

## Besonderheiten beim Erwerb einer Immobilie aus rechtlicher Sicht\*

---

### I. Erwerb von Sondereigentum / Wohnungseigentum oder Teileigentum

1. vor Erwerb: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung prüfen; dort werden Rechte und Pflichten (Beschlussfassung, Kostenverteilung, Nutzungsrechte) festgelegt
  - meist vergleichbares Grundgerüst, aber bedeutende Unterschiede im Detail
  - z.B. erlaubte Nutzungsart; Umfang der erlaubten baulichen Veränderungen; unterschiedlich gewichtete Kostenverteilungsschlüssel, Instandhaltungszuständigkeiten
  - wichtig insbesondere zulässige Nutzungsart:  
möglich als Wohneigentum (grds. nur Nutzung zu Wohnzwecken) oder Teileigentum (grds. keine Nutzung zu Wohnzwecken – Gewerbe)
  
2. vor Erwerb: Eigentümer-/Bewohnerstruktur prüfen
  - es macht einen großen Unterschied, ob selbst genutzt (hohes Instandhaltungsinteresse) oder vermietet (eher nicht so hohes Instandhaltungsinteresse) wird
  - gibt es Mehrheitseigentümer, die die Geschicke der WEG in der Hand haben
  - besondere Gefahr: Gibt es nur einen weiteren Miteigentümer (dennoch hohes Blockadepotential!)
  
3. vor Erwerb: Beschlussammlung prüfen; Beschlüsse sind das Instrument der laufenden Geschäftsführung
  - ermöglicht das Erkennen bestehender Probleme in der Eigentümergemeinschaft (fortdauernde Baumängel, fortdauernder Streit, häufige Sonderumlagen, etc.)
  
4. vor Erwerb: Höhe der Instandhaltungsrücklage prüfen; Ansammlung der Instandhaltungsrücklage dient der Finanzierung mittel- bis langfristig erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen
  - Instandhaltungsrücklage sollte an einer mittel- bis langfristigen Instandhaltungsplanung ausgerichtet sein; ist sie dies nicht, drohen nachträglich empfindliche Sonderumlagen
  
5. Beachte den Unterschied zwischen Erwerb mit Bauverpflichtung und dem Erwerb einer bereits bezugsfertigen Wohnung
  - bei bestehender Bauverpflichtung nicht nur Kauf-, sondern auch Werkvertrag
    - relativ hohe Sicherheit, da Zahlung nur nach Baufortschritt nach MaBV

- Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger
  - bei Kauf regelmäßig Gewährleistung ausgeschlossen (gekauft wie gesehen)
    - daher intensive Prüfung der Bausubstanz (insbesondere Dach und Keller) erforderlich – es empfiehlt sich einen Sachverständigen hinzuzuziehen.  
Anhaltspunkt Überprüfung der Beschlüsse der ETV (viele Instandsetzungen? Dauerprobleme?)
6. Verflechtung der Verwaltung prüfen
- Steht die Verwaltung erkennbar entweder dem Bauträger oder einem (Mehrheits-) Eigentümer nahe?

## II. Abschluss und Abwicklung des Kaufvertrages

1. Unterschied Eigentumsübergang – Lasten-/Nutzenwechsel
  - Mitglied der Eigentümergemeinschaft wird man erst ab Eintragung in das Grundbuch, nicht mit Unterschrift unter den Kaufvertrag;
  - fast ausnahmslos wird jedoch vereinbart, dass der Nutzen-/Lastenwechsel bereits vorher erfolgt
  - diese Vereinbarung gilt nur unter den Kaufvertragsparteien, nicht aber gegenüber der Eigentümergemeinschaft; deshalb sollten bestimmte Sachverhalte unbedingt im Kaufvertrag mit geregelt werden, z.B.: Teilnahmerecht an Eigentümerversammlungen, Übertragung des Stimmrechts, Stichtag zum Beginn der Verpflichtung zur Wohngeldzahlung; Vollmachtserteilung zum Auftreten ggü. etwaigen Mietern und Abtretung der Miete
2. Umfang der Beurkundung bei Erwerb vom Bauträger
  - bei Erwerb einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung „kauft“ man einen Wohnungsrohling und die Bauleistung;
  - beides ist notariell zu beurkunden; unterbleibt die Beurkundung, ist im Zweifel der komplette Vertrag hinfällig
  - je genauer die Beschreibung der Bauleistung, desto weniger Probleme bestehen später bei der Prüfung, ob ggf. Mängel vorliegen
3. Fälligkeit des Kaufpreises
  - bei Erwerb einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung vom Bauträger ist die Fälligkeit des Kaufpreises in der MaBV geregelt (Baufortschritt)
  - bei Erwerb einer bereits bezugsfertigen Wohnung kann die Fälligkeit des Kaufpreises frei vereinbart werden
  - regelmäßig erst bei Sicherstellung der späteren Eintragung als Eigentümer (Auflassungsvormerkung, Löschung alter, nicht übernommener Grundpfandrechte, Negativattest der Gemeinde) und zumindest Zug um Zug gegen Besitzeinräumung

#### 4. Maklerlohn

- Sofern in den Abschluss des Kaufvertrags ein Makler involviert war, ist zu klären, wer den Makler bezahlt
- Makler besteht häufig auf Aufnahme einer so genannten Maklerklausel in den Vertrag; hier muss genau geprüft werden, wer verpflichtet wird und wie weit diese Verpflichtung geht

### III. Grundsteuerlasten Alteigentümer

Beachte § 11 Abs. 2 GrStG

**Wird ein Steuergegenstand ganz oder zu einem Teil einer anderen Person übereignet, so haftet der Erwerber neben dem früheren Eigentümer für die auf den Steuergegenstand oder Teil des Steuergegenstandes entfallende Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Das gilt nicht für Erwerbe aus einer Insolvenzmasse und für Erwerbe im Vollstreckungsverfahren.**

### IV. Chancen und Risiken einer Zwangsversteigerung

- Keine Bindung an fest vereinbarte Vertragslaufzeiten in Mietverträgen; interessant bei Gewerbe
- Im Wohnungsmietrecht - Mieterschutz bleibt bestehen: Kündigungsgründe vorhanden? z.B. Eigenbedarf
- Abreden mit Banken im Vorfeld von Zwangsversteigerungen können interessant sein

Tilo Krause

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

**R K K M**

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater

Berlin Hamburg Dresden Brandenburg

Knaackstraße 22/24 10405 Berlin

[www.rkkm.de](http://www.rkkm.de)

+49 30 4848 82-0

---

\*diese Checkliste erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit im Zusammenhang mit möglichen Problemen beim Erwerb einer Immobilie.