

Information für Verkäufer und Käufer von Wohnungs- und / oder Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

1. Der Käufer sollte den Kaufpreis keinesfalls vor dem Beurkundungstermin bezahlen oder bereits eine Überweisung in Auftrag gegeben haben! Im Beurkundungstermin wird Ihnen der Ablauf erläutert, der bei Grundstücksgeschäften nötig ist, um alle Beteiligten vor ungesicherten Leistungen zu schützen.
2. Der Käufer sollte die Teilungserklärung und sämtliche Änderungen hierzu einschließlich der zu ihr gehörenden Pläne (insbesondere Aufteilungsplan, Lagepläne, eventuelle Sondernutzungspläne) vor dem Kauf eingesehen haben. Nur aus diesen Unterlagen geht hervor, welche Räume und Nebenräume genau zu der Sondereigentumseinheit gehören, welche Bereiche gemeinschaftliches Eigentum sind und welche Bereiche bestimmten Eigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind (Sondernutzungsrechte). Sollten diese Unterlagen dem Verkäufer nicht mehr vorliegen, können Sie in der Regel bei dem Verwalter oder bei dem zuständigen Grundbuchamt beschafft bzw. eingesehen werden.

Die Teilungserklärung enthält auch Regelungen für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, zum Beispiel zur Kostenverteilung, zur Abstimmung in den Eigentümerversammlungen usw. Der Käufer ist mit dem Kaufvertrag an diese Regelungen gebunden, so dass er sie vor dem Vertragsabschluss kennen sollte.

3. Die folgenden weiteren Unterlagen und Auskünfte sind für den Käufer von Bedeutung. Wenn die betroffenen Stellen dem Käufer die Auskünfte nicht ohne weiteres erteilen, müsste der Verkäufer die nötigen Auskünfte beschaffen oder dem Käufer eine Vollmacht zur Erkundigung geben.
 - Die von dem Verwalter geführte Beschlussammlung (auch: „Beschlussbuch“) der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 24 Abs. 7 WEG). In ihr sind sämtliche nach dem 01.07.2007 gefassten Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen in Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 WEG im Überblick aufgeführt, an die der Käufer durch den Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft gebunden ist.
 - Die Protokolle von Eigentümerversammlungen. Aufschlussreich sind in der Regel vor allem die Protokolle der letzten 2 bis 3 Jahre und eventuell darüber hinaus von Versammlungen, in denen Beschlüsse gefasst wurden, die für den Käufer von besonderem Interesse sind (diese kann der Käufer aus der Beschlussammlung ermitteln). Aus den Protokollen gehen der genaue Inhalt der gefassten Beschlüsse, eventuell angesprochene Problem- und Streitpunkte – insbesondere zu möglicherweise erforderlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen – und häufig weitere relevante Informationen in Bezug auf das Vertragsobjekt hervor.
 - Die Höhe des auf das Vertragsobjekt entfallenden Anteils an der Instandhaltungsrücklage gibt Aufschluss darüber, ob finanzielle Rücklagen vorhanden sind, um eventuell nötige Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung des Gemeinschaftseigentums zu bezahlen. Sind solche Maßnahmen erforderlich bzw. werden sie beschlossen, und reicht für sie die vorhandene Rücklage nicht aus, muss grundsätzlich jeder Miteigentümer einen Anteil an den Kosten tragen (sog. „Sonderumlage“). Die Höhe des Anteils des einzelnen Miteigentümers richtet sich nach der Teilungserklärung bzw. dem Gesetz. Auch sollte sich der Käufer informieren, ob solche Maßnahmen beschlossen wurden oder beschlossen werden sollen oder ob eventuell bereits eine Sonderumlage beschlossen wurde oder absehbar ist.

Wird im Kaufvertrag der auf das Vertragsobjekt entfallende Anteil an der Instandhaltungsrücklage angegeben, fällt auf diesen Betrag möglicherweise keine Grunderwerbsteuer an. Konkrete Auskünfte dazu kann Ihnen Ihr Steuerberater geben. Es schadet jedenfalls nicht, den Betrag anzugeben. Dazu teilen Sie uns diesen bitte spätestens im Beurkundungstermin mit.

 - Wie ist der Stand der Erschließung und der Stand der Abrechnung diesbezüglich (Sind die Anschluss- und Erschließungseinrichtungen endgültig hergestellt? Sind die Anschluss- und Erschließungsbeiträge vollständig endabgerechnet)? Die Gemeinde, in der das Vertragsobjekt liegt, gibt hierüber Auskunft. Lassen Sie sich von der Gemeinde möglichst

eine schriftliche Bestätigung geben.

- Bestehen Baulasten? Lassen Sie sich von der Gemeinde, in der das Vertragsobjekt liegt, möglichst eine schriftliche Bestätigung geben, dass keine Baulasten bestehen. Sollten Baulasten bestehen, klären Sie bitte, ob diese für Sie akzeptabel sind und bringen einen Ausdruck der Baulast aus dem Baulastenverzeichnis zum Beurkundungstermin mit.

5. Wenn im Grundbuch Rechte eingetragen sind:

- Dem Käufer sollte der Inhalt der Rechte in Abt. II bekannt sein, wenn solche Rechte übernommen werden. Der Verkäufer kann sich beim Grundbuchamt die sogenannte „Bewilligung“ beschaffen, die dem Recht zu Grunde liegt. Daraus geht hervor, welchen Inhalt das Recht hat. Bitte bringen Sie die Bewilligung möglichst zum Beurkundungstermin mit.
- Wenn im Grundbuch Rechte in Abt. III eingetragen sind (insbesondere Grundschulden) und es sich um sogenannte Briefgrundpfandrechte handelt, sollten Sie bei der jeweiligen Bank klären, ob der Grundpfandrechtsbrief dort vorliegt. Bitte geben Sie im Fragebogen für den Notartermin an, wo sich der Grundschuldbrief befindet.
- Sollen Belastungen gelöscht werden und befinden sich die dazu erforderlichen Unterlagen (so genannte „Löschungsbewilligung“ und gegebenenfalls die vorstehend erwähnten Grundpfandrechtsbriefe) bereits in den Unterlagen des Verkäufers, reichen Sie uns die Unterlagen bitte vorab ein oder bringen Sie sie vollständig zum Beurkundungstermin mit.

6. Der Verkäufer muss dem Käufer sämtliche Mängel am Objekt einschließlich des Gemeinschaftseigentums (Mängel wären insbesondere auch Altlasten und andere schädliche Bodenveränderungen) offenbaren, die ihm bekannt sind. Der Verkäufer kann eine Haftung für Mängel, die ihm bekannt sind, die er dem Käufer aber nicht offenbart, nicht ausschließen.

7. Wenn der Käufer den Kaufpreis ganz oder zum Teil finanziert (einen Kredit aufnimmt) und dazu die Bestellung einer Grundschuld erforderlich ist, reichen Sie uns das Grundschuldbestellungsformular bitte ein, sobald Sie dieses erhalten haben. Sie verkürzen damit die Dauer des Beurkundungstermins, weil bereits alles erforderliche vorbereitet werden kann.

8. Wenn außer dem Vertragsobjekt Gegenstände mitverkauft sind, z.B. Einbauküche, Heizöl, Möbel o.ä., und hierfür – etwa zur Ersparnis von Grunderwerbsteuer – im Kaufvertrag ein bestimmter Kaufpreisanteil ausgewiesen werden soll, kann es Probleme bei der Kaufpreisfinanzierung geben. Benötigt der Käufer einen Kredit von der Bank zur Kaufpreisfinanzierung, ist die finanzierende Bank häufig nur bereit, den reinen Kaufpreis für das (Haus-)Grundstück zu finanzieren, nicht aber den auf die mitverkauften Gegenstände entfallenden Kaufpreisteil. Der Käufer sollte sich, sofern mitverkaufte Gegenstände nicht aus Eigenmitteln bezahlt werden können, zur Vermeidung von Problemen unbedingt vor dem Kaufvertragsabschluss bei seiner finanzierenden Bank informieren, ob diese den Kaufpreis auch insoweit finanziert, als dieser auf mitverkaufte Gegenstände und nicht auf das reine (Haus-)Grundstück entfällt.

9. Bei Unklarheiten oder Rückfragen helfen wir Ihnen gerne weiter. Wir sind für Sie erreichbar unter

Notariat Stuttgart-Sillenbuch, Notar Wegener, Kirchheimer Straße 65, 70619 Stuttgart

Tel.: +49 711 / 476 23 22
Fax: +49 711 / 476 23 26
E-Mail: anfrage@notarwegener.de

www.notarwegener.de

