

## MERKBLATT 4

# Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung

Was Sie wissen sollten...

Dieses Merkblatt soll einige wenige Zusammenhänge darstellen und erste Fragen beantworten. Bitte bedenken Sie, daß Fragen im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung im Einzelfall sehr komplex sein können. Auch die gesetzlichen Vorschriften und die Rechtsprechung sind differenziert und kompliziert. Ein derartiges Merkblatt kann daher eine solide rechtliche (notarielle) und steuerliche Beratung nicht ersetzen!

## I.

### Einführung

Sie tragen sich mit dem Gedanken, eine Eigentumswohnung zu kaufen? Möglicherweise liegt Ihnen auch der Entwurf eines Kaufvertrages bereits vor. Mit diesem Merkblatt wollen wir einige Zusammenhänge und Begriffe erläutern.

## II.

### Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Berücksichtigt man den Grundgedanken des deutschen Zivilrechts, wonach der Eigentümer von Grund und Boden stets auch der Eigentümer der aufstehenden Baulichkeiten ist, dann wird deutlich, daß es Wohnungseigentum, also Eigentumswohnungen eigentlich gar nicht geben dürfte. Allerdings hat der Gesetzgeber das Bedürfnis erkannt, auch für einzelne Wohnungen gesondertes Eigentum bilden zu können und vor allen Dingen gesonderte Grundbücher anlegen lassen zu können - und er hat mit Gesetz vom 15.03.1951 das *Gesetz über das Wohnungseigentum .....* (*Wohnungseigentumsgesetz - WEG*) geschaffen - ein Erfolgsmodell, denn heute gibt es Hunderttausende von Eigentumswohnungen in Deutschland. Das WEG ist im Laufe der Jahrzehnte mehrfach verändert worden, zuletzt durch das große Reformgesetz vom 26.03.2007. Die WEG-Reform 2007 hat u.a.

- die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft erleichtert,
- die Informationslage der Wohnungseigentümer durch Einführung einer Sammlung von Wohnungseigentümerbeschlüssen und Urteilen in Rechtsstreitigkeiten verbessert sowie
- das Beitreiben rückständigen Wohngeldes erleichtert.

### III.

#### **Begrifflichkeiten**

Mit der Begriffswelt muß man sich ein wenig vertraut machen, um zu verstehen, was man eigentlich kauft:

- a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung i.V.m. dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG) also vor allem an Grund und Boden. Hier wird bereits deutlich: Der Eigentümer einer Eigentumswohnung, also eines "Wohnungseigentums", ist Miteigentümer des gesamten Grundstückes, allerdings nur "gedachter" oder ideeller Miteigentümer. Der Grund und Boden gehört ihm entsprechend dem Anteil, der im Grundbuch eingetragen ist. Praktisch anfangen kann er mit diesem Grund und Boden nur begrenzt etwas: Er kann das Grundstück zwar betreten, aber nicht unter Ausschluß anderer Eigentümer (es sei denn, an einer bestimmten Fläche ist ihm ein *Sondernutzungsrecht* zugebilligt worden, s.u.).
- b) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. einem Ladengeschäft) i.V.m. dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG). Handelt es sich z. B. um ein gemischtes Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladeneinheiten und in den Stockwerken darüber acht Eigentumswohnungen, dann werden insgesamt zehn Grundbücher gebildet: Zwei Teileigentumsgrundbücher für die Ladenflächen und acht Wohnungsgrundbücher für die Wohnungen.
- c) Sondernutzungsrechte sind Flächen an dem (stets gemeinschaftlichen!) Grund und Boden, die von einem Wohnungs- oder Teileigentümer allein genutzt werden können, z.B. bei der Erdgeschoßwohnung eine Terrassenfläche oder bei Reihenhäusern der Vorgarten und der rückwärts gelegene Gartenteil.

### IV.

#### **Verwalterzustimmung**

Vielleicht findet sich in Ihrem Kaufvertragsentwurf eine Passage über eine Verwalterzustimmung. In einer großen Anzahl von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern ist vermerkt, daß die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf. Dies war historisch einmal dadurch gerechtfertigt, daß man dem Verwalter im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer die Möglichkeit geben wollte, rechtzeitig zu erkennen, ob die Wohnungseigentümergeinschaft sich mit dem Käufer ein 'faules Ei' ins Nest holt, z.B. also einen Käufer, von dem zu erwarten steht, daß er seinen Wohngeldverpflichtungen und damit Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommt. Bei der großen Anzahl

von Eigentumswohnungen kann dieser Effekt heute nicht mehr erreicht werden. Trotzdem: Überall dort, wo

ein entsprechender Vorbehalt eingetragen ist, muß der Notar die Verwalterzustimmung einholen. Zwar hat der Verkäufer einen Rechtsanspruch auf Zustimmung hierauf; indes ist die Wirksamkeit des Kaufvertrages solange in der Schwebe, solange die Verwalterzustimmung nicht erteilt worden ist. Eine vorherige, also vor Abschluß des Kaufvertrages erteilte Zustimmung wird von den Grundbuchämtern nicht anerkannt.

Der Verwalter muß seine Unterschrift in öffentlicher Form leisten, seine Unterschrift muß also notariell beglaubigt werden und er muß einen Nachweis führen, daß er tatsächlich Verwalter ist (es sei denn, er hat diesen Verwalternachweis beim Amtsgericht hinterlegt).

Um all diese Dinge kümmert sich der Notar.

## V.

### **Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung ist die schlechterdings konstitutive Urkunde: Jeder Wohnungseigentümer gehört einer Rechtsgemeinschaft an und jeder Käufer einer Eigentumswohnung tritt in diese Rechtsgemeinschaft ein. Jede Rechtsgemeinschaft ist gut beraten (und in diesem Falle auch verpflichtet), ihre Binnenbeziehungen rechtlich zu regeln. Dies geschieht bereits bei Begründung einer Wohnungseigentümergeinschaft durch notarielle Protokollierung der sogenannten Teilungserklärung - man kann sie auch als Satzung der Wohnungseigentümergeinschaft begreifen. Sie muß grundsätzlich vor notarieller Protokollierung des Kaufvertrages über die Eigentumswohnung dem Käufer ausgehändigt worden sein. (Von wesentlich geringerer Bedeutung ist der Verwaltervertrag; aber auch er sollte vor der Beurkundung übergeben sein.)

## VI.

### **Instandhaltungsrücklage**

Soweit in dem Kaufvertragsentwurf an einer Stelle der das Wohnungs- bzw. Teileigentum betreffende Anteil an der Instandhaltungsrücklage angegeben wird bzw. angegeben werden soll, empfehlen wir, einen relativ aktuellen Wert zu errechnen und bei der Beurkundung mitzuteilen: Auch hier gilt, daß auf diesen Betrag, der ja Teil des Kaufpreises ist, die Grunderwerbsteuer nicht erhoben wird. Nehmen wir also an, in einer Wohnungseigentümergeinschaft betrage die Reparaturkostenrücklage derzeit

€ 45.000,00 und nehmen wir an, daß ein 80/1000 Miteigentumsanteil veräußert wird, dann beläuft sich der auf das Wohnungseigentum betreffende Anteil an der Instandhaltungsrücklage auf (€ 45.000,00 : 1000 x 80 =) € 3.600,00. Hierauf kann die Grunderwerbsteuer mit 6 % (Schleswig-Holstein ab dem 01.01.2014), also € 216,00 oder mit 4,5 % (Hamburg), also € 162,00 gespart werden.

## VII.

### **Die Durchführungsvollmacht auf die Mitarbeiterinnen des Notars**

In jeder Urkunde über die Übertragung einer Immobilie finden Sie entsprechende Vollmachten auf den Notar selbst, in aller Regel aber auch seine Mitarbeiterinnen. Was hat es hiermit auf sich?

Im Zuge der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages können Sie nie ausschließen, daß plötzlich Hindernisse oder Hürden auftreten: Das Grundbuchamt moniert eine bestimmte Formulierung oder der Rang verschiedener Rechte muss neu geordnet oder verändert werden. Immer dann müssen diese Hürden oder Hindernisse überwunden werden. Ohne eine entsprechende Vollmacht müßte der Notar alle Vertragsbeteiligten wieder zu sich in seine Kanzlei bitten, um dann eine (regelmäßig kurze und manchmal nur aus wenigen Zeilen bestehende) Änderungsurkunde zu protokollieren. Dieses umständliche Verfahren kann dadurch vermieden werden, daß die Vertragsbeteiligten von vornherein den Mitarbeiterinnen des Notars sogenannte 'Durchführungsvollmachten' erteilen: In unseren Beispielfällen würden die Mitarbeiterinnen dann kraft dieser Vollmachten die entsprechenden Änderungsurkunden errichten. Der Notar unterrichtet die Vertragsbeteiligten selbstverständlich durch Übersendung von Abschriften hierüber.

## VIII.

### **Zwei-Wochen-Frist**

Immer dann, wenn eine Immobilie von einem Unternehmer an eine Privatperson (Verbraucher) veräußert wird, muss der Kaufvertragsentwurf zwingend mindestens zwei Wochen vor dem Tag der Beurkundung dem Käufer vorliegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, darf nicht beurkundet werden (von seltenen Ausnahmefällen, in denen die Beurkundung unabweisbar durchgeführt werden muss, abgesehen). Kommt es nach der Übersendung des ersten Vertragsentwurfes zu nicht nur unwesentlichen Änderungen und wird ein überarbeiteter Vertragsentwurf übersandt, so läuft die zwei-Wochen-Frist erneut. Diese zwei-Wochen-Frist kann nicht dadurch unterlaufen werden, daß die Parteien von Übersendung eines überarbeiteten, also geänderten Vertragsentwurfes absehen und die Änderungen erst in der notariellen Beurkundung bekannt geben und durch den Notar einarbeiten lassen. In diesem Falle würde der Notar nicht den Vertragsentwurf beurkunden, der dem Käufer

übersandt war – und auch dann wird die zwei-Wochen-Frist nicht eingehalten. Die Beurkundung müsste abgebrochen und neu anberaumt werden.

Ganz wichtig: Die zwei-Wochen-Frist beginnt nur dann zu laufen, wenn der Vertragsentwurf (ggf. bei Überarbeitung: die Vertragsentwürfe) von dem Notar (!) übersandt worden sind. Verteilt also beispielsweise der Makler, wie dies noch weitverbreitete Praxis ist, die Vertragsentwürfe, so beginnt die zwei-Wochen-Frist niemals zu laufen.

Diese Gesetzesänderung, die seit dem 1. Oktober 2013 in Kraft ist und die eine wesentliche Stärkung der Rechte des Verbrauchers vor übereilem Kauf von Immobilien („Schrottimmobilen-Fälle“) soll, stellt eine wesentliche Erschwerung der Praxis dar.

## IX.

### **Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände**

In der Passage *Kaufpreis* finden Sie möglicherweise den Hinweis darauf, daß ein Teilbetrag des Kaufpreises auf *Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände* entfällt. Dies ist dann richtig und sinnvoll, wenn mit der Wohnung (hochwertige) Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenstände mitverkauft werden, z.B. eine neuwertige Einbauküche, ein (dänischer) Kaminofen, eine Sauna etc. pp. Weist man den Teil des Gesamtkaufpreises, der auf diese Dinge entfällt, gesondert aus, dann eröffnet dies die Chance, hierauf die Grunderwerbsteuer zu sparen. Die Grunderwerbsteuer wird steuersystematisch nur auf die Gegenleistung (für den Kaufpreis), also den Erwerb von Grund und Boden und den Anteil am Gebäude, nicht aber auf Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände erhoben. Allerdings sollte man Vorsicht walten lassen: Die Grunderwerbsteuerfinanzämter verlangen zunehmend Nachweise (Kaufbelege), um diesen Steuerabzug anzuerkennen.

## X.

### **Steuerliche Identifikationsnummer**

Nach der jüngsten und seit dem 14.12.2010 in Kraft stehenden Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes muß der Notar gegenüber dem Grunderwerbsteuerfinanzamt die steuerlichen bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummern aller Beteiligten (also sämtlicher Verkäufer und sämtlicher Käufer) bekanntgeben. Bitte denken Sie also daran, diese Nummern bei der Beurkundung parat zu halten.

Jeder Bürger besitzt eine steuerliche Identifikationsnummer, die ihn bis zum Tode begleitet. Bei Unternehmen handelt es sich um die sogenannte Wirtschaftsidentifikationsnummer.

Dr. Purrucker & Partner  
Rechtsanwälte und Notare