

## Merkblatt zum Kauf einer Eigentumswohnung

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung wollen gut überlegt sein. Für beide Seiten geht es um erhebliches Vermögen. Wir haben im Folgenden sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer einige wichtige Punkte zusammengestellt, damit Sie sich im Vorfeld einer Beurkundung über die wesentlichen Aspekte beim Immobilienkaufentsprechend informieren können.

Als Notare sind wir jedoch ausschließlich zuständig für die rechtlichen Aspekte des Kaufvertrages; die wirtschaftlichen und steuerlichen Fragen beurteilen wir als Notare nicht. Insoweit empfehlen wir Ihnen, anderweitig fachkundigen Rat einzuholen.

### Checkliste für den Verkäufer

Für den **Verkäufer** können im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie **folgende Punkte** zu beachten sein:

- Abklärung etwaiger **Ablöseforderungen** eingetragener Gläubiger: soweit an dem verkauften Objekt Darlehen abgesichert sind, werden die Gläubiger deren Ablösung direkt aus dem Kaufpreis verlangen. Bis zur Kaufpreiszahlung müssen Zinsen und Tilgung jedoch noch von Ihnen aufgebracht werden.
- Aufklärung des Käufers über **etwaige Mängel des Objektes** (insbesondere sog. verborgene Mängel, welche bei einer Besichtigung nicht ohne Weiteres erkennbar sind).
- Sammeln aller **Unterlagen für die verkaufte Wohnung**, insbesondere (sofern vorhanden) Protokolle der Eigentümerversammlung, Grundriss der Wohnung, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Mietverträge etc. Abhängig vom Baujahr kann der Käufer auch die Vorlage eines sog. **Energieausweises** von Ihnen verlangen.
- Prüfung, inwieweit für das Objekt angefallene **Erschließungskosten** und sonstige öffentliche Abgaben (Grundsteuer, Abfallgebühren etc.) tatsächlich bezahlt sind.
- Prüfung, inwieweit für Sie als Verkäufer der **Verkauf steuerpflichtig** ist (z.B. bei Verkauf einer nicht vollständig selbst genutzten Wohnung innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung oder bei Verkauf aus Betriebsvermögen) – hier sollten Sie einen Steuerberater beiziehen.
- Erkundigen Sie sich, wie der Käufer den Kaufpreis finanzieren will (evtl. **Finanzierungsbestätigung der Käuferbank**).
- Bis zur Übergabe bleiben Sie als Eigentümer für das Objekt verantwortlich: dies gilt insbesondere für die **Weiterzahlung** des Wohngeldes und der Grundsteuer. Ferner müssen Sie das Objekt so verwalten und **Instandhalten**, als würde es bereits dem Käufer gehören.
- Sollten Sie nach der Übergabe **Abgabenbescheide** (Grundsteuer, Kanal etc.) erhalten, geben Sie diese an den Käufer zur direkten Begleichung weiter. Die Umstellung auf den neuen Eigentümer erfolgt immer nur zum Jahreswechsel.
- Ziehen Sie nach Möglichkeit Ihren **Ehepartner** zur Beurkundung hinzu.

## Checkliste für den Käufer

Für den **Käufer** können im Zusammenhang mit dem Kauf einer Eigentumswohnung **folgende Punkte** zu beachten sein:

- Begutachtung des **Zustandes der Wohnung** sowie der Nebenräume (Keller, Stellplatz) und Gesamtanlage (etwa durch gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer unter Hinzuziehung einer sachverständigen Person). Sind dem Verkäufer **verborgene Mängel** bekannt?
- **Übernahme von Einrichtungsgegenständen** (z.B. Einbauküche)? Dies muss im notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen werden. Soweit der Kaufpreis auf diese Gegenstände entfällt, wird hierfür keine Grunderwerbsteuer erhoben.
- Erkundigung bei Verkäufer oder Verwaltung über **Gemeinschafts- / Hausordnung**: gibt es für Sie Besonderheiten (z.B., Berufsmusiker; Haustiere)? Ggfs. Vorlage und Prüfung des ursprünglichen Aufteilungsplans.
- Vorlage von Kopien der **letzten Jahresabrechnungen** und **Grundsteuerbescheiden**
- Erkundigung bei Verkäufer oder (mit Vollmacht des Verkäufers) bei Verwaltung über vorhandene **Rücklagen** für Instandhaltung des Gesamtobjektes, Höhe des monatlichen **Wohngeldes** (gibt es Rückstände?). Sind **außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen** beschlossen. Kommen auf die Eigentümer über das Wohngeld hinaus Sonderzahlungen zu?
- Inhalt des **Verwaltervertrages**?
- **Rechtsstreitigkeiten der Eigentümergemeinschaft** (mit Dritten oder anderen Wohnungseigentümern?)
- Abklärung eines etwaigen **Altlastenverdachts** hinsichtlich des Wohnanlagengrundstückes (Einsehen des Altlastenregisters, soweit in der betreffenden Gemeinde vorhanden).
- Bei vermieteten Objekten: Einsicht nehmen in die **Mietverträge**, um sich über deren Inhalt, Laufzeit, Kündigungsmöglichkeiten zu informieren
- Hinzuziehung eines Steuerberaters zur Klärung möglicher **steuerlicher Folgen**.
- Üblicherweise erhalten Sie die **Schlüssel zur Wohnung** erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Gewünschte Abweichung hiervon bitte im Vorfeld mit dem Verkäufer besprechen.
- Klärung des **Finanzierungsbedarfs**: Kaufpreis einschließlich Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuchamt; insgesamt ca. 5 % des Kaufpreises) sowie im Einzelfall zusätzliche Mittel für Renovierung.
- Abschluss notwendiger **Darlehensverträge** und Abklären etwa von der Bank gewünschter Sicherheiten (insbesondere beim Notar zu bestellende **Grundsschulden**).

Sollten Sie über dieses Merkblatt hinaus weitere Erläuterungen (insbesondere zu den entstehenden Kosten) wünschen, stehen wir mit unseren Sachbearbeitern Ihnen hierzu gerne zur Verfügung.