

Merkblatt für den Abschluss eines Wohnungskaufvertrages

Mit diesem Informationsblatt möchte ich Ihnen einige Hinweise geben und bestimmte Aspekte erläutern, die im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Wohnungskaufvertrages stehen.



Umfassende Informationen zu allen Fragen und Herausforderungen, die sich beim Abschluss eines solchen Vertrages möglicherweise ergeben, kann dieses Merkblatt nicht liefern. Das muss es auch nicht. Sie können mich, meine beiden Mitarbeiterinnen, Frau Daniela Haase und Frau Dörte Neubeck, wie auch meinen Kollegen, Herrn Rechtsanwalt Pascal Tavanti, gerne kontaktieren. Wir kümmern uns um die Beantwortung aufkommender Fragen und die Umsetzung von Wünschen in dem uns vorgegebenen Rahmen.

Vorbereitung des Beurkundungstermins

Den Beurkundungstermin bereite ich vor, indem ich einen Vertragstext entwerfe, der Regelungen zu allen Aspekten beinhaltet, die für die Durchführung des von Ihnen gewünschten Vertrages von Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang habe ich auch das Grundbuch eingesehen.

Wenn zumindest eine Kaufvertragspartei den Vertrag als Verbraucher schließen wird, soll ich ihr den beabsichtigten Text des Vertrages im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung stellen. Der Gesetzgeber hat diese Pflicht begründet, um dem Verbraucher Gelegenheit zu geben, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Ich möchte Ihnen empfehlen, die vorgesehene Zeit zu nutzen, um den Inhalt des Vertrages, die steuerrechtlichen Implikationen und die Qualität der zum Verkauf stehenden Wohnung zu prüfen. In vielen Fällen wird es sich anbieten, dazu externen Rat von einem Rechtsanwalt, einem Steuerberater, einem Architekten und/oder einem Sachverständigen einzuholen.

Bitte teilen Sie mir in Vorbereitung des Beurkundungstermins etwaige Änderungswünsche mit, damit ich den Vertragstext unter Einbeziehung Ihres Vertragspartners entsprechend vorbereiten kann.

Bitte bringen Sie zum Beurkundungstermin mit:

- einen gültigen Personalausweis oder Reisepass,
- Ihre steuerliche Identifikationsnummer („IdNr.“ oder auch „Steuer-IdNr.“) oder Ihre Wirtschafts-Identifikationsnummer, wenn Ihnen eine solche zugewiesen wurde.

Ihr Steuerberater wird Ihnen mitteilen können, wie Ihre Identifikationsnummer lautet.

Bitte unterrichten Sie mich, falls einer der folgenden Punkte zutreffend ist oder falls Sie davon ausgehen, dass Besonderheiten gegeben sind, die bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden müssen:

- Die Wohnung gehört zu einem Nachlass.
- Die Verkäuferin ist eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts).
- Eine Kaufvertragspartei ist minderjährig, der deutschen Sprache nicht mächtig, behindert (insbesondere hör-, sprach- oder sehbehindert) oder erkrankt.
- Es soll ein Bevollmächtigter oder ein gesetzlicher Vertreter auftreten.
- Eine Kaufvertragspartei soll eine Gesellschaft sein, die erst noch gegründet werden muss.
- Eine Vertragspartei hat eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit.

In den meisten Fällen wird ein Wohnungskauf durch die Aufnahme eines Darlehens finanziert. Die finanzierende Bank oder Sparkasse verlangt als Sicherheit regelmäßig die Bestellung einer Grundschuld. Die Grundschuldbestellung muss notariell erfolgen. Um das Verfahren möglichst effizient zu gestalten, bietet es sich an, dass die Grundschuld gleich im Anschluss an die Beurkundung des Wohnungskaufvertrages beurkundet wird. Bitte stimmen Sie mit der finanzierenden Bank oder Sparkasse ab, dass mir die für die Bestellung der Grundschuld erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin übermittelt werden.

Zu der Finanzierung sei noch ein weiterer Punkt angesprochen: Der Verkäufer kann vom Kaufvertragsabschluss Abstand nehmen, bis die Unterschriften unter dem Kaufvertrag geleistet worden sind. Erst der Kaufvertragsabschluss verpflichtet ihn zur Eigentumsübertragung. Wenn Sie den Darlehensvertrag schließen, bevor der Kaufvertrag geschlossen wurde, besteht deshalb das Risiko, dass Sie die Verpflichtungen des Darlehensvertrages eingegangen sind, ohne dass es letztlich zum Kaufvertragsabschluss kommt. Schließen Sie umgekehrt den Wohnungskaufvertrag, ohne über ein Darlehen zu verfügen, können sich ebenfalls Schwierigkeiten ergeben. Möglicherweise findet sich dann kein Darlehensgeber oder der Kredit wird teurer als erwartet. Empfehlenswert ist es, eine verbindliche Finanzierungszusage bei Ihrer Bank einzuholen oder den Darlehensvertrag bereits vor dem Beurkundungstermin so zu schließen, dass Sie Ihre Vertragserklärung noch nach dem Kaufvertragsabschluss widerrufen können. Beim Verbraucherdarlehensvertrag beträgt die gesetzlich vorgesehene Widerrufsfrist 14 Tage (§§ 495, 355 BGB). Schließen Sie den Darlehensvertrag beispielsweise eine Woche vor dem Beurkundungstermin, können Sie sich in den meisten Fällen von den Darlehensverpflichtungen durch einen Widerruf wieder lösen, wenn der Kaufvertrag wider Erwarten nicht zustande kommt. Sie können bei der finanzierenden Bank oder Sparkasse auch anfragen, ob ein Widerrufsrecht für den Fall, dass der Kaufvertrag doch nicht zustande kommen wird, vereinbart werden kann. Besprechen Sie mit Ihrem Kreditinstitut, wie am besten zu verfahren ist.

**Wann muss der Kaufpreis gezahlt werden?
Wann wird das Eigentum übertragen?**

Im Kaufvertrag werden Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung definiert. Sind die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt, ist die Eigentumsübertragung sichergestellt.

Sobald alle Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, werde ich dem Käufer eine sogenannte „Fälligkeitsmitteilung“ zusenden. Erst dann sollte der Kaufpreis geleistet werden. Die Frist zur Zahlung des Kaufpreises nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung bestimmen die Parteien im Kaufvertrag.

Keine Fälligkeitsvoraussetzung ist die Zahlung der Grunderwerbssteuer. Das Grundbuchamt wird die Eigentumsumschreibung aber erst vornehmen, wenn die Grunderwerbssteuer gezahlt worden ist.

Wurden der Kaufpreis und die Grunderwerbssteuer gezahlt, werde ich die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer beim Grundbuchamt beantragen. Wie lange das Verfahren beim Grundbuchamt dauern wird, lässt sich nicht mit Sicherheit vorhersagen. Einige Monate werden erfahrungsgemäß vergehen, bis das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben ist. Während dieser Zeit ist der Käufer durch die Eigentumsvormerkung gesichert. Wichtig ist, dass Sie die vom Grundbuchamt angeforderten Kosten überweisen, damit das Verfahren nicht ins Stocken gerät.

Welche Kosten fallen an?

Der Abschluss eines Wohnungsvertrages ist mit folgenden Kosten verbunden: Kaufpreis, Finanzierungskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamtes und Grunderwerbssteuer. Gegebenenfalls: Maklerkosten, Kosten für ein Immobiliengutachten und Modernisierungskosten. Häufig werden die Gesamtkosten bei der Ermittlung des Finanzierungsbedarfs von Ihrem Finanzierungsberater berechnet.

Die Notarkosten können je nach Vertragsgestaltung, Höhe des Kaufpreises und den notwendigen Finanzierungssicherheiten unterschiedlich hoch ausfallen. Im Regelfall kann von einem Notarkostenrahmen in Höhe von 1% bis 2% des Kaufpreises ausgegangen werden. Die Notarkosten sind gesetzlich festgeschrieben, weshalb sie auch nicht verhandelt werden können.

Welchen Inhalt hat ein typischer Wohnungsvertrag?

Im Folgenden werde ich wichtige Regelungsinhalte ansprechen, ohne jedoch den Vertrag im Detail zu erklären. Eine umfassende Erläuterung der Vertragsinhalte in diesem Merkblatt ist schon deshalb nicht möglich, weil jeder Vertrag für die konkrete, individuelle Situation der Kaufvertragsparteien gestaltet wird. Im und vor dem Beurkundungstermin können wir Ihren Vertrag durchsprechen. Zögern Sie nicht, uns anzusprechen oder gegebenenfalls vor dem Beurkundungstermin einen Termin zur Besprechung der Inhalte zu vereinbaren. In jedem Fall werde ich Ihnen während der Beurkundung den Vertragstext vorlesen, die Vertragsinhalte detailliert erläutern und Ihnen auch ungefragt Hinweise und Belehrungen erteilen. Aus gutem Grund bin ich als Notar dazu gesetzlich verpflichtet. Die Kosten erhöhen sich auch durch mehrfache Besprechungen oder Nachfragen nicht.

Kaufvertragsparteien

Im Vertrag wird festgehalten, wer als Käufer und wer als Verkäufer auftritt. Kaufen mehrere Personen die Wohnung, wird beschrieben, ob sie zum Beispiel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts handeln oder ob jede einzelne Person einen bestimmten Bruchteil erwerben wird.

Grundbuchstand

Aus dem Vertrag muss eindeutig hervorgehen, welche Wohnung verkauft wird. Durch die Bezugnahme auf das Grundbuch erfolgt diese Bestimmung. Für jede Wohnung ist im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt zu finden.

Zu dem Grundbuchstand gehört auch die Feststellung von etwaigen Belastungen, die im Zuge des Kaufvertrages gelöscht werden müssen (z. B. alte Grundschulden) oder die bestehen bleiben (z. B. ein Wegerecht zugunsten des Nachbargrundstücks).

Verkauf, Auflassung und Vormerkung

Die Parteien übernehmen kaufvertragliche Verpflichtungen: So muss der Verkäufer das Eigentum an der Wohnung auf den Käufer übertragen; der Käufer muss den Kaufpreis bezahlen. Daneben erklären beide Kaufvertragsparteien, dass das Eigentum auf den Käufer übergehen soll. Diese konkrete Einigung nennt man „Auflassung“.

Zur Absicherung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums bewilligt der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch. Eine Verfügung über die Wohnung, die nach Eintragung der Vormerkung getroffen wird, ist unwirksam, wenn diese Verfügung den Eigentumsverschaffungsanspruch beeinträchtigen würde. Obwohl die Wohnung vor der grundbuchlichen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer immer noch dem Verkäufer gehört, kann der Verkäufer die Wohnung im Ergebnis kein zweites Mal verkaufen oder belasten. Der Schutz der Vormerkung wirkt sich auch gegenüber Zwangsvollstreckungsmaßnahmen oder Handlungen eines Insolvenzverwalters aus.

Kaufpreis und Fälligkeit	<p>Kein Verkauf ohne Kaufpreis. Im Vertrag wird der Kaufpreis genannt. Gegebenenfalls wird auch geregelt, welche Einrichtungsgegenstände zusätzlich verkauft werden sollen. In diesem Fall wird häufig festgehalten, welcher Kaufpreisbetrag auf diese Einrichtungsgegenstände entfällt.</p> <p>Als Fälligkeitsvoraussetzungen werden beim Wohnungsvertrag regelmäßig vereinbart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vormerkung muss an einer bestimmten Stelle im Grundbuch eingetragen worden sein. - Alle zur Wirksamkeit des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen und die möglicherweise erforderliche Verwalterzustimmung liegen vor. - Es ist sichergestellt, dass alle vom Käufer nicht zu übernehmenden Belastungen des Grundstücks, wie vom Käufer nicht zu übernehmende Hypotheken, Grundschulden etc., gelöscht werden. <p>Ich werde Sie über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu gegebener Zeit unterrichten.</p>
Zwangsvollstreckungsunterwerfung	<p>Erfüllt ein Schuldner einen fälligen Anspruch nicht, muss gegen ihn die Zwangsvollstreckung eingeleitet werden. Auf Grundlage der notariellen Urkunde kann die Zwangsvollstreckung erfolgen. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird regelmäßig für den Anspruch auf Kaufpreiszahlung und hinsichtlich der Verpflichtung zur Besitzübergabe erklärt.</p>
Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten; Erschließungsbeiträge	<p>Mit vollständiger Kaufpreiszahlung gehen der Besitz, die Nutzungen und die Lasten regelmäßig auf den Käufer über. Der Käufer wird also „wirtschaftlicher Eigentümer“. Er kann die Wohnung selbst nutzen oder vermieten. Bei einer bereits vermieteten Wohnung stehen dem Käufer nach dem sogenannten „Nutzen-Lasten-Wechsel“ die Mieteinnahmen zu. Gleichzeitig muss der Käufer ab diesem Zeitpunkt auch die Kosten tragen, die für die Wohnung anfallen.</p> <p>Die Gemeinde sorgt für die Erschließung von Grundstücken, indem sie den Anschluss an Ver- und Versorgungsnetze wie das Strom- oder Gasnetz, die öffentliche Wasserversorgung, die Kanalisation oder das Straßennetz vornimmt. Für diese Erschließungsmaßnahmen verlangt der Staat Erschließungsbeiträge von den Grundstückseigentümern. Im Kaufvertrag muss geklärt werden, welche Kaufvertragspartei die Erschließungsbeiträge unter welchen Umständen tragen muss.</p>
Haftung für Mängel	<p>Hinsichtlich der Haftung für etwaige Mängel können die Parteien bei einem Kaufvertrag über eine nicht neu errichtete Wohnung alle Vereinbarungen treffen, die sie für richtig halten. Üblicherweise werden bereits zuvor genutzte Wohnungen unter einem weitgehenden Haftungsausschluss für Mängel in dem Zustand verkauft, in dem er sich zur Zeit der Besichtigung befand. Dementsprechend wird regelmäßig auch eine besondere vertragliche Beschaffenheit, für die der Verkäufer einzustehen hätte, nicht vereinbart. Hat der Verkäufer jedoch Mängel arglistig verschwiegen, kann es trotz des Ausschlusses von Ansprüchen wegen etwaiger Sachmängel zu einer Haftung des Verkäufers kommen.</p>

Regelungen betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Mit der Übertragung des Eigentums an der Wohnung wird der Käufer Teil der Wohnungseigentümergeinschaft („WEG“). Es wird ein eigener Pflichtenkreis begründet; dem WEG-Mitglied stehen aber auch Rechte gegenüber der WEG und gegenüber den einzelnen Mitgliedern der WEG zu. Der Käufer sollte von dem Verkäufer vor der Beurkundung eine Kopie der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung einschließlich sämtlicher grundbuchlich vollzogener Änderungen erhalten. Außerdem sollten ihm die Versammlungsprotokolle der letzten Jahre übergeben werden; üblicherweise handelt es sich um die Versammlungsprotokolle der Eigentümerversammlung der letzten drei Jahre. Nicht jeder Verkäufer hat diese Unterlagen stets griffbereit zur Hand. Die Hausverwaltung wird jedoch in der Lage sein, die Unterlagen kurzfristig zusammenzustellen.

Räumung und Mietverträge

Der Verkäufer kann sich im Kaufvertrag dazu verpflichten, die Wohnung bei Eigennutzung zu räumen oder bei Fremdnutzung in geräumtem Zustand zu übergeben. Diese Verpflichtung kann durch eine Vertragsstrafenklausel oder durch eine entsprechende Zwangsvollstreckungsklausel abgesichert werden.

Ist die Wohnung vermietet, sollten Angaben zum Mietverhältnis in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch tritt der Käufer im Regelfall auch in das Mietverhältnis als Vermieter ein. Um die Vermieterstellung wirtschaftlich betrachtet schon zu einem früheren Zeitpunkt zu ermöglichen, kann geregelt werden, ab wann der Käufer die Mieten vereinnahmen und die Kosten der Wohnung tragen soll. Dem Käufer kann ab diesem Zeitpunkt eine umfassende Vollmacht betreffend das Mietverhältnis eingeräumt werden, so dass der Käufer gegenüber dem Mieter rechtsverbindliche Erklärungen abgeben kann.

Inventar

Ob Inventar und Mobiliar mitverkauft wird oder nicht, sollte im Vertrag festgehalten werden. Mitunter versuchen Kaufvertragsparteien die Grunderwerbssteuer dadurch zu reduzieren, dass ein zu hoher Teil des Gesamtkaufpreises dem Inventar und Mobiliar zugeordnet wird. Von überhöhten Ansätzen kann nur dringend abgeraten werden. Der Vorwurf der Steuerhinterziehung könnte erhoben werden.

Mitwirkung bei der Finanzierung

Will ein Käufer den Wohnungskauf teilweise oder insgesamt durch das Darlehen einer Bank oder Sparkasse finanzieren, muss er so gut wie immer eine Sicherheit bieten. Als geeignetes Sicherungsgut wird aus Sicht des Kreditinstituts die zu erwerbende Wohnung in Betracht kommen. Diese Wohnung gehört aber dem Verkäufer, so dass der Käufer der Bank die Wohnung nicht ohne weiteres als Sicherungsgut zur Verfügung stellen kann. Der Verkäufer hat zwei unterschiedliche Interessen: Er möchte die Wohnung an den Käufer verkaufen, weshalb er auch daran interessiert ist, der Finanzierung des Kaufpreises nicht im Wege zu stehen. Andererseits will der Verkäufer nicht, dass die Bank oder Sparkasse berechtigt ist, die Wohnung zu verwerten, wenn der Kaufpreis noch nicht geflossen ist. Damit sind wir bei der eigentlichen Frage: Wie kann die Wohnung zu Finanzierungszwecken belastet werden, ohne dass der Verkäufer Gefahr läuft, am Ende ohne Wohnung und ohne Kaufpreis dazustehen? Die Antwort dazu geben die Regelungen im Kaufvertrag: Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Belastung der Wohnung zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mitzuwirken. Das Kreditinstitut muss verpflichtet werden, den Darlehensbetrag nur nach Maßgabe der Vereinbarungen im Kaufvertrag

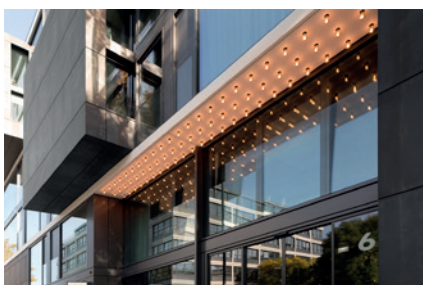
auszuzahlen. Außerdem darf die Bank die Wohnung nur verwerten, wenn der Kaufpreis gezahlt wurde. Damit der Verkäufer nicht selbst bei der Bestellung von Sicherheiten mitwirken muss, erteilt er dem Käufer eine Vollmacht, entsprechende Erklärungen abzugeben. Diese Vollmacht muss vor dem Notar ausgeübt werden, wodurch wiederum sichergestellt ist, dass der Notar die sachgemäße Ausübung der Vollmacht überwacht. So wird die Sache dann rund.

Kosten In dem Vertrag wird die Verteilung der Kosten geregelt. In den meisten Fällen trägt der Käufer die mit dem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten. Hat der Verkäufer selbst Kosten verursacht, etwa weil Grundbuchbelastungen zur Löschung gebracht werden müssen oder weil eine Nachgenehmigung des Vertrages aufgrund eines Verhaltens des Verkäufers notwendig wird, hat der Verkäufer diese Kosten zu tragen.

Die vertraglichen Regelungen zur Kostentragungspflicht ändern übrigens nichts daran, dass beide Kaufvertragsparteien kraft entsprechender gesetzlicher Bestimmungen für die Notarkosten, die Grunderwerbssteuer und die Gerichtskosten haften.

Bestimmungen zur Durchführung des Vertrages

Damit der Vertrag durchgeführt werden kann, muss das Grundbuchverfahren durchgeführt werden. Daneben sind auch weitere Tätigkeiten erforderlich, etwa um die Löschung von grundbuchlichen Belastungen zu erreichen. Die Kaufvertragsparteien erteilen dem Notar häufig einen entsprechenden Vollzugsauftrag. In der Kaufvertragsurkunde sind Regelungen zu dem Vollzugsauftrag enthalten.



TAVANTI & REDEKER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

T +49 (0)30-99 40 49 418
F +49 (0)30-99 40 49 48
notar@tavanti-redeker.com