

# BERND PFELZER

RECHTSANWALT UND NOTAR

## Wohnungskaufvertrag

Begriffe kurz erklärt

---

### **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Sie ist Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in selbständige Wohneinheiten oder sonstige Räume und bescheinigt, dass die Einheiten hinreichend von anderen Wohnungen oder Räumen getrennt, mithin abgeschlossen sind. Für die Selbständigkeit einer Wohnung bedarf es etwa des Vorhandenseins eines Bades und einer Küche.

Aufgrund der Abgeschlossenheitsbescheinigung erhalten die Wohnungen eigene Grundbuchblätter und sind somit handelbar und können verkauft / gekauft werden.

Einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bedarf es nicht, wenn das Objekt grundbuchlich nicht in selbständige Wohneinheiten aufgeteilt werden soll.

### **Auflassung**

Das ist die Einigung zwischen Erwerber und Veräußerer, dass das Eigentum eines Grundstücks / einer Wohnung auf den Erwerber übergehen soll. In der Regel wird die Auflassung in einem Wohnungskaufvertrag mitbeurkundet, auch wenn diese üblicherweise erst in einem späteren Stadium der Abwicklung des Wohnungskaufvertrages Verwendung findet.

### **Auflassungsvormerkung**

Die (Auflassungs-) Vormerkung ist ein Sicherungsmittel für den Erwerber, sie wird im

Grundbuch eingetragen. Regelmäßig ist die Eintragung einer Auflassungsvormerkung

Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit. Ist die Vormerkung im Grundbuch eingetragen, kann über das Grundstück und die Wohnung nur noch mit Zustimmung des Vormerkungsberechtigten verfügt werden. Eintragungen, die nach Eintragung der Vormerkung im Grundbuch erfolgen, sind dem Erwerber gegenüber unwirksam. Der Vormerkungsberechtigte kann nach Eintragung der Vormerkung sicher sein, dass er das Eigentum an dem Grundstück / Wohnung erhält.

### **Baulasten**

Dabei handelt es sich um Verpflichtungen des jeweiligen Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde. Bei Baulasten geht es um Handlungen, die ein Immobilieneigentümer auf seinem Grundstück zu unterlassen, zu dulden oder durchzuführen hat. Nicht gesichert sind hierdurch Ansprüche etwa von Nachbarn. Diese können Ansprüche nur durch eine Grunddienstbarkeit absichern. Baulasten können etwa Rettungswege, Zuwegung, Abstandflächen, Stellplatzflächen etc. betreffen. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis eingetragen. Es bietet sich an, vor dem Erwerb eines Grundstücks das Baulastenverzeichnis einzusehen, um sich vor unliebsamen Überraschungen zu schützen.

Die Baulast trifft dann sämtliche Eigentümer der Wohnanlage gleichermaßen, da diese nicht

auf der Wohnung selbst, sondern auf dem Grundstück lastet. Der Erwerber einer Wohnung kauft aber streng genommen nicht die Wohnung, sondern einen Teil des Grundstücks mit dem Sondereigentum an einer Wohnung.

### **Belastungsvollmacht**

Wird der vereinbarte Kaufpreis finanziert, will der Darlehensgeber (zumeist eine Bank) abgesichert sein. Diese Absicherung erfolgt durch Eintragung eines Finanzierungsgrundpfandrechts (zumeist eine Grundschuld) zu einem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, sondern noch der Verkäufer. Da das Darlehen allerdings regelmäßig erst nach einer Absicherung ausgezahlt wird, muss der Veräußerer der Belastung zustimmen. Andernfalls würde er den Kaufpreis nicht erhalten können. Damit der Veräußerer bei der Bestellung des Finanzierungsgrundpfandrechts nicht teilnehmen muss, bevollmächtigt er regelmäßig in einem Kaufvertrag den Erwerber mit der Belastung der Wohnung mit einem Finanzierungsgrundpfandrecht.

### **Besitz**

Der Besitz ist die tatsächliche Sachherrschaft. Im Wohnungsverkaufvertrag wird die Besitzverschaffung auch Lieferung genannt. Damit der Veräußerer nicht ungesichert dem Erwerber den Besitz des Kaufobjektes verschaffen muss, wird der Besitzübergang in der Regel vertraglich so gestaltet, dass zunächst der Erwerber vorleistungspflichtig ist und den Kaufpreis bezahlen muss, bevor der Besitz übergeht. Zum Schutz des Erwerbers wird in der Regel die Fälligkeit des Kaufpreises von der Eintragung einer Auflassungsvormerkung abhängig gemacht.

### **Denkmalschutz**

Ein Gebäude kann unter Denkmalschutz stehen. Das bedeutet, dass dieses nicht oder nur beschränkt verändert werden kann. Vor Beur-

kundung kann bei der Denkmalschutzbehörde eine Auskunft eingeholt werden, ob der Vertragsgegenstand unter Denkmalschutz steht. In der Regel weiß der Verkäufer, ob der Kaufgegenstand unter Denkmalschutz steht und dies angeben. Regelmäßig wird der Veräußerer entweder den Denkmalschutz benennen oder versichern, dass das Kaufobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

### **Dienstbarkeit**

Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks belastet werden (Grunddienstbarkeit). Die Belastung zielt auf ein Dulden oder Unterlassen ab, mithin darauf, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen oder das aus dem Eigentum am belasteten Grundstück herrührende Rechte nicht ausgeübt werden dürfen. Dabei handelt es sich regelmäßig etwa um Wege- oder Leitungsrechte oder Bauungsbeschränkungen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks muss dann also etwa dulden, dass der Begünstigte das Grundstück betreten darf oder auf diesem Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, weil sonst sein Grundstück nicht erschlossen werden könnte.

Eine Dienstbarkeit kann aber auch zu Gunsten einer bestimmten Person (und nicht etwa zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks) belastet werden (beschränkt persönliche Dienstbarkeit). Zusätzlich zu den Rechten, die Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein können, kommen etwa in Betracht Wohnungsrechte, Wohnrechte, Mitbenutzungsrechte etc. Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit ist Begünstigter eine bestimmte natürliche oder juristische Person, nicht aber der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit erlischt mit dem Tod des Berechtigten. Grundsätzlich ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit nicht übertragbar. Die Parteien können allerdings etwas anderes vereinbaren.

## **Eigentum**

Das Eigentum ist die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks / einer Wohnung zu einer Person oder einem Unternehmen. Streng genommen erwirbt der Käufer einen Teil des Grundstücks zu Miteigentum verbunden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung. Das Eigentum wird im Grundbuch vermerkt. In der Abwicklung eines Wohnungskaufvertrages ist der Veräußerer als Eigentümer im Grundbuch zu streichen und der Erwerber als neuer Eigentümer im Grundbuch einzutragen. Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist in der Regel, dass der Erwerber den Kaufpreis gezahlt hat und Erwerber und Veräußerer die Auflassung erklärt haben. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst dann veranlassen, wenn die Grunderwerbsteuer – sofern sie anfällt - gezahlt ist und eine sog. steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

## **Eigentumswohnung**

Der Begriff bezeichnet umgangssprachlich das Wohnungseigentum.

## **Eigentümerversammlung**

Die Eigentümer einer Wohnanlage (Eigentümergeinschaft) treffen sich in der Regel jährlich. Auf der Eigentümerversammlung werden von dem Verwalter zu dokumentierende Beschlüsse (z.B. Wirtschaftsplan) gefasst. An die Beschlüsse ist der Erwerber einer Wohnung gebunden.

## **Erbbaurecht**

Nicht immer fallen das Eigentum an einem Grundstück und an dem darauf errichteten Gebäude bzw. den Wohnungen zusammen. Das Erbbaurecht gewährt das Recht auf einem fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten. Für das Erbbaurecht ist ein gesonderter Grundbuch anzulegen, es wird wie ein eigenes Grundstück behandelt und kann belastet und veräußert werden. Sowohl für die Veräu-

ßerung als auch für die Belastung kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgebers) notwendig sein. Dies ist der Regelfall. Es bietet sich an, vor Abschluss eines Kaufvertrages über ein Erbbaurecht, den Erbbaurechtsgeber zu kontaktieren. Der Erbbauberechtigte kann die Zustimmung für die Belastung etwa der Höhe nach beschränken. Dies sollte vor Beurkundung abgeklärt werden, damit nicht in der Folge der Erwerber vor dem Problem steht, dass er etwa den Kaufpreis zu 100 % finanzieren muss und die Bank in entsprechender Höhe im Grundbuch gesichert werden will, der Erbbaurechtsgeber, also der Eigentümer des Grund und Bodens, eine Zustimmung nur für eine Belastung unter der Finanzierung erteilt. Der Erwerb eines Erbbaurechtes bedeutet nicht zugleich den Erwerb des Grund und Bodens. Für die Nutzung muss der Erbbauberechtigte einen regelmäßigen Erbbauzins entrichten. Dieser ist im Grundbuch gesichert.

Das Erbbaurecht ist zeitlich befristet. Die Befristung ergibt sich aus dem Grundbuch. Häufig beläuft sich die Befristung auf 99 Jahre – ab Errichtung des Erbbaurechts, nicht ab Erwerb des Erbbaurechts.

## **Erschließungskosten**

Ein Grundstück muss erschlossen sein bzw. werden. Darunter versteht man etwa den Anschluss des Grundstücks an die Versorgungs- und Versorgungsnetze, aber auch an die Verkehrsflächen. Zu den Erschließungsmaßnahmen gehören demnach also u.a. Elektrizität, Gas, Kanalisation, Telefon, Straßen, Fußwege, Straßenbeleuchtung, Kinderspielplätze etc. An den Kosten für die erstmalige Anlage oder Modernisierung dieser Maßnahmen werden die Grundstückseigentümer beteiligt.

Bei Gebrauchtimmobilien sind die Erschließungsmaßnahmen in der Regel abgeschlossen und abgerechnet. Ob mit weiteren Erschließungsmaßnahmen oder noch abzurechnenden

Kosten gerechnet werden muss, kann bei der Gemeinde erfragt werden.

### **Fälligkeit**

Im Kaufvertrag wird in der Regel ein bestimmtes Datum angegeben, zu dem der Kaufpreis gezahlt werden muss. Die Kaufpreisfälligkeit ist von weiteren Voraussetzungen abhängig. Wesentlich sind insbesondere die Sicherung des lastenfreien Erwerbs durch den Käufer und die Eintragung der Auflassungsvormerkung.

### **Fälligkeitsmitteilung**

Die Mitteilung des Notars an den Erwerber, dass die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit gegeben sind und er den Kaufpreis zu zahlen hat.

### **Finanzierungsgrundpfandrecht**

Kaufpreise für eine Immobilie werden in der Regel finanziert. Die Banken wollen die Rückzahlung des Darlehen abgesichert wissen. Für den Fall, dass das Darlehen nicht zurückgeführt wird, sichern sich die Darlehensgeber durch Eintragung eines Finanzierungsgrundpfandrechts in das Grundbuch für das Kaufobjekt ab. Wird das Darlehen nicht zurückgezahlt, kann der Darlehensgeber aus dem Grundpfandrecht die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück betreiben.

### **Gemeinschaftseigentum**

Eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilte Wohnanlage besteht aus Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Das Gemeinschaftseigentum ist alles das, was nicht zum Sondereigentum gehört. Hierzu gehören u.a. Dach, Fenster, tragende Wände, Decken, Treppenhäuser, Außenanlagen. Diese sind für die Gemeinschaft zugänglich und werden von ihr verwaltet. An Teilen des Gemeinschaftseigentums können Sondernutzungsrechte gewährt

werden, die die Teilnahme der übrigen Eigentümer ausschließt.

### **Gemeinschaftsordnung**

In der Gemeinschaftsordnung wird das Zusammenleben der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander geregelt. Hierzu gehören etwa Regelungen zur Eigentümerversammlung oder das Hausgeld, aber auch zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Üblicherweise wird sie mit der Teilungserklärung zusammen festgelegt.

### **Grundbuch**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register für Grundstücke. In der Regel wird für jedes Grundstück bzw. jede Eigentumswohnung ein Grundbuchblatt geführt. Darin enthalten sind Angaben zum Grundstück, wie Lage und Größe. Ebenfalls ausgewiesen sind Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen. Das sind insbesondere Rechte Dritter (siehe Dienstbarkeit, Finanzierungspfandrechte).

Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Es wird daher vermutet, dass der eingetragene Eigentümer auch tatsächlich Eigentümer ist.

### **Grunderwerbsteuer**

Bei der Veräußerung von Grundstücken fällt Grunderwerbsteuer an. Die Höhe variiert je nach Bundesland. Bei der Übertragung innerhalb der Familie etwa fällt Grunderwerbsteuer nicht an. In den allermeisten Fällen ist allerdings Grunderwerbsteuer zu zahlen.

### **Grundschild**

(siehe auch **Finanzierungsgrundpfandrecht**)

Die Grundschild sichert das Darlehen ab. Sie ist in das Grundbuch einzutragen. Die Grundschild erlischt nicht mit Rückführung des Darlehens, sondern bleibt bestehen. Nach Tilgung des Darlehens kann die Grundschild gelöscht werden, muss aber nicht. Für die Löschung fallen Kosten an. Bei weiterem Finanzie-

rungsbedarf kann die Grundschuld allerdings auch wiederverwendet werden, solange sie nicht gelöscht ist.

### **Grundsteuer**

Der Eigentümer eines Grundstücks hat Grundsteuer an die Gemeinde zu zahlen. In der Regel übernimmt ab Lieferung der Erwerber sämtliche Rechte und Pflichten. Ab Lieferung hat der Erwerber demnach auch die Grundsteuer zu entrichten. Allerdings erst ab dem auf die Eigentumsumschreibung folgenden Kalenderjahr wird der Grundsteuerbescheid auf den Erwerber ausgestellt. Bis dahin muss zwischen den Parteien eine Regelung getroffen werden, wie mit der Grundsteuer ab Lieferung umzugehen sei. Der Veräußerer kann seinen Grundsteuerbescheid an den Erwerber übergeben, damit dieser direkt die Grundsteuer an das Finanzamt unter Verwendung der im Bescheid genannten Steuernummer zahlt oder der Veräußerer zahlt die Grundsteuer weiter, der Erwerber erstattet ihm dann diese Kosten.

### **Grundstück**

Das Grundstück ist ein mit eigener Nummer im Grundbuch eingetragener, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein darauf befindliches Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

### **Hausgeld**

Das Hausgeld ist die monatliche Vorauszahlung aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplans zur Deckung der laufenden Kosten. Der Erwerber ist ab Lieferung zur Tragung des Hausgeldes verpflichtet.

### **Hypothek**

Bei der Hypothek handelt es sich um ein weiteres Mittel der Kreditsicherung (siehe Finanzierungsgrundpfandrecht, siehe Grundschuld). Die Hypothek steht und fällt mit der gesicher-

ten Forderung. Sie wird heute nur noch selten verwendet.

### **Instandhaltungsrücklage**

Die Instandhaltungsrücklage ist der Teil des Hausgeldes / Wohngeldes, der nicht für die laufenden Kosten der Wohnanlage verwendet wird. Vielmehr dient die Instandhaltungsrücklage größeren Investitionen, wie etwa der Instandsetzung von Dach, Fassade, Heizung etc.

### **Kaufpreisfälligkeit**

siehe Fälligkeit

### **Kosten**

Regelmäßig wird vereinbart, dass die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung (Notar, Grundbuchamt) vom Erwerber getragen werden. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der Lastenfreistellung, also diejenigen Kosten, die für die Löschung insbesondere von noch eingetragenen Grundpfandrechten, die von dem Erwerber nicht übernommen werden, entstehen.

### **Lasten**

Hierbei handelt es sich um die mit einem Grundstück kraft Gesetzes verbundenen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung von Grundsteuer und Erschließungskosten. Regelmäßig wird vereinbart, dass der Erwerber diese Kosten ab dem vereinbarten Lieferungstage an übernimmt, obwohl er noch gar nicht Eigentümer ist. Ab Lieferung genießt der Erwerber allerdings auch die Vorteile des Kaufobjektes, sodass es recht und billig ist, dass er ab dann auch die Lasten übernimmt.

### **Lastenfreistellung**

Damit wird bezeichnet, dass der Veräußerer verpflichtet ist, etwaige Finanzierungslasten oder sonstigen Lasten, sofern der Erwerber diese nicht, übernimmt aus dem Grundbuch lö-

schen lassen muss. Hierzu zählen insbesondere Grundschulden und Hypotheken. Im Rahmen der Durchführung des Kaufvertrages holt der Notar z.B. Löschungsbewilligungen der jeweiligen Gläubiger ein, sofern diese nicht bereits vorliegen. Sofern Grundpfandrechte noch valutieren, werden diese aus dem Kaufpreis beglichen, damit der Gläubiger die Löschung bewilligt bzw. dessen Auflagen zur Verwendung einer Löschungsbewilligung erfüllt werden können.

### **Lieferung**

Darunter wird die Besitzverschaffung verstanden.

### **Löschungsbewilligung**

Ein im Grundbuch eingetragenes Recht kann nur gelöscht werden, wenn der Gläubiger dieses Rechts, also der Inhaber des Rechts, die Löschung bewilligt. Diese bedarf der notariellen Beglaubigung.

### **Miteigentümer**

Sind zwei oder mehr Personen Eigentümer eines Grundstücks, so handelt es sich um Miteigentümer. Jeder hält einen ideellen Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Über den Miteigentumsanteil kann jeder Miteigentümer verfügen und ihn somit auch veräußern. Jeder Miteigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dieses Recht kann allerdings eingeschränkt oder aufgehoben werden.

### **Nebenabreden**

Außerhalb des notariellen Kaufvertrages sind Nebenabreden unwirksam. Sie können sogar dazu führen, dass der Kaufvertrag unwirksam wird. Lassen die Parteien also etwas anderes Beurkunden, als sie eigentlich vereinbart haben, insbesondere um Kosten zu sparen, ist der Kaufvertrag nichtig.

### **Nießbrauch**

Ist ein Nießbrauch vereinbart und im Grundbuch eingetragen, steht dem Berechtigten ein umfassendes Nutzungsrecht an Grundstück und Gebäude zu. Er kann es selbst bewohnen oder vermieten. Der Eigentümer ist ausgeschlossen. Dem Nießbrauchsberechtigten können sämtliche Erhaltungsmaßnahmen auferlegt werden. Oftmals wird der Nießbrauch im Rahmen der vorzeitigen Übertragung eines Grundstücks auf die Kinder vereinbart, wenn die Übertragenden das Grundstück weiter nutzen möchten oder die Erträge genießen. Hintergrund einer vorzeitigen Übertragung auf die eigenen Kinder ist in der Regel die Ausnutzung von Schenkungs- oder Erbschaftssteuerfreibeträgen.

Problematisch kann ein Nießbrauch vor dem Hintergrund von Pflichtteils- / Pflichtteilsergänzungsansprüchen sein.

### **Notar**

Notare sind Träger eines öffentlichen Amtes. Im Gegensatz zu Rechtsanwälten sind sie unparteiisch und unabhängig, vertreten also die Parteien gleichsam und wirken auf eine Einigung hin, bei der keine Partei benachteiligt wird.

Der Notar entwirft die zu beurkundenden Verträge und sonstigen Urkunden und erläutert diese.

### **Notaranderkonto**

Es handelt sich hierbei um ein Sicherungsmittel, um treuhänderisch vom Notar geführte Konten für die Abwicklung eines Vertrages. Anderkonten kommen nur in Betracht, wenn ein besonderes Sicherungsinteresse besteht. Sie sind selten geworden.

### **Nutzungen**

Nutzungen sind sämtliche mit dem Grundstück verbundenen Vorteile.

### **Rang**

Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch eingetragen. Die Eintragung erfolgt in der Reihenfolge des Antragseingangs beim Grundbuchamt. Somit erhalten sie einen Rang im Grundbuch. Im Falle der Zwangsvollstreckung werden die Belastungen in der Reihenfolge ihres Rangs im Grundbuch bedient. Eine Belastung, die im Rang nach der die Zwangsvollstreckung betreibenden Belastung steht, erlischt.

### **Rangrücktritt**

Eine im Rang nach einer anderen eingetragenen Belastung kann dieser vorgehen, wenn die vorrangige Belastung im Rang hinter sie zurücktritt. In der Regel muss der Erwerber, für den eine Vormerkung zur Absicherung seines Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums im Grundbuch eingetragen ist, mit dieser Vormerkung hinter eine Grundschuld oder Hypothek, die das vom Erwerber aufgenommene Darlehen absichert, zurücktreten, um dem Darlehensgeber ausreichend Sicherheit zu gewährleisten.

### **Rücktritt**

Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur möglich, wenn ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart ist oder ein gesetzlicher Rücktrittsgrund vorliegt, der Vertragspartner mithin seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. In Ausnahmefällen bietet es sich an, ein Rücktrittsrecht vertraglich zu vereinbaren.

### **Sachmangel**

Ein Sachmangel liegt vor, wenn das Grundstück oder das Bauwerk nicht die vereinbarte, von den Vertragsparteien vorausgesetzte oder für die gewöhnliche Verwendung geeignete Beschaffenheit aufweist. Üblich in einem notariellen Kaufvertrag über gebrauchte Immobilien ist der Ausschluss der Sachmängelhaftung. Bei einem Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmen bzw. beim Kauf

neu hergestellter Bauwerke ist ein genereller Haftungsausschluss nicht möglich.

### **Sanierungsgebiet**

Gelegentlich findet sich im Grundbuch ein Sanierungsvermerk. Das bedeutet, dass das Grundstück in einem von der Gemeinde festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Ein Sanierungsgebiet wird geschaffen, um städtebauliche Missstände zu beseitigen. Die bauliche Struktur soll entwickelt und an die modernen Bedürfnisse angepasst werden. Ein Sanierungsgebiet bietet Vor- und Nachteile. Als Vorteile können Zuschüsse, Fördergelder, Abschreibungen etc. in Betracht kommen. Nachteilig wirkt sich ein Sanierungsgebiet allerdings ggf. insoweit aus, als weitergehende Genehmigungserfordernisse für Baumaßnahmen bestehen können oder Verpflichtungen zur Modernisierung bestehen. Auch kann der Abschluss von Mietverträgen, die Bestellung von Grundpfandrechten oder Dienstbarkeiten oder die Grundstücksteilung genehmigungspflichtig sein.

Der Kaufvertrag bedarf der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

### **Sondereigentum**

Das Sondereigentum, also die eigentliche Wohnung gehört im Gegensatz zum Gemeinschaftseigentum einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung.

### **Sondernutzungsrecht**

Einem Eigentümer kann durch ein Sondernutzungsrecht ein Teil des Gemeinschaftseigentums zugewiesen werden. In der Regel handelt es sich um Stellplätze oder Gartenflächen, also um Flächen die sonst ggf. nicht sonder Eigentumsfähig wären oder nicht als solches ausgewiesen sind. Das Sondernutzungsrecht ist im Grundbuch einzutragen. Meist erfolgt die Zuweisung bereits in der Teilungserklärung.

### **Teileigentum**

Als Teileigentum wird ein Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen bezeichnet, insbesondere Ladengeschäfte.

### **Teilungserklärung**

In der Teilungserklärung wird das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und legt den (räumlichen) Umfang des Sonder- und Teileigentums fest. Alles was nicht als Sonder- oder Teileigentum ausgewiesen ist, ist Gemeinschaftseigentum. In der Teilungserklärung werden in der Regel auch bereits etwaige Sondernutzungsrechte zugewiesen bzw. geregelt.

### **Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber setzt die Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese erteilt das Finanzamt, nachdem die fällige Grunderwerbsteuer gezahlt wurde.

### **Verwalter**

Sofern ein Verwalter bestellt ist, vertritt dieser die Eigentümergemeinschaft umfassend und verwaltet das Gemeinschaftseigentum. Der erste Verwalter wird regelmäßig bereits in der Teilungserklärung bestellt, in der Folge bestellt die Eigentümergemeinschaft den Verwalter.

### **Verzug**

In einem notariellen Kaufvertrag wird geregelt, wann der Kaufpreis zu zahlen ist. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so gerät er in Verzug. Als Folge ist der Kaufpreis zu verzinsen. Darüber hinaus kann der Veräußerer vom Vertrag zurücktreten und Schadensersatz verlangen.

### **Vollzug**

Der Notar beurkundet nicht nur den Vertrag. Vielmehr kümmert er sich auch um die Abwicklung des Vertrages (Vollzug). So holt der Notar notwendige Zustimmungen ein, bean-

tragt die erforderlichen Grundbucheinträge, beteiligt die Behörden und sonstige Dritte. Zu diesem Zweck wird dem Notar und seinen Mitarbeitern im Kaufvertrag eine Vollzugsvollmacht erteilt.

### **Vorkaufsrecht**

Dritten kann ein Vorkaufsrecht zustehen das Grundstück zu erwerben. Dieses Vorkaufsrecht kann im Grundbuch eingetragen oder vertraglich geschuldet sein. Im Rahmen des Vollzugs schreibt der Notar etwaige Vorkaufsberichtigte an, um diese über den Verkauf zu informieren und die Erklärung einzuholen, ob der Berechtigte von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

### **Vormerkung**

(siehe auch **Auflassungsvormerkung**)

Die Vormerkung ist nicht auf die Eigentumsumschreibung beschränkt und kann auch weitere Rechte sichern.

### **wesentliche Bestandteile**

Der Kaufvertrag erstreckt sich grundsätzlich auf alle wesentlichen Bestandteile. Wesentliche Bestandteile sind alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Hierzu gehören die Gebäude und mit diesen fest verbundene bewegliche Sachen (z.B. Heizungsanlage).

### **Wohnungseigentum**

Das Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

### **Wohnungserbbaurecht**

siehe Erbbaurecht.

### **Wohnungsgrundbuch**

(siehe Grundbuch)

### **Wohnrecht**

Das Wohnrecht entspricht dem Wohnungsrecht mit der Ausnahme, dass der Berechtigte das Gebäude oder einen Teil davon nicht unter Ausschluss des Eigentümers nutzen darf. Sie nutzen das Objekt also gemeinsam. Das Wohnrecht ist auf den Berechtigten beschränkt.

### **Wohnungsrecht**

Das Wohnungsrecht ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Es gibt dem Berechtigten das Recht, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Das Wohnungsrecht kann zeitlich befristet oder auf Lebenszeit vereinbart werden. Es wird im Grundbuch eingetragen. Das Recht ist nicht vererbbar oder übertragbar.

### **Zubehör**

Unter Zubehör sind die beweglichen Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichen Zweck dienen, zu verstehen. Hierzu gehören z.B. Maschinen, Parabolantenne, Funkalarmanlage, Küche, ggf. Gartenhäuschen. Ohne entsprechende Regelung im Vertrag gilt das Zubehör in der Regel als mitverkauft. Bei Ausweisung des Zubehörs im Grundstückskaufvertrag kann ggf. Grunderwerbsteuer gespart werden, denn das Zubehör kann von der steuerlichen Berechnungsgrundlage abgezogen werden. Wird der Kaufpreis finanziert, sollte mit dem Darlehensgeber abgesprochen werden, ob Zubehör ausgewiesen werden darf. Andernfalls könnte eine Verschlechterung der Darlehensbedingungen drohen.

### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Unterwirft sich eine oder unterwerfen sich beide Parteien für Leistungen im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung, bedarf es keines vorherigen gerichtlichen Verfahrens um die Pflichten aus dem Kaufvertrag durchzusetzen. Diese können aus

der Urkunde vollstreckt werden. Insbesondere zählt hierzu die Unterwerfung des Käufers zur Kaufpreiszahlung. Ein Vertrag muss allerdings ausgewogen sein. Eine einseitige Zwangsvollstreckungsunterwerfung lediglich einer Partei erfüllt die Anforderungen an die Ausgewogenheit in der Regel nicht.

### **Zweckerklärung**

Die Zweckerklärung regelt, welche Forderungen eine Grundschuld oder Hypothek sichern soll.