

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung

Anmeldung und Beurkundungsauftrag

Zurück an Notar Jens Wessel ▪ 04668 Grimma, Lange Straße 16 ▪ Telefon: 03437 919844
Telefax: 03437 913870 ▪ E-Mail: notar-wessel@notarnet.de ▪ Internet: www.notar-wessel.de

1. Personalien der Vertragsbeteiligten

1.1. Verkäufer (Eigentümer)

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Wohnanschrift		
Telefon		
Telefax		
E-Mail		

1.2. Käufer

Name		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Familienstand		
Wohnanschrift		
Telefon		
Telefax		
E-Mail		
Verwandschafts- verhältnis zum Verkäufer		

2. Grundbuchmäßige Beschreibung der Eigentumswohnung (gemäß Grundbuchauszug)

Wohnungsgrundbuch von		Blatt-Nr.	
Eigentümer			
Flurstücks-Nr.		Gemarkung	
		Miteigentumsanteil	
Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs (z.B. Dienstbarkeiten oder Grundschulden)			

3. Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Postanschrift			
Nr. und Lage der Wohnung			
Baujahr		Wohnfläche in qm	
Genauere Beschreibung der Wohn- und Nebenräume			
Besteht ein Mietverhältnis (wenn ja mit wem?)			
Beschreibung der Sondernutzungsrechte (z.B. Pkw-Stellplatz, Carport, Garten)			
Name und Postanschrift des Verwalters der Anlage			
Höhe des monatlichen Wohngelds bzw. Hausgelds in EUR			

4. Vertragliche Vereinbarungen

Besitzübergabetag	
-------------------	--

Im Kaufvertrag wird regelmäßig festgelegt, wann der Besitz, die Nutzungen und Einnahmen, die Lasten und Steuern sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der Verschlechterung des Wohnungseigentums auf den Käufer übergehen. Vom Übergang dieser Rechte und Pflichten ist der Übergang des Eigentums zu unterscheiden, welcher erst mit der Eintragung des Käufers in das Wohnungsgrundbuch eintritt. Besitzübergabe bedeutet also die Verschaffung der tatsächlichen Gewalt über die Eigentumswohnung zu Gunsten des Käufers. Von Besitzübergabetag an übernimmt der Käufer auch die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung des Wohngelds/Hausgelds und alle sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

Wer trägt die Kosten und Steuern des Vertrages?	
---	--

Dies sind konkret die Notarkosten, die Gebühren für die Genehmigungen und Erklärungen sowie die Gebühren beim Grundbuchamt für die dortigen Eintragungen. Des Weiteren kommt noch die einmalige Grunderwerbsteuer hinzu (derzeit 3,5 % aus der Gegenleistung des Käufers). In der Regel werden die Kosten und Steuern des Vertrages vom Käufer getragen. Informieren Sie sich bei Bedarf rechtzeitig vor dem Notartermin bei einem sachkundigen Steuerberater Ihrer Wahl über die steuerlichen Fragen und Folgen Ihres Vertrages - denn der Notar ist kein Steuerberater.

5. Höhe, Zahlungsweise und Finanzierung des Kaufpreises (zutreffendes bitte ankreuzen)

Höhe des vereinbarten Kaufpreises in EUR	
--	--

Beruht der Kaufpreis auf einer Wertermittlung eines zugelassen Sachverständigen ?	<input type="checkbox"/>	nein
	<input type="checkbox"/>	ja mit Datum vom

<input type="checkbox"/>	Der Kaufpreis wurde bereits in voller Höhe vom Käufer an den Verkäufer gezahlt am (Datum einsetzen):	
<input type="checkbox"/>	Der Kaufpreis wird vom Käufer an den Verkäufer ge zahlt bis spätestens zum (Datum einsetzen):	
<input type="checkbox"/>	Der Kaufpreis wird in Raten gezahlt:	
	1. Rate in Höhe von:	fällig am:
	2. Rate in Höhe von:	fällig am:
	3. Rate in Höhe von:	fällig am:
	4. Rate in Höhe von:	fällig am:
	5. Rate in Höhe von:	fällig am:
<input type="checkbox"/>	<p>Überwachung und Fälligestellung des Kaufpreises durch den Notar (empfohlen): Danach wird der Kaufpreis innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig, nachdem der Notar dem Käufer schriftlich mitgeteilt hat, dass die folgenden Zahlungsvoraussetzungen eingetreten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine Eigentumsvormerkung für den Käufer rangrichtig im Grundbuch eingetragen ist; b) alle behördlichen und privaten Genehmigungen vorliegen; c) die zur Lastenfreistellung des Grundbesitzes notwendigen Unterlagen vorliegen. 	

Überweisung des Kaufpreises auf das folgende Konto des Verkäufers:	
Konto-Nr.	
bei der:	
BLZ:	
Kontoinhaber:	

Finanzierung des Kaufpreises:	
<input type="checkbox"/>	durch das verfügbare Barvermögen des Käufers (also ohne einen Bankkredit).
<input type="checkbox"/>	über einen Bankkredit . Es ist Sache des Käufers, den Fälligkeitszeitpunkt einzuhalten, insbesondere die Bedingungen und Auflagen der finanzierenden Bank bis dahin zu erfüllen. In der Regel machen die Banken die Auszahlung des Kredits von der vorherigen Eintragung einer Grundschuld in das Grundbuch des Kaufgegenstandes abhängig. Bis zur Bestellung der Grundschuld beim Notar und Eintragung im Grundbuch kann jedoch einige Zeit vergehen. Deshalb sollte der Käufer stets die zügige Bearbeitung seiner Kreditsachen bei der Bank, beim Notar und Grundbuchamt im Auge haben.

6. Eigentumsvormerkung des Käufers

Zwischen dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages und der Eintragung des Eigentumswechsels im Wohnungsgrundbuch liegt derzeit immer noch ein längerer Zeitraum. Für den Käufer besteht daher die Gefahr, dass er seinen Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht durchsetzen kann, wenn der Verkäufer oder seine Gläubiger in dieser Zeit über dieselbe Eigentumswohnung (z.B. aus spekulativen Gründen) nochmals verfügen. Um solchen Gefahren wirksam zu begegnen, kann in das Wohnungsgrundbuch zu Gunsten des Käufers eine Vormerkung (auch Auflassungsvormerkung genannt) eingetragen werden. Sie gibt dem Käufer die Sicherheit, dass er seinen Anspruch auf Eigentumsverschaffung an der Eigentumswohnung uneingeschränkt verwirklichen kann; das Wohnungsgrundbuch (damit die Eigentumswohnung) ist für ihn reserviert. Die Vormerkung ist in der Regel eine wichtige Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises vor der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer.

Wünschen Sie die Eintragung dieser Vormerkung in das Grundbuch?	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
---	--------------------------	----	--------------------------	------

7. Was Sie sonst noch beachten sollten

Die Vorbereitung bzw. Durchführung des Vertrages kann von bestimmten Besonderheiten abhängig sein. Die wichtigsten Erfordernisse sind:

1. Wenn dies in der Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage vorgesehen ist, bedarf die Veräußerung einer Eigentumswohnung der **Genehmigung des Verwalters der Wohnanlage** - so weit auch ein Verwalter bestellt wurde. Die Verwaltereigenschaft ist durch die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nachzuweisen, bei der die Unterschriften des Vorsitzenden und eines Wohnungseigentümers und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch des Vorsitzenden oder seines Vertreters beglaubigt sind.
2. Ist eine **KG, GmbH, GmbH & Co. KG oder eine AG** Vertragsbeteiligter, werden zur Vorbereitung des Vertrages Angaben zur Firmenbezeichnung, dem Sitz der Gesellschaft (Postanschrift) und zur Person des Geschäftsführers benötigt.

Bitte legen Sie Ihrem Notar zur Vorbereitung des Vertrages eine **Kopie der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung** nebst etwaiger Änderungen vor.

Raum für besondere Bemerkungen und Hinweise: