

# Der Kauf einer Eigentumswohnung

Ein Wegweiser mit Erläuterung wichtiger Grundbegriffe

6. Auflage



Beratung inklusive. Notarinnen und Notare.

\*Der Deutsche Notarverein und der Deutsche Notarverlag erkennen vollumfänglich die Diversität der Gesellschaft und das Hoheitsrecht jedes einzelnen Menschen in der Frage, wie, respektive als was, sich dieser Mensch gelesen fühlt, an. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir uns allerdings entschieden, die jeweiligen Texte im generischen Maskulinum zu verfassen.

# Kauf einer Eigentumswohnung

Die eigenen vier Wände oder eine sichere Kapitalanlage für die Altersvorsorge: Der Kauf einer Eigentumswohnung ist für viele ein wichtiger Schritt in ihrem Leben. Fast immer geht es um erhebliche Werte. Der Käufer setzt seine Ersparnisse ein oder nimmt einen Kredit auf, um den Kaufpreis zu bezahlen. Der Verkäufer überträgt einen besonders wertvollen Teil seines Vermögens. Keiner von beiden möchte dabei Überraschungen erleben. Der Gesetzgeber weiß das und schreibt zum Schutz von Verkäufer und Käufer die ► [Beurkundung des Kaufvertrages](#) durch den Notar\* vor. Der Notar gewährleistet dabei optimale Beratung und Sicherheit. Er sorgt dafür, dass sowohl der Verkäufer als auch der Käufer ihre Rechte kennen und einen juristisch ausgewogenen Vertrag schließen. Ist der Verkäufer eine Privatperson, so kann die Beurkundung regelmäßig kurzfristig erfolgen. Handelt der Verkäufer als Unternehmer, muss der Notar dafür sorgen, dass der Käufer mindestens zwei Wochen vor Beurkundung einen Vertragsentwurf erhält. Der Käufer sollte diese Frist für sorgfältige Erkundigungen über den Vertragsgegenstand und für rechtliche Beratung nutzen. Hierzu kann man sich auch schon vor der Beurkundung an den Notar wenden.

Bei der **Beurkundung** bespricht und erläutert der Notar den Vertragstext mit den Beteiligten und liest ihn dazu vollständig vor. So kann nichts übersehen werden. Die Urkunde wird unterschrieben, wenn alle mit dem Text einverstanden sind. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Notar, dass er den Vertrag amtlich geprüft hat und die Beurkundung abgeschlossen ist. Das Original wird sicher und vertraulich durch den Notar sowie zusätzlich digital im elektronischen Urkundenarchiv der Bundesnotarkammer verwahrt.

Aber nicht nur das: Der Notar organisiert für Verkäufer und Käufer die Abwicklung des Kaufvertrages. Dabei sorgt er vor, dass der Käufer den Kaufpreis erst bezahlen muss, wenn sichergestellt ist, dass er die Wohnung auch bekommt. Hierfür wird für den Käufer eine ► **Eigentumsvormerkung** eingetragen. Wie der Name sagt: Das künftige Eigentum des Käufers wird im Grundbuch vorgemerkt.

Die **(Auflassungs-)Vormerkung** sichert den Eigentumserwerb für den Käufer. Man könnte auch sagen, die Wohnung wird für den Käufer „reserviert“. Diese Reservierung geschieht durch einen Vermerk, der auf Antrag des Notars im Grundbuch eingetragen wird.

Aber auch der Verkäufer wird gesichert: Er muss das Eigentum an der Wohnung erst hergeben, wenn er den Kaufpreis vollständig vom Käufer erhalten hat. Auch darüber wacht der Notar. So übersendet der Notar die zur Eigentumsänderung notwendigen Unterlagen erst dann dem ► **Grundbuchamt**, wenn der Verkäufer den unbaren Erhalt des Kaufpreises bestätigt.

Das **Grundbuch** wird vom **Grundbuchamt**, einer Abteilung des Amtsgerichts, geführt. Dem Grundbuch kann jeder die Eigentumslage, die genaue Beschreibung des Grundstücks und der Wohnung und mögliche Belastungen entnehmen. Es ist ein öffentliches Register, auf das man sich verlassen kann. Der Notar sieht das Grundbuch für die Vertragsparteien ein und erläutert dessen Inhalt.

Sofern es für die sichere Abwicklung des Kaufvertrages notwendig ist, richtet der Notar auch ein sogenanntes ► **Notaranderkonto** ein.

**Notaranderkonto:** In den meisten Fällen zahlt der Käufer den Kaufpreis direkt an den Verkäufer oder von diesem bestimmte Personen oder an die Bank des Verkäufers. In besonderen Situationen kann es aber im Interesse des Verkäufers oder des Käufers sein, dass auch zur Kaufpreiszahlung der Notar

eingeschaltet wird. Der Käufer zahlt dann auf das Notaranderkonto. Das Notaranderkonto ist ein treuhänderisches Konto des Notars, auf dem Geld liegt, das anderen gehört. Die Führung des Notaranderkontos ist also eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe. Im Kaufvertrag weisen der Verkäufer und der Käufer den Notar an, wie der Kaufpreis von dem Notaranderkonto ausbezahlt werden kann. Wann diese besonders sichere Variante der Abwicklung in Betracht kommt, erklärt Ihnen der Notar im Einzelfall.

# Vertragsgestaltung

Ein Wohnungsverkauf ist kein Alltagsgeschäft. Im Supermarkt zahlt der Käufer an der Kasse und nimmt die Ware einfach mit. Beim Immobilienkauf ist das komplizierter. Der Käufer wird nicht schon Eigentümer, indem er den Wohnungsschlüssel erhält. Er muss erst als Eigentümer in das ► **Grundbuch** eingetragen werden. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages und Eintragung des Eigentumswechsels in das ► **Grundbuch** muss aber noch Einiges geschehen. Für die Zwischenzeit sieht der Kaufvertrag zum Schutz von Verkäufer und Käufer daher wichtige Absicherungen vor.

## Fälligkeit des Kaufpreises

Der Käufer will den Kaufpreis erst zahlen, wenn er das unbelastete Eigentum an der Wohnung – wie vereinbart – sicher erhalten wird. Der Notar kennt die Voraussetzungen dafür und schlägt eine entsprechende Vertragsklausel vor. Meist wird der Notar beauftragt, für den Verkäufer und den Käufer alle gerichtlichen, behördlichen und privaten Erklärungen zu beschaffen und entsprechende Anträge zu stellen. Für die Vertragsparteien wäre das sehr aufwendig. Der Notar entlastet sie. Liegen dem Notar alle Unterlagen vor, teilt er dies den Beteiligten mit (Fälligkeitsmitteilung). Jetzt kann der Käufer den Kaufpreis bezahlen. Statt der direkten Zahlung kann der Kaufpreis über ein ► **Notaranderkonto** bezahlt werden. Der Notar klärt in einem Beratungsgespräch, ob dies erforderlich ist.

## Verbot der Barzahlung

Der ► **Übergang des Eigentums** (S. 10) darf vom Notar erst veranlasst werden, wenn der Verkäufer oder der Käufer dem Notar gegenüber nachweist, dass der Kaufpreis „unbar“ bezahlt wurde, etwa durch Vorlage eines Kontoauszugs. Ohne einen Nachweis kommt es zu Verzögerungen bei der Eigentumsumschreibung. Verstöße gegen dieses Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht muss der Notar der für die Geldwäschebekämpfung zuständigen Stelle melden.

Sollte beabsichtigt sein, einen Teil des Kaufpreises bereits vor Beurkundung zu bezahlen – egal ob bar oder unbar –, oder ist eine solche Vorableistung bereits erfolgt, informieren Sie bitte unbedingt das Notarbüro.

## Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr (wirtschaftlicher Übergang)

Der Käufer wird erst Eigentümer, wenn er in das ► **Grundbuch** eingetragen wird. Oft soll der Käufer schon vor diesem Zeitpunkt die Wohnung wie ein Eigentümer benutzen dürfen (wirtschaftlicher Übergang). Er darf dann die Wohnung z. B. selbst bewohnen bzw. es stehen ihm – bei vermieteten Wohnungen – ab diesem Zeitpunkt alle Erträge der Wohnung – z. B. Mieteinnahmen – zu. Dafür muss er aber auch alle Kosten – z. B. die Grundsteuer oder das Hausgeld – tragen. Der Zeitpunkt wird im Kaufvertrag vereinbart. Meist muss der Käufer den Kauf-

preis bezahlen, bevor er den Hausschlüssel erhält. Erwirbt der Käufer eine vermietete Wohnung, geht das bestehende Mietverhältnis automatisch auf ihn über. Auch hierfür ist die Einholung von Informationen unerlässlich. Der Notar ist hierfür allerdings nicht zuständig. Möchten Sie die Wohnung selbst bewohnen und aus diesem Grund das Mietverhältnis kündigen, ist Vorsicht geboten. Lassen Sie sich beraten, ob und mit welcher Frist eine Kündigung möglich ist. Zudem tragen Sie das Risiko, dass der Mieter letztendlich die Wohnung auch räumt. Hat der Mieter die Wohnung vor Aufteilung in Wohnungseigentum bezogen, steht ihm ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, zudem ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs für mind. drei Jahre ab Veräußerung ausgeschlossen.

## Eingetragene Belastungen

Der Notar sieht das Grundbuch vor Beurkundung ein, führt im Kaufvertrag etwa bestehende Belastungen auf und erläutert sie dem Verkäufer und dem Käufer. Da der Käufer das Eigentum an der Wohnung grundsätzlich lastenfrei erwerben möchte, stellt der Notar die Ablösung von eingetragenen **► Grundschulden und Hypotheken** sicher und kümmert sich um die Löschung.

## Übergang des Eigentums

Der Verkäufer will sein Eigentum an der Wohnung erst aufgeben, wenn der Kaufpreis bezahlt ist. Deshalb reicht der Notar den Antrag auf Umschreibung des Eigentums erst dann beim Grundbuchamt ein, wenn ihm ein Nachweis über die unbare Zahlung des Kaufpreises vorliegt.

Man sieht also: Der Notar sorgt für eine ausgewogene Vertragsgestaltung und übernimmt die komplizierte Vertragsabwicklung. Der Kauf einer Wohnung ist für den Verkäufer und den Käufer dadurch mindestens so sicher wie ein Alltagsgeschäft.

## Wem gehört was?

Für jede Eigentumswohnung ist ein gesondertes  
► **Grundbuch** beim Grundbuchamt angelegt. Der Käufer einer Eigentumswohnung erwirbt nicht nur Eigentum an einer Wohnung (► **Sondereigentum**),

**Sondereigentum** sind die Räume der Wohnung, abgetrennte Keller, Garagen oder (Tiefgaragen)Stellplätze. Es kommt auf den Einzelfall an. Maßgeblich ist die Teilungserklärung. In dieser ist geregelt, was alles zu der Wohnung gehört. Bezüglich des Sondereigentums trifft den Eigentümer eine Erhaltungspflicht. Sie müssen Ihr Eigentum auf eigene Kosten in einem solchen Zustand halten, dass die anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt werden.

sondern gleichzeitig einen Anteil an dem gesamten Gebäude und an dem Grund und Boden, auf dem das Gebäude steht (► **gemeinschaftliches Eigentum**).

**Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück und alle Teile des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind. Das sind vor allem die tragenden Teile des Gebäudes (z. B. das Fundament und die tragenden Wände) und alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche (z. B. Treppenhäuser, Aufzüge, Flure, Heizungsanlagen sowie sonstige Ver-/Entsorgungsleitungen). Während Ihnen bezüglich des Sondereigentums das alleinige Nutzungsrecht zusteht, sind Sie beim gemeinschaftlichen Eigentum nur zum Mitgebrauch berechtigt.

Die Wohnung, die räumlich genau abgegrenzt ist, steht nur dem jeweiligen Eigentümer zu. Der Rest des Gebäudes und die Freiflächen stehen grundsätzlich allen Wohnungseigentümern zu, sofern nicht ► **Sondernutzungsrechte** eingeräumt wurden.

**Sondernutzungsrechte** geben einzelnen Wohnungseigentümern das Recht, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums allein zu nutzen (z. B. oberirdische Pkw-Stellplätze, Terrassen, Gartenflächen oder Dachspeicherräume).

## Wer darf was?

Die Eigentümer der Wohnungen bilden die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Als Wohnungseigentümer sind Sie somit automatisch Mitglied. Jede Gemeinschaft braucht ihre Spielregeln. Gesetzliche Regelungen dafür enthält das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Fast immer werden diese gesetzlichen Regelungen durch eine sogenannte notarielle „Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung“ ergänzt, erweitert oder auch abgeändert. Hieraus bzw. aus einer gesonderten behördlichen Bescheinigung ergeben sich auch die Grundrisspläne aller Wohnungen. Diese Unterlagen und zumindest die Pläne für seine zukünftige eigene Wohnung sollte der Käufer unbedingt vor Beurkundung in Kopie einsehen. Verfügt der Verkäufer nicht über solche – kompletten! – Unterlagen, kann der Notar beim Grundbuchamt Abschriften fertigen lassen. Ohne gesonderte Nachfrage ist der Notar hierzu allerdings nicht verpflichtet; erst recht kann er nicht beurteilen, ob die hinterlegten Pläne mit dem tatsächlichen Bauzustand übereinstimmen. Dies muss der Käufer selbst vorab genauestens überprüfen. Beschlüsse der Wohnungseigentümer setzen die Vorgaben von Gesetz und Teilungserklärung um. Sie werden in ► [Eigentümerversammlungen](#) gefasst. Die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse sind deshalb wichtige Unterlagen.

Seine Rechte übt der Wohnungseigentümer in der jährlich stattfindenden **Eigentümerversammlung** aus. Diese ist oberstes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie wird durch den Verwalter einberufen. In der Versammlung werden durch Abstimmung Beschlüsse gefasst. Die Ausführung der Beschlüsse obliegt dann dem Verwalter. Weiter hat der Verwalter für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen und dafür, dass die einzelnen Wohnungseigentümer ihren Pflichten nachkommen, wie z. B. die Bezahlung des monatlichen Hausgeldes.

Was vor ein paar Jahren noch undenkbar war, ist heute weitverbreitet: Die sog. **hybride Eigentümerversammlung**. Nicht mehr zwangsläufig müssen die Wohnungseigentümer sich physisch zusammenfinden, um eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Von einer hybriden Versammlung ist die Rede, wenn neben dem physischen Versammlungsort und der Teilnahme in Präsenz, auch die digitale Teilnahme via Videokonferenz ermöglicht wird. Voraussetzung, dass Miteigentümer digital an einer Versammlung teilnehmen können, ist, dass im Vorfeld diese Option durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ermöglicht wird. Da man im Rahmen dieses Beschlusses sich über weitere Dinge Gedanken machen muss, z. B. was für ein Videokonferenztool

wird verwendet, sollte man sich hierbei unbedingt rechtlichen Rat einholen. Auch hier unterstützt Ihr Notar.

Ob es künftig möglich sein wird, **Eigentümersversammlungen** auch **vollständig online** abzuhalten, ist vom Gesetzgeber noch nicht abschließend geklärt.

Der Verwalter einer Hausanlage führt eine Beschlusssammlung, in dem die in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse aufgeführt sind. Diese Beschlüsse gelten automatisch für und gegen den Käufer. Deshalb ist es wichtig, sich diese vor der Beurkundung genau anzuschauen. Sonst riskiert man böse Überraschungen, z. B. eine Sonderumlage für eine Sanierungsmaßnahme. Auch über das Hausgeld, das meist monatlich gezahlt wird, und über Instandhaltungsrücklagen muss sich der Käufer vorab genauestens informieren.

Seit dem 1.12.2023 können Wohnungseigentümer die Bestellung eines **zertifizierten Verwalters** verlangen. Die Zertifizierung setzt eine Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer (IHK) voraus; bestimmte Personengruppen wie Volljuristen und Immobilienkaufleute sind allerdings von der Prüfungspflicht ausgenommen und zertifizierten Verwaltern gleichgestellt.

## Wer zahlt was?

Die Wohnungseigentümer sind untereinander verpflichtet, die gemeinsamen Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Dazu gehören insbesondere die Erhaltungs- und die Verwaltungskosten. Für jedes Jahr wird ein Wirtschaftsplan aufgestellt. Auch diesen lohnt es sich anzuschauen, um die finanzielle Belastung abschätzen zu können. Die Art und Weise der Kostenteilung ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung. Ist nichts geregelt, werden die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt.

## Bauträgervertrag

Oft wird eine Wohnung verkauft, die noch nicht fertiggestellt ist. Der Verkäufer heißt dann Bauträger. Dieser errichtet auf einem (meist) ihm gehörenden Grundstück ein Bauwerk, das von ihm dann in die einzelnen Eigentumswohnungen aufgeteilt wird. Da das Kaufobjekt noch nicht besichtigt werden kann, sind eine genaue Baubeschreibung und die Baupläne besonders wichtig. Diese Unterlagen muss sich der Käufer von dem Bauträger rechtzeitig vor der Beurkundung aushändigen lassen und genau durchsehen. Sie müssen dem Käufer zusätzlich direkt vom Notar mindestens vierzehn Tage vor der Beurkundung übermittelt werden.

Auch der Entwurf des Bauträgervertrags muss dem Käufer mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung durch den Notar zur Prüfung übersandt werden. Lesen Sie ihn sich genau und aufmerksam durch! Bei einem Bauträgervertrag zahlt der Käufer den Kaufpreis meist nicht in einem Betrag, sondern in Raten. Dies ist zum Schutz des Käufers gesetzlich vorgeschrieben. Die Raten richten sich nach dem tatsächlichen Baufortschritt. Der Bauträgervertrag legt auch fest, bis zu welchem Zeitpunkt das Objekt fertiggestellt sein muss. Er regelt die Rechte des Käufers bei Baumängeln. Sonderwünsche des Käufers müssen wie alle Vereinbarungen mit dem Bauträgervertrag beurkundet werden.

Ist die Wohnung fertiggestellt, muss eine Abnahme durch den Käufer erfolgen. Hierüber wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem etwaige Mängel aufgeführt werden. Ab Abnahme beginnt die Verjährung der Mängelansprüche.

# Kaufpreisfinanzierung und Grundpfandrechte

Muss der Käufer den Kaufpreis (teilweise) über ein Bankdarlehen finanzieren, sollte er den Finanzierungsplan rechtzeitig mit seiner Bank festlegen. Die Daten sollten dem Notar frühzeitig zur Verfügung gestellt werden. Dann kann er die passenden vertraglichen Zahlungsfristen für den Kaufvertrag vorschlagen.

Die Bank und der Käufer schließen für die Finanzierung einen Darlehensvertrag. Sie vereinbaren, wie das Darlehen zurückbezahlt wird, und regeln die Höhe der Zinsen. Die Bank will sich für den Fall absichern, dass der Käufer das Darlehen nicht zurückzahlen kann. Meistens wird die gekaufte Wohnung als Sicherheit verwendet. Dazu wird sie zugunsten der Bank mit einer ► [Grundschild oder Hypothek belastet](#).

**Grundschild und Hypothek:** Mit der Eintragung einer Grundschild oder einer Hypothek ist es, als hätte der Käufer die Wohnung der Bank „verpfändet“. Die Bank kann die Eigentumswohnung durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu Geld machen. Gegenüber der Hypothek hat die Grundschild den Vorteil, dass sie beliebig oft als Sicherheit für andere Forderungen wieder verwendet werden kann. Welche Schulden durch die Grundschild abgesichert werden, ergibt sich aus einer besonderen Vereinbarung – der Zweckerklärung. Die Zweckerklärung ist deshalb besonders wichtig. Man sollte sie sich genau ansehen.

Wenn die finanzierende Bank dem Notar die für die Grundschild oder Hypothek erforderlichen Angaben und Unterlagen rechtzeitig zuschickt, kann der Notar alles so vorbereiten, dass diese Sicherheiten in demselben Termin wie der Kaufvertrag beurkundet werden können. Dies hilft einer schnellen und problemlosen Abwicklung des Vertrages. Grundschild und ► [Grundschildzinsen](#) müssen in das ► [Grundbuch](#) eingetragen werden, darum kümmert sich der Notar.

Zu den Grundschildzinsen und weiteren Fragen der Finanzierung finden Sie Informationen in unserer Broschüre „Immobilienkauf und Finanzierung“.

Der Notar begleitet Verkäufer und Käufer durch ihren Vertrag und dessen Abwicklung. Er kennt bewährte Vertragsklauseln und passt sie neuen Gesetzen und Gerichtsurteilen an. Er hilft Ihnen, die richtigen Entscheidungen zu treffen und teure Streitigkeiten zu vermeiden.

Immer gilt: Beratung inklusive. Notarinnen und Notare.

Ein Produkt des Deutschen Notarverlags  
in Kooperation mit dem Deutschen Notarverein.

Bestell-Nr.: 800052021  
6. Auflage

Ihr Notar/Ihre Notarin