

Wohnungskauf

Beim Kauf einer Eigentumswohnung sind neben den allgemeinen Prüfungen eines Immobilienerwerbs auch die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts zu beachten. Mit dem Erwerb werden Sie Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum und Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) – mit zusätzlichen Rechten, Pflichten und Risiken.

Kaufen statt Mieten? Laufende Belastungen beachten

Der Kauf einer Eigentumswohnung ersetzt die Miete – er beseitigt jedoch nicht die laufenden Zahlungen. Anstelle der Miete treten Zins und Tilgung sowie das monatliche Hausgeld. Dieses umfasst Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Beiträge zur Instandhaltungsrücklage und sollte vor dem Kauf anhand von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung geprüft werden. Hinzu kommen mögliche Sonderumlagen für größere Maßnahmen (z. B. Dach- oder Heizungserneuerung). Zahlungsrückstände einzelner Eigentümer können die übrigen Mitglieder der GdWE vorübergehend mitbelasten. Vor dem Erwerb sollte daher sorgfältig geprüft werden, ob die laufenden und potenziellen zusätzlichen Zahlungen dauerhaft tragbar sind.

Finanzierung tragfähig gestalten

Der Erwerb einer Eigentumswohnung sollte nur erfolgen, wenn die Finanzierung langfristig tragfähig ist. Üblich ist die Absicherung über eine Grundschuld; die Konditionen hängen maßgeblich von Eigenkapital, Bonität und Objektwert ab. Eine gesetzlich vorgeschriebene Eigenkapitalquote gibt es nicht – gleichwohl reduziert ein angemessener Eigenanteil das Zins- und Gesamtrisiko erheblich. Bei der Kalkulation ist nicht nur der Kaufpreis maßgeblich. Hinzu kommen regelmäßig Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls Maklerprovision und geplante Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

Wesentliche Punkte sind die Dauer der Zinsbindung, mögliche Zinsänderungsrisiken nach Ablauf der Bindung sowie vertraglich vereinbarte Sondertilgungsrechte. Staatliche Förderprogramme sollten geprüft werden. Es empfiehlt sich, Angebote mehrerer Kreditinstitute einzuholen und Konditionen zu vergleichen. Immobilienfinanzierungen sind regelmäßig günstiger verzinst als ungesicherte Verbraucherdarlehen – gleichwohl bleibt die langfristige Belastung sorgfältig zu kalkulieren.

Lage, Zuschnitt und Ausstattung sorgfältig prüfen

Auch die wohnwertrelevanten Ausstattungsmerkmale sollten geprüft werden. Hierzu zählen insbesondere Baujahr und energetischer Zustand, Zustand von Dach, Fassade, Fenstern und Leitungen, Art der Heizungsanlage sowie Ausstattungselemente wie Aufzug, Balkon, Stellplatz, Qualität von Bad und Küche, Barrierearmut sowie Schall- und Wärmeschutz. Diese Merkmale sind wesentlich für die Einschätzung, ob der geforderte Kaufpreis marktgerecht und wirtschaftlich angemessen ist.

Vermietung und Wiederverkauf

Auch sollte bereits beim Kauf überprüft werden, ob sich die Wohnung zur Vermietung eignet und ob sie sich im Zweifel gut wieder verkaufen lässt. So ist man, sollte es aus irgendwelchen Gründen nicht gut laufen, auf der sicheren Seite.

Vermietete Wohnung

Ist die Wohnung vermietet, tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB in das bestehende Mietverhältnis ein („Kauf bricht nicht Miete“). Der Mietvertrag sollte daher vor dem Kauf sorgfältig geprüft werden (Miethöhe, Kündigungsfrist, Modernisierungs- oder Instandhaltungsvereinbarungen, Mietrückstände), um maßgeblich die Wirtschaftlichkeit und den rechtlichen Handlungsspielraum des Erwerbers zu bestimmen. Ein persönliches Kennenlernen des Mieters und – soweit möglich – ein Eindruck vom Zustand der Wohnung können sinnvoll sein. Kommunikationsverhalten und tatsächliche Wohnsituation können für den weiteren Verlauf des Mietverhältnisses sowie für spätere Kündigungssituationen von Bedeutung sein. Soll die Wohnung künftig selbst genutzt werden, kommt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 BGB) grundsätzlich erst nach Eigentumsumschreibung in Betracht. Dabei sind gesetzliche Kündigungsfristen und mögliche Härteeinwände des Mieters (§ 574 BGB) zu berücksichtigen; bei gesundheitlichen oder sonstigen besonderen persönlichen Umständen kann sich ein Räumungsverfahren erheblich verzögern.

Bauliche Substanz und Zustand der Gemeinschaft prüfen

Beim Erwerb einer Bestandswohnung („Gebrauchtwohnung“) ist neben der individuellen Wohnung insbesondere die bauliche Substanz des Gebäudes sorgfältig zu prüfen. Zustand von Dach, Fassade, Tragwerk, Leitungen und Kellerräumen können erhebliche Folgekosten verursachen. In Zweifelsfällen kann es sinnvoll sein, einen sachverständigen Gutachter hinzuzuziehen, um Feuchtigkeitsschäden, Schimmel oder statische Mängel frühzeitig zu erkennen. Die Kosten eines Gutachtens stehen häufig in keinem Verhältnis zu möglichen späteren Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen sollte zudem geklärt werden, welche erkennbaren Mängel noch vom Verkäufer zu beseitigen sind oder wie diese im Kaufvertrag berücksichtigt werden.

Rechtliche Struktur und Beschlusslage

Mit dem Kauf werden Sie Mitglied der GdWE; Ihre Rechtsstellung richtet sich neben dem Grundbuch auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung. Neben der wirtschaftlichen Lage der GdWE sind insbesondere folgende Unterlagen sorgfältig zu prüfen: Wirtschaftsplan, letzte Jahresabrechnungen und die Beschlusssammlung. Hieraus ergeben sich nicht nur mögliche finanzielle Belastungen (etwa beschlossene oder absehbare Sonderumlagen), sondern auch Hinweise auf das tatsächliche Zusammenwirken der Eigentümer. Häufige Beschlussanfechtungen, wiederkehrende Streitigkeiten oder ungewöhnlich viele außerordentliche Eigentümerversammlungen können auf strukturelle Konflikte hindeuten. Solche Konstellationen führen nicht zwangsläufig zu dauerhaften Mehrkosten, können jedoch zusätzlichen organisatorischen und finanziellen Aufwand (z. B. Gerichtskostenvorschüsse, Sonderversammlungen, Umlaufbeschlüsse) nach sich ziehen. Von besonderer Bedeutung ist zudem die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung. Diese bestimmen unter anderem Stimmrechte, Kostenverteilung, Sondernutzungsrechte und zulässige Nutzungen (z. B. Tierhaltung; Kurzzeitvermietung) sowie etwaige Zustimmungserfordernisse. Neben diesen gemeinschaftsbezogenen Regelungen ist selbstverständlich auch die grundbuchliche Situation der konkreten Einheit zu prüfen, insbesondere hinsichtlich bestehender Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten oder sonstiger dinglicher Belastungen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

