

Wohnungskauf ohne Haken und Ösen

Eigentumswohnungen. Wohnen, Familiengründung, Geldanlage: Nach Eigentumswohnungen gibt es nach wie vor eine große Nachfrage. Die Checkliste, wie Käufer häufige Fallen beim Wohnungskauf umgehen können.

Eigentumswohnungen sind für viele eine der großen Investitionen im Leben. Doch viele Käufer haben ein mulmiges Gefühl, wenn sie eine Wohnung erwerben. Lauern böse Überraschungen im Grundbuch? Was passiert, wenn die Eigentümergemeinschaft plötzlich große Summen für Reparaturen am Haus einfordert? Ist die Benutzung eines Stellplatzes wirklich sicher, obwohl in Unterlagen nichts davon steht? Ein Wohnungskauf muss aber keine riskante Sache sein. Der Wiener Anwalt und Inhaber der gleichnamigen Kanzlei Wilhelm Schlein hat die wichtigsten, praktisch relevanten Punkte erarbeitet, damit der Wohnungskauf sicher über die Bühne geht.

Nutzwertgutachten

Zuerst muss feststehen, welche Bereiche im Haus konkret vom Wohnungseigentum umfasst sind und Gegenstand des Kaufvertrags sind. Das Nutzwertgutachten, diesem angeschlossene Pläne und Unterlagen zu einem Kellerabteil oder einem Stellplatz sind genau zu prüfen, rät Schlein: Vor Ort sollte man daher bei der Besichtigung alles penibel in Augenschein nehmen, denn „die tatsächlichen Gegebenheiten können von den Plänen abweichen“. Ein Tipp: Pläne auch bei der Baubehörde einsehen und auf Abweichungen achten. Achtung: Wird die Wohnung trotz Abweichungen gegenüber Plänen oder dem Nutzwertgutachten gekauft, kann der Verkäufer etwaige Preisminderungen schwerer durchsetzen, da der Verkäufer wahrscheinlich damit argumentieren wird, dass er sehenden Auges eine Wohnung gekauft hat, die kleiner als angegeben war – der Mangel war offenbar und wurde vom Käufer akzeptiert. Dass wegen unrichtiger Größenangaben im Kaufvertrag der gesamte Kaufvertrag rückabgewickelt werden kann, sei laut Schlein in der Praxis eher schwer durchsetzbar, eine Minderung des Kaufpreises ist allerdings denkbar.



Die eigenen vier Wände: Umsichtige Käufer prüfen genau. Der Wohnungskauf muss kein Risiko sein. [Aldecastudio/Fotolia]

Preis

Immobilien sind nicht günstig. Irrt der Käufer über den wahren Preis der Immobilie und kauft zu teuer, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass er dagegen später nichts mehr machen kann. Dem Käufer kann leicht entgegengehalten werden, dass ihm die Wohnung gefallen hat und er den „Preis der besonderen Vorliebe“ bereit war zu zahlen. Ein prüfender Blick auf den Preis und der Vergleich mit anderen Objekten kann daher nie schaden. „Ausreichendes Studium von Inseraten ist deshalb nötig. Eine wirkliche Mezzie wird man aber wohl kaum mehr auf dem Markt finden. Besonders günstige Angebote und einmalige Schnäppchen wären daher abzulehnen. Die Gefahr besteht auch darin, eine Altbauwohnung unsaniert zu kaufen, weil dann das Risiko der Baubewilligung – alle anderen Miteigentümer müssen ausdrücklich zustimmen – besteht

und mit Überraschungen während der Sanierung der Altbauwohnung stets zu rechnen ist. Da können dann leicht Kosten massiv überschritten werden“, sagt Schlein.

Kellerabteile und Parkplätze

Ein sehr häufiges Problemfeld, da diese sogenannten Zubehör-Teile einer Wohnung rechtlich oft auf tönernen Füßen stehen. Laut Schlein ist es dringend zu empfehlen, darauf zu achten, dass diese Sondernutzungsrechte explizit auch im Grundbuch der Wohnung direkt zugeordnet werden. Nachteilig sind etwa Konstruktionen, bei denen sich beispielsweise ein Stellplatz bloß als ein Mietrecht an einer von der Hausgemeinschaft allgemein benutzten Garagen- bzw. Abstellfläche entpuppt: Niemand kann garantieren, dass man den eigenen Wagen dauerhaft parken kann, da eine rechtlich abgesicherte Zuordnung zwischen Stellplatz und Wohnung fehlt. Dieses

Nutzungsrecht wäre sogar von der Hausgemeinschaft aufkündbar. In solchen Fällen sind derartig „schwammige“ Nutzungsrechte nicht werthaltig, so Schlein. Also: Wenn schon für einen Stellplatz extra Geld verlangt wird, muss auch gewährleistet sein, dass man den konkreten Parkplatz exklusiv benutzen darf und er später gemeinsam mit dem Objekt weiterverkauft werden kann. Selbiges gilt für Kellerabteile. Wichtig ist hier, dass alle Miteigentümer die konkrete, am besten auf einen Plan zugeordnete Nutzung der jeweiligen Kellerräume abgesegnet haben und dies auch im Nutzwertgutachten so abgebildet ist.

Falls über Kellerabteile und Stellplätze nichts im Grundbuch steht, kann die Zuordnung der Zusatzflächen auch aus dem Nutzwertgutachten indirekt hervorgehen. Ob dies eine ausreichende rechtliche Absicherung darstellt, hängt vom Einzelfall ab. Ein weite-

rer Tipp: Redliche Verkäufer legen Keller- bzw. Garagenpläne den Wohnungsunterlagen bei.

Baurechtliche Auflagen

Bitter für Käufer ist, wenn sie sich gleich nach dem Kauf an Baumaßnahmen am Haus finanziell beteiligen müssen. Oft ist nämlich nicht ersichtlich, welche kostspieligen Arbeiten anstehen. Tipp: A2-Blatt im Grundbuch einsehen und öffentlich-rechtliche Baulasten prüfen, Vollmacht vom Verkäufer einholen und bei der Baubehörde erfragen, ob noch von ihr aufgetragene Baumaßnahmen „offen“ sind und ob alle Fertigstellungsanzeigen vollständig abgegeben wurden, alte unerfüllte Bauaufträge vorliegen oder neue drohen.

Mehrheitseigentümer

Gibt es einen Mehrheitseigentümer im Haus, kann dieser die Minderheit überstimmen. Das kann unangenehm werden – vor allem, wenn es etwa um Renovierungen geht, an denen auch die Minderheit mitzahlen muss. Allerdings: Das Gesetz sieht vor, dass die Minderheit ihre Rechte vor Gericht verhältnismäßig leicht durchsetzen kann, und gewährt ihnen Vorrechte, falls ein (Mehrheits-)Eigentümer in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät und Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommt. Tipp: Hinweise auf die Solvenz der Miteigentümer können durch das grundbücherliche Lastenblatt („C-Blatt“), in dem Darlehen oder, noch schlimmer, bereits Klagsanmerkungen ersichtlich sind, gewonnen werden. Ein Anwalt hat die Auszüge rasch bei der Hand.

Instandhaltung

Ein in der Praxis häufiges Problem ist, dass Käufer nicht über geplante Sanierungsmaßnahmen aufgeklärt werden. Daher sollten Protokolle früherer Eigentümerversammlungen durchgesehen werden, ob sich darin Beschlüsse bezüglich Bau-

Fortsetzung auf Seite 2

Knifflig: Wer zahlt was?

Fortsetzung von Seite 1

maßnahmen finden. Weiters ist der Hausverwalter verpflichtet, jährlich eine Vorschau für derartige Arbeiten zu liefern. Daher hat der Käufer die aktuelle Vorschau der Hausverwaltung vom Verkäufer einzufordern. „Gibt es so etwas nicht, kann das ein Hinweis sein, dass der Verwalter nicht ordentlich arbeitet“, warnt Schlein. Ebenso muss der Verkäufer einen Energieausweis vor Vertragsabschluss übergeben, der aber für Laien in aller Regel nicht verständlich ist. Auch in Inseraten muss der Energiezustand offengelegt werden.

Hausfonds

„Ist dieser negativ, muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass er anteilig sozusagen ‚in ein Minus‘ einsteigt“, sagt Schlein. Der Fonds ist ein Topf, in den alle Miteigentümer laufend einzahlen, um das gemeinsam benutzte Haus

an sich in Schuss zu halten. Ist er nicht oder zu gering dotiert, können auf den Neomiteigentümer Zahlungen zukommen, falls im Haus renoviert werden muss oder Gebrechen auftreten. „Als Faustregel gilt: Ein Euro pro Quadratmeter Einzahlungen in den Fonds pro Monat ist im Altbau zu wenig“, sagt der Immobilienrechtsexperte: „Besser sind zwei Euro.“

Erneuerungen

Ein weiterer Punkt, den es zu überprüfen gilt, ist, wer was im Haus selbst reparieren lassen muss oder welche Schäden von der Gemein-

schaft getragen werden. Das sollte im Wohnungseigentumsvertrag geregelt sein. Daraus ist ersichtlich, ob die Reparatur von Leitungen, Fenstern oder Terrassentüren von der Gemeinschaft oder vom Eigentümer der jeweiligen Wohnung zu tragen ist und wo die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft endet. Ein häufiger Streitpunkt: Konstruktionselemente von Dachwohnungen, da diese nur den Bewohnern des Dachtrakts dienen.

Baumängel

Treten sie – vor allem bei Neubauten – erst nach dem Kauf zutage, ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüchen schwieriger. Daher: Wohnung, frei zugängliche Gebäudeteile, Keller und Garagen auf Schäden prüfen, und Nachbarn fragen, ob ihnen Baumängel bekannt sind.



„Einzahlungen von einem Euro je Quadratmeter pro Monat in den Instandhaltungsfonds sind zu wenig.“

Wilhelm Schlein,
Rechtsanwalt

Belastungen

Käufer sollten im Grundbuch nachschlagen, ob Servituten (etwa ein Wegerecht für ein Nachbargrundstück) bestehen. Jedenfalls kann es nicht schaden (auch im Netz) und vor Ort zu recherchieren, ob Nachbarn Wohnungen für andere Zwecke verwenden (Büro mit Kundenverkehr, Ärzte, die Patienten mit infektiösen Krankheiten betreuen, Airbnb etc.). Das kann verwaltungsrechtlich verboten sein, verantwortlich ist mitunter nicht nur der einzelne Eigentümer, sondern auch die Gemeinschaft.