreisfinanzierung übernimmt und eine Grundschuld bestellen.

Ihr Notar

Anhang

© 2014

Der Inhalt dieses Artikels ist rein informativ und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Dieser Artikel kann eine fachlich kompetente und rechtlich verbindliche Beratung durch einen Notar nicht ersetzen.

Daher wenden Sie sich bitte für weitere Fragen und Informationen an Ihren Notar:

Dr. Stefan Wehrstedt
Königsallee 96
40212 Düsseldorf

Telefon: 0211 324033
Telefax: 0211 325006

info@notar-wehrstedt.de
www.notar-wehrstedt.de