

## **Erläuterungen Kaufvertrag**

<u>Begriff</u>	<u>Erläuterung</u>
<i>Beurkundung</i>	erfolgt im Termin durch den Notar mittels Verlesung und Erläuterung des Kaufvertrags; erst damit sind die Beteiligten an ihren Vertrag gebunden;
<i>Besitzübergang</i>	der wirtschaftliche Übergang des Vertragsobjekts auf den Käufer, also von Besitz (=tatsächliche Herrschaft; Schlüsselübergabe), Nutzen und Lasten; erfolgt unabhängig von der Eigentumsumschreibung (=Rechtsübergang), die in der Regel erst nach Kaufpreiszahlung eingeleitet wird;
<i>Eigentumsübergang</i>	damit gehört das Vertragsobjekt nicht nur wirtschaftlich (siehe „ <i>Besitzübergang</i> “) sondern auch rechtlich dem Käufer. Dies geschieht durch Eintragung der Auflassung (=Einigung von Verkäufer und Käufer darüber, dass der Käufer neuer Eigentümer sein soll) im Grundbuch. Dazu müssen erforderliche Genehmigungen und sonstige Erklärungen und eine Bestätigung des Finanzamtes über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen. Außerdem muss zum Schutz des Verkäufers vorher der Kaufpreis bezahlt sein;
<i>Finanzierung</i>	der Verkäufer erklärt sich bereit, den Vertragsgegenstand als Sicherheit für die Finanzierungsbank des Käufers (im Regelfall durch Bestellung einer Grundschuld) zur Verfügung zu stellen. Dies gilt jedoch nur, wenn rechtlich abgesi-

chert ist, dass die Sicherheit nur für solche Darlehen verwendet wird, die zur Kaufpreiszahlung verwendet werden und die Finanzierungsdarlehen des Käufers direkt an den Verkäufer ausbezahlt werden. Selbstverständlich hat für all diese Maßnahmen der Verkäufer keine Kosten zu tragen, da die Beschaffung des Kaufpreises allein Sache des Käufers ist;

*Gewährleistung*

der Verkäufer haftet für die Löschung nicht ausdrücklich vom Käufer übernommener Belastungen im Grundbuch. Für Sachmängel wird regelmäßig ein Gewährleistungsausschluss vereinbart, so dass der Verkäufer keine Haftung für den tatsächlichen Zustand der Immobilie übernimmt; der Zustand des Gebäudes, insbesondere Alter und Abnutzung, ist bei der Kaufpreisfindung zu berücksichtigen;

*Grundbuchstand*

neben der Bezeichnung des Grundstücks und des Eigentümers sind in Abteilung III Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden) und in Abteilung II sonstige Belastungen, insb. Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte) eingetragen

*Kaufpreis*

der Käufer zahlt zu seinem Schutz erst, wenn ihm der Notar bestätigt hat, dass die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung gesichert ist; bestätigt wird insbesondere die Eintragung der „*Vormerkung*“ des Käufers im Grundbuch;

<i>Lastenfreistellung</i>	Altgläubiger des Verkäufers werden mit dem Kaufpreis abgelöst, so dass die eingetragenen Grundschulden zur Löschung gelangen;
<i>Mietverhältnis</i>	zu regeln ist, ob der Käufer den Mieter übernimmt oder der Verkäufer für dessen Auszug haftet;
<i>Urkundenvollzug</i>	die Vertragsabwicklung übernimmt und überwacht der Notar;
<i>Vormerkung</i>	sicheren Schutz für die Eigentumsübertragung bietet nur die Eintragung einer „Auflassungsvormerkung“ im Grundbuch. Sie sichert den Käufer vor weiteren, vertragswidrigen Verfügungen des Verkäufers; daher muss vor Zahlung des „Kaufpreises“ die Vormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen sein;
<i>Vorleistungsrisiken</i>	die Vertragsteile werden durch die Treuhand- und Überwachungstätigkeit des Notars gegen Vorleistungsrisiken geschützt; daher ist regelmäßig vorgesehen, dass der „Kaufpreis“ erst nach einer Bestätigung des Notars zu zahlen ist und mit Kaufpreiszahlung der „Besitzübergang“ stattfindet; am Schluss des „Urkundenvollzugs“ erfolgt der „Eigentumsübergang“ durch Umschreibung des Eigentums im Grundbuch;

## **Zusatz Eigentumswohnung**

Gemeinschaftseigentum	sind die Bereiche des Grundstücks und des Gebäudes, die gemeinschaftlich von allen Wohnungseigentümern (bzw. deren Mietern) der Wohnanlage genutzt werden (Eingang, Treppenhaus, Aufzug, Waschraum etc.);
Hausgeld	auch Wohngeld genannt, ist die monatliche Vorauszahlung des Kostenbeitrags den jeder Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung (Instandhaltung) des Gemeinschaftseigentums zu leisten hat; die Endabrechnung erfolgt nach Ablauf des Wirtschaftsjahres durch den „Verwalter“;
Sondereigentum	sind die Bereiche, die der alleinigen Nutzung des Eigentümers der Wohnung unterliegen, letztlich also die Wohnung selbst;
Sondernutzungsrecht	steht in tatsächlicher Hinsicht dem Sondereigentum nahezu gleich und wird regelmäßig an solchen Grundstücks- oder Gebäudeteilen eingeräumt, an denen aus rechtlichen Gründen Sondereigentum nicht möglich ist (z.B. oberirdische Kfz-Stellplätze, Terrassen- und Gartenflächen);
Teilungserklärung	Wohnungseigentum wird im Wege der Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) durch Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch ge-

bildet; das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richtet sich nach der mit der Teilungserklärung verbundenen Gemeinschaftsordnung und nach dem WEG;

Verwalter

wird von den Wohnungseigentümern bestellt und übernimmt die Verwaltung des „*Gemeinschaftseigentums*“; für das „*Sondereigentum*“ ist hingegen jeder Eigentümer selbst verantwortlich;

Wohnungseigentum

rechtlich handelt es sich bei Wohnungseigentum um einen bestimmten Miteigentumsanteil (oft in tausendstel-Anteilen ausgedrückt) an dem Grundstück, auf dem sich die Wohnanlage befindet, verbunden mit dem „*Sondereigentum*“ an einer bestimmten Wohnung; die genaue Lage der Wohnung ergibt sich aus dem der „*Teilungserklärung*“ beigefügten Aufteilungsplan;