

# **Ich werde Wohnungseigentümer.**

Ratgeber zum Erwerb einer Wohnung  
2. überarbeitete und aktualisierte Auflage

Klaus Eichhorn, Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## Vorwort

Wer heute im Geschäft oder im Internet ein Haushaltsgerät kauft, informiert sich über die Beurteilung der Stiftung Warentest, vergleicht die unterschiedlichen Preise und die Möglichkeiten der Finanzierung. Treten am Gerät Mängel auf, kennen die meisten Käufer unmittelbar ihre Rechte und deren mögliche Durchsetzung. Auch der Kauf eines Autos stellt für die meisten Erwerber kein Problem dar.

Bei dem geplanten Erwerb einer Eigentumswohnung fühlen sich viele Käufer aber schnell überfordert. So prüfen Kaufinteressenten keineswegs umfassend, worauf sie sich einlassen. Allzu oft sind ihnen die tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhänge nicht bewusst. Das ist umso erstaunlicher, als inzwischen immer mehr Bundesbürger eine Eigentumswohnung erwerben.

Aus den Erfahrungen bei der Beratung von Wohnungseigentümern und denjenigen, die es werden möchten, wurde dieser Ratgeber zusammengestellt. Er soll Kaufinteressenten eine erste Orientierungs- bzw. Entscheidungshilfe bei den jeweiligen Schritten geben und sie vor grundlegenden Fehlern bewahren. Eine umfassende Prüfung und Beratung im Einzelfall kann er jedoch nicht ersetzen.

Maßgebliche Entscheidungen der Gerichte sind nach dem Stand von August 2014 ausgewertet. Ferner gebe ich Ihnen einige Hinweise auf das Wohnungseigentumsrecht. Hierbei geht es jedoch im Wesentlichen um die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander, die Verfahrensabläufe, also das "Innenleben" einer Wohnungseigentümergeinschaft, sowie deren Stellung im Rechtsverkehr mit Dritten. Diese Themen detailliert zu besprechen, ist nicht das Anliegen dieses Ratgebers zum Erwerb einer Wohnung. Kaufinteressenten, die sich gründlich unterrichten möchten, empfehle ich daher, ergänzend die einschlägigen Abschnitte des Wohnungseigentumsgesetzes und entsprechende Einführungen in das Wohnungseigentumsrecht zu lesen. Nachfolgend habe ich Ihnen eine kleine nur beispielhafte aber keineswegs abschließende Auswahl an Büchern zusammengestellt:

Oliver Elzer, Meine Rechte als Wohnungseigentümer  
2. Auflage 2013, Beck im dtv

Oliver Elzer, Wohnungseigentumsrecht  
1. Auflage, 2013, Haufe-Lexware

Kurt Klaußen/Urs Eiermann, Praxisratgeber Wohnungseigentumsrecht  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger-Verlag

Ulrike Kirchhoff, Wohnungseigentum in Frage und Antwort  
2. Auflage, 2013, Beck im dtv

Marcel Sauren, Wohnungseigentumsrecht  
6. Auflage 2014, Beck-Verlag

Wolfgang Schneider, Wohnungseigentumsrecht für Anfänger  
1. Auflage, 2015, Beck-Verlag,

Florian Streibl, Profi-Handbuch für Wohnungseigentümer  
8. Auflage, 2014, Walhalla-Verlag

Rudolf Stürzer, Michael Koch, Georg Hopfensperger u.a.  
Praxishandbuch für Wohnungseigentümer  
4. Auflage, 2013, Haufe-Lexware

Wie in dem Hinweis für die 1. Auflage verbleibt es dabei, dass dieses Buch für Laien geschrieben ist, die sich noch nicht, jedenfalls nicht vertieft mit dem Thema Wohnungseigentum beschäftigt haben. Am Ende findet sich daher ein Glossar, das in alphabetischer Folge etliche Sachverhalte zusammenfassend darstellt. Die dort vorkommenden Begriffe sind im laufenden Text mit einem \* kenntlich gemacht, so dass Sie bei Bedarf die Zusammenhänge nachlesen können.

Schließlich bedanke ich mich bei Herrn Kollegen Werner Kordt als Mitautor der 1. Auflage und bei Herrn Kollegen Dirk Zurmühlen für seine damals intensive Unterstützung und die kritischen Diskussionsbeiträge, ferner beim Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG für die freundliche Genehmigung, aus seinem "Immobilien-Berater" einzelne Passagen als Basis für unsere Ausführungen übernehmen zu dürfen.

Klaus Eichhorn, Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und WEG -Recht

## **A Definition des Wohnungseigentums**

Wohnungseigentum ist so zu sagen kleinteiliger Grundbesitz.

Grundeigentum umfasst eine bestimmte Fläche an Grund und Boden einschließlich der darin und darauf befindlichen Gebäude und Einrichtungen. Die Aufteilung der Gebäude in abgeschlossene Wohneinheiten führt zu Wohnungseigentum\*. Sind bestimmte Einheiten nicht für Wohnzwecke, sondern zur gewerblichen oder sonstigen Nutzung bestimmt, bezeichnet man sie als Teileigentum\*. Für Wohnungs- und Teileigentum gelten dieselben rechtlichen Regelungen.

### **I. Rechtliche Bestandteile des Wohnungseigentums**

Wohnungseigentum wird, obwohl es nicht ein Stück Grund und Boden mit einem darauf stehenden Gebäude ist, behandelt wie jeder andere Grundbesitz. Die Besonderheiten des Wohnungseigentums, die sich aus dem notwendigen engen Miteinander der Eigentümer der einzelnen Wohnungen eines Gebäudes ergeben, sind gesetzlich geregelt im Wohnungseigentumsgesetz, dem WEG\*.

Ganz grob gesagt, besteht jedes Wohnungseigentum aus

- **Gemeinschaftseigentum\***, das heißt dem Grund und Boden und den Teilen, die für den Bestand eines Gebäudes unverzichtbar sind (insbesondere Fundamente, tragende Wände, Stockwerkdecken, Dach), eben all das, was man gemeinhin mit "Dach und Fach" zusammenfasst; daran kann jeder Miteigentümer nur einen ideellen, nicht abtrennbaren Bruchteil erwerben.
- **Sondereigentum\***, das heißt denjenigen Teilen des Gebäudes, die einem einzelnen Wohnungseigentümer zugeordnet werden können, ohne dass dadurch der Bestand des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt wird; das sind in der Regel einzelne Räume oder für sich abgeschlossene Einheiten (Wohnungen) aus mehreren Räumen mit den darin liegenden nicht tragenden Wänden und Versorgungsleitungen.

Möglich, aber nicht wesensnotwendig ist es ferner, einzelnen Wohnungseigentümern an bestimmten Flächen oder Einrichtungen, die zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, **Sondernutzungsrechte\*** zuzuordnen, z.B. an Grundstücksflächen zur Nutzung als Garten oder als Pkw-Stellplatz, an Dachterrassen oder ähnlichem.

Die Aufteilung eines oder u.U. auch mehrerer Gebäude in Wohnungseigentum geschieht in der so genannten Teilungserklärung\*, in aller Regel unter Bezugnahme auf zugehörige und vom Bauamt genehmigte Bauzeichnungen sowie die so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung\*. Die Definition des einzelnen Wohnungseigentums wird dann aus der Teilungserklärung in das für jede Wohnung gebildete Wohnungsgrundbuch\* übernommen, welches beim zuständigen Grundbuchamt\* geführt wird.

## **II. Sonderfall: Wohnungs-Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht ist ein so genanntes "grundstücksgleiches Recht", das wie ein Grundstück behandelt wird. Bei dieser rechtlichen Sonderform ist der Erbbauberechtigte nur Eigentümer des Gebäudes, während der ihm dauerhaft zur Nutzung überlassene Grund und Boden einem anderen Eigentümer (oft öffentliche Körperschaften, Kirchengemeinden, Stiftungen) gehört. Für die Nutzung des fremden Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

Das Grundstücksrecht gilt analog. Deswegen kann an dem Gebäude auch Wohnungseigentum nach dem WEG gebildet sein, außer das eben kein Grund und Boden zum Gemeinschaftseigentum\* gehört.

## **B Objektauswahl**

Denken Sie darüber nach, sich eine Eigentumswohnung zuzulegen, sind bei der Auswahl des potentiellen Objektes viele Umstände zu berücksichtigen, angefangen bei den Motiven für den Erwerb, die eine Rolle spielen, und den Anforderungen, die die Wohnung und das Umfeld erfüllen sollen. Die Art der Anlage, deren Bewohner, die unmittelbare Lage etc. geben beispielsweise Aufschluss darüber, was Sie erwarten dürfen bzw. worauf Sie sich einstellen müssen. Um Ihnen für Ihre Überlegungen weitere Anhaltspunkte zu geben, sind nachfolgend – ohne Anspruch auf abschließende Darstellung – verschiedene Gesichtspunkte besprochen.

### **I. Erwerbszweck**

Wenn Sie grundsätzlich erwägen, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sind Ihre Motive ebenso wichtig wie die Frage der Finanzierung. Nur wenn Sie sich über die Gründe Ihrer Entscheidung Gedanken machen, können Sie das für Sie geeignete Objekt finden.

Wollen Sie die Wohnung selbst oder für Ihre Familie nutzen, spielen Ihre eigenen Wünsche und Bedürfnisse eine Rolle. Haben Sie Kinder, sollten Sie beispielsweise prüfen, ob Kindergärten und Schulen in erreichbarer Nähe sind, andere Familien mit Kindern im Haus oder der Nachbarschaft wohnen. Soll die Wohnung für Sie dagegen ein Altersruhesitz sein, ist bedeutsam, in welcher Etage sie liegt bzw. ob ein Aufzug vorhanden ist.

Kaufen Sie die Wohnung dagegen als Kapitalanlage, ist von wesentlicher Bedeutung, ob das Objekt werthaltig und gut vermietbar ist.

<b>Kaufgrund</b>	<b>Was ergibt sich daraus?</b>
Kapitalanlage	Fremdnutzung, langfristige Geldanlage
Eigennutzung	Kauf für mehrere Jahre oder Jahrzehnte
Für die Kinder	Kauf für mehrere Jahre, evtl. nur bis zum Ende der Ausbildung
Urlaubsnutzung	Kauf für einige oder mehrere Jahre, entweder nur zur Eigennutzung oder für gemischte Eigen- und Fremdnutzung
Altersruhesitz	Kauf für den Lebensabend

#### **1. Erwerb als Kapitalanlage**

Wollen Sie einen Teil Ihres Vermögens mittel- oder langfristig in Immobilien anlegen?

Liegt Ihnen an einer relativ krisensicheren Vermögensanlage mit langfristig entstehenden Wertzuwachs und möglicher Rendite aus Mieteinnahmen?

Oder schwebt Ihnen eine Zwischenlösung vor, bei der Sie zunächst eine Eigentumswohnung erwerben, mit deren Verkauf Sie in einigen Jahren einen Hauskauf finanzieren wollen?

In all diesen Fällen sollten Sie bei der Auswahl der Wohnung folgende Punkte beachten – denn es geht darum, einen hohen Wiederverkaufswert zu sichern:

### **Rahmenbedingungen Kapitalanlage – Beispiele**

- Die geografische Lage im Land muss stimmen.
- Der Standort muss erkennbar gute Wirtschaftsvoraussetzungen bieten.
- Der Standort muss gute Naherholungsangebote haben.
- Die Lage der Immobilie innerhalb der Gemeinde muss vorteilhaft sein.
- Gute Infrastruktur vor Ort, u.a. Straßennetz, öffentlicher Personennah- und Fernverkehr.
- Keine sozialen Brennpunkte, keine Altlastengebiete, Einflugschneisen etc.
- Die Größe des Gebäudes und die Anzahl der Wohneinheiten sollten übersichtlich sein.
- Die Bausubstanz und der Erhaltungszustand der Wohnung sollten einwandfrei sein und akute Mängel komplikationslos behebbar sein.
- Der Grundriss der Wohnung sollte nicht zu sehr auf die individuellen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten oder aber flexibel und leicht veränderbar sein.
- Die technische Ausstattung der Immobilie und der Wohnung werden immer wichtiger. Sie sollten den heutigen Standards entsprechen.
- Bauliche Modeerscheinungen wie etwa die "Frankfurter Küche" (winzige Küche der "kurzen Wege") entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen; Bäder ohne Fenster oder Wohnungen ohne Balkon werden in einigen Jahren Anlass sein, sich von dem Objekt abzuwenden.
- Zusätzliche Einrichtungen der Wohnanlage bzw. ihres unmittelbaren Umfeldes (wie z.B. ein Schwimmbad, Kinderspielplatz) sind Pluspunkte.
- Arbeitsplatzangebot, Ausbildungsangebot etc.
- Achtung bei Renovierungsstau, bei Altlasten und schlechtem Ausgangsmaterial (Plattenbau, Asbest, Schimmelbefall, Feuchtigkeit, Insektenbefall etc.).
- Aufzüge in mehrstöckigen Immobilien, Barrierefreiheit, Tiefgaragenplatz.

Basis: "Der Immobilien-Berater" im Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

### **Praxistipp:**

*Machen Sie sich Gedanken, für welche Zielgruppe die Wohnung interessant ist, wer später am Kauf interessiert sein könnte, etwa allein stehende Senioren, ein junges, berufstätiges Paar ohne Kind oder aber eine Familie. Fragen Sie sich, was diesen Kaufinteressenten wohl am wichtigsten wäre. Das verschafft Ihnen die nötige Distanz zur Wohnung. So können Sie besser entscheiden, welchen Kriterien die Wohnung auf jeden Fall genügen sollte.*

## 2. Erwerb zur Eigennutzung

Wenn Sie beabsichtigen, für eine lange Zeit in Ihrer eigenen Wohnung zu leben, dann stehen natürlich Ihre ureigensten Wünsche ganz oben auf dem Plan. Hier werden Sie sicher die wenigsten Kompromisse eingehen wollen.

### Rahmenbedingungen Eigennutzung – Beispiele

Lage der Wohnung	Himmelsrichtung, Lärmfreiheit
Wohnumfeld	Infrastruktur, soziale Sicherheit, Nahversorgung (in wechselnden Lebensabschnitten)
Gebäudegröße, Anzahl der Miteigentümer	Große Appartementblocks bedeuten hohe Fluktuation, "ein Taubenschlag", der nicht für jedermann attraktiv ist.
Bausubstanz und –zustand	
Grundriss	
Technische Ausstattung	
<p>Für die Kinder:</p> <p>Wenn die Kinder zur Ausbildung nicht nur aus dem Haus, sondern auch aus der Stadt gehen, ist für viele Eltern der Zeitpunkt gekommen, ihnen ein Ein-Zimmer-Apartment zu kaufen. Hier steht von vornherein fest: Nach der Ausbildung wird das Kind entweder die neue Stadt wieder verlassen oder nach Eintritt in die Berufstätigkeit eine größere Wohnung anstreben.</p> <p>Damit verändern sich die Auswahlkriterien.</p>	<p>Sie müssen für die regelmäßige Betreuung jemand vor Ort haben.</p> <p>Sie müssen schon beim Kauf auf gute Wiederverkaufsbedingungen achten. Nur wenn die Wohnung laufend auf aktuellem Standard gehalten wird, lässt sie sich am Ende der geplanten Eigennutzung gut veräußern.</p> <p>Wichtig ist die Vermietbarkeit in Zeiten der Abwesenheit: Vermietung an andere Studenten, junge Leute in der Ausbildung oder an junge Berufstätige; in einer Messestadt Vermietung an Messebesucher, in einer Touristenstadt Vermietung an Reisende</p>
<p>Als Urlaubsdomizil:</p> <p>Die Auswahlkriterien richten sich danach, ob man sich die Ferienwohnung als Komfort leisten will oder sie sich mehr oder weniger "bezahlt machen" soll.</p>	<p>Die wichtigste Frage lautet: Wollen Sie die Wohnung immer allein nutzen? Oder können Sie schon heute sagen, dass Sie auch andere Reiseziele anstreben werden?</p> <p>Dann ist die Überlegung einer Mischnutzung für Sie vielleicht die Lösung. Sie verschaffen sich neben den Vorteilen der "eigenen vier Wände in der Fremde" auch noch den Vorteil eines regelmäßigen (wahlweise natürlich aber auch</p>



	<p>nur eines sporadischen) Nebenverdienstes.</p> <p>Hier gilt: Je stärker Ihr Fokus auf der Eigennutzung liegt, desto eher können Sie Ihre eigenen Wünsche über diejenigen des Marktes stellen.</p> <p>Wollen Sie aber sicher gehen, dass Sie im Alter nicht nur Zusatzeinnahmen durch Vermietung haben, sondern notfalls einen Sonderposten durch den Verkauf der Wohnung realisieren können, sollten Sie hier die gleichen Punkte beachten wie bei einer Kapitalanlage.</p>
Als Altersruhesitz:	<p>Was kann und wird sich im Alter ändern? Was ergibt sich daraus?</p> <p>Körperliche Einschränkungen, erhöhte Lärmempfindlichkeit, Verzicht auf den Führerschein, größerer Bedarf an Gesundheits-Einrichtungen, Gefahr der Vereinsamung.</p> <p>Wichtig sind dann:</p> <p>Barrierefreies Wohnen (Hauszugang, Wohnung), Aufzug, großzügige Raumaufteilung von Bad, Küche, Flur, breite Türen, evtl. niedrige Fenstersimse, durch die man auch im Sitzen nach außen blicken kann.</p> <p>Maisonettewohnungen sind auf Dauer ungeeignet, es sei denn, ein Innenaufzug ist montierbar.</p> <p>Sind Ärzte, Apotheken, Krankengymnastik-Praxen etc. gut erreichbar? Gibt es kurze Wege zu den Geschäften für den täglichen Bedarf?</p> <p>Der öffentliche Nahverkehr muss zu Fuß erreichbar sein und Sie bequem an den Fernverkehr bringen.</p> <p>Gibt es in der Nähe Kontaktpunkte, etwa ein Begegnungszentrum, eine aktive Kirchengemeinde, Cafés, einen Park oder Ähnliches?</p>

Basis: "Der Immobilien-Berater" im Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

**Praxistipp:**

*Seien Sie mutig, gerade für die Eigennutzung:*

*Stehen Sie zu Ihren Vorlieben, gleichgültig, was der Verkäufer Ihnen erzählt!  
Persönliche Wünsche, die dem Geschmack von Otto Normalverbraucher  
entgegenstehen, wiegen in dieser Situation schwerer, da Sie nicht darauf  
achten müssen, später einen Käufer zu finden. Man muss ja nicht jahrzehn-  
telang mit schlechten Kompromissen leben.*

## **II. Allgemeine Auswahlkriterien**

### **1. Größe und Art der Anlage**

Die Frage, ob es sich um eine Anlage von überschaubarer Größe oder um einen großen Komplex handelt, der möglicherweise aus mehreren Häusern besteht, wirkt sich auf die Kostenstruktur ebenso aus wie auf das tägliche Zusammenleben in der Hausgemeinschaft. Ferner kann es einen Unterschied machen, ob die Anlage durch einen Bauträger\* errichtet und aufgeteilt wurde oder durch den vormaligen Privateigentümer des gesamten Gebäudes, der die Anlage möglicherweise auch noch selbst bewohnt.

### **2. Baujahr**

Das Alter einer Immobilie ist von Bedeutung für die Häufigkeit und das Ausmaß von Mängeln und für die Kosten der deshalb erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen. Gerade bei modernisierten Altbauwohnungen empfiehlt es sich dringend, genau hinzusehen. Lassen Sie sich gegebenenfalls die alten Pläne der Wohnung vor dem Umbau zeigen und alle anderen noch verfügbaren Unterlagen. Dann erkennen Sie besser, wo Schwachstellen liegen könnten. Fragen Sie gezielt danach, wo neue Baumaterialien eingesetzt wurden. Daraus können Sie schließen, wo Mängel vorlagen und ob sie durch die ausgeführten Arbeiten behoben werden konnten.

### **3. Mischnutzung**

Größere Komplexe beherbergen oft außer Wohnungen auch gewerbliche Einheiten wie zum Beispiel Geschäfte, gastronomische Betriebe, Büros und Praxen. Dann gilt es, sich genau über die Auswirkungen auf die Wohnbedingungen (hoher Publikumsverkehr, Lärmentwicklung, Anlieferverkehr, Parksituation) und über die Kostenstruktur (am Besten durch Trennung der umzulegenden Betriebskosten\* wie Strom- und Wasserverbrauch zwischen Wohn- und gewerblichen Einheiten) zu informieren.

### **4. Eigentümer und Bewohner der Anlage**

Auf das Leben in der Anlage wie auf die Vermietung einer Wohnung wirkt sich aus, wer bereits dort wohnt. Handelt es sich um die Wohnungseigentümer selbst, haben Sie – anders als Mieter – in der Regel ein eigenes Interesse an einem guten Zustand und der Erhaltung der Anlage. Sicherlich spielen hierbei auch Alter, Nationalität bzw. kultureller Hintergrund und die gesamte Struktur der Gemeinschaft eine Rolle. Findet ein häufiger Wechsel statt – wie z.B. bei der Vermietung an Studenten –, verändert sich alles ständig, kann das langfristig den Wert der Immobilie beeinträchtigen.

#### **Praxistipp:**

*Sie sollten sich gut überlegen, mit kleinen Kindern in eine überwiegend von Senioren bewohnte Anlage einzuziehen – oder auch umgekehrt.*

### **5. Größe und Zuschnitt der Wohnung**

Wohnfläche, Nutzfläche, Zimmeranzahl, Garten, Balkon, Terrasse, Keller, Garage etc. sind Kriterien, die an Hand der persönlichen Bedürfnisse im Falle der Eigennutzung bzw. der Vermietbarkeit im Falle des Kaufs als Kapitalanlage berücksichtigt werden müssen.

## **6. Lage und Umgebung**

Sowohl die generelle Lage (Groß- oder Kleinstadt, Zentrum, Wohnviertel oder gewerbenah, Vorort oder Außenbereich) als auch die konkreten Gegebenheiten der unmittelbaren und weiteren Umgebung (Naherholungsgebiete, Verkehrsanbindung, Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Nähe zur Arbeit etc.) sollten Sie für sich an Hand Ihrer konkreten Vorstellungen und Anforderungen prüfen.

## **7. Energieverbrauch**

Der Energieverbrauch einer Immobilie spielte in der Vergangenheit lange Jahre bei Verkauf oder Vermietung kaum eine Rolle. Angesichts der aktuellen und ins allgemeine Bewusstsein dringenden Klimafragen hat sich das bereits geändert. Zudem wirkt sich der Energiebedarf und -verbrauch auch wesentlich auf die Betriebskosten\* aus. Dieser Punkt war bereits bisher zu einem wesentlichen Auswahlkriterium geworden, da ein Energieausweis\* auszustellen (§ 16 Abs.1 EnEV) und bei Verkauf und Vermietung dem Interessenten auf Verlangen vorzulegen (§ 16 Abs.2 EnEV) ist. Seit dem 01.05.2014 müssen jetzt gemäß § 16a EnEV bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien zwingend bestimmte Pflichtangaben aus diesem Energieausweis angegeben werden, sodass der Energieverbrauch ähnlich wie bei Gebrauchsgütern vergleichbar gemacht wird.

## **8. Kaufpreis, Finanzierung**

Der Preis spielt naturgemäß eine ebenso große Rolle wie seine Finanzierung. Prüfen Sie, ob der Preis der Gegenleistung aus Ihrer Sicht entspricht. Dabei dürfte es sinnvoll sein, sich Vergleichsobjekte anzusehen und auch allgemein verfügbare Quellen über das Preisniveau vor Ort zu Rate zu ziehen. Statistiken, die aus der Kaufpreissammlung\* der Gemeinde entwickelt sind, können ein guter Anhaltspunkt sein. Manche Städte und Gemeinden veröffentlichen die Zahlen auf ihrer Homepage.

Ferner ist zu kalkulieren, ob und wie der Kaufpreis durch Eigenkapital, Eigenleistung, Bau- und andere Kredite oder sonstige Mittel finanziert werden kann.

Bei der Frage der Finanzierung ist zum einen von Bedeutung, wie das Objekt letztendlich erworben werden soll. Steht eine Wohnung zum Verkauf, können Preis und sonstige Vertragsbedingungen (z.B. Zahlungsweise) mit dem Verkäufer verhandelt werden. Der Kauf geschieht dann durch notariell beurkundeten Vertrag, der im Einzelnen die Rechte und Pflichten der Parteien und unter anderem auch den Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten festlegt. Steht eine Wohnung hingegen zur Zwangsversteigerung\* an, wird der Verkehrswert durch einen Sachverständigen ermittelt und der Kaufpreis im Versteigerungstermin durch die Höchstgebote bestimmt. Eigentum erwerben Sie erst durch den Zuschlag\*, wobei Sie einen Teil des Preises als Sicherheitsleistung (10 % des Verkehrswertes) bereits unmittelbar im Termin leisten müssen. Mit dem Voreigentümer haben Sie dann nichts zu tun, können andererseits aber auch keine Ansprüche mehr an ihn stellen und auch keine Besonderheiten, etwa zur Gewährleistung\* aushandeln.

## **9. Auswahlmethoden**

Bei der Suche nach geeigneten Objekten gibt es diverse Möglichkeiten wie z.B.:

- Zeitungsanzeigen
- Internet
- Maklerangebote
- Empfehlungen von Banken
- private Empfehlungen
- Pressemeldungen
- Versteigerungsankündigungen

Gerade zu Beginn der Wohnungssuche sollten Sie mehrere dieser Informationsquellen parallel nutzen.

### **Praxistipp:**

*Wenn Sie dazu die Möglichkeit haben, unterhalten Sie sich mit anderen Eigentümern oder Bewohnern der Anlage, mit den "potentiellen" Nachbarn. Dabei kommen manchmal ganz erstaunliche Aspekte zu Tage, positiv wie negativ.*

## **III. Einschaltung eines Maklers**

Schon ein erster Blick auf den Immobilienmarkt im Anzeigenteil der Zeitung oder im Internet zeigt: Der Verkauf von Eigentumswohnungen geschieht weitgehend über Makler.

Aber auch für Kaufinteressenten gibt es gute Gründe, sich eines Maklers zu bedienen, selbst wenn dadurch zusätzliche Kosten entstehen. Denn ein seriöser Makler kann bereits bei der Objektauswahl hilfreich sein und sich bezahlt machen, wenn Sie ihm Ihre Interessen und Vorstellungen, gegebenenfalls auch Ihre finanziellen Möglichkeiten vortragen.

Ein Makler kann wesentliche Vorfragen für den Kaufinteressenten klären und zudem zwischen ihm und dem Verkäufer vermitteln, unter anderem auf die Korrektur unrealistischer, nicht marktkonformer Vorstellungen sowohl auf Seiten des Verkäufers als auch auf Seiten des Käufers hinwirken. Er ist also in der Lage, Sie bei Auswahl und Erwerb einer Immobilie zu unterstützen und zu beraten. Wenn sich so ein Ihren Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten entsprechendes Objekt finden und erwerben lässt, hat sich die erst beim Vertragsschluss fällige Maklerprovision\* ausgezahlt.

### **1. Rolle des Maklers**

Nach dem Leitbild des Gesetzes steht der Makler zwischen den Parteien. Er soll als unabhängiger Mittler seinem Kunden entweder einen Käufer oder einen Verkäufer zuführen und ihm die Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrages verschaffen (Nachweismakler)

oder auf die Parteien mit dem Ziel einwirken, dass sie den Vertrag abschließen, ihn also vermitteln.

## **2. Auswahl eines Maklers**

Es bedarf keines fachspezifischen Berufsabschlusses, um als Makler tätig zu werden. Bei der Auswahl eines Maklers sollten Sie daher nicht nur Ihr Gefühl entscheiden lassen. Die optische und inhaltliche Präsentation der Objekte geben nur einen ersten Anhaltspunkt für seine Arbeitsweise. Die Mitgliedschaft in einem Fachverband wie auch der Hinweis auf eine fachliche Ausbildung zeugen ebenfalls von einem gewissen Maß an Professionalität. Wenn ein Makler seriös arbeitet, kann er sicher Referenzen über seine bisherige Tätigkeit vorweisen. Gerade ein korrekt arbeitender Makler wird Sie umfassend beraten, aber auch zugleich auf die Voraussetzungen für eine Maklerprovision\* hinweisen.

## **3. Maklervertrag**

Grundlage einer vergütungspflichtigen Maklertätigkeit ist zunächst ein Vertrag zwischen Ihnen als Interessent und dem Makler. Diese Vereinbarung muss aber nicht schriftlich abgefasst sein, sondern kann auch stillschweigend geschlossen werden. Bleibt es bei einer mündlichen Abrede, ergeben sich allerdings Beweisprobleme für den Fall einer nachfolgenden Auseinandersetzung. Die schriftliche Fixierung bietet somit auch Vorteile, da die Voraussetzungen des Provisionsanspruches dann für beide Seiten eindeutig klargestellt sind. Deswegen wird ein professionell tätiger Makler auf den Abschluss eines schriftlichen Vertrages hinwirken. Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung muss der Makler Sie seit dem 13.06.2014 gemäß § 355, 356 BGB auf Ihr gesetzliches Widerrufsrecht hinweisen.

## **4. Maklerprovision**

Unabdingbare Voraussetzung für die Maklerprovision\* – oft auch Courtage genannt – ist ein eindeutiges Provisionsverlangen des Maklers. Für Sie als Interessenten muss durch diese Erklärung klargestellt sein, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe Sie eine Vergütung an den Makler zu zahlen haben. Das Verlangen kann in einem schriftlichen Maklervertrag, in einem Exposé, einer Anzeige o. ä. enthalten sein. Wird der Makler anschließend durch Nachweis oder Vermittlung eines Objektes tätig und schließen Sie auf Grund seiner Tätigkeit mit dem Eigentümer einen Kaufvertrag ab, sind die Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch erfüllt.

Bietet Ihnen der Makler ein Objekt an, ohne auf eine Provisionspflicht des Erwerbers hinzuweisen, können Sie zunächst davon ausgehen, dass er seine Vergütung vermutlich von dem Verkäufer bekommt. Wird der Makler dann für Sie tätig, indem er mit Ihnen beispielsweise eine Besichtigung durchführt, erwirbt er dadurch keinen Provisionsanspruch gegen Sie. Allein der Umstand, dass Sie sich stillschweigend eine Maklertätigkeit gefallen lassen, reicht für einen Vergütungsanspruch nicht aus.

## **5. Provisionspflicht bei Nachweis**

Für einen Nachweis muss der Makler Ihnen nicht nur das konkret zum Verkauf stehende Objekt, sondern auch die Bedingungen und den verkaufswilligen Eigentümer benennen.

Erwerben Sie dann in überschaubarem zeitlichem Zusammenhang die Immobilie von dem vom Makler benannten Verkäufer, geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Tätigkeit des Maklers hierfür ursächlich war und für ihn ein Provisionsanspruch entstanden ist.

## **6. Aufklärungs- und Hinweispflichten des Maklers**

Der Makler muss auf Umstände hinweisen, die Zweifel an seiner unabhängigen Mittlertätigkeit erlauben. Bezieht er von dem Eigentümer, der ein Objekt zum Verkauf anbietet, eine Provision, muss der Makler es offenlegen, wenn er neben dieser Verkäuferprovision auch eine Käuferprovision beansprucht.

Unabhängig hiervon muss er auch darauf hinweisen, wenn er in sonstiger Weise mit dem Eigentümer, Verkäufer oder Bauträger\* rechtlich, wirtschaftlich oder sonstwie verbunden ist, was zum Beispiel bei einer ständigen Geschäftsbeziehung als Verwalter, als Angestellter des Verkäufers, bei einer wirtschaftlichen Beteiligung an dem Unternehmen des Verkäufers oder aber einer verwandtschaftlichen Beziehung zu ihm der Fall sein kann. Entscheidend ist immer der Gesichtspunkt, ob die Verbundenheit des Maklers mit der Verkäuferseite zu einem Interessenkonflikt führen und sich der Makler deshalb nach menschlichem Ermessen im Falle von Differenzen auf die Seite Ihres Vertragsgegners stellen wird.

Der Unabhängigkeit steht nicht entgegen, wenn der Makler zugleich Verwalter\* der Wohnungseigentumsanlage ist, da er in dieser Funktion nur für das Gemeinschaftseigentum\* verantwortlich ist, nicht aber das Sondereigentum\* des Verkäufers verwaltet. Umstritten ist ob, der Verwalter, der nach der Teilungserklärung eine Veräußerungszustimmung erklären muss, zugleich provisionsberechtigter Makler sein kann. Hier wird die Auffassung vertreten, dass dann nicht nur der Provisionsanspruch entfällt sondern auch die Verwalterzustimmung als nichtig angesehen wird. Zumindest wird eine entsprechende Anwendung des Verbotes eines Inschlaggeschäftes (§ 181 BGB) in Betracht gezogen.

Sind dem Makler Tatsachen zu dem Objekt, die den Wert der Wohnung beeinflussen könnten, bekannt, wie z.B. vorhandene oder zu erwartende Mängel, Altlasten, behördliche Auflagen und sonstige Erfordernisse, u.U. auch rechtliche Auseinandersetzungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, hat er Ihnen das zu offenbaren. Sind sie ihm nicht bekannt, weil er sich nicht erkundigt hat, muss er auch das deutlich machen und darf nicht etwa den Eindruck erwecken, seine Aussagen seien von ihm überprüft worden.

Aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung muss der Makler Sie als Verbraucher seit dem 13.06.2014 gemäß § 355, 356 BGB auf Ihr gesetzliches Widerrufsrecht hinweisen. Hierfür muss er Ihnen ein mit dem Gesetztext abgestimmtes Formular vorlegen. Hierin werden Sie vor der Hereingabe von Unterlagen und dem Beginn der Besichtigung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Widerrufsrecht gemäß § 356 Abs.4 BGB erlischt, wenn der Makler seine Dienstleistung vollständig erbracht und mit deren Ausführung erst begonnen hat, nachdem Sie dazu Ihre ausdrücklich Zustimmung gegeben und gleichzeitig Ihre Kenntnis bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler verlieren.



## **7. Beratung**

Natürlich gehört es zu den Aufgaben des Maklers, dass er auf die erforderliche notarielle Beurkundung oder die Bedeutung bestehender Grundbucheintragungen hinweist. Allerdings sollte er auch die Grenzen seiner Aufgabe und seiner fachlichen Kompetenz einschätzen können. Die Rolle des Maklers bringt es nämlich mit sich, dass er für eingehende rechtliche oder steuerliche Beratung nicht der richtige Ansprechpartner ist. Berät er dennoch, muss die erteilte Auskunft jedoch richtig sein.

## **8. Fälligkeit der Maklerprovision**

Die Maklerprovision\* ist erfolgsabhängig. Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer, entsteht auch kein Vergütungsanspruch. Weiter muss der Wohnungskaufvertrag rechtswirksam zustande gekommen sein. Er darf also weder wegen eines Gesetzesverstößes oder Sittenwidrigkeit nichtig (§§ 134, 138 BGB) noch wegen arglistiger Täuschung (§§ 123 ff BGB) angefochten sein. Steht der Vertrag unter einer Bedingung (z.B. wegen noch ungeklärter öffentlicher Förderung oder einer ausstehenden Genehmigung), die dann nicht erfüllt werden kann, ist eine Provision ebenfalls nicht angefallen.

Kommt hingegen der Vertrag wirksam zustande und hält eine der Parteien ihre vertraglichen Pflichten nicht ein, bleibt die Provision verdient, wenn der andere Vertragspartner dann vom Vertrag zurücktritt und ihn rückabwickelt. In derartigen Fällen kann die gezahlte Maklerprovision Teil des Schadensersatzes sein, der von der Partei, die den Kaufvertrag nicht erfüllt, zu leisten ist. Hingegen erlischt der Provisionsanspruch (§§ 355,356 BGB), wenn der Vertrag von Ihnen wirksam widerrufen wird.

## **C. Erwerb durch Kaufvertrag**

Der Erwerb einer Eigentumswohnung geschieht – wenn man Schenkungen und Erbschaften einmal beiseite lässt – in erster Linie durch notariell beurkundeten Kauf vom bisherigen Eigentümer. Der in der Praxis weit seltenere Fall der Ersteigerung eines Objektes in der Zwangsversteigerung\* wird später noch in Kapitel D behandelt.

### **I. Prüfung der konkreten Rahmenbedingungen**

Kommen für Sie nach den in Kapitel B behandelten Aspekten und Kriterien eine oder mehrere Wohnungen in Frage, die unmittelbar von einem Eigentümer zum Kauf angeboten werden, geht es nicht nur darum, die Objekte miteinander zu vergleichen, sondern insbesondere auch, die konkreten Bedingungen in Erfahrung zu bringen, einzuschätzen und mit dem Verkäufer – gegebenenfalls unter Mitwirkung des Maklers – zu verhandeln.

#### **1. Rechtliche Varianten**

Ganz maßgeblich für die Entscheidung zum Kauf und für dessen Finanzierung sind zunächst die rechtlichen Umstände:

- Kauf einer Wohnung vom Bauträger\* in einem erst geplanten, aber noch zu errichtenden Haus
- Kauf einer fertigen ("gebrauchten") Wohnung in einem bestehenden Gebäude, eventuell gar in einem Altbau
- Kauf einer Wohnung in einem Komplex mit Erbbaurecht\* am Grundstück

Sie wirken sich jeweils unterschiedlich auf die Gestaltung des Kaufvertrages aus.

#### **2. Nähere Umgebung**

Schauen Sie sich die unmittelbare Umgebung des Wohnungseigentumskomplexes an. Sie ist nicht nur Auswahlkriterium je nach Ihren Wohn- bzw. Nutzungsbedürfnissen, sondern kann auch wichtig sein für die Preisfindung und die Vertragsgestaltung.

Aus der Nähe zu aktuellen oder ehemaligen Gewerbebetrieben ergeben sich möglicherweise Probleme mit Immissionen oder Altlasten. Je nach Bebauung und Nutzung der Umgebung sind manchmal nachbarrechtliche Auseinandersetzungen programmiert.

Aus dem örtlichen Bebauungsplan ergibt sich zudem, ob und in welchem Umfang in absehbarer Zeit mit weiterer Bebauung zu rechnen ist, die womöglich die aktuell (noch) "reizvolle" Umgebung beeinträchtigt.

#### **3. Baupläne für eine Neubauwohnung**

Ist das Objekt Ihrer Wahl noch nicht oder nicht vollständig errichtet, sollten Sie sich die Pläne vorlegen lassen. Die Baubeschreibung muss mit den Angaben und Zuordnungen der Teilungserklärung\* und des Aufteilungsplanes\* übereinstimmen. Sie sollten den Stand

der Bauarbeiten, das Vorhandensein aller erforderlichen Genehmigungen erfragen bzw. sich gegebenenfalls schriftlich bestätigen lassen. Den Baufortschritt sollten Sie prüfen.

**Praxistipp:**

*Der Kauf einer geplanten bzw. einer noch im Bau befindlichen Wohnung kann auch seine Vorteile haben. Sie können ggf. noch nach Ihren Wünschen auf die Raumaufteilung oder die Zuteilung von Sondernutzungsrechten\* (z.B. für Stellplätze, Gartenflächen zur ausschließlichen Nutzung etc.) Einfluss nehmen, soweit das baugenehmigungsrechtlich zulässig ist. Derartige Abmachungen müssen dann in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden.*

**4. Erwerb einer Altbauwohnung: Besichtigung der Bausubstanz**

Informieren Sie sich, ob die Wohnungseigentumsanlage nach dem ursprünglichen Plan bereits vollständig umgebaut oder saniert ist oder Teile noch auszuführen sind. Ist dies der Fall, müssen Sie nämlich möglicherweise mit Bauarbeiten rechnen. Ist beispielsweise das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut, erkundigen Sie sich, ob diese Arbeiten bereits genehmigt sind, da dann die Arbeiten unmittelbar bevorstehen dürften.

Wurde ein Altbau saniert oder nachträglich teilweise ausgebaut, vergewissern Sie sich, ob dafür die nötigen Genehmigungen vorlagen und die gültigen Standards eingehalten wurden. Wenn nicht, ergeben sich oft nachträglich Probleme (z.B. Lärm bei fehlender Trittschalldämmung).

Auch wenn eine Wohnung als solche ordnungsgemäß ausgebaut ist, können fehlerhaft ausgeführte Arbeiten am Gebäude leicht Kosten nach sich ziehen, die auf den Miteigentumsanteil\* durchschlagen. Schauen Sie sich daher nicht nur die konkrete Wohnung, sondern auch die gesamte Wohnungseigentumsanlage zusammen mit einem Baufachmann an. Lassen Sie sich auch den Keller und den Dachboden zeigen, und laufen Sie mit dem Fachmann um das gesamte Gebäude herum. Er wird gegebenenfalls auf zu erwartende Probleme hinweisen können:

- Sind die Außenwände trocken oder feucht?
- Ist der Keller ausreichend isoliert ?
- In welchem Zustand ist die Heizungsanlage?
- Sind die Trinkwasserleitungen noch aus Blei und deswegen in Kürze sanierungsbedürftig?
- Sind die elektrischen Anlagen in technisch einwandfreiem Zustand?
- Ist das Dach in Ordnung?

**5. Belastungen, Grundbucheintragungen**

Vom Grundbuchamt\* wird für jede Immobilie ein Grundbuchblatt bzw. für jede Eigentumswohnung ein Wohnungsgrundbuchblatt geführt. Das Grundbuch\* gibt eine genaue Umschreibung des Grundbesitzes nach geografischer Lage und Größe, bei Wohnungseigentum ferner der Lage innerhalb des Gebäudes. Diese Angaben finden Sie im sogenannten Bestandsverzeichnis.

Außerdem besteht das Grundbuch aus drei Abteilungen, in denen eingetragen ist,

- in Abteilung I, wer Eigentümer ist,
- in Abteilung II, welche dinglichen Rechte Dritter an dem Grundstück (z.B. Wegerechte) oder der Eigentumswohnung (z.B. Nießbrauchsrechte\*, Wohnungsrechte\*, Vorkaufsrechte\*, Auflassungsvormerkungen\* etc.) bestehen, und
- in Abteilung III, welche Grundpfandrechte\* als Sicherheit für finanzielle Forderungen (z.B. Grundschulden\*, Hypotheken\*) bestehen.

Im eigenen Interesse müssen Sie sich deshalb über den Inhalt des Grundbuches informieren. Das ist zum einen wegen der Eigentumsverhältnisse von Bedeutung.

Zum anderen möchten Sie in der Regel eine lastenfreie Immobilie erwerben. Sollen Sie hingegen eine Belastung übernehmen, sollten Sie mit dem Verkäufer darüber sprechen, wie sich das auf die Preisgestaltung bzw. die Zahlungskonditionen auswirkt.

## **6. Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung**

In der Teilungserklärung\* und der Gemeinschaftsordnung\* sind die Rechtsbeziehungen der Eigentümer untereinander geregelt, denn das Wohnungseigentum bzw. der Miteigentumsanteil\* besteht aus dem Sondereigentum\* an einer Wohnung in Verbindung mit dem Anteil am Gemeinschaftseigentum\*. Hieraus ergeben sich also die konkrete rechtliche Zuordnung sowie die Rechte und Pflichten der Eigentümer. Der Aufteilungsplan\* zeigt die konkrete Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Aus der Teilungserklärung können Sie ferner entnehmen, ob Sie die Wohnung anders als zu Wohnzwecken nutzen dürfen oder für bauliche Veränderungen\* gegebenenfalls eine Zustimmung der Gemeinschaft benötigen.

Deshalb sollten Sie von dem Eigentümer unbedingt Kopien von diesen Unterlagen oder eine Zustimmung zur Einsicht in das Grundbuch\* bzw. die Grundakte verlangen. Ohne die Zustimmung haben Sie als Kaufinteressent nicht ohne weiteres das Recht, das Grundbuch einzusehen. Ein berechtigtes Interesse wird Ihnen erst dann zugebilligt, wenn Sie konkrete Kaufvertragsverhandlungen mit dem Eigentümer darlegen können.

## **7. Wirtschaftspläne, Abrechnungen der Eigentümergemeinschaft**

Bei bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften können Sie aus der Jahresabrechnung\* inklusive Vermögensstatus erkennen, ob die Gemeinschaft liquide ist oder einzelne Eigentümer der Gemeinschaft noch Geld schulden. Gegebenenfalls fragen Sie ganz konkret nach – anderenfalls haften Sie, wenn nicht genügend Deckung für den laufenden Bedarf da ist, ab dem Eigentumsübergang bei einer Sonderumlage\* mit.

Zudem können Sie aus den Abrechnungen die laufenden Kosten der Gemeinschaft ablesen. Aus dem Wirtschaftsplan\* erkennen Sie die Höhe des Hausgeldes\*, also welche monatlichen Kosten auf Sie zukommen. Deshalb sollten Sie Kopien der letzten Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne verlangen.

## **8. Versammlungsprotokolle, Beschlussammlung**

In der mindestens einmal jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung\* beschließen die Wohnungseigentümer über alle wesentlichen Fragen der Gemeinschaft, die nicht bereits in der Teilungserklärung\* geregelt sind. Das kann zum Teil gravierende Folgen für den einzelnen Miteigentümer haben, zumal Beschlüsse\* meist nicht einstimmig zu fassen sind, unter anderem auch wegen der Höhe des Hausgeldes\* oder möglicher Instandhaltungsmaßnahmen, und erhebliche Zahlungsverpflichtungen für den einzelnen Wohnungseigentümer nach sich ziehen können.

Sie sollten deshalb die Versammlungsprotokolle\* der letzten zwei bis drei Jahre einsehen. Daraus erhalten Sie Informationen über bereits für die Zukunft beschlossene kostenträchtige Instandhaltungsmaßnahmen, eventuell wiederkehrende Liquiditätsengpässe durch Zahlungsausfälle, aber auch über mögliche Querulanten in der Gemeinschaft etc.

**Praxistipp:**

*Je größer die Wohnungseigentumsanlage ist, in der sich das Kaufobjekt Ihrer Wahl befindet, desto wichtiger ist die "Durchleuchtung" des dokumentierten Gemeinschaftslebens. Die Mehrheitserfordernisse für Beschlüsse können sehr niedrig sein. Umso höher ist das Risiko, Kosten für Maßnahmen mittragen zu müssen, die man eigentlich nicht wünscht.*

Durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist im Übrigen seit dem 01.07.2007 die Anlage einer Beschlusssammlung verpflichtend. Diese Sammlung gibt Ihnen umfassende Informationen über den Zustand der Anlage und die Eigenheiten der Gemeinschaft. In die Beschlusssammlung werden sämtliche Beschlüsse, die in den → Eigentümerversammlungen oder im Umlaufverfahren zu Stande gekommenen sind, sowie die Urteilsformeln aller wohnungseigentumsrechtlichen Entscheidungen aufgenommen. Die Sammlung ist nach der gesetzlichen Regelung sorgfältig und zeitnah von dem Verwalter zu führen. Eine Verletzung dieser Pflicht stellt einen im Gesetz ausdrücklich genannten Grund für seine Abberufung dar.

Die Beschlusssammlung wird auch insofern sehr bedeutsam, als die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der WEG-Reform mehr als bisher befugt ist, mit qualifizierter Mehrheit auch über grundlegende, sonst nur in der → Teilungserklärung geregelte Fragen zu beschließen. Als Erwerber sollten Sie deshalb Einsicht in die Beschlusssammlung verlangen. So erhalten Sie wesentliche Informationen über den Zustand der Gemeinschaft und ihre Verwaltung. Darüber hinaus war es bereits vor der WEG-Reform möglich, durch Anpassungsvereinbarungen oder Öffnungsklauseln Änderungen der Gemeinschaftsordnung außerhalb des Grundbuches vorzunehmen. Diese sind dann nicht zwingend aus der Beschlusssammlung ersichtlich, da diese erst seit der WEG-Reform geführt werden muss. Umso mehr ist es erforderlich, Einblick in alle wesentlichen Regelungen Gemeinschaft zu nehmen.

**9. Energieausweis**

Nach § 16 Abs.2 EnEV sind Energieausweise für Immobilien auf Verlangen beim Kauf bzw. der Miete oder Pacht von Gebäuden oder Wohnungen vorzulegen. Je nachdem, ob es sich um einen bedarfsorientierten oder einen verbrauchsorientierten Ausweis handelt,

können Sie daraus den objektiven Energiebedarf des Gebäudes bzw. den in den letzten Jahren in diesem Gebäude ermittelten Energieverbrauch entnehmen. In jedem Fall gibt er Ihnen Anhaltspunkte darüber, mit welchen Energiekosten Sie rechnen müssen oder mit welchen Modernisierungsmaßnahmen Sie die Energiekosten senken können.

## **10. Instandhaltungsrücklage**

Jede Wohnungseigentümergeinschaft ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gehalten, eine Instandhaltungsrücklage\* für zukünftige Maßnahmen zu bilden. Erkundigen Sie sich, ob eine solche Rücklage besteht und wie hoch sie ist bzw. mit welcher zusätzlichen Monatsbelastung sie deswegen zu rechnen haben.

Häufig wird diese Verpflichtung aber nicht so ernst genommen, so dass zum Teil keine ausreichende oder gar keine Rücklage vorhanden ist. Oft besteht hierfür nur ein mangelndes Bewusstsein bzw. ein zu großer Optimismus hinsichtlich des mittel- und langfristig zu erwartenden Instandsetzungsaufwands. Bei erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen müssen die Kosten dann durch Sonderumlage\* von den aktuellen Eigentümern aufgebracht werden.

Bei neu gebauten Objekten wird wegen der bestehenden Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers in den ersten Jahren keine oder nur eine minimale Rücklage gebildet. Wird das Neubauobjekt über eine Vertriebsorganisation angeboten, bittet der Verkäufer den ersten Verwalter häufig, einen "vertriebsfreundlichen" Wirtschaftsplan aufzustellen, der die rechnerische Rendite oder Belastung eines Kaufinteressenten positiv darstellt. Da die Rücklagenzuführung steuerlich nicht abzugsfähig ist, besteht oft der Wunsch, die Rücklagenbildung zu begrenzen.

### **10.1. Formeln zur Ermittlung der Rücklagenzuführung**

Für die Ermittlung einer angemessenen Rücklagenzuführung wird häufig auf die sogenannte "Petersche Formel" zurückgegriffen. Hierbei wird angenommen, dass im Laufe von geschätzten 80 Jahren Lebensdauer eines Gebäudes Instandhaltungskosten in Höhe des 1,5-Fachen der Herstellungskosten anfallen, die je nach Ausstattung zu 65–70 % das Gemeinschaftseigentum betreffen.

$$\frac{\text{Baukosten} \times 1.5 \text{ Faktor Herstellungskosten} \times \text{Anteil Gemeinschaftskosten}}{\text{Lebensdauer} \times 100}$$

Unterstellt man Baukosten in Höhe von € 2.000/m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen Anteil von 70 % Gemeinschaftseigentum, würde sich nach der Peterschen Formel die Rücklagenzuführung wie folgt errechnen:

$$\frac{2.000 \text{ €} \times 1.5 \times 70}{80 \times 100} = 26,25 \text{ €/m}^2 \text{ jährlich}$$

Anders als die Petersche Formel, die durch das Anknüpfen an die historischen Baukosten die Rücklagenzuführung für ältere Objekte in der Regel zu niedrig ansetzt, knüpfen andere Ansätze an Marktpreise, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, an.

## **10.2. Ansatz gemäß "Zweiter Berechnungsverordnung"**

Fest einzuhaltende Werte für eine angemessene Rücklage gibt es natürlich nicht. Anhaltspunkte ergeben sich aber aus der II. Berechnungsverordnung, in der seit dem 01.01.2002 folgende Instandhaltungspauschalen geregelt sind:

Nach § 28 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung müssen Instandhaltungskosten während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Zu unterscheiden ist, dass dieser Kostgenansatz auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen dient, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung oder eine neue Herstellung von Wohnraum. Insbesondere dient der Ansatz nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 II. BV zulässig ist.

Die Pauschalen sind indexiert, d. h. an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt und verändern sich seit dem 1.1.2005 und dem 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahrs um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland in dem vorgegebenen Zeitraum erhöht oder verringert hat (§ 26 Abs. 4 II. BV). Aktuell ergeben sich folgende Werte.

### **Maximale Rücklagenbildung abhängig vom Baujahr mit Wirkung ab 01.01.2014**

Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahrs	Instandhaltungskosten pro m <sup>2</sup> jährlich
mind. 32 Jahre zurückliegt	13,97 €
mind. 22 Jahre zurückliegt	10,93 €
weniger als 22 Jahre zurückliegt	8,62 €

(Rücklagenbildung, berechnet anhand von Instandhaltungskosten im Verhältnis zur Bezugsfertigkeit)

Die Werte erhöhen sich bei Ausstattung mit einer Aufzugsanlage um 1,22 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

Diese Sätze verringern sich bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 Heizkostenverordnung (z. B. bei Fernheizung) um 0,24 €/m<sup>2</sup>.

Bei neueren Immobilien kann die Rücklage in den ersten Jahren auch geringer ausfallen. In jedem Fall sind das Baujahr und der gesamte Erhaltungszustand der Anlage inklusive bereits durchgeführter bzw. bevorstehender Instandhaltungsmaßnahmen ein erster Anhaltspunkt, welche Instandhaltungsrücklage sinnvoll ist.

## **Staffelung der Rücklage nach Baulalter**



Jahre nach Fertigstellung	Höhe der Rücklage pro m <sup>2</sup>
1. bis 5. Jahr	€ 3,00 pro Jahr
6. bis 10. Jahr	€ 6,00 pro Jahr
11. bis 15. Jahr	€ 7,50 pro Jahr
ab dem 16. Jahr	€ 9,00 pro Jahr

Basis: "Der Immobilien-Berater" Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Auch diese nach dem Alter angesetzten Werte sind somit pro m<sup>2</sup>, Jahr und Eigentümer hochzurechnen bzw. gegebenenfalls anzupassen.

**Praxistipp:**

*Über vorhandene Instandhaltungsrücklagen\* wird bei Kaufverhandlungen oft nicht gesprochen, weil die angesammelten Mittel der Eigentümergemeinschaft zustehen und zwingend "mit verkauft" werden. Sollte das Kaufobjekt zu einem Wohnungseigentumskomplex gehören, der gerade in "Dach und Fach" hochgradig sanierungsbedürftig ist, ohne dass dafür hinreichende Rücklagen gebildet sind, muss sich das daraus erwachsende Umlagerisiko für den Käufer auf den Kaufpreis der Wohnung auswirken.*

**11. Kauf einer vermieteten Wohnung**

Es gilt der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Der Käufer einer Wohnung tritt also zwingend in einen bestehenden Mietvertrag ein.

Schauen Sie sich deswegen die Konditionen (Miethöhe, Laufzeit etc.) der bestehenden Verträge an. Informieren Sie sich, ob der Mieter das Mietverhältnis gekündigt oder die Miete gemindert hat oder ob es andere Probleme gibt. Wird vom Verkäufer eine Mietgarantie gegeben, prüfen Sie, ob diese realistisch ist oder über eine eigentlich nur geringer zulässige bzw. ortsüblich erzielbare Miete hinweg täuscht. Denn dann gerät Ihr Finanzierungskonzept ins Wanken, wenn die Garantiefrist ausläuft oder der Verkäufer in Insolvenz gerät.

Klären Sie, ob die Betriebskosten\* der vergangenen Jahre abgerechnet und vom Mieter bezahlt wurden. Wurde eine Kautions hinterlegt?

Wurde die Wohnung erst nach Überlassung der Räume an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt, steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht\* binnen 2 Monaten ab Mitteilung hierüber zu (§ 577 BGB), es sei denn, der Käufer ist ein Familienmitglied oder lebt im Hausstand des Verkäufers. Auf den Verkauf und auch das Vorkaufsrecht muss der Vermieter den Mieter hinweisen.

Möchten Sie die vermietete Wohnung nach dem Erwerb (möglichst bald) frei haben, um sie für sich oder Ihre Familie zu nutzen oder sie wirtschaftlich zu verwerten, sollten Sie sich jedenfalls vorher den Mietvertrag und den Zeitpunkt der Aufteilung in Wohnungseigentum ansehen. Da Sie in den bestehenden Mietvertrag eintreten, gelten die dort vereinbarten Kündigungsfristen auch für Sie als neuen Eigentümer. Deshalb ist auch insoweit

von Bedeutung, ob das Haus bereits vor Abschluss des Mietvertrages in Wohnungseigentum aufgeteilt war. Wurde das Wohnungseigentum nämlich erst nach Überlassung der Wohnung an den Mieter begründet, gilt nach § 577 a BGB eine Kündigungsbeschränkung von mindestens 3 Jahren nach der Veräußerung. Je nach Bundesland kann die Beschränkung sogar bis zu 10 Jahren gelten, wenn die jeweilige Landesregierung dies durch Rechtsverordnung bestimmt hat.

Die Gründe müssen tatsächlich vorliegen und in der Kündigung nachvollziehbar dargelegt werden. Den Eigenbedarf\* für Sie selbst, Ihre Familienmitglieder oder Angehörige Ihres Haushalts, der nicht anders gedeckt werden kann, müssen Sie im Streitfall auch beweisen können. Liegt er nicht vor, wäre eine darauf gestützte Kündigung unwirksam. Wurde der Eigenbedarf hingegen im Rahmen des Kaufvertrages sozusagen mit erworben, wäre dies nicht ohne weiteres rechtsmissbräuchlich.

Für den Ausschluss des 3-jährigen Kündigungsschutzes wegen geplanter wirtschaftlicher Verwertung reicht es nicht, dass Sie die Wohnung unvermietet teurer verkaufen können. Vielmehr muss es um eine angemessene Verwertung durch Umbau, Sanierung etc. gehen, an der Sie durch die Mietnutzung gehindert wären.

## **12. Seriosität des Verkäufers bzw. der Verwalters**

Unter Umständen ist auch ratsam zu prüfen, ob Verkäufer und Verwalter\* seriös sind. Hierzu gibt es diverse Informationsmöglichkeiten: Wirtschaftsauskunfteien, Schuldnerregister bei den Amtsgerichten, Verbände, Internet etc. Hat der Eigentümer, besonders wenn er Bauträger\* oder so genannter Projektentwickler ist, bzw. der Verwalter einen untadeligen Ruf, werden sie Ihnen sicherlich Referenzen nennen können. Zumindest sollte aber nichts Negatives bekannt sein.

## **II. Verhandlungen mit dem Verkäufer**

### **1. Vorlage der erforderlichen Unterlagen**

Lassen Sie sich die Unterlagen, die in den vorstehenden Abschnitten angesprochen sind, zeigen bzw. in Kopie aushändigen. Weigert sich der Verkäufer, dürfen Sie misstrauisch sein. Ohne derartige Unterlagen können Sie keine verbindliche Erklärung abgeben.

### **2. Kaufpreis**

Den Preis, den der Eigentümer für die Eigentumswohnung verlangt, sollten Sie nicht ohne weiteres als Festpreis verstehen, sondern nur als Verhandlungsbasis.

Handeln Sie als Kaufinteressent nach dem Motto: Alles hat seinen Preis.

Vergleichen Sie die Preise ähnlicher Objekte mit vergleichbarer Lage und Ausstattung. Mängel (auch am Gemeinschaftseigentum\*), andere Nachteile, Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen sind Verhandlungsargumente, den Kaufpreis zu drücken.

Regelmäßig übernehmen Sie das Eigentum lastenfrei, und der Verkäufer hat eventuell im Grundbuch\* verzeichnete Rechte auf seine Kosten löschen zu lassen.

Es gibt auch etliche Belastungen, die letztlich nicht wertbestimmend sind und deswegen bedenkenfrei übernommen werden können, z.B. bestehende Leitungsrechte für Stromversorger o. ä. Sollen Sie dagegen Belastungen übernehmen, die die Nutzung oder Weiterveräußerlichkeit der Wohnung einschränken, muss sich das auch im Kaufpreis auswirken (z.B. Belegungsbindungen\* oder Ankaufsrechte\* Dritter).

**Praxistipp:**

*Wird z.B. eine wertvolle Einbauküche zusammen mit der Wohnung erworben, kann deren Anteil am Kaufpreis im Vertrag gesondert ausgewiesen werden. Das reduziert die Gerichtskosten\* beim Grundbuchamt\* und die Grunderwerbsteuer\*, denn beide werden nur vom Wert der eigentlichen Wohnung (des Grundbesitzes) berechnet, nicht vom Wert mit gekaufter Gegenstände und Zubehörs.*

**3. Geteilter Ausweis des Kaufpreises**

Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwerben Sie Miteigentumsanteile\* am Grund und Boden und das Sondereigentum\* an der Wohnung. Grund und Boden ist ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut und steuerlich irrelevant. Das Gebäude bzw. die von Ihnen erworbene Eigentumswohnung kann dagegen in bestimmten Fällen steuerlich abgeschrieben werden, so dass der Kaufpreis aufgeteilt werden sollte. Bei Vermietung des Objektes kann eine Absetzung für Abschreibung des Gebäudes bei den so genannten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend gemacht werden.

Eine von den Vertragsparteien im Kaufvertrag vorgenommene freie Aufteilung des Kaufpreises wird von der Finanzverwaltung nicht ohne weiteres akzeptiert. Es gibt ein von den Finanzbehörden anerkanntes vereinfachtes Verfahren zur Wertermittlung. Will man davon abweichen, ist ein leider oft kostspieliges Wertgutachten einzuholen.

**4. Zahlungsweise**

Ist die Wohnung noch nicht fertig gestellt, müssen Sie auch nicht gleich den vollen Kaufpreis zahlen. Vielmehr sollte die Zahlung vertraglich je nach Baufortschritt gestaffelt werden. In der Makler- und Bauträgerverordnung\* sind beispielsweise nach Abschluss des Kaufvertrages, der Eintragung der Auflassungsvormerkung\* und der Erteilung der Baugenehmigung Ratenzahlungen vorgesehen, von denen nicht zu Lasten des Erwerbers abgewichen werden kann.

Wird eine fertige Wohnung erworben, wird die Zahlungsweise individuell vereinbart. Sie sollte jedenfalls auf Ihre Finanzierung abgestimmt und für Sie realisierbar sein.

Wollen Sie z. B. einen Teil des Kaufpreises aufbringen, indem Sie ein anderes Objekt verkaufen, ist es denkbar, mit dem Verkäufer gewisse Ratenzahlungen zu verhandeln, ggf. indem Sie ihm als Sicherheit für den vorläufig gestundeten Teil des Kaufpreises ein

Grundpfandrecht\* an dem Kaufobjekt oder an dem noch zu veräußernden anderen Objekt einräumen.

## **5. Andere Verhandlungsgegenstände**

Die Verhandlungen müssen sich auch keineswegs nur auf den Kaufpreis beschränken. Sie können z.B. ebenso darüber sprechen, was von der Eigentumsübertragung umfasst sein soll, ob der Verkäufer noch gewisse Sanierungs- oder Umbauarbeiten vornehmen lässt, welche Gewährleistung\* er übernimmt und wann der Besitzübergang\* mit allen Lasten und Kosten stattfinden soll. Hiermit sollten Sie sich im eigenen Interesse intensiv beschäftigen und gegebenenfalls beraten lassen.

### **Praxistipp:**

*Beim Erwerb einer Wohnung in vorhandenem Baubestand geschieht der Verkauf in aller Regel "wie besichtigt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung". Erkundigen Sie sich, ob der Verkäufer vor nicht langer Zeit aufwändige Umbau- oder Sanierungsarbeiten hat durchführen lassen, für die noch Gewährleistungsansprüche an die ausführenden Unternehmen bestehen. Dann ist es sinnvoll, sich diese Ansprüche für den Fall abtreten zu lassen, dass innerhalb der noch laufenden Gewährleistungsfristen Mängel auftreten.*

## **III. Finanzierung**

In der Regel kann nicht jeder den Kauf einer Eigentumswohnung vom Konto bezahlen. Zudem ist es oft aus steuerlichen Gründen und im Rahmen der Finanzierungsstrategie sinnvoller, nicht den gesamten Preis aus eigenen Mitteln aufzubringen. Einzelheiten hierzu sollten Sie mit Ihrem Steuer- oder Vermögensberater oder Ihrer Bank besprechen. Wichtig bei jeder Immobilienfinanzierung ist nämlich nicht nur der sinnvolle Einsatz von Eigenkapital, sondern auch die richtige Wahl der anderen Finanzierungsbausteine.

### **1. Kriterien der Finanzierung**

Auch bei der Finanzierung sollten Sie sich deshalb über Ihre Ziele klar werden:

- Möchten Sie die Immobilie schnell abbezahlen, und nehmen Sie dafür auch höhere laufende Belastungen in Kauf?
- Bevorzugen Sie niedrigere Raten über einen längeren Zeitraum?
- Wollen Sie einen langfristig festgeschriebenen oder einen niedrigen Zinssatz?
- Wünschen Sie, Sondertilgungen leisten zu können, um früher schuldenfrei zu sein?
- Können Sie Mittel einplanen, die Ihnen günstig und oder Sicherheit oder mit einer Sicherheit im Range nach Bankkrediten zur Verfügung gestellt werden?
- Haben Sie einen Bausparvertrag, und ist er zuteilungsreif?

Ein laufender Bausparvertrag kann ein wesentlicher Baustein der Finanzierung sein. Daher sollten Sie ihn jedenfalls Ihrem Berater vorlegen.

Unabhängig davon, welche Finanzierungsstrategie im Einzelnen für Sie am Günstigsten ist, sollten Sie zunächst jedenfalls die gesamten Baukosten bzw. den Kaufpreis inklusive aller Kaufnebenkosten\* erfassen. Dabei gilt es, eine Vielzahl von Posten zu bedenken, in Sonderheit:

- Grunderwerbsteuer\*
- Notariatskosten
- Gebühren des Grundbuchamtes (Gerichtskosten\*)
- Maklerprovision(en)
- Finanzierungskosten: Disagio\*, Bereitstellungszinsen\*

Dabei sollten Sie sich die Kosten auch nicht "schön rechnen" lassen.

## 2. Vermeidung von Fehlern bei der Finanzierung

Insbesondere sollten Sie grundlegende Fallen erkennen und meiden, da sie viel Geld kosten können.

Sachverhalt	Risiko	Vermeidung
Sie setzen Ihr gesamtes Eigenkapital zur Finanzierung ein.	Sie haben keine finanziellen Reserven für den Notfall bzw. für größere Anschaffungen. Falls Geld benötigt wird, muss ein weiterer Kredit aufgenommen werden, der mehr Zinsen kostet als ein anfängliches Baufinanzierungsdarlehen.	2 bis 3 Nettogehälter bzw. ca. € 10.000 sollten mindestens als Barmittel und Reserve verfügbar sein.
Sie geben bei Ihrer Bank Originalunterlagen aus der Hand, z.B. Gutachten oder Dokumente über mögliche Kreditsicherheiten.	Für parallele Verhandlungen mit anderen Kreditgebern fehlen Ihnen die Unterlagen, an die Sie nur mit großer Mühe und Zeitverzögerung wieder herankommen.	Für Kreditanfragen reichen Kopien völlig aus. Originale benötigen Sie nur für die endgültige Kreditvergabe. Halten Sie sie bis dahin zurück.
Bei niedrigem Zinsniveau – wie zurzeit – wird die jährliche Zins- und Tilgungsleistung eines Annuitätendarlehens* in kleinen Raten, z.B. anfangs 1 % vom Grunddarlehen, zurückgezahlt.	Die Annuitäten (Monatsraten) sind aus Zinsen und Tilgung berechnet. Sie enthalten anfänglich nur einen sehr geringen Tilgungsanteil. Am Ende der Zinsbindungsfrist, oft nach zehn Jahren, ist dann immer noch eine ansehnliche Restschuld vorhanden. Finanzielle Probleme sind programmiert, wenn die Darlehenszinsen dann deutlich höher sind als heute.	Zahlen Sie Schulden möglichst schnell zurück, solange Ihnen das tiefe Zinsniveau den finanziellen Spielraum dazu lässt, z.B. mit einer höheren Tilgungsquote oder durch den Vorbehalt von kostenlosen Sondertilgungen während der Zinsbindungsfrist. Sinnvoll kann auch die Kombination von zwei getrennten Darlehen mit unterschiedlich hohen Tilgungsquoten und

		Zinssätzen sein.
Sie kalkulieren Ihre Finanzierung nur nach dem niedrigen Kaufpreis.	Sehr häufig werden die anfallenden Kaufnebenkosten* unterschätzt, die zwischen 5 und mehr als 10 % des Kaufpreises ausmachen können.	Planen Sie Gebühren und andere Extras in Ihre Finanzierungsstrategie ein. Am Besten zahlen Sie diese Kosten komplett aus Ihrem Eigenkapital und schlagen sie nicht dem Kredit zu.
Sie haben sich eine alte Wohnanlage angesehen und keine Mängel festgestellt.	Zwischen Schein und Sein liegen oft Welten. Trotz Besichtigung zeigen sich versteckte Mängel oft erst später. Wenn die Finanzierung dann abgeschlossen ist, gibt es keinen Spielraum mehr für überraschend erforderliche Maßnahmen.	Genug Geld für Instandhaltung und Reparaturen einplanen. Je nach Größe des Objektes sollten Sie € 10 – 20.000 in der Hinterhand haben.
Sie planen eine bauliche Veränderung* der Wohnung, um sie nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.	Ohne Kostenvoranschläge überschätzt man sich bei dem Aufwand für Baumaßnahmen nur zu leicht, zumal im Zuge der Ausführung dann oft noch Unvorhergesehenes oder "neue Ideen" hinzukommen.	Umbaumaßnahmen sollten gesondert finanzierbar sein. Es empfiehlt sich, vorhandene Eigenmittel bereit zu halten und nicht zur Gänze in die Kaufpreisfinanzierung zu stecken.

**Praxistipp:**

*Fragen Sie den Verkäufer, ob und wie er finanziert hat. Wenn er ein Baudarlehen mit günstigen Konditionen und für Sie interessanter Restlaufzeit hat, könnte es sich anbieten, mit dem Kreditinstitut zu verhandeln, um in den laufenden Darlehensvertrag einzutreten. Außerdem erspart sich der Verkäufer eine Vorfälligkeitsentschädigung\*, weswegen man ggf. eine Reduzierung des Kaufpreises verhandeln kann.*

**IV. Konkrete Vertragsgestaltung**

**1. Form**

Sämtliche Verträge, mit denen das Eigentum an einer Immobilie übertragen wird, bedürfen gemäß § 311 b BGB der notariellen Beurkundung. Es kommt nicht darauf an, ob es sich um einen Bauträgervertrag\* handelt, die Anlage also erst noch errichtet werden soll, oder um den Kauf einer vorhandenen Eigentumswohnung.

Ist eine Vertragspartei ohne Ehevertrag verheiratet und verfügt sie mit der Veräußerung bzw. den Verpflichtungen aus dem Erwerb der Immobilie über ihr gesamtes oder nahezu

gesamtes Vermögen, muss der Ehegatte der Veräußerung zustimmen (§ 1365 BGB). Er sollte also sogleich beim Vertragsschluss beteiligt sein.

## **2. Tatsächliche Angaben**

Durch den Kaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, das Eigentum zu übertragen, und umgekehrt der Käufer, den Kaufpreis zu zahlen.

In dem Vertrag ist eine Vielzahl von Fragen zu regeln. Die Vorbereitung übernimmt der Notar\*. Regelmäßig übersendet er den Vertragsparteien einen Entwurf, damit sie ihn vor der Beurkundung eingehend durchsehen und prüfen können. Sie sollten sich deshalb die Zeit nehmen und den Entwurf genau lesen. Er enthält unter anderem Regelungen zu folgenden Fragen:

### **2.1 Namen und Daten der Vertragsparteien**

Die Angaben sollten Sie sowohl bezüglich der Schreibweise als auch bezüglich der weiteren Angaben überprüfen (Geburtsdaten, Anschriften, etc). Ungenauigkeiten können später zu Ihren Lasten gehen. Steht auf Verkäuferseite eine Gesellschaft, müssen insbesondere die genauen Vertretungsverhältnisse angegeben sein, um sicher zu sein, dass die handelnden Personen den Vertrag verbindlich abschließen können.

Kaufen Ehepaare, Lebensgefährten oder sonst mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung, ist dem Notar\* mitzuteilen, ob der Erwerb zu gleichen Anteilen oder in einem anderen Verhältnis gewünscht ist.

### **2.2 Bezeichnung des Grundstücks und der Wohnung**

Die Bestimmung des Kaufgegenstandes geschieht regelmäßig mit der Höhe der Miteigentumsanteile\*, die in der Regel zugleich die Lastenverteilung und das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung\* angeben, meist durch Zitat des Bestandsverzeichnisses aus dem Wohnungsgrundbuch\*. Gehören zu dem Miteigentum Sondernutzungsrechte\*, sollten sie bei der Bezeichnung des Kaufgegenstandes berücksichtigt sein, gerade wenn die Angabe im Grundbuch fehlt.

#### **Praxistipp:**

*Prüfen Sie gründlich, ob wirklich alle zum Kaufgegenstand gehörigen Teile erfasst sind. Oft kommt es vor, dass Einheiten, die nicht unmittelbar bei der Wohnung liegen (z.B. Garagen, Hobbyräume im Keller, Stellplätze in der Nähe) auf gesonderten Grundbuchblättern verzeichnet sind. Werden sie "vergessen", verursacht die spätere Nachbeurkundung Ärger und zusätzliche Kosten.*

### **2.3 Erbbaurecht**

Besonderheiten sind zu beachten, wenn sich die Eigentumswohnung in einem Gebäude auf einem Erbbaugrundstück befindet. Der notarielle Kaufvertrag zitiert in derartigen Fällen

zwei Grundbuchstellen, nämlich einerseits diejenige für das Eigentum am Grundstück und andererseits das gesondert bestehende Wohnungs-Erbbaugrundbuch. Ansonsten geschieht die grundbuchrechtliche Behandlung analog. So kann ein Wohnungserbbaurecht auch wie eine Eigentumswohnung zu Finanzierungszwecken belastet sein.

Häufig ist als Inhalt des Erbbaurechts\* vereinbart, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Das muss dann auch aus dem Grundbuch\* hervorgehen und bei der Abwicklung des notariellen Vertrages berücksichtigt werden.

## **2.4 Angabe von Belastungen**

Nicht ausdrücklich vorgeschrieben, aber zur Klarstellung dennoch sinnvoll ist es, wenn die im Grundbuch verzeichneten Belastungen in den Vertrag aufgenommen werden.

## **3. Protokollierung der Kaufbedingungen**

### **3.1 Zubehör**

Wird neben dem eigentlichen Kaufgegenstand – also dem Wohnungs- bzw. Teileigentum – auch sonstiges Zubehör mit verkauft, sollte es bezeichnet sein, zumal unterschiedliche Ansichten darüber bestehen können, was als Zubehör gilt und was nicht. Als Zubehör bezeichnet man bewegliche bzw. nicht dauerhaft installierte Gegenstände, die entweder zum Gemeinschafts\*- oder zum Sondereigentum\* gehören (z.B. Gartenmöbel). Sie sollten vorsorglich in der Kaufurkunde erwähnt sein, wenn damit nach der Vorstellung auch nur einer Partei der Kaufvertrag "stehen und fallen" soll.

### **3.2 Mitverkaufte Gegenstände**

Oft legen die Vertragsparteien Wert darauf, bestimmte Ausstattungsgegenstände der Eigentumswohnung zu veräußern bzw. zu übernehmen, z.B. die Einbauküche und Einbaumöbel oder sonstige Einrichtungsgegenstände. Achten Sie darauf, dass sie ausdrücklich angegeben sind, auch mit dem dafür vereinbarten Anteil am Kaufpreis, weil er nicht zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer\* rechnet.

### **3.3 Freischaffung von bestehenden Belastungen**

Wollen Sie als Erwerber eingetragene Rechte nicht übernehmen, muss sichergestellt sein, dass Sie von nicht übernommenen Hypotheken\* oder Grundschulden\*, gegebenenfalls aber auch sonstigen Rechten (Wohnungs\*- oder Nießbrauchrechte\*, Belegungsbindungen\* etc.) freigestellt werden. Zu diesem Zweck müssen jedenfalls eine entsprechende Verpflichtung des Verkäufers, die nötigen Löschungsbewilligungen\* auf seine Kosten zu beschaffen, und sein Löschantrag\* in den Vertrag aufgenommen werden.

Werden bestimmte Belastungen übernommen, ist das ausdrücklich zu vermerken und in der Gesamtregelung zu berücksichtigen.



**Praxistipp:**

*Wenn Sie den Kaufpreis finanzieren, kann es interessant sein, eine Belastung, z.B. eine Grundschuld\* zu Gunsten eines Kreditinstitutes, zu übernehmen, wenn sie vorhaben, ein Darlehen bei demselben Institut aufzunehmen. Denn in einem solchen Fall kann man sich die Kosten für die Bestellung und Eintragung eines neuen Grundpfandrechtes\* sparen.*

### **3.4 Kaufpreis, Zahlungsbedingungen**

Hier sollten die Vereinbarungen detailliert aufgeführt sein. Abweichungen führen zu Unklarheiten und auch oft zu Unstimmigkeiten. Alles was die Parteien sich in wesentlichen Fragen mündlich zusichern, muss auch im Kaufvertrag beurkundet sein. Weicht der Vertrag in einer wesentlichen Frage von den mündlichen Abreden der Parteien ab, ist er im schlimmsten Fall wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis nichtig (§§ 134, 311 b BGB). Das gilt auch und insbesondere für die Höhe des Kaufpreises. Sollte etwa im notariellen Kaufvertrag nur ein Teil des Kaufpreises angegeben sein, um so Kosten und Steuern zu sparen, handelte es sich um ein Scheingeschäft, das unwirksam ist. Scheitert die Eintragung im Grundbuch\*, stehen Sie im schlimmsten Falle ohne Geld und ohne Grundstück da. Deshalb sollten Sie sich auf unseriöse Vorschläge keinesfalls einlassen.

### **3.5 Verrentung des Kaufpreises**

Gelegentlich kommt es vor, dass dem Verkäufer nicht so sehr daran gelegen ist, sofort einen festen Kaufpreis zu erhalten, sondern ihn zur Absicherung seines Lebensunterhaltes in Form einer Rente\* zu beziehen. Für die Umrechnung des Kaufpreises zur Verrentung\* gibt es Berechnungsformeln je nach dem, ob die Rente auf bestimmte Dauer, also gegebenenfalls auch an die Erben des Verkäufers, oder auf unbestimmte Dauer bis zum Lebensende des Verkäufers gezahlt werden soll. Im letztgenannten Fall wird die statistische Lebenserwartung, die für Frauen höher ist als für Männer, in die Berechnung einbezogen. Das Risiko, dass die rentenberechtigte Person ihre statistisch durchschnittliche Lebenserwartung überlebt und die Rente deswegen länger zu zahlen ist, geht dann zu Lasten des Käufers. Umgekehrt ist der Käufer begünstigt, wenn die oder der Rentenberechtigte früh verstirbt. Der Rentenanspruch wird je nach Lage des Falles als Grundpfandrecht\* oder als beschränkt persönliche Dienstbarkeit\* ins Grundbuch\* eingetragen.

**Praxistipp:**

*Für Sie als Käufer ist eine Verrentung des Kaufpreises nur dann interessant, wenn Sie die Mittel zur Bedienung der Rente aus laufendem Einkommen beziehen, im Fall der Eigennutzung der gekauften Wohnung also aus Ihren sonstigen regelmäßigen Einkünften, im Fall der Anschaffung als Kapitalanlage aus den laufenden Mieteinnahmen.*

### **3.6 Gewährleistung**

Ist die Wohnung noch zu erstellen, hat der Erwerber als Auftraggeber einen Erfüllungsanspruch, bis er die Neubauwohnung als mangelfrei abgenommen hat. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Wohnung nicht als Mietobjekt, sondern als Eigentum erwerben muss.

sichtigen ist, dass eine Abnahme nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden kann (§ 640 Abs.1 S.2 BGB). Nach der Abnahme stehen ihm Ansprüche auf Gewährleistung\* zu. Eventuelle Vereinbarungen mit dem Bauträger\* über Gewährleistungsansprüche können sich nur auf das dem Erwerber ausschließlich zustehende Sondereigentum beziehen. Zu Vereinbarungen über Ansprüche wegen Mängeln an dem Gemeinschaftseigentum\* ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht berechtigt. Enthält der Vertrag hierzu Regelungen, sind sie gegenüber der Eigentümergemeinschaft unwirksam.

Bei einer Gebrauchtwohnung wird die Gewährleistung häufig vollständig ausgeschlossen. Ist die zu erwerbende Wohnung noch relativ neu, sollten Sie als Käufer darauf achten, dass der Verkäufer Ihnen etwa noch bestehende Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Unternehmen abtritt.

Generell sollten Sie alle Umstände, deren Vorhandensein Ihnen so wichtig ist, dass Sie den Vertrag davon abhängig machen wollen, in Form einer Beschaffenheitsgarantie in den Vertrag aufnehmen lassen. Geschieht dies nicht, muss der Verkäufer hierfür regelmäßig nicht einstehen. Dies gilt beispielsweise auch für Angaben des Maklers, die sich der Verkäufer ohne Aufnahme in den Vertrag nicht ohne Weiteres zurechnen lassen muss.

### **3.7 Kaufpreisfälligkeit und Vorkaufsrechte**

Kommt ein Vorkaufsrecht\* eines im Grundbuch eingetragenen Berechtigten oder eines Mieters in Betracht, weil die Teilung erst nach Überlassung der Wohnung an ihn geschehen ist, sollte der Kaufpreis erst fällig gestellt werden, wenn klar ist, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

### **3.8 Erschließungskosten für das Grundstück**

Wer entstehende bzw. bereits angefallene, noch nicht berechnete Erschließungskosten\* (für den Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Straßen- und Versorgungsnetze) trägt, muss in dem Vertrag geregelt sein, auch für eine Wohnung in einem Altbau. Jedenfalls muss klargestellt sein, bis zu welcher "Schnittstelle" der Erwerber von Erschließungskosten, die manchmal von den Gemeinden bzw. den Versorgungsunternehmen erst lange nach Fertigstellung abgerechnet werden, freigestellt ist.

### **3.9 Besitzübergang**

Der Erwerb der Stellung als eigentlicher Eigentümer einer Wohnung und der Übergang der wirtschaftlichen Nutzung, das heißt der Übernahme der aus dem Eigentum erwachsenden Rechte und Pflichten, fallen in der Regel zeitlich auseinander. Die wirtschaftlichen Konsequenzen knüpft man an den Besitz\*, das heißt die Befugnis zur Nutzung der Immobilie. Üblicherweise geht der Besitz Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises über.

Wird dagegen ein anderer, früherer Besitzübergang\* gewünscht, z.B. um mit Umbau- oder Renovierungsarbeiten zu beginnen zu können, ist eine differenzierte, die beiderseitigen Risiken abwägende Regelung auszuhandeln, ggf. unter Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto\*.

Ist die Wohnung vermietet, treten Sie als Käufer mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag ein. Wenn der Mieter eine Kautionszahlung hat, sollte sich der Verkäufer verpflichten, dessen schriftliches Einverständnis mit der Übergabe der Kautionszahlung an den Käufer einzuholen.

### **3.10 Lasten und Kosten für die Wohnung**

Der Verkäufer ist regelmäßig daran interessiert, dass der Käufer ab dem Besitzübergang\* die Lasten und Kosten (Hausgeld\* einschließlich Verwaltervergütung und Instandhaltungsrücklage\*) übernimmt. Dem entspricht, dass Sie durch den Besitzübergang zeitgleich den Nutzen haben, also in die Wohnung einziehen oder, wenn sie vermietet ist, die Miete einnehmen können. Allerdings sollten Sie sich zusichern lassen, dass der Verkäufer bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs allen seinen Verpflichtungen nachkommt bzw. er für eventuell bestehende Rückstände aufkommt.

### **3.11 Räumung der Wohnung**

Kaufen Sie die Wohnung zur eigenen Nutzung und wurde sie bisher von dem Verkäufer oder einem Mieter bewohnt, dessen Vertrag absehbar endet, muss sie geräumt werden. Die Abreden dazu (Zeitpunkt, renovierter oder unrenovierter Übergabezustand, eventuell vom Verkäufer vorzunehmende Arbeiten) gehören in den Kaufvertrag. Die Zahlung des Kaufpreises kann an die Erfüllung der so definierten Räumungsverpflichtung gekoppelt werden.

### **3.12 Maklerklausel im Kaufvertrag**

Haben Sie einen Makler eingeschaltet, ist üblicherweise bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages die Maklerprovision\* an ihn zu zahlen. Deswegen wünschen Makler gelegentlich, diese vom Gesetz vorgesehene Tatsache im Vertrag dokumentiert zu erhalten. Die Beurkundung einer derartigen Klausel kann aber die Kosten der Urkunde erhöhen, worüber der Notar\* die Parteien belehren wird.

## **4. Eigentumsrechtliche Klauseln im Vertrag**

### **4.1 Auflassung**

Das Eigentum an Grundbesitz geht über, so sagt es das Gesetz, durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch\*. Als Auflassung\* bezeichnet man die übereinstimmenden Erklärungen von Verkäufer und Käufer, dass sie sich über den Eigentumswechsel einig sind. Im Grunde handelt es sich dabei – neben der Einigung der Parteien über die gegenseitigen Pflichten aus dem Kaufvertrag – um einen zweiten Vertrag, die so genannte dingliche Einigung.

Grundsätzlich sollte die Auflassung erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises stattfinden. Da damit aber ein weiterer notarieller Vorgang mit zusätzlichen Kosten entstünde, werden die entsprechenden Erklärungen, wenn man nicht Besonderheiten zu berücksichtigen hat, aus Kostengründen bereits in die Kaufurkunde aufgenommen. Der Notar\* wird

dann angewiesen, die entsprechenden Anträge mit den Unterlagen erst dann beim Grundbuchamt\* einzureichen, wenn der Käufer die Kaufpreiszahlung nachgewiesen oder der Verkäufer sie bestätigt hat.

**Praxistipp:**

*Geht es um den Kauf einer noch vom Eigentümer bzw. einem Bauträger\* zu errichtenden Wohnung, wird sich die Trennung der Auflassung\* von dem eigentlichen Kaufvertrag trotz höherer Kosten empfehlen. Denn die Auflassung wird dann erst erklärt, wenn wirklich sichergestellt ist, dass die Bauverpflichtungen vollständig und einwandfrei erfüllt worden sind (Abnahme). Auch hier muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann (§ 640 Abs.1 S.2 BGB).*

## **4.2 Auflassungsvormerkung**

Da der Verkäufer bis zur Umschreibung des Eigentums noch Veränderungen zum Nachteil des Erwerbers vornehmen könnte (durch Belastung oder gar Zweitverkauf der Wohnung), wird der Käufer durch Eintragung einer so genannten Auflassungsvormerkung\* im Grundbuch\* gesichert, präziser bezeichnet als "Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung". Die Vormerkung erhält Rang vor später noch beantragten Eintragungen ins Grundbuch und bietet dem Käufer

- **eine Sicherungswirkung:** Sämtliche Verfügungen des Verkäufers über das Wohnungseigentum sind gegenüber dem Käufer relativ unwirksam (§ 883 Abs.2 BGB). Er kann deren Löschung verlangen.
- **eine Rangwirkung:** Die Vormerkung wahrt für den berechtigten Erwerber den Rang (§ 883 Abs. 3 BGB). Für eventuelle Belastungen ist dies von entscheidender Bedeutung, da sich deren wirtschaftlicher Wert nach dem Rang bemisst.
- **eine Vollwirkung:** Der Käufer hat eine gesicherte Position im Falle der Insolvenz des Verkäufers (§ 106 InsO). Als durch die Vormerkung gesicherter Gläubiger kann er eine Befriedigung aus der Insolvenzmasse verlangen.

Wenn Sie den Kaufpreis (teilweise) durch einen Kredit finanzieren wollen und die zu erwerbende Wohnung dafür als Sicherheit dienen soll, wird das Kreditinstitut im eigenen Sicherungsinteresse darauf bestehen, dass zu Ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und einem für das Institut bestellten Grundpfandrecht\* den Vorrang einräumt.

## **5. Vertragsdurchführungsklauseln**

### **5.1 Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung**

Regelmäßig wird in den Kaufvertrag aufgenommen, dass der Käufer sich wegen seiner Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Eine solche Erklärung hat, wenn sie notariell beurkundet ist, die Wirkung wie ein rechtskräftig ergangenes Gerichtsurteil. Kommen Sie also Ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Wohnungsvertrag nicht nach, kann der Verkäufer unmittelbar gegen Sie die Zwangsvollstreckung einleiten, und zwar in Ihr gesamtes Vermögen, also auch durch Pfändung anderer Besitztümer, die Sie haben, Ihrer Gehaltsansprüche, etc.

## **5.2 Belastungs- und Abwicklungsvollmachten**

Im Übrigen wird der notarielle Kaufvertrag in der Regel Vollmachten enthalten, die den Notar\* zu Abwicklungsmaßnahmen im Namen der Vertragsparteien ermächtigen, oft aber auch den Käufer berechtigen, zu Finanzierungszwecken Grundpfandrechte\* eintragen zu lassen, obwohl er noch nicht eingetragener Eigentümer ist. Wenn das unter verantwortlicher Aufsicht des Notars geschieht, wird der Verkäufer zustimmen. Denn nur so kann der Käufer sich oft die nötigen Mittel beschaffen, um den Kaufpreis zu bezahlen. Im Gegenzug ist dann der Notar beauftragt, die Verwendung der Kreditmittel zu überwachen und Zahlungen nur zuzulassen, wenn sie dazu dienen, die Bedingungen des Kaufvertrages zu erfüllen, insbesondere zur Ablösung noch vorhandener Belastungen und zur Zahlung des danach verbleibenden (Rest-) Kaufpreises.

## **6. Unterzeichnung und Beurkundung des Vertrages**

### **6.1 Beurkundungstermin**

Ist der Vertragsentwurf von den Parteien akzeptiert, stimmt der Notar\* mit Ihnen einen Termin zur Unterzeichnung und Beurkundung des Vertrages ab. Sofern er Sie nicht bereits persönlich kennt, wird er sich von Ihrer Identität durch Überprüfung des Personalausweises oder Reisepasses überzeugen. Einen solchen Ausweis sollten Sie also jedenfalls zum Termin mitbringen.

Der Notar verliest den Vertrag vollständig und legt Ihnen zugehörige Pläne zur ausdrücklichen Genehmigung vor. Sie können also an Hand des von Ihnen freigegebenen Entwurfes noch einmal vergleichen, ob der Vertrag alle von Ihnen mit dem Verkäufer ausgehandelten Bedingungen enthält. Ergeben sich Unstimmigkeiten, sollten Sie dies ebenso unmittelbar klarstellen wie etwa noch bestehende Fragen zur Sprache bringen. Erst wenn für Sie alles geklärt ist, können Sie den Vertrag unterschreiben und beurkunden lassen. Danach lässt sich nämlich nichts mehr ändern.

### **6.2 Prüfungs- und Belehrungspflichten des Notars**

Der Notar handelt als Träger eines öffentlichen Amtes auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege. Die Rechtsuchenden und der Notar sind somit keine Vertragspartner, sondern Beteiligte in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren.

Nach den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes muss der Notar im Rahmen seiner Tätigkeit den wesentlichen Sachverhalt aufklären. Er darf nicht einfach die Vorgaben der Parteien übernehmen, sondern muss sie gegebenenfalls mit ihnen erörtern oder richtig

stellen. Er hat sich über die rechtlichen Befugnisse der Beteiligten zu informieren und sie im Regelfall über den Grundbuchinhalt zu unterrichten, ferner die Beteiligten über die rechtliche Tragweite ihrer Erklärungen zu belehren bzw. darauf zu achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden werden und keine Vertragspartei benachteiligt wird.

Stets muss der Notar hierbei den sichersten Weg für die Beteiligten wählen. Bei der Veräußerung bzw. dem Erwerb einer Immobilie trifft den Notar eine solche Vielzahl von Pflichten, dass sie nicht im Einzelnen aufgeführt werden können. Ob er sie alle beachtet hat, kann deshalb nur von Fall zu Fall unter Berücksichtigung aller tatsächlichen Umstände beurteilt werden.

## **7. Erfüllung und Abwicklung des Kaufvertrages**

Ist der Kaufvertrag notariell beurkundet, bedarf es eines gewissen Zeitraumes, bis die Übergabe der Wohnung bzw. der Besitzübergang\* stattfinden kann. Je nach Lage der Dinge im Einzelfall muss eine Reihe von Schritten erledigt werden, bevor Verkäufer und Käufer ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag "Zug um Zug" erfüllen können.

Selbst wenn manches schon vor der Beurkundung des Vertrages vorbereitet wurde, können damit leicht 3 bis 4, manchmal auch mehr Wochen vergehen. Alle Fäden der Abwicklung laufen in dieser Phase beim Notar\* zusammen. Alle nötigen Erklärungen müssen in "grundbuchamtlicher Form"\* vorliegen, das heißt mit notariell oder sonst durch eine öffentliche Stelle beglaubigten Unterschriften.

### **7.1 Genehmigungen und Zustimmungen**

War eine der Vertragsparteien bei der Beurkundung nicht ordnungsgemäß vertreten, ist der Vertrag bis auf weiteres schwebend unwirksam, und es ist deren Genehmigung einzuholen. Das kommt z.B. vor, wenn ein Beteiligter weit entfernt wohnt, sich bei der Beurkundung zunächst ohne Vollmacht vertreten lässt und anschließend seine Zustimmung bei einem Notar\* in seiner Nähe abgibt. Stehen auf Verkäufer- oder Käuferseite Ehegatten oder sonst mehrere Personen und waren bei der Beurkundung nicht alle anwesend, sind deren Genehmigungen ebenfalls einzuholen.

Verfügt ein Verkäufer oder ein Käufer mit dem Immobiliengeschäft über sein im Wesentlichen ganzes Vermögen, ist je nach Lage der Dinge aufgrund ehelichen Güterrechts die Zustimmung des nicht unmittelbar an dem Geschäft beteiligten Ehegatten notwendig.

Ferner schreiben Teilungserklärungen\* häufig vor, dass zur Wirksamkeit des Wohnungskaufvertrages die Zustimmung des nach dem WEG bestellten Verwalters erforderlich ist. So kann nämlich die Wohnungseigentümergeinschaft eine gewisse Kontrolle ausüben, wer neuer Miteigentümer wird und ob er z.B. mutmaßlich die nötigen wirtschaftlichen Mittel hat, um seinen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nachzukommen. Der Verwalter wiederum hat nicht nur seine Zustimmung zu erklären, sondern auch seine Bestellung in grundbuchamtlicher Form\* nachzuweisen, das heißt die Unterschriften unter dem Protokoll der Eigentümerversammlung\*, das den Bestellungsbeschluss enthält, müssen ebenfalls beglaubigt sein. Ist eine der beteiligten Personen nicht sofort erreichbar, geht damit einige Zeit ins Land.

Anders als bei dem Verkauf eines Hauses sind hingegen bei einer Eigentumswohnung in der Regel keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

Erst wenn alle Genehmigungen oder Zustimmungen vorliegen, wird der Kaufvertrag endgültig rechtswirksam.

## **7.2 Beantragung der Auflassungsvormerkung**

Unmittelbar nach Eintritt der Rechtswirksamkeit wird der Notar\* den Vertrag bei den Finanzbehörden anzeigen und die Eintragung der Auflassungsvormerkung\* in das Grundbuch beantragen. Fehlt lediglich die Zustimmung des Hausverwalters, kann auch sofort nach der Beurkundung die Eintragung der Auflassungsvormerkung beantragt werden. Sie ist in der Regel erforderlich, um von Kreditinstituten bindende Finanzierungszusagen zu erhalten. Da das Grundbuchamt\* eingehende Anträge exakt in zeitlicher Reihenfolge bearbeitet und dabei sogar die Uhrzeit beachtet, reicht unter Umständen auch, wenn Eile geboten ist, dass der Notar nach Einsichtnahme in die Grundbuchakte eine Bestätigung abgibt, wonach der beantragten Vormerkung keine unerledigten Anträge vorgehen, die das Geschäft hindern.

Das Finanzamt erlässt dann einen Grunderwerbsteuerbescheid\* an den Käufer. Sobald die Steuer gezahlt ist, erteilt es dem Notar die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung\*, die er später beim Antrag auf Eigentumsumschreibung dem Grundbuchamt mit einzureichen hat.

## **7.3 Beschaffung von Löschungsunterlagen**

Für im Grundbuch eingetragene Belastungen, die aus Anlass des Verkaufs gelöscht werden sollen, sind Löschungsbewilligungen\* zu beschaffen. Auch das wird oft vom Notar\* erledigt, indem er sich mit den Berechtigten in Verbindung setzt.

Wenn der Verkäufer ein Darlehen noch nicht vollständig abgezahlt hat, erteilt das Kreditinstitut die Löschungsbewilligung zu dem dafür bestellten Grundpfandrecht\* nur unter der Auflage, dass der Notar für die Ablösung des Restdarlehens aus dem Kaufpreis sorgt.

## **7.4 Bestellung von Grundpfandrechten**

Für die Absicherung von Krediten ist es oft erforderlich, ein Grundpfandrecht\* – eine Grundschuld\*, seltener eine Hypothek\* – an dem zu erwerbenden Objekt zu bestellen, wenn der Käufer dem Kreditinstitut keine anderweitige Sicherheit bieten kann. Die Grundpfandrechtsbestellung wird meist auch beurkundet, je nach inhaltlicher Gestaltung auch nur notariell beglaubigt.

Das Kreditinstitut wird die aufgenommenen Mittel nur auszahlen, wenn das Grundpfandrecht eingetragen ist oder der Notar\* ihm bestätigt, dass es mit dem ausbedungenen Rang, insbesondere vor der Auflassungsvormerkung\* zugunsten des Käufers, eingetragen werden wird.

## **7.5 Kaufpreisüberwachung, Fälligkeitsmitteilung, Notaranderkonto**

Mit den eingeholten Erklärungen kann der Notar\* dann dem Käufer mitteilen, dass alle Voraussetzungen zum Eintritt der Fälligkeit eingetreten sind, und ihm bzw. seinem Kreditinstitut vorgeben, welche Beträge am Fälligkeitstage zur Ablösung von Vorbelastungen an welche Stelle zu zahlen sind. Den Restkaufpreis hat der Käufer auf das vom Verkäufer genannte Konto zu überweisen.

Nur ausnahmsweise wird vereinbart, den Zahlungsverkehr über ein vom Notar eingerichtetes Notaranderkonto\* abzuwickeln und ihn die nötigen Zahlungen vornehmen zu lassen. Da dieser Weg zusätzliche Gebühren beim Notar auslöst, wird man ihn nur dann gehen, wenn komplizierte, schwer zu überschauende Sachverhalte vorliegen oder gravierende Sicherheitsbedürfnisse bestehen. Als Beispiel sei der Fall genannt, dass auf Verkäuferseite eine weitläufig verstreute, in sich womöglich zerstrittene Erbengemeinschaft steht.

## **7.6 Übergabe, Besitzübergang**

Im Regelfall finden dann die Kaufpreiszahlung und die Übergabe der Wohnung "Zug um Zug", also am selben Tage statt.

Bei einer leer stehenden Wohnung geschieht sie häufig durch Schlüsselübergabe. Freilich müssen sich Verkäufer und Käufer dazu nicht unbedingt treffen. Ist die Wohnung vermietet, wird der Besitzübergang\* dem Mieter mitgeteilt und er aufgefordert, seine Miete ab dem Stichtag an den Käufer als seinen neuen Vermieter zu zahlen.

## **7.7 Abnahmebescheinigung, Auflassung**

Beim Kauf einer erst vom Verkäufer gebauten Wohnung erstellen die Vertragsparteien in der Regel ein Abnahmeprotokoll, in dem sie die ordnungsgemäße Fertigstellung und Übergabe bestätigen, und reichen es dem Notar\* ein. Er veranlasst dann, soweit dies im ursprünglichen Kaufvertrag noch nicht geschehen war, die Beurkundung der Auflassung\*. Das kann durch Bevollmächtigte geschehen, die die Vertragsparteien im Kaufvertrag benannt haben.

## **7.8 Eigentumsumschreibung**

Der Notar\* lässt sich schließlich bestätigen, dass der Kaufpreis ordnungsgemäß gezahlt worden ist. Sodann veranlasst er beim Grundbuchamt\* die Löschung\* noch eingetragener Vorbelastungen, womit neu bestellte Rechte gleichzeitig den ausbedungenen Rang erhalten, und stellt den Antrag auf Eigentumsumschreibung.

## **8. Notariatskosten, Gerichtskosten**

Der Notar\* erhält für seine Tätigkeit Gebühren, da er kein besoldeter Beamter ist, sondern hinsichtlich seiner Bezüge den freien Berufen nahe steht. Die Notargebühren sind gesetzlich festgelegt in der Kostenordnung (KostO). Die Höhe der Gebühren richtet sich zwingend nach der Art der notariellen Tätigkeiten und der wirtschaftlichen Bedeutung des Geschäfts. So ist vom Gesetzgeber gewährleistet, dass gleichartige Geschäfte stets diesel-



ben Kosten auslösen, gleich wo in Deutschland oder von welchem Notar sie beurkundet werden. Weder Schwierigkeit, Zeit- und Arbeitsaufwand noch die persönlichen Verhältnisse der Beteiligten spielen grundsätzlich eine Rolle. Zusätzlich zu zahlen sind die gesondert auszuweisenden Auslagen und die Umsatzsteuer.

**Beispiele:**

*Für die Beurkundung des Kaufvertrages fällt eine 20/10 Gebühr nach dem Grundstückswert einschließlich Bebauung an. Bei einem Wohnungskaufvertrag wird der Wert des Kaufgegenstandes, also der Kaufpreis der Wohnung einschließlich mit verkaufter Sachen, zu Grunde gelegt.*

*Für die Bestellung einer Auflassungsvormerkung\* fallen keine zusätzlichen Notarkosten an, wenn sie im Kaufvertrag mit beurkundet wurde.*

*Eine so genannte Vollzugsgebühr von 5/10 fällt an, wenn der Notar von den Parteien mit bestimmten Maßnahmen der Abwicklung beauftragt wird, z.B. der Einholung erforderlicher Genehmigungen.*

*Schließlich fallen regelmäßig noch Betreuungsgebühren von 5/10 für die Überwachung des Eintritts der Kaufpreisfälligkeit durch den Notar sowie für die Überprüfung an, dass die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung sämtlich vorliegen. Anders als die vorgenannten Gebühren, die sich nach dem Kaufpreis bemessen, ist für die Berechnung solcher Betreuungsgebühren ein Abschlag vom Kaufpreis vorzunehmen. In der Regel liegen der Berechnung der Betreuungsgebühren nur 30 % des Kaufpreises zu Grunde. Je nach Arbeitsaufwand kann im Einzelfall aber auch ein höherer Wert bis hin zum vollen Kaufpreis anzusetzen sein.*

Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, ggf. der Auflassung\* sowie die Vollzugstätigkeit des Notars gehen in der Regel zu Lasten des Käufers. Hingegen sind die Kosten für die zu beschaffenden Genehmigungen und Bewilligungen von derjenigen Vertragspartei zu tragen, die sie veranlasst hat.

Regelmäßig wird der Notar auf die Wertangaben der Beteiligten zurückgreifen. Nur ausnahmsweise kann er sich Werte vom gemeindlichen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte geben oder den Grundbesitz begutachten lassen.

Die folgende Tabelle vermittelt eine Vorstellung von den für Wohnungskäufe anfallenden Notariatskosten:

<b>Tabelle B nach § 34 des GNotKG (beispielhafter Auszug)</b>			
<b>Geschäftswert bis</b>	<b>1 Gebühr</b>	<b>2 Gebühren</b>	<b>½ Gebühr</b>
€ 1.000,00	€ 19,00	€ 38,00	€ 9,50
€ 5.000,00	€ 45,00	€ 90,00	€ 22,50
€ 13.000,00	€ 83,00	€ 166,00	€ 41,50
€ 22.000,00	€ 107,00	€ 214,00	€ 53,50

€ 50.000,00	€ 165,00	€ 330,00	€ 82,50
€ 110.000,00	€ 273,00	€ 546,00	€ 136,50
€ 125.000,00	€ 300,00	€ 600,00	€ 150,00
€ 140.000,00	€ 327,00	€ 654,00	€ 163,50
€ 170.000,00	€ 381,00	€ 762,00	€ 190,50
€ 200.000,00	€ 435,00	€ 870,00	€ 217,50
€ 260.000,00	€ 535,00	€ 1.070,00	€ 267,50
€ 320.000,00	€ 635,00	€ 1.270,00	€ 317,50
€ 410.000,00	€ 785,00	€ 1.570,00	€ 392,50
€ 500.000,00	€ 935,00	€ 1.870,00	€ 467,50
€ 750.000,00	€ 1.335,00	€ 2.670,00	€ 667,50
€ 1.000.000,00	€ 1.735,00	€ 3.470,00	€ 867,50
€ 1.500.000,00	€ 2.535,00	€ 5.070,00	€ 1.267,50
€ 2.000.000,00	€ 3.335,00	€ 6.670,00	€ 1.667,50
€ 3.000.000,00	€ 4.935,00	€ 9.870,00	€ 2.467,50

**Beispiel:**

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung über € 200.000.

<b>Kostenberechnung zum Kaufvertrag vom....., UR-Nr. ....</b>				
<b>KV-Nr.</b>	<b>Kostentatbestand</b>	<b>Gebühr</b>	<b>Geschäftswert</b>	<b>Betrag €</b>
21100	Beurkundung	2,0	200.000 €	870,00
22110	Vollzug	0,5	200.000 €	50,00
22200	Betreuung	0,5	200.000 €	217,50
32001	Dokumentenpauschale		96 S.	14,40
32005	Auslagen (Post, Telekomm.) Pauschale			20,00
	Auslagen Grundbucheinsicht			8,00
	Zwischensumme (netto)			1.179,90
32014	Umsatzsteuer (19%)			224,18
	Rechnungsbetrag			1.404,08

Hinzu kommen noch die Nebenkosten für Schreibauslagen, Porto, Auslagen z.B. für Grundbuchauszüge sowie die Mehrwertsteuer.

Für die verschiedenen Eintragungen und Löschungen\* im Grundbuch\* fallen beim Grundbuchamt\* weitere Gebühren an, deren Höhe sich ebenfalls nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) richtet. Maßstab dafür ist in der Regel ebenfalls der Kaufpreis. Für die Streichung des Verkäufers im Grundbuch und Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer fällt eine 10/10 Gebühr an. Für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung\* entsteht eine 5/10 Gebühr, für deren spätere Löschung noch einmal eine 2,5/10 Gebühr. Die Eintragung einer Grundschuld verursacht eine 10/10 Gebühr. Die Löschung von Rechten im Grundbuch, die der Käufer gemäß Kaufvertrag nicht übernimmt, richtet sich nach dem Wert des jeweiligen Rechtes, bei einer Grundschuld\* also z.B. nach deren Nennwert. Diese Kosten trägt jedoch in aller Regel der Verkäufer.

**Praxistipp:**

*Sie können die Kosten für die Tätigkeit des Notars auch im Vorfeld erfragen bzw. sich zumindest einen ungefähren Anhaltspunkt für die zu erwartenden Kosten geben lassen.*

## **D. Erwerb in der Zwangsversteigerung**

Für manchen Kaufinteressenten ist es reizvoll, nach einem Objekt Ausschau zu halten, das er ersteigern kann. Denn so lässt sich oft ein recht lukrativer Preis erzielen. Jedoch bewegt man sich dabei in einem streng reglementierten Verfahren, mit dessen Eigenheiten man sich vorher vertraut machen sollte.

### **I. Auswahl eines Versteigerungsobjektes**

Die Kriterien für die Objektauswahl gelten bei der Zwangsversteigerung\* genauso wie beim freihändigen Erwerb durch Notarvertrag. Deshalb sollten Sie sich auch hier zunächst Gedanken über Ihr Motiv und Ihre Vorstellungen von dem zu ersteigernden Objekt (Art und Größe, Lage, Ausstattung etc.) machen. Zudem sollten Sie auch hier die näheren Umstände in Erfahrung bringen, z.B. ob, von wem und wie die Wohnung bislang genutzt wurde bzw. wird.

Ihnen muss aber bewusst sein, dass Sie – anders als beim Kauf – keinen Vertragspartner haben, von dem Sie Auskünfte oder Unterlagen verlangen können, und dass nichts verhandelbar ist. Sie sollten realistische Vorstellungen von dem möglichen Preis auf dem freien Markt haben und jedenfalls finanzielle Reserven für "Unvorhergesehenes" kalkulieren.

### **II. Informationen über anstehende Versteigerungen**

Um sich zu informieren, welche Wohnungen in der nächsten Zeit zur Versteigerung anstehen, können Sie auf verschiedene Quellen zugreifen:

- das Internet: in Nordrhein-Westfalen: [www.zvg.nrw.de](http://www.zvg.nrw.de); bundesweit: [www.zvg.com](http://www.zvg.com); ferner [www.insolvenzveroeffentlichungen.de](http://www.insolvenzveroeffentlichungen.de)
- Gerichtstafel (hängt im örtlichen Amtsgericht aus)
- Amtsblatt des Gerichts (erscheint wöchentlich)
- Lokalpresse
- Versteigerungskataloge

### **III. Informationen über konkrete Versteigerungsobjekte**

#### **1. Informationsbeschaffung**

Sobald Sie von Versteigerungen wissen, schauen Sie sich die Objekte von außen an. Wenn Sie in Erfahrung bringen können, wer die Wohnung nutzt, fragen Sie, ob eine Besichtigung von innen möglich ist. Einen Anspruch haben Sie darauf jedoch nicht.

#### **Praxistipp:**

*Suchen Sie das Gespräch mit dem Eigentümer, dem Verwalter, dem Zwangsverwalter, dem Hausmeister oder beispielsweise dem betreibenden Gläubiger, häufig einem Kreditinstitut. Mit etwas Geschick können Sie die*

*Wohnung oder eine ähnlich geschnittene Nachbarwohnung dann doch ansehen.*

Ist eine Besichtigung nicht möglich, sollten Sie das als Risiko bei Ihrem Gebotslimit einkalkulieren. Gewährleistungsansprüche\* bestehen in der Zwangsversteigerung nämlich nicht. Stellen sich später Mängel oder Schäden heraus, gibt es kein Zurück mehr.

Unabhängig davon sollten Sie einen Baufachmann hinzuziehen. Selbst wenn die Wohnung nur von außen besichtigt werden kann, kann er aus dem Erscheinungsbild, dem Baujahr oder anderen Informationen schließen, wie der bautechnische Zustand der Wohnung vermutlich ist.

Entsprechende Informationen können Sie gegebenenfalls auch von dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft erhalten, was wiederum von Ihrem Geschick abhängt, denn dazu verpflichtet ist er nicht.

Als Bietinteressent haben Sie ein "berechtigtes Interesse", das Grundbuch\* und die Versteigerungsakte einzusehen. Aus beiden Verzeichnissen ergeben sich wesentliche Informationen für Sie. In der Versteigerungsakte finden Sie:

- den Grundbuchauszug
- das Verzeichnis der im Grundbuch eingetragenen Berechtigten und Gläubiger
- das gerichtliche Verkehrswertgutachten
- die Anmeldungen von Mietern und Pächtern über etwaige Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse
- die Anmeldungen sämtlicher Beteiligter und Gläubiger zum Versteigerungstermin, auch die Anordnungs- und Beitrittsbeschlüsse.

So erfahren Sie zumindest, wer das Verfahren betreibt und in welchem Umfang die Eigentumswohnung belastet ist. Aus dem Grundbuch können Sie Einzelheiten zu den Belastungen ablesen. Hierzu gehören nicht nur die eingetragenen Hypotheken und Grundschulden der Gläubiger, sondern auch die möglicherweise bestehenden sonstigen Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte, Nießbrauchs\*- oder Wohnungsrechte\* und Ähnliches. Aus den Anmeldungen erkennen Sie, in welcher Gesamthöhe die Gläubiger Forderungen – abweichend von den Nominalbeträgen eingetragener Grundpfandrechte\* – geltend machen.

Seit der WEG-Reform vom 01.07.2007 muss der Ersteher zudem eventuelle Hausgeldrückstände des bisherigen Eigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einkalkulieren. Das Zwangsversteigerungsgesetz wies diese Forderungen zuvor in die Rangklasse 5, weswegen eine Versteigerung auf Antrag der Gemeinschaft wenig Sinn machte; denn alle vorrangigen Grundpfandrechte waren zu übernehmen, und bei hohen Vorbelastungen kam die Gemeinschaft nicht zum Zuge. Nach § 10 Abs. 1 S.2 ZVG besteht für fällige und rückständige Hausgelder aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren davor bis zur Höhe von 5 % des Verkehrswertes bevorrechtigt. Derartige Rückstände sind also nach Anmeldung durch die Eigentümergemeinschaft auch dann zu befriedigen, wenn die Versteigerung von einem nachrangigen Gläubiger betrieben wird.

## 2. Bewertung des Versteigerungsobjekts

Aus dem Gutachten ergibt sich nicht nur der Verkehrswert, den der Sachverständige auf dem freien Markt für erzielbar hält. Es beschreibt auch Zustand und Zuschnitt des Objekts in allen Einzelheiten wie Wohnfläche, Raumaufteilung, Ausstattung etc. Dieses Gutachten bekommen Sie

- aus dem Internet, soweit das Gericht es dort hinterlegt hat,
- bei der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts
- von dem betreibenden Gläubiger, jedenfalls wenn es sich um eine Bank handelt, denn sie ist nicht nur an einer Veräußerung interessiert, sondern auch an einem angemessenen Versteigerungserlös. Von einer betreibenden Behörde oder Privatperson werden Sie das Gutachten vermutlich nicht erhalten.

Bei der Wertermittlung errechnet der Gutachter verschiedene Werte, die Sie kennen müssen:

### Verkehrswertermittlung

Bodenwert	Ermittlung an Hand des von der Gemeinde aus Kaufpreissammlungen pro m <sup>2</sup> errechneten Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des konkreten Grundstücks
Vergleichswert	Berechnung an Hand von Vergleichspreisen aus Kaufpreissammlungen*
Sachwert	Bauwert als Summe aus <ul style="list-style-type: none"><li>- Herstellungskosten für das Gebäude</li><li>- Wert der Außenanlagen</li><li>- den pauschalierten Baunebenkosten</li><li>- der Alterswertminderung</li></ul> zuzüglich Bodenwert
	Jahresreinertrag bezogen auf das Gebäude (= Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten und Zinsen für das Grundstück) hochgerechnet auf die Restnutzungsdauer zuzüglich Bodenwert

Ob der Gutachter den Wert zutreffend ermittelt hat, werden Sie nicht überprüfen können. Allerdings ergeben sich einige Anhaltspunkte über das Objekt, die Sie ebenso wie die Bewertung mit einem Baufachmann besprechen sollten. Er kann Ihnen wiederum eine wesentliche Einschätzung über den baulichen Zustand und zu erwartende Instandhaltungsmaßnahmen geben.

Alle gewonnenen Informationen wie auch Ihre eigenen finanziellen Möglichkeiten sollten Sie in Ihre Preiskalkulation bzw. die zu klärende Finanzierung einbeziehen. und für sich ein Gebotslimit als "Schmerzgrenze" festlegen.

**Praxistipp:**

*Achten Sie darauf, ob der Gutachter die zu bewertende Wohnung besichtigen konnte. Manchmal wird auch Gutachtern der Zugang zu einer zur Versteigerung anstehenden Wohnung verweigert. Trotzdem muss ein Gutachten erstellt werden. Der Gutachter ist in einem solchen Fall hinsichtlich des genauen Zustandes der konkreten Wohnung und des davon abhängigen Wertes auf Schätzungen angewiesen ist. Im Gutachten ist vermerkt, ob eine Besichtigung der Wohnung möglich war.*

**IV. Versteigerung**

**1. Ablauf**

Im für die Zwangsversteigerung\* festgesetzten Termin läuft das Geschehen wie folgt ab:

**1.1 Bekanntmachung**

Die Sache wird aufgerufen, das Mindestgebot (geringstes Gebot) festgesetzt und die Versteigerungsbedingungen bekanntgegeben.

**1.2 Abgabe der Gebote, Bietstunde**

Alle Gebote werden mündlich abgegeben und schriftlich protokolliert. Zunächst werden die Personalien der einzelnen Personen aufgenommen, die gültige Personalausweise vorzulegen haben. Wollen Sie mit Ihrem Ehegatten oder Partner gemeinsam ersteigern, muss das direkt bei der Aufnahme erklärt werden. Ebenso ist klarzustellen, wenn Sie für jemand anderen als Vertreter bieten wollen. Dann ist eine notariell beurkundete Bietungsvollmacht vorzulegen, die nicht nachgereicht werden kann.

Danach können die Gebote abgegeben werden, auch per Zuruf. Der betreibende Gläubiger kann mitbieten und das Objekt ggf. in den eigenen Bestand nehmen, wenn er sich davon verspricht, bei einem späteren freihändigen Verkauf einen besseren Preis zu erzielen, und so verhindern will, dass er mit seiner Forderung (teilweise) ausfällt.

Die Bietstunde endet, sobald kein Interessent mehr mitbietet, dauert aber mindestens 30 Minuten. Am Ende der Bietstunde wird das höchste und letzte Gebot verkündet.

**1.3 Zuschlag**

Im ersten Termin müssen als geringstes Gebot mindestens 5/10 des Verkehrswertes geboten werden. Liegt das höchste Gebot zudem unter der Grenze von 7/10 des Verkehrswertes, kann ein Gläubiger, dem wegen des niedrigen Gebots ein Forderungsausfall droht,

den Zuschlag\* verhindern. In diesem Fall folgt ein zweiter Termin, in dem weder die 5/10- noch die 7/10-Grenze gelten.

Vorausgesetzt, die vorstehenden Anforderungen sind erfüllt, geht der Zuschlag an den Meistbietenden, der dadurch auch Eigentümer der Wohnung wird. Die Rechte des Voreigentümers erlöschen. Der Ersteigerer hat gegen den Voreigentümer einen Anspruch auf Herausgabe der Immobilie bzw. Aushändigung der Schlüssel.



## 1.4 Sicherheitsleistung

Jeder der Beteiligten, besonders natürlich der betreibende Gläubiger, kann verlangen, dass der Ersteher im Termin eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes – unabhängig von dem abgegebenen Gebot – erbringt.

Seit Februar 2007 kann die Sicherheitsleistung nur noch durch

- **Bundebankscheck**,
- einen von einem Kreditinstitut ausgestellten **Verrechnungsscheck**,
- eine **Bürgschaft** eines Kreditinstituts oder
- **vorherige Überweisung** an die Gerichtskasse

gestellt werden. Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen. Die Schecks dürfen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein.

### **Praxistipp:**

*Vorsorglich sollten Sie sich hierum rechtzeitig kümmern, damit Sie beim Versteigerungstermin eine ausreichende Sicherheit in der richtigen Form vorlegen können.*

*Die früher auch mögliche, sogar weitgehend übliche Hinterlegung von Bargeld ist durch eine jüngst vorgenommene Gesetzesänderung ausgeschlossen. Sie hatte wegen der erheblichen Risiken und entsprechender Vorfälle gute Gründe. So hat im November 2005 ein Raubüberfall im Sitzungssaal des Amtsgerichts Schöneberg eine Beute von € 130.000 erbracht.*

## 1.5 Einstellung der Zwangsversteigerung nach Zuschlag

Der betreibende Gläubiger kann die endgültige Rechtskraft des Zuschlags\* noch verhindern, indem er nach der Bietzeit innerhalb einer Bedenkzeit von 10 Tagen die Einstellung des Verfahrens beantragt. Diese Zeit nutzen viele Gläubiger aus, um mit dem Ersteigerer noch über eine Erhöhung des Ersteigerungsbetrages zu verhandeln.

Stellt der Gläubiger den Einstellungsantrag, muss er innerhalb von 6 Monaten einen neuen Termin zur Zwangsversteigerung beantragen. Anderenfalls wird das Verfahren auf seine Kosten aufgehoben. Einstellungsanträge können noch zweimal wiederholt werden. Die weiteren Termine sind jeweils zunächst "erste Termine", in denen die genannten Bietgrenzen von 5/10 und 7/10 gelten.

## 2. Rechtliche Folgen

Grundsätzlich erwerben Sie als Ersteigerer die Immobilie, wenn der erstrangige Gläubiger die Versteigerung betrieben hat, frei von Belastungen in den Abteilungen II und III des

Grundbuchs\*, also frei von Grundpfandrechten\* und anderen Belastungen. Nachrangige Rechte gehen unter. Aus diesem Grunde schließen sich nachrangige Gläubiger einem einmal gestellten Zwangsversteigerungsantrag häufig an, allein schon, um sich die zuvor erläuterten Möglichkeiten zu erhalten, einen Zuschlag unter der 7/10-Grenze verhindern bzw. die Einstellung der Zwangsversteigerung beantragen zu können.

Vorrangige Rechte bleiben bestehen, was bei bestimmten Rechten unschädlich oder sogar notwendig ist (z.B. Wege- und Leitungsrechte, Dienstbarkeiten wegen Abstandsflächen u. ä.).

Vorsicht ist aber geboten, wenn ein nachrangiger Gläubiger die Zwangsversteigerung betrieben hat. Denn vorrangig eingetragene Grundpfandrechte oder vorrangige Belastungen in Abteilung II würden Sie mit erwerben, was es prinzipiell zu vermeiden gilt. Deshalb müssen im Vorfeld die Einzelheiten in Erfahrung gebracht werden, um sicher zu gehen, dass z.B. ein (noch) vorrangig eingetragenes Grundpfandrecht ohne weitere Zahlung zur Löschung gebracht werden kann. Ebenso sollte garantiert sein, dass Belastungen aus Abteilung II, die die freie Verfügung über die Wohnung einschränken (z.B. ein Wohnungsrecht\* zu Gunsten eines Bewohners oder ein Nießbrauchsrecht\*, erst recht eine Auflassungsvormerkung\*), gelöscht werden können. Gehen die Belastungen dem Rang des betreibenden Gläubigers vor, werden sie von dem Ersteigerer mit erworben und müssten – wenn das überhaupt möglich ist – nachher abgelöst werden.

**Praxistipp:**

*Von Objekten, bei denen die Zwangsversteigerung (mit Ausnahme wesensnotwendiger Belastungen) nicht zu einer vollständigen Bereinigung des Grundbuches führt, sollten Sie besser Abstand nehmen, jedenfalls aber die möglichen Konsequenzen und Risiken sehr kritisch durchleuchten.*

Der Eigentumsübergang ist endgültig, wenn der Zuschlag\* erteilt und nicht von einem der Gläubiger, die die Zwangsversteigerung betrieben haben, innerhalb der ihm zustehenden Frist in Frage gestellt worden ist. Der Ersteigerer kann den Zuschlag auch nicht rückgängig machen.

Der Zuschlagsbeschluss ist zugleich ein Vollstreckungstitel\*, einerseits gegen Sie wegen des von Ihnen zu zahlenden Geldbetrages, andererseits zu Ihren Gunsten wegen der Einräumung des Besitzes\* an der Wohnung. Auf Grund des Beschlusses können Sie unmittelbar die Berichtigung des Grundbuches beantragen, da Sie durch den Zuschlag als staatlichem Hoheitsakt bereits außerhalb des Grundbuchs Eigentümer geworden sind.

Mit dem alten Eigentümer haben Sie nichts mehr zu tun. Insbesondere haften Sie nicht für dessen Schulden. Soweit früher in der Teilungserklärung\* oder einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur der Erwerber im freihändigen Verkauf, sondern auch der Ersteher in der Zwangsversteigerung für rückständige Hausgelder\* seines Rechtsvorgängers haftbar gemacht wurde, ist dies nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes unwirksam. Mittelbar werden angemeldete Hausgeldrückstände jedoch teil-

weise aus dem von Ihnen aufzubringenden Versteigerungserlös beglichen, da sie mit der WEG-Reform in begrenztem Maße vorrangig zu befriedigen sind.

Andererseits können Sie auch keine Gewährleistungsansprüche\* wegen eventueller Mängel erheben.

Unmittelbar mit dem Zuschlag\* sind Sie Eigentümer der Immobilie mit allen Rechten und Pflichten. So können Sie an der Eigentümerversammlung\* teilnehmen und mitstimmen, sind aber auch ab dem Tag des Zuschlags zur Zahlung des Hausgeldes\* und anderer bestehender Lasten verpflichtet. Ferner haben Sie Anspruch auf den Mietzins des Mieters, und Sie können das Mietverhältnis, wenn Sie einen Kündigungsgrund (Eigenbedarf\*, Verwertungsabsicht etc.) haben, auf Grund des Zwangsversteigerungsgesetzes mit einer verkürzten Frist von drei Monaten kündigen. Verpassen Sie den nächst zulässigen Termin, ist die außerordentliche Kündigungsfrist verwirkt. Im Übrigen gilt aber der Schutz des Mieters eines erst nach Mietbeginn zu einer Eigentumswohnung umgewandelten Objektes auch in der Zwangsversteigerung.

**E Verkauf und Versteigerung im Vergleich**

Vor- und Nachteile der verschiedenen Erwerbsmöglichkeiten sind zur Verdeutlichung noch einmal summarisch einander gegenüber gestellt.

<b>Freihändiger Verkauf</b>	<b>Gerichtliche Versteigerung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwerb durch notarielle Beurkundung des Kaufvertrages mit Auflassung und Eintragung im Grundbuch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwerb durch Zuschlagsbeschluss des Rechtspflegers im Versteigerungstermin</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Parteien können den Notar* frei auswählen. Häufig hat der Käufer das Wahlrecht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Örtlich zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Objekt liegt.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Einschätzung des Objektwertes müssen sich Kaufinteressenten regelmäßig mit dem Exposé eines Maklers begnügen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage für die Preisfindung ist das Verkehrswertgutachten eines vereidigten Sachverständigen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besichtigung des Objektes vor Vertragsabschluss ist möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein durchsetzbares Besichtigungsrecht gibt es für den Interessenten nicht.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereits vor dem Notartermin einigen sich die Parteien über den Kaufpreis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erst am Ende der Bietzeit im Versteigerungstermin entscheidet sich, wer als Meistbietender den Zuschlag erhält.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vertragsbestimmungen sind frei aushandelbar wie z.B:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erwerb geschieht nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen, so z.B.:</li> </ul>
Vereinbarung eines Zeitpunktes für den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit dem Zuschlag über.
Der Käufer strebt meist lastenfreien Erwerb an, kann aber freiwillig Belastungen unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen.	Der Ersteigerer muss Rechte übernehmen, die dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehen.
Für Beschaffenheitsangaben muss der Verkäufer einstehen. Ansonsten wird die Gewährleistung meist ausgeschlossen, außer beim Erwerb vom Bauträger oder bei jüngst sanierten Wohnungen.	Es besteht grundsätzlich keine Gewährleistung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Verkäufer sichert dem Käufer seinen freiwilligen Auszug zu einem bestimmten Zeitpunkt zu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzt der Schuldner bzw. frühere Eigentümer das Objekt, kann der Ersteigerer es mit einer vollstreckbaren</li> </ul>

	Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses räumen lassen.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mietern kann der Käufer unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und beim Vorliegen einschlägiger Gründe (Eigenbedarf, Verwertungsabsicht) kündigen. Zeitverträge muss er übernehmen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dem Ersteigerer steht das Kündigungsrecht aus den gesetzlich festgelegten Gründen unmittelbar nach dem Zuschlag mit verkürzter Frist zu.</li></ul>

Basis "Der Immobilien-Berater" im Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG