



NOTAR
HELMUT
HEINRICH

Bahnhofstraße 29
91257 Pegnitz
Tel. 09241 8467
mail@notar-pegnitz.de

Tipps zum Wohnungskauf

Nur ein- oder zweimal im Leben kauft oder verkauft der Normalbürger eine Immobilie. Fast immer geht es dabei um erhebliche wirtschaftliche Werte. Deshalb

- sind Eigentum und Belastungen an Immobilien im Grundbuch dokumentiert.
- können Immobilienkaufverträge nur unter Mitwirkung eines Notars geschlossen werden.

Der Notar sorgt für eine ausgewogene und sichere Vertragsgestaltung, berät und belehrt und zeigt Alternativen auf. Beim Kauf eines Mietshauses schlägt der Notar andere Bedingungen vor als beim Erwerb eines Ackers.

Der Notar kennt aber die Immobilie nicht, die Sie kaufen wollen. Daher müssen Sie selbst die **tatsächlichen Umstände** wie etwa Lage, Größe, Zustand und Erschließung der Immobilie überprüfen. Achten Sie dabei besonders auf folgendes:

1. Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung werden Sie „Herr Ihrer Wohnung“, aber nicht „Herr im Haus“. Wohnungseigentum besteht nämlich aus

- dem **Gemeinschaftseigentum** aller Eigentümer am Grundstück und an den von allen benutzten Teilen des Gebäudes wie etwa Dach, Treppenhaus und Heizung und
- dem **Sondereigentum** des einzelnen Eigentümers an Wohnung und ggf. Kfz-Stellplatz.

Deren **Lage und Größe** sind aus dem Grundbuch nicht ersichtlich. Die Gebäudeaufteilung ergibt sich vielmehr aus einer notariellen **Teilungserklärung**. Diese ist oft schon etliche Jahre alt. Sie sollten sich vor der Beurkundung über ihren Inhalt informieren. Hat der Verkäufer die Teilungserklärung nicht, wenden Sie sich bitte rechtzeitig vor der Beurkundung an Ihren Notar.

2. Darüber, welche **Rechte und Pflichten** die Wohnungseigentümer haben, finden Sie

- im **Wohnungseigentumsgesetz** die Grundregeln.
- in der **Gemeinschaftsordnung** Spezialregelungen für das Haus, in dem Ihre Wohnung liegt. Die Gemeinschaftsordnung ist Bestandteil der Teilungserklärung, vgl. oben. In der Gemeinschaftsordnung stehen meistens auch Bestimmungen über folgende Fragen:
 - Wie werden die **Kosten** für Instandhaltung und Instandsetzung, Verwaltung, Versicherungen und sonstige Bewirtschaftung unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt?
 - Wie laufen **Versammlungen** der Wohnungseigentümer ab und wie ist das Stimmrecht?
 - Darf ein Eigentümer seine Wohnung **umbauen** oder **anders nutzen**?

In früheren Beschlüssen der Versammlung der Wohnungseigentümer finden sich ergänzende Regelungen. Sie sollten vor Beurkundung jedenfalls die **letzten Versammlungsprotokolle einsehen**. Sie erfahren daraus Dinge wie: Stehen Reparaturen an? Gibt es Rücklagen dafür? Bestehen Streitigkeiten im Hause?

Der Notar prüft nicht, ob Sie sich Ihre künftige Wohnung leisten können. Ihre **Finanzierung** sollte vor der Beurkundung feststehen. Manche Verkäufer verlangen einen Finanzierungsnachweis, bevor sie den Kaufvertrag unterschreiben. Ist zur Finanzierung eine **Grundschuld** oder **Hypothek** nötig, sollten dem Notar die Unterlagen dazu vor Beurkundung des Kaufes vorliegen. Die **Angemessenheit des Kaufpreises** kann und darf der Notar nicht beurteilen.

Alles, was mit dem Immobilienkauf zusammenhängt, muss in die notarielle **Urkunde richtig und vollständig** aufgenommen werden. Andernfalls kann der gesamte Vertrag nichtig sein. Das hilft weder Ihnen noch Ihrem Vertragspartner. Bitte teilen Sie Ihrem Notar deshalb mit, wenn

- in einem Vertragsentwurf, den Sie bei ihm anfordern sollten, Vereinbarungen noch nicht enthalten sind, die Sie mit dem Verkäufer getroffen haben wie etwa Renovierungsmaßnahmen durch den Verkäufer, den Mitverkauf von Mobilien oder eine Vermietung,
- sich auf Grund neuer Informationen Änderungen ergeben,
- Sie sonst Änderungen oder Ergänzungen wünschen.

Solche **Änderungen oder Ergänzungen** können Sie bis zur Unterzeichnung des Vertrages jederzeit einbringen. Ihnen entstehen dadurch keine Mehrkosten. Der Entwurf soll Ihnen schon im Vorfeld dabei helfen. Verlangen Sie ihn darum rechtzeitig vor der Beurkundung.