

Allgemeines Merkblatt zum Kaufvertrag für Sondereigentum

Ein Informationsblatt
des Notars Dr. Erhard Pauker, Fuggerstraße 33, 86830 Schwabmünchen
Telefon 08232/9637-0, Telefax 08232/9637-29
Email: notar.pauker@t-online.de
Web: www.notar-pauker.de

Der Entwurf des Kaufvertrages ist ein Vorschlag, der aufgrund der bekannt gegebenen Informationen erstellt wird. Änderungen und Ergänzungen sind vor der Beurkundung jederzeit möglich.

Folgende Umstände sind dem Notar jedoch nicht bekannt und sollten von Ihnen ggf. selbst geprüft bzw. dem zuständigen Sachbearbeiter des Notars vor Beurkundung noch mitgeteilt werden, damit ein sachgerechter Vertrag zustande kommt:

- Rechtliche Grundlage des verkauften Sondereigentum (Wohnungseigentum, Teileigentum, Gewerbeinheit) ist die Teilungserklärung, die auch die Gemeinschaftsordnung enthält.
Aus der Teilungserklärung ergibt sich auch der Umfang des Sondereigentums einschließlich etwaiger zugehöriger Nebenräume (z.B. Keller, Tiefgaragenstellplatz) und auch etwaiger zugehöriger Sondernutzungsrechte (z.B. Terrasse, Garten, oberirdischer Kfz-Stellplatz).
Die Teilungserklärung erhalten Sie, soweit diese dem Verkäufer nicht vorliegt, in der Regel beim Verwalter.
Der Verwalter kann auch über weitere rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse, sowie über die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse (z. B. Wohngeld, Hausordnung, erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen, etc.) Auskunft geben, soweit dem Verkäufer hierüber keine Unterlagen vorliegen sollten.
- Mitverkauftes Inventar (z.B. Küche, Geräte, Möbel, Markise, etc.) ist im Kaufvertrag anzugeben; der hierauf entfallende Betrag ist eigens auszuweisen, da sich damit die Grunderwerbsteuer, die Grundbuchgebühren und einzelne Notargebühren verringern. Die Notargebühren werden nach den im Vertrag enthaltenen Vereinbarungen (z. B. Kaufpreis, Nutzungsrechte, Übernahmeerklärungen, etc.) berechnet.
- Soweit Käufer am Vertragsgrundbesitz ihre Finanzierung absichern wollen, wird - soweit die Darlehen schon feststehen - um die Angabe von Kreditinstitut und Bedingungen gebeten.
- Aus dem Grundbuch ergibt sich nur die Bezeichnung einer möglicherweise eingetragenen Belastung (z.B. Reallast, Wegerecht, Kanalrecht), aber nicht der Inhalt und der örtliche Ausübungsbereich. Wenn es hierauf ankommt, wird um vorherige Mitteilung gebeten, ob Sie die zugrundeliegende Urkunde bereits vorliegen haben oder der Notar eine Abschrift - soweit möglich - besorgen soll. Möglicherweise liegen auch dem Verkäufer Unterlagen hierzu vor.
- Ob die vorhandene Erschließung (z.B. Kanalisation, Wasserversorgung, Straßen, Anschlüsse, etc.) tatsächlich abgerechnet und bezahlt ist, entzieht sich der Kenntnis des Notars.
Bei Zweifeln erkundigen Sie sich bitte vor Beurkundung bei der Gemeinde; in der Re-

gel ist dazu eine persönliche Vorsprache unter Vorlage des Kaufvertragsentwurfes erforderlich.

Möglicherweise erteilt die Gemeinde die Auskünfte auch nur an das Notariat.

- Steuerliche Aspekte des Kaufes sind zu bedenken und ggf. vorher mit einem Steuerberater zu besprechen; es können bei einer Veräußerung auch für den Verkäufer Steuern anfallen.
- Ist die Wohnung vermietet und wurde nach Überlassung der Wohnung an den Mieter die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum (Teilungserklärung) vorgenommen, so besteht möglicherweise ein Mietervorkaufsrecht.