

den Energiebedarf/Energieverbrauch dokumentiert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Veräußerer dem Erwerber den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Ein Verzicht auf die Vorlage und Übergabe des Energieausweises ist nicht mehr zulässig. Verstöße gegen Pflichten nach der EnEV können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Baulasten, Lageplan

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Beschränkungen eines Grundstücks zugunsten eines Nachbargrundstücks, um dort die Bebauung zu ermöglichen, die sonst nicht zulässig wäre (z.B. Verzicht auf die Abstandsfläche). Ich sehe das beim Bauordnungsamt geführte Baulastenverzeichnis grundsätzlich nicht ein, da dieses anders als das Grundbuch keinen öffentlichen Glauben hat, und verlasse mich auf die Angaben des Veräußerers zum Nichtbestehen von Baulasten. Sie haben jedoch die Möglichkeit, das Baulastenverzeichnis beim zuständigen Bauordnungsamt selbst einzusehen. Daneben empfehle ich auch beim Katasteramt einen Lageplan für den zu erwerbenden Grundbesitz einzusehen, um etwaige Unklarheiten hinsichtlich des Grundstückszuschnitts auszuräumen. Gerne kann ich auf Wunsch auch einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bzw. einen Lageplan für Sie anfordern (kostenpflichtig).

7. Grundbesitzabgaben, Erschließungskosten

Hinsichtlich der Abwasser-, Abfallbeseitigungs- und Straßenreinigungsgebühren beginnt nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Aachen die Gebührenpflicht des Erwerbers mit dem 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats. Um eine reibungslose Umstellung der Abrechnung durch die Stadt zu gewährleisten, empfiehlt es sich daher, den Besitzübergang dem Fachbereich Steuern und Kasse unverzüglich mitzuteilen. Die Zurechnung der Grundsteuer auf den Erwerber erfolgt grundsätzlich frühestens zum 1. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres durch die Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamtes. Das Einverständnis aller Beteiligten vorausgesetzt, kann jedoch auch die Zurechnung der Grundsteuer auf den 1. des auf den Besitzübergang folgenden Monats verlagert werden.

In Bezug auf die Erschließungskosten ist eine Nachfrage bei der Stadt/Gemeinde ratsam, ob noch Erschließungsmaßnahmen abzurechnen sind oder in Kürze noch abrechnungsfähige Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren sollte mit dem Veräußerer bzw. mit dem Katasteramt abgeklärt werden, ob die Gebäudeschlusseinmessung für alle auf dem Grundbesitz errichteten Gebäude erfolgt ist. Anderenfalls ist eine Regelung über die hierfür noch entstehenden Kosten zu treffen.

8. Gebäudeversicherung

Eine bestehende Gebäudeversicherung geht kraft Gesetzes automatisch auf den Erwerber über. Der Erwerber sollte sich die Bezahlung der fälligen Versicherungsprämie nachweisen lassen, da nur bei bezahlter Prämie der Versicherungsschutz tatsächlich gewährleistet ist. Der Erwerber kann die bestehende Gebäudeversicherung innerhalb einer Frist von einem Monat nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch gegenüber der Versicherung kündigen (Sonderkündigungsrecht). Die Kündigung – sofern gewünscht – sollte in diesem Fall per Einschreiben/Rückschein mit Wirkung zum Ende des Versicherungsjahres erfolgen, da die zuviel erbrachten Versicherungsprämien bei einer Kündigung vor Ablauf des Beitragszeitraumes nicht rückerstattet werden.

9. Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer

Die Notar- und Gerichtskosten (mit Ausnahme der Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen) sowie die Grunderwerbsteuer sind nach der vertraglichen Regelung im Innenverhältnis vom Erwerber zu tragen. Ausgelöst wird die Grunderwerbsteuer durch den rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages und nicht erst durch die Fälligkeit des Kaufpreises oder den Besitzübergang.

10. Ergänzende Hinweise für den Kauf von Eigentumswohnungen

Für den Erwerber empfiehlt es sich, vor Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung nebst etwaiger Ergänzungen einzusehen, da sich hieraus der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums, die Nutzung des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ergeben. Des Weiteren sollte der Erwerber die Beschlussammlung einsehen und beim Verwalter der Wohnanlage nachfragen, ob Wohngeldrückstände bestehen, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist und ob und in welchem Umfang in naher Zukunft Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum geplant sind.

Ihr Notar
Dr. Marcus Sommer