

CHECKLISTE FÜR DEN KAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Eine kleine Übersicht mit den wichtigsten Informationen

Bei einer Eigentumswohnung kaufen Sie rein rechtlich allerdings nicht direkt eine Wohnung, sondern Sie erwerben einen Anteil am Haus. Mit dem Besitz dieses Anteils ist das Wohnrecht in einer bestimmten Wohnung verbunden. Die Größe des Hausanteils und das damit verbundene Wohnrecht sind im Kaufvertrag festgehalten und werden im Grundbuch als Wohnungseigentum eingetragen. Welcher Hausanteil auf welche Wohnung entfällt, hat das Bezirksgericht im Zuge eines so genannten Nutzwertfeststellungsverfahrens entschieden. Eigentumswohnung ist allerdings nicht Eigentumswohnung, vor allem in den Bereichen Finanzierung und Haftung ergeben sich beträchtliche Unterschiede, ob Sie eine geförderte bzw. frei finanzierte Eigentumswohnung von einem Bauträger oder eine bestehende Eigentumswohnung vom Vorbesitzer erwerben.

Ein Vorteil beim Kauf einer Eigentumswohnung ist, dass Sie vor allem im urbanen Bereich wahrscheinlich die Wahl zwischen mehreren Objekten haben. Nützen Sie diese Möglichkeit und wägen Sie genau die Vor- und Nachteile der einzelnen Angebote ab.

Der nachfolgende Leitfaden zeigt Ihnen auch, worauf Sie bei der Besichtigung der Wohnung und beim Abschluss des Kaufvertrages achten sollten.

Die Qualität der Wohnung

Entspricht die Wohnung Ihren Wohnbedürfnissen?

- Größe und Anzahl der Räume
- Raumaufteilung
- Stockwerk
- Lift
- Aussicht
- Tageslicht

Bei einem in Bau befindlichen Haus

Sind noch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bzw. Umplanungen möglich?

Fallen zusätzliche Kosten an? Bei bestehenden Bauten bzw. Altbauten

Müssen Umbauten vorgenommen werden, um die Wohnung Ihren Wohnbedürfnissen anzupassen?

Welche Renovierungsarbeiten sind für den Bezug der Wohnung unbedingt erforderlich?

- Heizung
- Wand-/Bodenbeläge
- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Fenster

Welche Renovierungsarbeiten sollten innerhalb kurzer Zeit nach Erwerb der Wohnung vorgenommen werden, um den gewünschten Standard zu erhalten?

- Heizung
- Wand-/Bodenbeläge
- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Fenster

Die Qualität der Wohnungsumgebung

Entspricht das Haus Ihren Vorstellungen vom Wohnen?

Welche Einrichtungen gibt es im Haus?

- Fahrrad-Abstellraum
- Sauna
- Schwimmbad
- Kinderspielplatz
- Kellerabteil
- Garage (Miete/Eigentum)

Wie sieht es mit der Infrastruktur aus?

- Einkauf, Nahversorgung
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Verkehrsverbindungen Auto
- Kindergarten
- Schule
- Ärzte
- Sport

Vor Abschluss des Kaufvertrages

Überprüfen Sie anhand einer Grundbuchsabschrift, wer Eigentümer der Wohnung ist und ob eventuell Belastungen bestehen. Eine Grundbuchsabschrift erhalten Sie gegen Gebühr beim Bezirksgericht, aber auch bei Notaren und vielen Rechtsanwälten.

Klären Sie, ob bereits eine Nutzwertfeststellung erfolgt ist, ob ideelle Anteile oder bereits Wohnungseigentumsanteile verkauft werden. Wer ist mit der Hausverwaltung betraut?

Lassen Sie sich die letzte Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung zeigen.

Sehen Sie sich den Wohnungseigentumsvertrag des derzeitigen Eigentümers an. Am Bezirksgericht kann der Grundbuchauszug ausgehoben werden.

Vergewissern Sie sich bei einer öffentlich geförderten Wohnung bei der zuständigen Landesregierung, ob Sie tatsächlich das Förderungsdarlehen übernehmen können.

Der Kaufvertrag

Der Kaufvertrag sollte unbedingt mit einem Notar oder Rechtsanwalt aufgesetzt werden. Sprechen Sie den Kaufvertrag Punkt für Punkt durch. Der Kaufvertrag ist beglaubigt zu unterfertigen. Klären Sie die Kosten der Beratung und Vertragserrichtung im Vorhinein.

Unterschiede zwischen dem Kauf von einem Bauträger und einem Privaten:

Bauträger:

- Meist ist die Wohnung noch nicht fertig. Lassen Sie sich hier den Bauplan zeigen. Klären Sie, ob es nach Fertigstellung des Baus noch zu Kostenüberschreitungen kommen kann.

Privater Wohnungseigentümer:

- Hier ist die Wohnung zu besichtigen. Gleich mitbesichtigen sollten Sie die wesentlichen Teile des Hauses, wie Dach, Fassade etc., da man als künftiger Eigentümer für die Erhaltung des Hauses anteilig aufkommen muss. Bei Altbauten müssen Sie beispielsweise auch einen künftigen Lifteinbau mitfinanzieren.
- Klären Sie auch, ob im Haus eine Mischung zwischen Wohnungseigentum und Miete besteht. Aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen kann es hier zu Schwierigkeiten bei der Abrechnung von Instandhaltungsaufwendungen kommen.
- Anders als bei Geschäften zwischen Unternehmern und Konsumenten ist bei einem Rechtsgeschäft zwischen zwei Privaten der Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen möglich. In Kaufverträgen lautet die übliche Formulierung, dass der Käufer das Objekt besichtigt hat und der Verkäufer weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine besondere Beschaffenheit haftet, wodurch es kaum mehr möglich ist, den Verkäufer für eventuelle Schäden haftbar zu machen. Die Funktionsfähigkeit von Installationen, Heizung, etc. sollte daher im Kaufvertrag schriftlich zugesichert werden.

Wohnungskauf über einen Makler:

Holen Sie bei der Innung oder im Firmenbuch (Handelsregister) Erkundigungen über die Firma des Maklers ein.

Falls der Verkäufer der Wohnung eine Firma ist, kontrollieren Sie im Firmenbuch, ob diese Firma eingetragen und wer für die Firma zeichnungsberechtigt ist.

Leisten Sie keine Anzahlung (Angeld), denn dies gleicht einem Vertragsabschluss.

Lassen Sie den Kaufvertrag von einem Anwalt oder Notar Ihres Vertrauens überprüfen.

Achten Sie auf die Höhe der Provision. Auskunft darüber bei der Innung der Immobilienhändler.

Achtung: Die Maklergebühren richten sich nach der Höhe des Kaufpreises (prozentuelle Staffelung).

Bezahlung des Kaufpreises

Bei Kaufvertragsunterzeichnung ist meist der Kaufpreis oder ein Teil zu erlegen. Es ist günstig, diesen bei einem Notar oder Anwalt (dem Vertragserrichter) treuhändig zu hinterlegen mit dem Auftrag, den Kaufpreis dem Verkäufer erst auszuhändigen, wenn die Grundbucheintragung vollzogen ist. So stellen Sie dem Verkäufer sicher, dass Sie den Kaufpreis aufbringen. Falls sich die Grundbucheintragung aus irgendwelchen Gründen später als undurchführbar erweisen sollte, wird der Vertrag rückgängig gemacht, und Sie bekommen Ihr Geld wieder zurück.

Der Weg ins Grundbuch

Neubau einer Eigentumswohnung

- Unterfertigung eines Vor- oder Anwartschaftsvertrages
- Vorschreibung der Grunderwerbsteuer
- Leistung der Eigenmittel
- Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch
- Bau und Übergabe der Wohnung, Nutzwertfeststellung
- Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages
- Antrag auf Eintragung des Wohnungseigentums ins Grundbuch
- Vom Beschluss über die Eintragung des Eigentums werden Sie durch das Bezirksgericht verständigt.

Bestehende Eigentumswohnung:

- Der beglaubigt unterfertigte Kaufvertrag wird vom Vertragserrichter dem zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern vorgelegt. Dieses schreibt die Grunderwerbsteuer vor.
- Nach Einzahlung der Grunderwerbsteuer stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Diese ist Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch.
- Der Vertragserrichter verfasst das Grundbuchgesuch und reicht es mit allen Unterlagen beim Bezirksgericht ein.
- Vom Beschluss über die Eintragung des Eigentums werden Sie durch das Bezirksgericht verständigt. Übergabe der neuen Eigentumswohnung
Fertigen Sie bitte ein Übergabeprotokoll an, in dem alle Mängel, die Sie reklamieren möchten, schriftlich festgehalten sind. Für alle Professionistenarbeiten bestehen drei Jahre Gewährleistungspflicht.