

aktuell



Augen auf beim Wohnungskauf

Tipps zum Erwerb von Eigentumswohnungen

Preis angemessen, Ausstattung ansprechend, Lage super – **Eigentumswohnungen** verlocken in bevorzugten innerstädtischen Bereichen als auch als Zweitwohnungen in beliebten Erholungsgebieten. Da private Bauherren oder Wohnungskäufer in der Regel jahrelang für die hohen Bau- oder Kaufsummen arbeiten müssen, sollten sie nicht blauäugig auf ihr Glück vertrauen, sondern sich über einige wichtige Punkte zuvor Klarheit verschaffen.

Kaufvertrag oder Bauträgervertrag

Nicht selten werden Wohnungen in attraktiver Lage überbezahlt. Deshalb sollte vor einem Vertragsabschluss genau das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung geprüft werden. Das gilt für Wohnungen in einer schon bestehenden Wohnanlage, die durch einen **Kaufvertrag** veräußert werden, als auch für noch zu bauende, die schon im Planungsstadium durch einen **Bauträgervertrag** erworben werden.

Altbau ist schon vorhanden

Wertmäßig, bautechnisch und auch rechtlich einfacher ist der Kauf einer Eigentumswohnung aus einem schon **vorhandenen Bestand**. Ist der Erwerber selbst nicht sachkundig, so kann er einen Fachmann – auch einen unabhängigen Bauherrenberater – zur Besichtigung der Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum) und der gewünschten Eigentumswohnung (Sondereigentum) hinzuziehen. Genau sollten Dach, Keller, Fassade und Balkone auf künftigen Instandsetzungsbedarf unter die Lupe genommen werden. Der Verwalter ist nach dem Energieausweis des Gebäudes, der Höhe des Wohngeldes, nach Instandhaltungsrücklagen und Rechtsstreiten zu fragen. Damit sind die wichtigsten

bautechnischen und **wirtschaftlichen** Fragen schon gestellt.

Zug um Zug zum Eigentum

Genauso wichtig ist, Rechte und Pflichten aus dem **Kaufvertrag**, aus **Teilungserklärung** und **Gemeinschaftsordnung** schon zuvor zu kennen. Mindestens zwei Wochen vor Vertragsabschluss sollte der Entwurf des notariellen Kaufvertrages und ein Exemplar der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung angefordert werden. Bei Verständnisfragen ist ein Rechtskundiger zur Vertragsprüfung hinzuzuziehen.

Bei guter Vorarbeit bereitet der künftige **Kaufvertrag** kaum Probleme. Nach gründlicher Besichtigung kann die Angemessenheit des Kaufpreises eingeschätzt werden. Das ist der Kernpunkt. Achten die Käufer auf angemessene Zahlungsfristen und darauf, dass keine Wohngeldrückstände bestehen, werden Risiken eingeschränkt. Üblich ist ein Haftungsausschluss für verborgene Mängel. Für vorsätzlich verschwiegene Mängel haftet der Verkäufer dagegen fünf Jahre lang. Der Kaufvertrag wird vor dem Notar abgeschlossen und beurkundet. Er überwacht die Erfüllung. Dabei geht es um die Übertragung von Wohneigentum Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises. Jedoch ist der Notar kein Interessenvertreter und daher nicht berufen, Erwerber vor Fehleinschätzungen des Wohnwertes oder vor Sachmängeln zu schützen. Er hat lediglich darauf zu achten, dass der Vertragstext klar ist und der Austausch der beiderseitigen Vertragsleistungen risikofrei verläuft.

Entscheidend für ein reibungsloses Miteinander

Die **Teilungserklärung** teilt, wie schon der Name sagt, die Wohnanlage in Gemeinschaftseigentum und Sonderei-

gentum auf. Sie grenzt die Einrichtungen des Sondereigentums von denen des Gemeinschaftseigentums ab.

Die **Gemeinschaftsordnung** bestimmt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und im Verhältnis zum Verwalter.

Das Sondereigentum hat der einzelne Wohnungseigentümer selbst zu erhalten. Instandsetzungen des Gemeinschaftseigentums aber sind von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zu tragen; bezahlt wird das aus den Instandhaltungsrücklagen. Klar werden muss man sich, dass Einheiten einer Wohnanlage unmittelbar aneinander grenzen und jeder Eigentümer Teilberechtigter der Gemeinschaftsflächen ist. Kein Garten schafft eine Pufferzone zum Nachbarn.

Alle grundlegenden Fragen werden durch die Eigentümerversammlung beschlossen. Jeder im Grundbuch eingetragene Eigentümer und jede Eigentümerin hat Stimmrecht je nach Anteil am Gemeinschaftseigentum. Den Haushalt führt der Verwalter. Er fertigt die Jahresabrechnung an und legt der Eigentümerversammlung, die er vorbereitet und leitet, den Etat zur Beschlussfassung vor. Zudem überwacht er die Hausordnung und genehmigt üblicherweise die notariellen Kaufverträge. Bei größeren Wohnanlagen können Eigentümer aus ihrer Mitte einen Beirat ernennen, der den Verwalter unterstützt und Mittlerfunktionen wahrnimmt.

Neubau wächst erst nach und nach

Auch vor einem Neubau oder Umbau eines alten Hauses kann bereits über einen Bauträgervertrag Wohnungseigentum erworben werden. Doch Vorsicht! Im **Unterschied zum Kauf einer fertigen Wohnung** ist hier bei Vertragsabschluss nur die Planung bekannt. Bei vielen Projekten ist zumindest das Grundstück vorhanden. Alles andere ergibt sich aus Leistungsverzeichnissen, Zeichnungen und Prospekten, die auch Illusionen vermitteln können. Auch der Fertigstellungszeitpunkt ist zunächst bloße Annahme. Hält der Bauträger durch oder bricht er vorzeitig in einer Insolvenz zusammen?

Jeder Kaufwillige sollte sich vor der Beurkundung Vertragsentwurf, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung besorgen. Da die meisten auf bautechnischem Gebiet überfordert sind, sollte sachkundiger Rat eingeholt werden. Eine gute Checkliste bieten die Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauherren-Schutzbundes. Unbedingt einen Fertigstellungstermin in den Vertrag aufnehmen lassen, zusammen mit einer Vertragsstrafe für den Fall der Fristüberschreitung!

Der Kernbereich des Vertrages, der Leistungsaustausch, ist durch das Recht der Makler- und Bauträgerverordnung vorgegeben. Dafür muss der beurkundende Notar eintreten.

Aber an dem Baugeschehen ist er nicht mehr beteiligt. Deshalb müssen die Vertragsparteien selbst auf Leistung und Gegenleistung achten. Die rechtliche Seite kann durch einen auf Baurecht spezialisierten Anwalt geprüft werden.

Bei Mängeln Geld einbehalten

Der Bauträger hat innerhalb der vereinbarten Frist zu bauen und der Erwerber je nach Bauabschnitt die vereinbarte Kaufpreisrate zu entrichten. Bevor aber gezahlt wird, sollte der Bauherr genau überprüfen, ob die Arbeiten vollständig und mängelfrei ausgeführt wurden. Dazu sollte ein unabhängiger Bauherrenberater hinzugezogen werden. Mängel sind sofort zu dokumentieren. Als Druckmittel – das sogenannte Leistungsverweigerungsrecht – kann bis zur Beseitigung ein angemessener Anteil der fälligen Rate einbehalten werden. Unklug wäre, sich auf Mängelbehebung „am Ende“ einzulassen. Letztlich könnte der Bauträger dann die Zahlung des gesamten Werklohnes erzwingen, indem er sich weigert, die Eigentumswohnung zu übergeben. Zwar ist das nicht rechtens. Jedoch wird ein langer Rechtsstreit wenig helfen, wenn der Erwerber nach Kündigung seines Mietvertrages bereits auf der Straße steht. Hier klafft eine Rechtslücke. Haben aber Bauherren berechtigt – bis zum dreifachen Betrag der mutmaßlichen Mängelbeseitigungskosten – Geld einbehalten, können sie besser verhandeln. Dieses Plus zählt auch, wenn der Bauträger Insolvenz anmelden muss.

Vorsicht: Beweislastumkehr!

Die **Abnahme** der Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum) und der einzelnen Eigentumswohnungen (Sondereigentum) ist nicht nur eine Begehung. Zugleich wird damit der vertragsgemäße Zustand gebilligt. Spätestens jetzt sind alle bekannten Baumängel zu rügen. Ist die Fertigstellungsfrist überschritten, muss sich der Erwerber eine vereinbarte **Vertragsstrafe im Abnahmeprotokoll** vorbehalten. Der Vorbehalt ist zu protokollieren, anderenfalls erlischt der Anspruch. Das wird oft vergessen. Mit der Abnahme tritt ferner eine Beweislastumkehr ein. Hatte bis dahin der Bauträger die Baumängelfreiheit zu beweisen, so muss danach der Erwerber beweisen, dass vorhandene Mängel baubedingt sind. Oft wird die Unterschrift des Erwerbers auf dem Abnahmeprotokoll dadurch erzwungen, dass davon die Übergabe des Wohnungseigentums abhängig gemacht wird. Bedenken wegen wesentlicher Baumängel oder Unfertigkeiten gehören ins Protokoll. Zeitgleich kann dem Vertragspartner in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt werden, dass man aus zwingenden Gründen einzieht, dieser Einzug aber nicht als Abnahme zu werten sei. Mängel, die bei der Abnahme nicht bekannt waren, sind auch danach noch zu beseitigen. Diese Nacherfüllungsansprüche verjähren nach fünf Jahren.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2007