



Augen auf beim Wohnungskauf

Wohnungseigentum kann selbst genutzt, veräußert, vererbt und vermietet werden, aber auch als Sicherheit dienen. Traditionell ist es eine beliebte Altersvorsorge oder wird als Kapitalanlage genutzt. Es gibt also gute Gründe für den Erwerb einer Wohnung aus dem Bestand.

Mit dem Kauf einer Wohnung wird nicht nur Alleineigentum an der Wohnung (Sondereigentum) erworben, sondern auch ein Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Der Erwerber wird damit zwingend Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Dies ist mit Rechten und auch einer Vielzahl von Pflichten verbunden, die es vorab zu prüfen gilt.

DIE GRUNDLAGEN DER GEMEINSCHAFT

Bevor der Kaufvertrag unterzeichnet wird, sind die Grundlagen der Gemeinschaft zu prüfen. Gesetzliche Regelungen für die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft enthält das Wohnungseigentumsgesetz. Eine besondere Bedeutung haben vor allem die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung, die häufig in einer Urkunde vorzufinden sind. Ebenfalls von Bedeutung sind die Beschlüsse der Eigentümerversammlung in der Vergangenheit, die auch für den Erwerber bindend sind. Diese Unterlagen sollte man vor dem Kauf einer Wohnung kennen.

Teilungserklärung

Aus der Teilungserklärung geht die Aufteilung des Gebäudes, die Lage bzw. Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Gebäudeteile hervor. Die zum Wohnungseigentum gehörenden Räume (Abstellraum, Keller, Stellplätze) sind mit der gleichen Nummer wie die Wohnung gekennzeichnet. Beim Kauf ist darauf zu achten, dass die zu erwerbende Wohnung und der gegebenenfalls zugehörige Keller, Dachboden, Stellplatz oder Abstellraum mit den in der Teilungserklärung festgelegten Gegebenheiten übereinstimmen.

Gemeinschaftsordnung

Auch die Prüfung der Gemeinschaftsordnung ist vor dem Kauf einer Wohnung notwendig. In der Gemeinschaftsordnung sind wesentliche Rechte und Pflichten festgelegt, an die der Erwerber dann gebunden ist. In der Gemeinschaftsordnung können das Stimmrecht und der zukünftige Stimmanteil in der Eigentümerversammlung festgelegt sowie die Kostenverteilung bestimmt sein. Die Gemeinschaftsordnung kann Regelungen zur Nutzung, zum Nutzungszweck, zur Ausübung beruflicher Tätigkeiten, Regelungen zum Zusammenleben (Musizieren, Tierhaltung), zu Vertretungsbefugnissen sowie abweichende Kostenverteilungsschlüssel enthalten. Eine nachträgliche Änderung der Gemeinschaftsordnung ist nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich. Aus diesem Grund ist genau zu prüfen, ob die Regelungen der Gemeinschaftsordnung gegen den Erwerb der Wohnung sprechen. Oftmals findet sich in der Gemeinschaftsordnung auch die Bestimmung, dass der Verwalter der Veräußerung zustimmen muss. In dem Fall sollte die Zustimmung zur Veräußerung vor dem Kauf vorliegen.

An Gemeinschaftsflächen kann einem Eigentümer oder mehreren Eigentümern die ausschließliche Nutzung eingeräumt werden. Soll ein derartiges Sondernutzungsrecht an einer Fläche (Terrasse, Gartenteil, Stellplatz) gewährt werden, ist darauf zu achten, dass die Sondernutzungsfläche und der Umfang genau bestimmbar sind.

Beschlussammlung

Wichtig ist es, zurückliegende Beschlüsse zu kennen. Denn auch an sie ist der Erwerber als zukünftiges Mitglied der Gemeinschaft gebunden. Wurden beispielsweise noch nicht durchgeführte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen beschlossen, kann eine Sonderumlage im Raum stehen, die auch der Käufer zahlen muss. Neben dem Kaufpreis müssen die künftig regelmäßig zu zahlenden Kosten überprüft werden. Auf der Grundlage des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr werden die monatlich zu zahlende Hausgeld (Betriebskosten sowie die

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) sowie die Instandhaltungsrücklage festgelegt.

Vor dem Kauf ist zu klären, in welcher Höhe bereits eine Instandhaltungsrücklage angespart ist, da sich dies erheblich auf den Wert der Wohnung und damit den Kaufpreis auswirken kann.

Was der Käufer noch wissen sollte

Der Käufer sollte sich beim Verwalter über den Verwaltervertrag und die sonstigen Verträge der Gemeinschaft (Versicherungs-, Versorgungs-, Wartungsverträge) informieren. Anzuraten ist dem Käufer, sich über die Zusammensetzung der Gemeinschaft (Selbstnutzer oder Kapitalanleger), bestehende Wohngeldrückstände und säumige Wohnungseigentümer ein Bild zu machen. Ebenso sollte er sich den Energiepass vorlegen lassen, denn der gibt Aufschluss über den energetischen Standard der Immobilie und damit über die zu erwartenden Kosten.

DER KAUFVERTRAG

Neben den oben beschriebenen Unterlagen sind die Regelungen des notariellen Kaufvertrages wichtig. Der Kaufvertrag muss vor einem Notar geschlossen und beurkundet werden. Der Notar überwacht auch seine Erfüllung, das heißt, die Zahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen den Erwerb des Wohneigentums.

Der Kaufvertrag muss im Entwurf zwei Wochen vor Vertragsabschluss vorliegen. Wegen des wirtschaftlichen Risikos empfiehlt sich eine gründliche Kaufvertragsprüfung durch einen Anwalt des Vertrauens. Im Folgenden wird genannt, was unbedingt an Prüfungen erfolgen sollte.

Grundbuchauszug

Wichtig ist, dass ein aktueller Grundbuchauszug vorliegt, um die darin enthaltenen Daten sowohl mit den Angaben im Kaufvertrag als auch mit den Angaben in der Teilungserklärung abzugleichen. Die Daten, insbesondere die zum Eigentümer, zu den Belastungen und zu den Miteigentumsanteilen (MEA), müssen selbstverständlich übereinstimmen.

Kaufpreisfälligkeit

Besonders sorgfältig ist zu prüfen, unter welchen Bedingungen der Kaufpreis fällig wird.

Hier empfiehlt sich aufzunehmen, dass der Kaufpreis erst dann fällig wird, wenn

- eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch (und zwar mit Rang nur nach den bereits im Grundbuch eingetragenen Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat) eingetragen wurde,
- erforderliche Genehmigungen (gegebenenfalls Genehmigung des Verwalters) vorliegen,
- von der zuständigen Gemeinde bestätigt wurde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
- die notwendigen Löschungsunterlagen für alle nicht übernommenen und der Vormerkung im Range vorgehenden Belastungen dem beurkundenden Notar vorliegen,
- bei einem noch zu räumenden Grundbesitz der Vollzug durch den Verkäufer nachgewiesen ist,
- der Verkäufer den Nachweis erbracht hat, dass er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Lastenfreier Erwerb

Ein Grundbuch ist in verschiedene Abteilungen unterteilt. In Abteilung II sind Belastungen wie Wegerechte, Dienstbarkeiten, Leitungsrechte etc. eingetragen. Oftmals müssen diese bestehen bleiben, weil sie auch der Sicherung der Versorgung der Immobilie dienen. Sollten hier Eintragungen vorhanden sein, die sie nicht verstehen: Erkundigen Sie sich bitte. Auch der Notar ist verpflichtet, die jeweiligen einzelnen Eintragungen zu erläutern. Anders verhält es sich mit den Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches. Dort sind Grundschulden und Hypotheken eingetragen. Der Grundbesitz sollte in der Regel lastenfrei von allen bisherigen Eintragungen in Abteilung III zur Verfügung gestellt werden. Darauf ist bei Abschluss des Kaufvertrages zwingend zu achten.

Übergang Nutzen/Lasten

Da zwischen Kaufvertragsunterzeichnung bis zur Eintragung in das Grundbuch oft mehrere Monate vergehen können, sollten Regelungen zum Übergang des Besitzes sowie der Nutzung, aber auch zur Übernahme der Rechtsstellung in der Eigentümergemeinschaft getroffen werden. Davon ist nicht nur abhängig, wer in den Versammlungen stimmen darf, sondern auch, wann die Verpflichtung zur Zahlung von Hausgeldern besteht. Diese Regelung entscheidet außerdem darüber, ab wann dem Käufer der Mietzins einer vermieteten Wohnung zusteht.

Mängelhaftung

Beim Kauf einer gebrauchten Wohnung enthalten nahezu alle Kaufverträge einen wirksamen Haftungsausschluss für Mängel. Eine Mängelhaftung des Verkäufers beschränkt sich dann grundsätzlich auf die Fälle, in denen der Verkäufer arglistig einen Mangel verschweigt. Es empfiehlt sich deshalb eine genaue bautechnische Prüfung der Wohnanlage und der Wohnung durch einen Sachverständigen vor Abschluss des Kaufvertrages.

Auf alle Fälle: Guten Rat holen!

Für die sachkundige Beurteilung von Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und für die erforderlichen Vertragsprüfungen gibt es kein Patentrezept. Es bleibt dabei: Auf der sicheren Seite ist, wer sich Rat vom Fachmann holt. Der Bauherren-Schutzbund e. V. bietet deshalb eine kompetente rechtliche und bautechnische Beratung für Käufer, Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften durch seine Vertrauensanwälte und Bauherrenberater zu günstigen Konditionen an.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018