

verbraucherzentrale

Eigentums- wohnung

Suchen, kaufen, wohnen
Das große Praxis-Handbuch



FALK OSTMANN

Eigentumswohnung

Suchen, kaufen, wohnen

Das große Praxis-Handbuch

Unser Service für Sie

Wenn neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten oder sich zum Beispiel Förderbedingungen oder Leistungen ändern, finden Sie die wichtigsten Fakten in unserem Aktualisierungsservice zusammengefasst. Mit dem Klick auf www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice sind Sie dann ergänzend zu dieser Auflage des Buchs auf dem neuesten Stand. Diesen Service bieten wir so lange, bis eine Neuauflage des Ratgebers erscheint, in der die Aktualisierungen bereits eingearbeitet sind. Wir empfehlen, Entscheidungen stets auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen. Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de

Eigentumswohnung

Suchen, kaufen, wohnen

Das große Praxis-Handbuch

FALK OSTMANN

verbraucherzentrale



Inhalt

Zu diesem Buch	8	3 Der zuverlässige Verkäufer	47
1 Die Auswahl der Wohnung	13	3.1 Aufklärungs- und Offenbarungspflichten	48
1.1 Das Wohnungsangebot	14	3.2 Privatperson als Verkäufer	49
1.2 Die Suche: Zugänge zum Angebot	20	3.3 Bauträger oder Immobilienhändler als Verkäufer	50
1.3 Die Auswahl des konkreten Kaufobjekts	24	3.4 Die Verhandlungen mit dem Verkäufer	52
1.4 Preisvergleiche und Wertermittlungen	29	4 Wichtige Unterlagen	55
2 Überlegungen zur Finanzierung einer Eigentumswohnung	31	4.1 Prüfung der Kaufunterlagen	56
2.1 Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung	33	4.2 Die Baubeschreibung	57
2.2 Ihre persönliche Finanzierungsplanung	37	4.3 Der Gebäudeenergieausweis	58
2.3 Die Finanzierung für den Kauf	38	4.4 Der Wirtschaftsplan	67
2.4 Die Nebenkosten	44	4.5 Die Jahresabrechnung	68
2.5 Gemeinsamer Erwerb einer Eigentumswohnung	45	4.6 Das Grundbuchblatt	71
		4.7 Das Baulastenverzeichnis	73



5	Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung	75	7.6	Funktion und Aufgaben des Notars	119
5.1	Wohnung aus zweiter Hand	76	7.7	Die Auswahl des Notars	121
5.2	Häufige Mängel nach Gebäudealtersgruppen	77	7.8	Das Beurkundungsverfahren	122
5.3	Gepflegt oder instandsetzungsbedürftig?	81	7.9	Nach der Beurkundung des Kaufvertrags	125
5.4	Die laufenden Nebenkosten – das Hausgeld	85	7.10	Notar- und Gerichtskosten	127
6	Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung	87	8	Abnahme und Übergabe der Immobilie	129
6.1	Erstbezug nach individuellen Wünschen	88	8.1	Die Abnahme einer Neubauwohnung	131
6.2	Prüfung der Baubeschreibung	89	8.2	Übergabe einer gebrauchten Eigentumswohnung	135
6.3	Wohnflächenangaben: Wohn- oder Nutzflächen?	95	9	Nach dem Erwerb	137
7	Der Kaufvertrag	97	9.1	Was tun, wenn sich Mängel zeigen?	138
7.1	Grundsätzliches vorweg	98	9.2	Die Vermietung	142
7.2	Allgemeine Regelungen	99	9.3	Vorsorge für den Trennungs- und Todesfall	143
7.3	Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung	104	10	Die Wohnungseigentümergeinschaft	145
7.4	Kauf einer noch nicht fertiggestellten Wohnung	107	10.1	Wohnungseigentümergeinschaft: Was bedeutet das?	146
7.5	Kauf einer gerade fertiggestellten Wohnung	119	10.2	Die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	148
			10.3	Sondernutzungsrechte	155
			10.4	Das gemeinschaftliche Wohnen	156



11	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	159
11.1	Miteigentumsanteile	161
11.2	Zuweisungsvorbehalte	161
11.3	Die Gebrauchsregelung	162
11.4	Regelungen zum Verkauf der Wohnung	163
11.5	Regelungen zum Kostenverteilungsschlüssel	163
11.6	Regelungen zum Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	164
11.7	Regelungen zur Eigentümerversammlung	166
12	Verwaltung der Wohnungseigentumsgemeinschaft	169
12.1	Bestellung, Vertrag, Abberufung und Kündigung des Verwalters	170
12.2	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	171
12.3	Der Verwaltungsbeirat	182
12.4	Die Eigentümerversammlung	183
12.5	Versicherungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	191

13	Streit innerhalb und außerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft	193
13.1	Streit zwischen Gemeinschaft und Eigentümer	194
13.2	Streit zwischen einzelnen Wohnungseigentümern	197
13.3	Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft mit Verwalter und Dritten	198
13.4	Stärkung der Gemeinschaft durch die WEG-Reform	199
14	Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, bauliche Veränderung und anderes	201
14.1	Erklärung der Begriffe	202
14.2	Unterschiedliche Mehrheiten für unterschiedliche Maßnahmen	203
14.3	Übernahme der Kosten baulicher Maßnahmen	206
14.4	Folgekosten für Instandhaltung/Instandsetzung baulicher Veränderung	208



15 Häufige Probleme und Streitfälle im Wohnungseigentumsrecht	209	Anhang	225
15.1 Trittschallschutz	210	Wichtige Begriffe kurz erklärt	226
15.2 Satellitenschüssel	211	Auf einen Blick: die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform seit dem 1.12.2020	229
15.3 Klimaanlage und Markise	212	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)	232
15.4 Nicht im Grundbuch eingetragener Parkplatz	213	Stichwortverzeichnis	244
15.5 Tierhaltung	214	Adressen	247
15.6 Rauchen innerhalb und außerhalb des Gebäudes	215	Impressum	248
15.7 Prozessuale Besonderheiten in der Zweier-Eigentümergeinschaft	216		
15.8 Hobbyraum als Wohnraum	217		
15.9 Zugang zu gemeinschaftlichen Anlagen	218		
15.10 Videoüberwachung	219		
15.11 Eigentumsentziehung	220		
15.12 Sanierung der Dachterrasse	221		
15.13 Kurzfristige Vermietung	222		
15.14 Kostenbeteiligung am Aufzug	223		
15.15 Kostenbeteiligung an der Tiefgarage	223		

Zu diesem Buch

Liebe Leserin, lieber Leser,

da Sie dieses Buch in Händen halten und diese Zeilen lesen, spielen Sie vermutlich mit dem Gedanken, Eigentum zu erwerben. Oder aber Sie sind bereits Eigentümer und sehen sich mit diversen Fragen konfrontiert, zu denen Sie Antworten suchen. So oder so: Dieses Buch bietet Ihnen einen ausführlichen Überblick rund um die Eigentumswohnung und bringt Ihnen die typischen Probleme innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften näher. Sie werden lernen, worauf Sie achten sollten, wie Sie unnötige Streitigkeiten vermeiden und letztlich dadurch auch Kosten sparen können.

Dieser Ratgeber unterstützt Sie bereits bei der **Immobilien suche**, bereitet Sie auf den **Erwerb** von Eigentum vor und steht Ihnen auch im Anschluss noch zur Seite, sobald Sie Mitglied einer **Eigentümergeinschaft** geworden sind.

Die Erfahrung zeigt: Die meisten Menschen haben keine konkrete Vorstellung davon, was unter einem Eigentumserwerb überhaupt zu verstehen ist. Vielleicht geht es Ihnen ebenso und Sie dachten bislang lediglich daran, sich Angebote anzusehen, die Immobilien zu besichtigen, Ihre Zusage zu erteilen, die Finanzierung zu klären und letztendlich den Kaufvertrag zu unterzeichnen. Doch haben Sie sich auch weitergehende Gedanken gemacht? Hinter „Suchen, kaufen, wohnen“ steckt nämlich weitaus mehr, als der Laie vermutet. Details dazu lesen Sie im Verlauf des Buchs. Hier aber schon einmal ein Überblick über die wichtigsten Aspekte.

Suchen

Wenn Sie nach einer passenden Immobilie suchen, dann sollten Sie sich bei der Vielzahl der Angebote genau überlegen, welche Wohnung Sie schlussendlich

erwerben wollen. Es gibt viel mehr Kriterien für den Erwerb als nur Größe, Lage und Ausstattung. Dieser Ratgeber wird Ihnen diese Kriterien umfassend vorstellen.

Eventuell möchten Sie die Immobilie auch als **Investment** nutzen und finden eine Eigentumswohnung, die vermietet ist. Dann sollten Sie sich überlegen, ob und für wie lange Sie vermieten möchten. Zwar sind Kündigungen wegen Eigenbedarf eine Option – diese ist jedoch nicht immer leicht durchzusetzen. Bedenken Sie also rechtzeitig, was eine bereits vermietete Immobilie bedeutet.

Bei einer Besichtigung sollten Sie sich nach **Mängeln** erkundigen und bei Unklarheiten gegebenenfalls auf einen Sachverständigen zurückgreifen. Versteckter Schimmel könnte beispielsweise im Nachhinein ein Problem darstellen. Grundsätzlich wird die Haftung des Verkäufers für etwaige Mängel beim Kauf zwischen Privatleuten innerhalb eines Kaufvertrags ausgeschlossen, es sei denn, der Mangel war versteckt oder wurde arglistig verschwiegen. Deshalb lohnt es sich immer, genau hinzusehen. Scheuen Sie sich nicht davor, Fragen zu stellen und Ihre potenzielle Immobilie äußerst akribisch zu begutachten.

Ebenso sollten Sie alle **Unterlagen zur Eigentümergeinschaft** anfordern. Hierzu gehören insbesondere die Teilungserklärung sowie die letzten Beschlüsse der Eigentümerversammlungen. Die Teilungserklärung legt genau fest, welche Grundstücksteile zum gemeinsamen Eigentum und welche dem einzelnen Eigentümer gehören oder von nur einzelnen Eigentümern ausschließlich genutzt werden dürfen. Hier können Sie dann auch überprüfen, welcher Parkplatz Ihnen zur Verfügung steht, welcher Gartenabschnitt oder welches Kellerabteil.

Außerdem sollten Sie sich beim **Grundbuchamt** darüber informieren, ob die Grundstücke belastet sind.

Es kann nämlich manchmal vorkommen, dass ein Nachbar beispielsweise ein Wegerecht in Form einer Dienstbarkeit zu seinen Gunsten eingetragen hat, sodass er das Grundstück überqueren darf. Sie müssen sich dann natürlich überlegen, ob Sie hiermit einverstanden wären. Sofern der Nachbar keine andere Zugangsmöglichkeit zu seinem Grundstück haben sollte, bliebe Ihnen nichts anderes übrig, als das zu akzeptieren. Auch manche Beschlüsse der Wohnungseigentümer können im Grundbuch stehen. Dies macht man, um den Rechtsnachfolger (also vielleicht Sie) an den Beschluss zu binden.

Aus den **Beschlussprotokollen** können Sie ableiten, welche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt oder geplant wurden. Ebenso können Sie oftmals herauslesen, ob es Streitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft gibt oder nicht, ob die Hausverwaltung ihren Pflichten nachkommt und auch, ob es Rechtsstreitigkeiten der gesamten Gemeinschaft beispielsweise mit dem Bauträger aufgrund von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gibt.

Sehr wichtig ist außerdem, dass Sie sich über die Wirtschaftspläne, Rücklagen und Nebenkostenabrechnungen informieren. Sie müssen also nicht nur danach schauen, wie Sie den Eigentumserwerb selbst finanzieren, sondern auch, mit welchen **laufenden Kosten** Sie zu rechnen haben.

Sie sehen, bereits während der Suche nach einer geeigneten Immobilie gibt es einige Fragen zu klären. Weitere wichtige Aspekte lernen Sie später noch kennen.

Werden Sie und der Verkäufer sich schließlich einig und sind keine Fragen mehr offen, können der Entwurf für den Kaufvertrag gefasst und ein Notartermin vereinbart werden.

Kaufen

Jede Immobilie hat ihre Eigenheiten, was auch im Kaufvertrag berücksichtigt werden sollte. Zu unterscheiden ist auf jeden Fall immer zwischen Neubau, noch nicht fertiggestelltem Neubau und gebrauchten Immobilien oder solchen, die gerade saniert oder gar umgebaut werden. Wenn Sie also eine Eigentumswohnung erwerben möchten, die noch nicht fertiggestellt wurde, dann lassen Sie die **Fertigstellungstermine** in den Kaufvertrag aufnehmen. Regeln Sie dazu im Idealfall gleich, welche Konsequenzen eine Verspätung nach sich zieht. Je detaillierter Sie den Kaufvertrag fassen lassen, umso weniger Unklarheiten gibt es später – besonders im Streitfall. Überhaupt sollten Sie darauf achten, dass alle Absprachen innerhalb des notariell beurkundeten Kaufvertrags wiederzufinden sind.

Merken Sie sich deshalb: Mündliche Absprachen oder gar „**Vorverträge**“ zwischen Ihnen und dem Verkäufer sind nur schwer durchzusetzen, wenn es an der notariellen Beurkundung mangelt. Wurde beispielsweise im Exposé mit Parkettboden geworben und stellen Sie fest, dass es sich doch nur um Vinyl handelt, Ihnen aber das Holz wichtig war, so sollten Sie diesen Zustand auch im Kaufvertrag festhalten. Wenn Sie sich erst im Nachhinein auf etwas berufen wollen, was nicht ausdrücklich geregelt und beurkundet wurde, wird es schwierig, etwaige Ansprüche durchzusetzen.

Einem anständigen Verkäufer sollte zudem daran gelegen sein, dass alles seine Ordnung hat. Er sollte daher auch im Idealfall unaufgefordert alle **notwendigen Dokumente** zur Verfügung stellen und umfassend **Auskunft über Mängel** erteilen. Beim Verkauf einer Eigentumswohnung, die nun mal Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft ist, werden Sie aber sicherlich nicht nur mit dem Verkäufer selbst zu tun haben, sondern auch mit einem Makler oder der Hausverwaltung. Schrecken Sie auch hier nicht davor zurück, bei allen Parteien, die mit Ihnen verkehren, nachzufragen. So können Sie selbst noch einmal sichergehen, dass Sie sich gut informiert haben und müssen sich im

Nachhinein nicht noch vorhalten lassen, Sie hätten die Immobilie „gekauft wie gesehen“.

Es ist immer noch die Pflicht des Verkäufers, den Käufer umfassend aufzuklären. Nur wenn Sie sich selbst informieren und dann auch die Ihnen wichtigen individuellen Punkte in den Kaufvertrag aufnehmen lassen, sind Sie abgesichert. Besonders bei einem Eigentums-erwerb, der meist mit einer hohen finanziellen Belastung verbunden ist, lohnt es sich, genau zu sein und nicht „blind zu vertrauen“.

Denken Sie daran, dass zusätzlich zum Kaufpreis für die Immobilie Kosten für Makler und Notar anfallen.

Maklerkosten etwa sollten Sie nicht vorschnell zahlen, insbesondere keine Reservierungsgebühren entrichten. Es kann nämlich vorkommen, dass Makler anbieten, eine Immobilie zu „reservieren“, sofern Sie einen gewissen Betrag im Voraus zahlen, der im Nachhinein mit der Maklercourtage verrechnet werden soll. Meist ist ein Makler aber überhaupt nicht in der Lage, eine Immobilie tatsächlich zu reservieren, denn die Verkaufsentscheidung obliegt immer noch dem Verkäufer selbst. Unter engen Voraussetzungen kann eine Vereinbarung über eine Reservierungsgebühr zulässig sein, wenn sie nicht an der Höhe scheitert, was wiederum auf den Einzelfall ankommt – also wie teuer letztendlich die Immobilie selbst ist und in welchem Verhältnis die Gebühr zur Maklercourtage und dem Kaufpreis steht. Es schadet jedoch nicht, sich von solchen Reservierungsversprechen zu distanzieren, keine Gebühr zu zahlen und sich auch nicht unter Druck setzen zu lassen.

Sobald Sie den **Kaufvertrag** zusammen mit Notar und Verkäufer ausgehandelt, unterzeichnet und notariell haben beurkunden lassen, folgt die Auflassungsvormerkung im Grundbuch, nach der Sie als der nachfolgende Eigentümer sicherheitshalber bereits vor der eigentlichen Eigentumsumschreibung in das Grundbuch eingetragen werden. Grundsätzlich erfolgt mit der Kaufpreiszahlung dann auch die Übergabe.

An diesem Punkt ist Ihnen zu gratulieren. Sie sind Eigentümer und nun auch Mitglied einer Eigentümergemeinschaft.

Wohnen

Die Wohnungseigentümergemeinschaft – das Kernthema dieses Ratgebers – hat viele Vorteile. Zum einen werden Sie die **Hausverwaltung** kennenlernen. Diese nimmt Ihnen einiges an Arbeit ab und kümmert sich unter anderem darum, dass die Immobilie instand gehalten wird, Zahlungen regelmäßig getätigt, Rücklagen gemäß den Beschlüssen gebildet und Nebenkosten ordentlich abgerechnet werden.

Innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft werden Sie feststellen, dass Ihnen **Alleineigentum** (Sondereigentum) zustehen wird, aber auch gemeinschaftliches Eigentum vorhanden ist, welches nur in Abstimmung mit den anderen Eigentümern benutzt und gegebenenfalls umgeändert werden kann. Dieser Ratgeber verrät Ihnen hierzu eine ganze Menge Details! Auch Sondernutzungsrechte existieren vielfach. Wie es sich damit verhält, wird ebenfalls erklärt.

Gemeinschaftseigentum hat den Vorteil, dass die hierauf entfallenden Kosten grundsätzlich zwischen den Eigentümern aufgeteilt werden, sofern die Teilungserklärung oder ein wirksamer Beschluss nichts anderes bestimmt. Außerdem können Sie mitentscheiden. Dabei müssen Sie sich auch im Klaren darüber sein, dass nicht immer auf den ersten Blick zweifelsfrei festzustellen ist, was genau sich im Gemeinschafts- oder Sondereigentum befindet. Angenommen, Sie haben einen Balkon: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle tragenden Bestandteile und solche, die nach außen hin sichtbar, also Bestandteil der Fassade und der Optik sind, zum Gemeinschaftseigentum gehören. Anders verhält es sich mit dem Oberbelag des Balkonbodens, zum Beispiel Fliesen. Diese stellen in der Regel Sondereigentum dar.

Die Abgrenzung vom Sondereigentum zum gemeinschaftlichen Eigentum ist unter anderem Schwerpunkt dieses Buchs.

Innerhalb einer Eigentümergemeinschaft ist Ihr Mitbestimmungsrecht dann von Bedeutung, wenn eine **Eigentümerversammlung** einberufen wird. Die Hausverwaltung verschickt dann spätestens drei Wochen vor Termin eine Einladung, in der Sie alle zu besprechenden Tagesordnungspunkte finden sollten. Gerne können Sie auch eigene Anliegen vortragen und darum bitten, dass diese als Tagesordnungspunkt für die Entscheidung durch die Eigentümergemeinschaft mitaufgenommen werden.

Bei der Eigentümerversammlung wird über die einzelnen Punkte abgestimmt und entschieden. Wird für etwas gestimmt, so wird ein entsprechender Beschluss gefasst, für dessen Anfechtung man einen Monat lang Zeit hat. Spätestens dann kann der Beschluss von der Hausverwaltung durchgesetzt werden.

Manchmal kann es auch zu Streitigkeiten kommen, etwa wenn ein oder mehrere Eigentümer einem Beschluss nicht zustimmen möchten. Oder aber Sie sind mit einem Beschluss nicht einverstanden und möchten dagegen vorgehen. Auch hierbei soll Ihnen dieser

Ratgeber helfen. Oftmals können schon Details, wie die Missachtung einer Frist, eine fehlende ordentliche Einladung oder aber ein schlecht formulierter Beschluss, dazu führen, dass Sie die Entscheidung der übrigen Eigentümer nicht hinnehmen müssen.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde zum 1.12.2020 umfassend reformiert. Dieser Ratgeber berücksichtigt vollumfänglich die neue, teilweise erheblich geänderte Rechtslage und macht explizit auf **gravierende Neuerungen** aufmerksam. Den Text des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes finden Sie im Anhang (→ Seite 232 ff.).

Noch ein Hinweis: Das Wohnungseigentumsgesetz wimmelt von **Fachbegriffen**. Die Bedeutung von Wörtern wie „Erhaltungsrücklage“, „Sondernutzungsrecht“ oder „Teilungserklärung“ sollte Ihnen bei Ihren Vorhaben rund um die Eigentumswohnung einigermaßen geläufig sein. Ein hilfreiches Glossar mit den wichtigsten Begriffen finden Sie am Ende des Buchs ab Seite 226.

Im November 2021

Falk Ostmann



1 Die Auswahl der Wohnung

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist – im Vergleich zum Hauskauf – mit einer Reihe von Besonderheiten verbunden. Diese hängen damit zusammen, dass Sie ein Wohngebäude zusammen mit anderen Eigentümern besitzen werden, es gemeinschaftlich verwalten müssen und – im Fall der Selbstnutzung – mit den anderen Eigentümern oder Mietern Tür an Tür wohnen werden. Das heißt, Sie sollten schon bei der Auswahl nicht nur auf die Baulichkeit, sondern auch auf andere Faktoren wie die Gemeinschaft und Ähnliches achten. Das bedeutet unter anderem, dass Sie viele Dokumente prüfen müssen.

1.1 Das Wohnungsangebot

Während Eigenheimbesitzer selbst entscheiden, was sie wie und wann renovieren, umbauen oder modernisieren wollen, tragen die Eigentümer einer Eigentumswohnungsanlage gemeinsam die Verantwortung für das Gebäude. Sie müssen gemeinsam Entscheidungen treffen zur Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes. Die Mehrheit entscheidet, vielleicht auch gegen Ihre Vorstellungen. Das eigene Haus kann – unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften – nach Belieben renoviert oder umgebaut werden, das Wohnungseigentum nicht. Das gemeinschaftliche Eigentum setzt dem bestimmte Grenzen. Im Vergleich zum Hauskauf müssen Sie deshalb den Kauf einer Eigentumswohnung noch sorgfältiger angehen und viel mehr Unterlagen überprüfen, wenn Sie nicht mit Unstimmigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder unkalkulierbaren Kosten konfrontiert werden wollen. Außer dem Kaufvertrag sind die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan zu prüfen, die Baubeschreibung, weitere Vertragsanlagen wie zum Beispiel der Energieausweis und bei älteren Eigentumswohnungen die Protokolle der Eigentümerversammlungen, die Jahresabrechnungen und anderes (→ Seite 55 ff.).

Sie können eine Wohnung als Altbau oder Neubau erwerben. Dabei ist zusätzlich zu unterscheiden, ob diese als Altbau „nach Gebrauch“ oder umfassend modernisiert verkauft wird bzw. ob sie sich als Neubau noch in Planung oder im Bau befindet oder bereits fertiggestellt ist. Je nachdem sind unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie Besonderheiten zu berücksichtigen.

Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden

„Gebrauchte Wohnungen“ erwerben Sie in der Regel von den bisherigen Eigentümern, also Privatpersonen, es sei denn, die Eigentumswohnung gehörte

zu einer Mietwohnanlage, die privatisiert wird. Dann wird sie von der Wohnungsgesellschaft oder einem Zwischenerwerber veräußert, der die Privatisierung und Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen vorbereitet hat.

Größter Vorteil: Ein bestehendes Gebäude kann besichtigt werden. Sie können sich mit eigenen Augen vom Haus, von der Wohnung, den Räumlichkeiten und der Bauqualität überzeugen und damit leichter beurteilen, ob die Wohnung Ihren Vorstellungen entspricht. Mehr dazu im Kapitel „Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung“ (→ Seite 75 ff.).

Die Immobilie können Sie in der Regel sofort oder kurzfristig beziehen, manchmal muss die Wohnung renoviert werden.

Ist sie vermietet, müssen Sie den Mietvertrag beachten. In diesen treten Sie grundsätzlich ein, denn „Kauf bricht nicht Miete“. Wenn Sie die Wohnung selbst nutzen wollen, müssen Sie als neuer Vermieter mit einer ordentlichen Kündigung Eigenbedarf anmelden (→ Seite 16).

Eine gebrauchte Eigentumswohnung ist in der Regel **preiswerter** als eine Neubauwohnung und liegt oft zentraler. Dafür sind die Instandhaltungs- und Heizkosten häufig höher. Ist das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, nicht saniert oder erfolgten dort über Jahre hinweg nur die nötigsten Reparaturen, müssen Sie in den nächsten Jahren gegebenenfalls mit umfassenden Arbeiten und vielleicht auch den Kosten für eine energetische Modernisierung rechnen. Hat die Eigentümergemeinschaft dafür keine Rücklagen gebildet, werden wahrscheinlich **Sonderumlagen** (also Sonderzahlungen) erforderlich. Mit derartigen Kosten sollten Sie in so einem Fall unbedingt rechnen. Natürlich gibt es auch umfassend sanierte und energetisch modernisierte Wohnanlagen. Der Preis für eine Woh-

nung in solchen Gebäuden wird allerdings oft an eine Neubauwohnung heranreichen.

Planen Sie den Einzug in eine Wohnung, die zu einer seit längerem bestehenden Eigentümergemeinschaft gehört, so können Sie vor der Kaufentscheidung bereits Einblick nehmen in die **Verhältnisse dieser Wohnanlage**: In Gesprächen mit dem Verkäufer, anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter sowie durch Einsicht in die wichtigsten Unterlagen erhalten Sie Informationen über den baulichen Zustand des Gebäudes und die finanzielle Situation der Gemeinschaft. Sie können erfahren, wie hoch die monatlichen Nebenkosten sind, also das Hausgeld. Sie können sich einen ersten Eindruck verschaffen über die Bewohnerstruktur, den Anteil selbst nutzender Wohnungseigentümer und Mieter, über Leerstände sowie die Fluktuation von Eigentümern und Mietern in dieser Anlage. Außerdem können Sie sich einen Überblick verschaffen über die Kompetenz und das Engagement der Verwaltung und die Atmosphäre in dieser Gemeinschaft.



Achtung! Gebrauchte Eigentumswohnungen werden üblicherweise unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft, sozusagen nach der Devise „gekauft wie gesehen“. Eine gründliche Prüfung aller relevanten Unterlagen (→ Seite 55 ff.) und der baulichen Substanz des Gebäudes ist daher erforderlich. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 75.

Bestandsgebäude weisen höchst unterschiedliche Raumgrößen und Raumanordnungen auf, abhängig vom Baujahr und dem jeweiligen Zeitgeschmack. Sie erlauben häufig ein individuelles Wohnen und bieten – besonders in Gründerzeithäusern – ein großzügiges Wohngefühl. Ein weiterer Vorteil älterer Wohnanlagen: Die Außenanlage ist fertiggestellt und ihre Pflege kann überprüft werden. Andererseits entsprechen der bauliche Wärmeschutz und der Schallschutz nicht unbedingt den heutigen Standards.

Rechtliche Besonderheiten beim Erwerb einer vermieteten Wohnung

Wenn Sie eine gebrauchte Wohnung kaufen möchten, ist diese möglicherweise (noch) vermietet. Dann gilt der Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete.“ Das bedeutet, dass das Mietverhältnis auch beim Verkauf der Wohnung unverändert bestehen bleibt. Der Käufer wird also so behandelt, als hätte er seinerzeit selbst den Mietvertrag abgeschlossen und alle Vereinbarungen dazu mit dem Mieter selbst getroffen. Das gilt, wenn nichts anderes vereinbart wird, ab seiner Eintragung als neuer Eigentümer ins Grundbuch. Der Erwerber übernimmt damit **sämtliche Rechte und Pflichten** des Vermieters.



Wichtig! Beim Erwerb einer vermieteten Wohnung ist es noch wichtiger als sonst, dass Sie sich umfassend über das Mietverhältnis und die üblichen Gepflogenheiten zwischen Vermieter und Mieter informieren. Sonst kaufen Sie die Katze im Sack!

Hat der Mieter eine Kautions hinterlegt, muss der Käufer der Wohnung diese Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses abrechnen und gegebenenfalls auch auszahlen. Dazu ist er übrigens selbst dann verpflichtet, wenn ihm die Kautions vom Verkäufer gar nicht ausgehändigt worden ist.

Wenn die Wohnung, die Sie erwerben möchten, in einem Haus liegt, das erst nach der Vermietung der Wohnung in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist, können noch einige Besonderheiten hinzukommen: Der Mieter kann beispielsweise anlässlich des Verkaufs an Sie ein Vorkaufsrecht geltend machen. Das heißt, er kann nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags durch Sie innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab der Mitteilung an ihn verlangen, dass die Wohnung nicht an Sie, sondern an ihn veräußert wird. Außerdem können die Rechte des Erwerbers, also Ihre, das Mietverhältnis zu kündigen, weitestgehend eingeschränkt sein. Einzelheiten, ob im konkreten Fall

solche zusätzlichen Kündigungsbeschränkungen oder ein Vorkaufsrecht bestehen und wie damit zu verfahren ist, erläutert Ihnen der beurkundende Notar.



Achtung! Manchmal findet sich im Mietvertrag eine Regelung, wonach das Vorkaufsrecht ausgeschlossen sein soll. Eine solche Bestimmung ist gemäß § 577 Abs. 5 BGB jedoch unwirksam. Vertrauen Sie also nicht auf eine solche Vertragsklausel!

Erwerb einer vermieteten Wohnung zur Eigennutzung

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter kann den Mietvertrag über eine Wohnung nicht ohne Weiteres kündigen. Damit er eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung von Kündigungsfristen aussprechen kann, müssen besondere Gründe vorliegen, die das Gesetz aufzählt. Liegt keiner der gesetzlich vorgeschriebenen Gründe für eine ordentliche Kündigung vor, bleibt nur eine außerordentliche, fristlose Kündigung. Diese ist aber nur möglich, wenn der Mieter massiv gegen seine Pflichten, insbesondere zur Mietzahlung, verstößt und es deshalb für den Vermieter nicht zumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Spricht der Vermieter eine Kündigung aus, für die kein ausreichender Grund vorliegt, muss der Mieter nicht ausziehen. Wenn der Verkäufer der Wohnung, die Sie erwerben möchten, den Mietvertrag bereits gekündigt hat, sollten Sie daher juristisch überprüfen lassen, wie hoch das Risiko ist, dass die Kündigung unwirksam ist und der Mieter in der Wohnung wohnen bleibt.

Der wahrscheinlich häufigste Grund für eine Kündigung des Mietvertrags im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnung ist der **Eigenbedarf der Erwerber**. Wenn Sie die Wohnung für sich und/oder Ihre Familie nutzen wollen, haben Sie gute Karten, den Mietvertrag zu beenden. Denn die Rechtsprechung

misst dem Herausgabeanspruch, welcher aus dem Eigentum abgeleitet wird, einen hohen Stellenwert zu. Ihre Stellung als Eigentümer ist also deutlich stärker als die Position des Mieters. Gefordert wird nach der Rechtsprechung für das Vorliegen des Eigenbedarfs lediglich ein „vernünftiger und nachvollziehbarer Grund“. Dieser wird in vielen Fällen gegeben sein. Es ist meistens nicht die Frage, ob der Mieter bei von Ihnen angemeldetem Eigenbedarf ausziehen muss, sondern eher wann dies der Fall ist. Der Mieter kann durch geschicktes Verhandeln diese Zeitspanne durchaus ausweiten.

Aber beachten Sie: Eine solche Eigenbedarfskündigung kann nicht der Verkäufer, sondern nur Sie als Käufer einer Wohnung aussprechen, und zwar grundsätzlich erst nach Ihrer Eintragung als Eigentümer im Grundbuch. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist möglich, wenn Sie die Räume als Wohnung für sich, Ihre Angehörigen oder auch für Angehörige Ihres Haushalts, wie zum Beispiel Ihre Lebensgefährtin, benötigen. Verfügen Sie als Vermieter noch über eine andere Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Angehörigen wunschgemäß wohnen können, kann dies einer Eigenbedarfskündigung entgegenstehen.

Mein Rat: Kündigung gut begründen

Formulieren Sie im Kündigungsschreiben den Eigenbedarf konkret und begründen Sie ihn nachvollziehbar. Achten Sie auch auf die jeweils geltenden Kündigungsfristen. Lassen Sie sich gegebenenfalls vorher anwaltlich beraten. Die Rechtsprechung stellt strenge Anforderungen an das Vorliegen des Eigenbedarfs und die Formalien der Kündigung.

Eventualitäten einkalkulieren

Beim Erwerb einer bewohnten Immobilie zur Eigennutzung besteht immer die Gefahr, dass der Bewohner nicht oder jedenfalls nicht bis zum gewünschten Termin bereit ist, auszuziehen. Die dann erforderliche Klage auf Räumung ist nicht nur mit dem Risiko verbunden, dass Sie den Prozess verlieren, sondern auch mit zeitlichen Verzögerungen. Um solche Un-

sicherheiten zu vermeiden, ist es sinnvoll, wenn Sie sich bereits rechtzeitig vor dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Bewohner Ihrer neuen Wohnung in Verbindung setzen und gemeinsam versuchen, eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden. So kann zum Beispiel vereinbart werden, dass der Mietvertrag zu einem bestimmten Termin aufgehoben wird, der Mieter dann ausziehen muss und Sie ihm im Gegenzug eine Entschädigung zahlen, unter anderem für die ihm entstehenden Umzugskosten. Wenn kein ausreichender Grund zur Kündigung des Mietvertrags vorliegt oder aber sehr lange Kündigungsfristen einzuhalten sind, ist das oft der einzige Weg, um den Mieter zu einem Auszug zu bewegen.

Tipp

Eine „Umzugsbeihilfe“ für den Mieter ist möglicherweise besser investiertes Geld als ein jahrelanger Räumungsrechtsstreit und schont Ihre Nerven!

Kommt es zum Streitfall, schließt sich ein sogenanntes **Räumungsverfahren** an. Was bedeutet das? Von einem Räumungsverfahren spricht man, wenn sich der Mieter trotz Kündigung weigert, die Wohnung zu verlassen. Sie müssen dann unter Hinzuziehung anwaltlicher Hilfe zunächst außergerichtlich versuchen, den Mieter zum Auszug zu bewegen. Gelingt dies nicht, muss Klage auf Räumung erhoben werden.

Wie lange dauert ein Räumungsverfahren?

Zunächst einmal müssen Sie das Mietverhältnis mit dem Mieter kündigen. Die Kündigungsfristen reichen hierbei je nach Dauer des Mietverhältnisses von drei Monaten bis zu einem Jahr. Zieht der Mieter dann nicht aus, kommt es zum Räumungsprozess. Die reine Verfahrensdauer bei einem Räumungsprozess ist gar nicht so lang, da § 272 ZPO bestimmt, dass Räumungssachen vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind. Rechnen Sie mit ca. drei bis sechs Monaten bis zum ersten Termin. Beachten Sie jedoch, dass das Gericht dem Mieter im Regelfall eine bestimmte Räumungsfrist zugestehen wird.

Stellt es der Mieter geschickt an und zahlt er insbesondere immer seine Miete, erfüllt seine sonstigen Pflichten, bringt vielleicht noch Krankheiten vor und stellt in Aussicht, eine Wohnung zwar zu haben, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt beziehen zu können, kann eine Räumungsfrist bis zu einem Jahr bewilligt werden.

Sie müssen also wie folgt kalkulieren:

- **Kündigungsfrist** gemäß Mietvertrag, welche ohnehin eingehalten werden muss,
- **zusätzlich Räumungsprozess** ein Jahr in der ersten Instanz.

Die meisten dieser Verfahren enden durch Vergleich und es schließt sich keine Berufung an. Ab und zu kommt dies jedoch vor. Dann müssen Sie für die zweite Instanz auch noch einmal mindestens sechs Monate bis zu einem Jahr an Verfahrensdauer rechnen.

Was kostet ein Räumungsverfahren?

Die Kosten des Räumungsverfahrens ergeben sich aus dem Gegenstandswert. Dieser wiederum wird aus der Jahreskaltmiete errechnet. Die Anwaltskosten können bei ca. 3.000 Euro liegen. Hinzu kommen Gerichtskosten von ca. 1.500 Euro. Mit Zwangsvollstreckungskosten sollten Sie ebenfalls rechnen. Eine Räumungsvollstreckung kann sehr teuer werden und Vollstreckungskosten von mehr als 10.000 Euro verursachen, wenn beispielsweise die Möbel des Mieters eingelagert werden und eine Spedition beauftragt werden muss.

Mein Rat: rechtzeitig eine Versicherung abschließen

Sie können gegen die Kosten einer Räumungsvollstreckung eine Rechtsschutzversicherung abschließen. Das sollten Sie jedoch frühzeitig tun. Ist der Rechtsschutzfall bereits eingetreten, hilft auch der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung nicht mehr. Die Versicherung sollten Sie spätestens drei Monate vor Kündigung des Mietverhältnisses abgeschlossen haben, besser früher.

Beim Eintritt in das Mietverhältnis können weitere unangenehme Überraschungen eintreten.

Beispiel

Käufer K kauft vom Verkäufer V eine Eigentumswohnung. Diese ist an den Mieter M vermietet. Entsprechend den oben beschriebenen Grundsätzen tritt K in das Mietverhältnis zwischen V und M ein. Nach zwei Jahren benötigt K die Wohnung für seinen Sohn, der ein Studium aufnimmt und in den nächsten Jahren in der Wohnung leben möchte. K kündigt wegen Eigenbedarf. M wendet ein, der ehemalige Eigentümer V habe auf die Geltendmachung von Eigenbedarf schriftlich verzichtet, und legt eine entsprechende Vereinbarung vor. In diesem Fall kann sich K nicht auf den Eigenbedarf berufen, da er in das Mietverhältnis zwischen V und M mit allen Nebenvereinbarungen eingetreten ist. Der Verzicht auf den Eigenbedarf bindet nunmehr auch K. Ein anderer Aspekt ist, dass V den K hierüber hätte informieren müssen, was er unterlassen hat, und nun möglicherweise schadenersatzpflichtig ist.

Oftmals wird ein Verzicht auf den Eigenbedarf mündlich erklärt, wenn Mieter und Vermieter gesellig beisammensitzen. Gelingt es dem Mieter, diese Vereinbarung zu beweisen, ist sie wirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein mündlich erklärter Verzicht auf den Eigenbedarf jedoch nur ein Jahr wirksam. Zur unbefristeten Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung bedarf es der schriftlichen Vereinbarung.

Wenn Sie den Erwerb einer – noch bewohnten – Wohnung davon abhängig machen wollen, dass Sie dort bis zu einem bestimmten Termin einziehen können, sollten Sie sich das Recht vorbehalten, vom Kaufvertrag zurückzutreten, falls die Wohnung nicht bis zu einem bestimmten Termin geräumt wurde. Für den Fall eines solchen Rücktritts sollte möglichst der Verkäufer die Kosten des Vertrags tragen, alle sonstigen, Ihnen durch den Rücktritt entstandenen Schäden ersetzen und auf eigene Schadenersatzansprüche verzichten.

Erwerb einer vermieteten Wohnung als Kapitalanlage

Bevor Sie eine Eigentumswohnung als Anlageobjekt erwerben, müssen Sie wissen, ob Sie die erwarteten Mieteinnahmen tatsächlich erzielen können (→ Seite 33 ff.) und wie sich der künftige Umgang mit dem Mieter gestalten wird. Es kann kritisch werden, wenn der Mieter die Miete nicht oder nicht in voller Höhe bezahlt und sie bei Ihrer Finanzierung des Kaufpreises eine wichtige Rolle spielt.

Was tun, wenn die Miete nicht oder nicht in voller Höhe gezahlt wird?

Ihr Spielraum wird von der Höhe der Mietrückstände bestimmt.

Als Faustformel gilt:

- Bei **Mietrückständen von zwei Monatsmieten** kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung fristlos gekündigt werden. Daneben kann (und sollte) hilfsweise ordentlich innerhalb der vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Eine vorherige Abmahnung ist dann nicht nötig. Theoretisch ist der Mieter dann zum sofortigen Auszug verpflichtet. Macht er das nicht, muss Räumungsklage (→ Seite 16 f. und Seite 105 f.) erhoben werden.
- **Mietrückstände zwischen ein und zwei Monatsmieten** berechtigen zur fristlosen Kündigung, wenn diese Rückstände innerhalb zwei aufeinander folgender Termine bestehen. Sie können außerdem ordentlich innerhalb der vertraglichen Kündigungsfrist kündigen.
- Bei **Mietrückständen von unter einer Monatsmiete** kann das Mietverhältnis nicht fristlos gekündigt werden. In Betracht kommt aber die ordentliche Kündigung, insbesondere dann, wenn es nicht das erste Mal ist, und vorher abgemahnt wurde.

Wichtig! Es kann ganz erhebliche Auswirkungen haben, ob Sie fristlos oder fristgemäß kündigen können. Bei älteren Mietverträgen gibt es ordentliche Kündigungsfristen von bis zu einem Jahr.

Kann der Mieter die Kündigung durch Nachzahlung der offenen Miete „heilen“?

Nur bedingt. Zwar bestimmt § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB, dass die fristlose Kündigung unwirksam wird, wenn der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die rückständige Miete komplett nachzahlt. Der Bundesgerichtshof ist jedoch der Ansicht, dass diese Heilungsmöglichkeit nur für die fristlose, jedoch nicht für die fristgerechte Kündigung greift. Deswegen ist es auch so wichtig, dass Sie dem säumigen Mieter zusätzlich zur fristlosen Kündigung das Mietverhältnis auch fristgemäß kündigen.

Häufig tritt auch der Fall auf, dass der Mieter zwar seinen Zahlungsverpflichtungen bis zum Verkauf der Wohnung nachgekommen ist, aber bereits Streitigkeiten mit dem bisherigen Vermieter hat, die auch später noch Auswirkungen haben könnten.

Lassen Sie sich den Mietvertrag, weitere Vereinbarungen sowie das Kautionsparbuch und Ähnliches vorlegen. Fragen Sie aber auch nach, ob **Streitigkeiten mit dem Mieter** bestehen, ob er die Miete pünktlich und in voller Höhe zahlt und ob er Mängel an der Wohnung rügt. Versuchen Sie außerdem, den Mieter möglichst frühzeitig persönlich kennenzulernen, damit Sie auch ihn befragen und einschätzen können. Erweist sich der Mieter dabei als unangenehm, können Sie den Erwerb der Wohnung noch überdenken. Haben Sie erst einmal das Objekt gekauft, müssen Sie mit dem Mieter leben!

Wenn Sie sich nach eingehender Prüfung aller wesentlichen Fragen für den Kauf der Wohnung entschieden haben, muss der notarielle Kaufvertrag einige Regelungen zu dem Mietverhältnis enthalten (→ Seite 106 f.).

Eigentumswohnungen in Neubauten

Neubauten sind in der Regel teurer als ältere Objekte. Dafür weisen sie möglicherweise eine zweckmäßige, moderne Architektur auf. Sie entsprechen den heutigen Standards in Bezug auf Wärme-, Schall- und

Brandschutz sowie Heizung. Die Qualität der Ausstattung (Fenster, Türen, Heizkörper etc.) ist natürlich abhängig vom Wohnungspreis.

Ist die Wohnung noch nicht fertiggestellt, kann der Käufer in der Regel noch Einfluss auf bestimmte Ausstattungen nehmen, teilweise gegen Aufpreis. **Änderungs- bzw. Sonderwünsche** können berücksichtigt werden.

Grundlage der baulichen Qualität und der Ausstattung ist die **Baubeschreibung**. In ihr sollten alle wesentlichen Standards, Qualitäten und Mengen genannt sein (→ Seite 57 f.). Manchmal besteht die Möglichkeit, über spezielle Wünsche bezüglich der Sondernutzungsrechte zu verhandeln (→ Seite 155 f.).

Die Vorzüge neuer Wohnungen

Ein Vorteil neuer Eigentumswohnungen ist die **Haftung des Verkäufers** bei Mängeln, die weniger eingeschränkt werden darf als beim Kauf eines Altbaus. Die Verjährungsfrist für Mängel am Gebäude beträgt in der Regel laut BGB fünf Jahre (→ Seite 139 ff.). Die Frist beginnt mit der Abnahme (→ Seite 140). Das **Hausgeld** ist bei Neubauten am niedrigsten. Dies gilt besonders für die Heizkosten sowie für die zu zahlende Instandsetzungsrücklage.

Die Nachteile neuer Wohnungen

Ein Nachteil besteht darin, dass die **konkrete Höhe des Hausgelds** noch nicht feststeht. Um sich einen Eindruck zu verschaffen, können Sie nur Vergleichsdaten heranziehen. Auch ist die Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft noch unbekannt. Kaufen Sie als Letzte eine Wohnung, können Sie sich natürlich ein Bild von der Gemeinschaft machen. Dennoch gibt es keine oder wenig Erfahrungen bezüglich der Zusammenarbeit und des Gemeinschaftssinns der Miteigentümer.

Schließlich tragen Erwerber beim Kauf vom Bauträger das Risiko der **Bauträgerinsolvenz**. Hiervor können Sie sich über Vereinbarungen im Kaufvertrag in gewissem Umfang schützen (→ Seite 108 f.).

1.2 Die Suche: Zugänge zum Angebot

Adressen von Eigentumswohnungen, die zum Verkauf angeboten werden, finden Sie im Internet, in den regionalen Tageszeitungen, in den Aushängen von Sparkassen und Banken und über Makler. Verkaufsangebote sind manchmal direkt an den Häusern angebracht oder in die Fenster gehängt. Zwangsversteigerungen stellen ebenfalls eine Möglichkeit dar, eine Wohnung zu erwerben. Bei größeren Wohnungsgesellschaften können Sie ebenfalls nachfragen, ob Wohnungen zu kaufen sind. Die bekanntesten Internetplattformen für den Immobilienmarkt sind **www.immobilienscout24.de**, **www.planethome.de** und **www.immonet.de**. Über Suchmaschinen werden Sie auf weitere stoßen. Inzwischen stellen auch die Tageszeitungen ihre Immobilienanzeigen ins Internet.

Tipp

Weitere Internetadressen sind **www.mcmakler.de**, **www.immokat.de**, **www.immowelt.de**, **www.any-home.de**. Da sich der Immobilienmarkt immer weiter ins Internet verlagert, existiert dort eine Vielzahl von sich ständig verändernden Seiten, die Verkaufsangebote beinhalten. Bei manchen Portalen ist Vorsicht geboten. Aber man kann auch Glück haben. Manch einer hat unter **www.ebay-kleinanzeigen.de** schon eine perfekt passende Immobilie gefunden.

Erfolgreich verhandeln mit Maklern

Erhalten Sie ein Wohnungsangebot von einem Makler, ist einiges zu beachten: Lassen Sie sich umfassende Informationen (Exposé, Grundbuchauszug, Lageplan, unter anderem Auszug aus dem Bebauungsplan, Teilungserklärung, später auch die weiteren Unterlagen wie Jahresabrechnungen, Protokolle etc.) aushändigen und prüfen Sie diese sorgfältig – unter anderem unter Hinzuziehung der Auskünfte von Behörden, Nachbarn, Eigentümerbeirat, Hausverwaltung und anderen.

Manchmal ist es ratsam, selbst zum Bauamt und zum Grundbuchamt zu gehen, um sich von der **Vollständigkeit der Unterlagen** zu überzeugen. Um Einsicht ins Grundbuch zu erhalten, benötigen Sie eine entsprechende Vollmacht des Grundstückseigentümers, in diesem Fall also des Wohnungsverkäufers. Zur Beschaffung oder Bestätigung verbindlicher und eindeutiger Informationen kann es sinnvoll sein, dem Makler einen **Prüfauftrag** zu erteilen, den er schriftlich beantworten soll. Denn zu eigenen Nachforschungen, zum Beispiel über die Angaben des Verkäufers zum Kaufobjekt, ist der Makler nur verpflichtet, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Grundsätzlich kommt nur in diesen Fällen eine Haftung des Maklers dafür in Betracht. Gibt der Makler dagegen lediglich die ihm vorliegenden Informationen des Verkäufers weiter, haftet er grundsätzlich nicht für deren Richtigkeit.

Mein Rat: keine Reservierungsvereinbarung mit einem Makler

Mit solch einer Vereinbarung sollen Kaufinteressenten an ein mögliches Kaufversprechen und an den Makler gebunden werden. Die Reservierungsvereinbarung umfasst höchstens das Versprechen des Maklers, das Objekt nicht anderweitig anzubieten, kann Sie aber finanziell unter Druck setzen, da Sie die möglicherweise bereits gezahlte Reservierungsgebühr verlieren, wenn Sie das Objekt doch nicht kaufen. Solch eine Vereinbarung ist also für Sie mit dem Risiko hoher Kosten verbunden, aber für die Eigentümer der Immobilie nicht rechtsverbindlich. Sie können die Immobilie trotz dieser Vereinbarung des Maklers anderweitig veräußern. Im Übrigen können Sie die Zusage des Maklers ohnehin nicht überprüfen, sodass die Reservierungsvereinbarung im Prinzip sinnlos ist.

Viele Reservierungsvereinbarungen sind unwirksam. An der Reservierungsvereinbarung ist meistens nicht viel zu machen, wenn diese notariell beurkundet wurde. Dies ist aber nur in den seltensten Fällen der Fall. Denn die Reservierungsvereinbarung wird ja vor

dem notariellen Kauf getroffen. Es ist wenig praktikabel, hierfür extra zum Notar zu gehen. Unterbleibt dies jedoch, kann gemäß § 311 b BGB in Verbindung mit § 125 BGB die Vereinbarung unwirksam sein. Die Rechtsprechung geht nämlich davon aus, dass eine Reservierungsvereinbarung „unangemessenen Druck“ auf den Erwerber ausübt, wenn sie sich auf mehr als 0,3 Prozent des Kaufpreises beläuft. Bei einem Kaufpreis von beispielsweise 520.000 Euro entsprechen 0,3 Prozent also 1.560 Euro Reservierungsgebühr.

Die **Provisionsforderungen der Makler** liegen – regional unterschiedlich – zwischen 3,57 Prozent und 7,14 Prozent des Kaufpreises der Immobilie inklusive 19 Prozent Umsatzsteuer. Diese Maklercourtage wird als „ortsüblich“ bezeichnet, das heißt, sie soll der im Durchschnitt gezahlten örtlichen Provision entsprechen. Verhandeln Sie über diese Forderungen, denn die im Durchschnitt gezahlten Provisionen sind deutlich niedriger als die Forderungen! Zugeständnisse von 1 bis 2 Prozent sind durchaus möglich.

§

Es gilt der Halbteilungsgrundsatz. § 656 c BGB bestimmt, dass beide Parteien eines Kaufvertrags, sofern sie den Makler beauftragen, auch zwingend den Makler in gleicher Höhe bezahlen. Hat nur eine der Parteien den Makler beauftragt, kann nicht mehr wie bisher der Vertragspartner zur Zahlung der Maklercourtage verpflichtet werden.

Ein Maklervertrag kommt nicht nur durch eine ausdrückliche mündliche oder schriftliche Vereinbarung zustande. Mit einer Pflicht zur Vergütung kann er auch abgeschlossen werden, wenn ein Kaufinteressent Leistungen des Maklers entgegennimmt (sich etwa ein Exposé zuschicken lässt oder ein Haus besichtigt) und aufgrund eines entsprechenden Hinweises – zum Beispiel im Exposé – erfährt, dass er dem Makler bei Abschluss des Kaufvertrags eine Vergütung zu zahlen hat. Nimmt der Kaufinteressent danach weitere Leistungen des Maklers in Anspruch und verhandelt er

Beispiel

Anbieter A möchte seine Eigentumswohnung verkaufen und beauftragt Makler M mit der Vermittlung der Wohnung. Erwerber E möchte die Wohnung kaufen. Bisher konnte Anbieter A den Erwerber E verpflichten, die Maklercourtage zu zahlen. Nunmehr greift § 656 d BGB, wonach Anbieter A den Erwerber E nur wirksam zur Zahlung einer Maklercourtage verpflichten kann, wenn er mindestens die Courtage in gleicher Höhe wie E zahlt. Im Ergebnis teilen sich also die Vertragsparteien die Maklerkosten, auch wenn nur eine der Parteien den Makler beauftragt.

auch nicht über dessen Vergütungsvorstellungen, wird von einem stillschweigenden Abschluss des Maklervertrags ausgegangen. Kommt der Kaufvertrag über die Eigentumswohnung daraufhin zum Abschluss, ist die Provision zu zahlen.

!

Achtung! Wenn der Kaufvertrag eine Klausel über die Maklerprovision vorsieht, können unter Umständen zusätzliche Notarkosten anfallen. Sprechen Sie daher den Notar darauf an, ob das der Fall ist und wenn ja, in welchem Umfang sich dadurch die Notarkosten erhöhen.

Häufig wird Kaufinteressenten bei weiterführenden Verkaufsgesprächen ein Maklervertrag oder eine Reservierungsvereinbarung vorgelegt. Statt eines Maklervertrags akzeptieren viele Käufer in der Regel auch eine Klausel im vom Notar zu beurkundenden Immobilienkaufvertrag, nach welcher der Käufer anteilig zur Zahlung der Provision verpflichtet wird. Im Kaufvertrag ist dann die genaue Höhe der vom Käufer zu zahlenden Courtage festgelegt.

Grundsätzlich ist es empfehlenswert, klare und eindeutige Absprachen mit dem Makler zu treffen, am besten einen schriftlichen Vertrag abzuschließen. Hierin sollte festgelegt werden, ob und in welcher Höhe von wem (unter anderem auch vom Verkäufer)

eine Vergütung zu zahlen ist. Legt der Makler Ihnen seinen Formularvertrag vor, sollten Sie diesen angesichts der Komplexität und Kompliziertheit der Materie von unabhängiger Seite prüfen lassen.

Viele Käufer sind sich ebenso wenig wie manche Verkäufer im Klaren darüber, welche Seite der Makler vertritt. Er kann sogar beiden Geschäftsparteien verpflichtet sein. Solch eine **Doppeltätigkeit** für beide Parteien ist grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht vertraglich ausgeschlossen wird.

Mein Rat: unterschiedliche Interessen klar trennen

Nehmen Sie die Doppelmaklertätigkeit aus dem Vertrag möglichst heraus und lassen Sie sich den Ausschluss schriftlich bestätigen. Ein Makler, dem Sie erlauben, auch für die andere Seite tätig zu sein, darf Ihnen nicht mehr als einseitiger Interessenvertreter dienen. Er muss beiden Seiten gleichermaßen loyal zur Seite stehen. Diese Pflicht zur Unparteilichkeit kann zu Widersprüchen und zu Interessenskollisionen führen – mit der Folge, dass eine Partei benachteiligt wird. Denn es ist immer schwierig, „Diener zweier Herren“ zu sein.

Zwangsversteigerungen

Auch in der Zwangsversteigerung können Sie eine Wohnung erwerben. Für einen Laien sind Zwangsversteigerungen von Immobilien und die dabei zu beachtenden Rechtsfragen allerdings nicht leicht zu verstehen. Da die Regelungen sehr komplex sind, kann hier nur ein kurzer Überblick über den Verfahrensablauf gegeben werden.

Die zur Versteigerung anstehenden Immobilien werden von den Amtsgerichten in Aushängen im Gerichtsgebäude und in der Tageszeitung bekannt gegeben. Versteigerungstermine und Tipps finden Sie im Internet unter **www.zwangsversteigerung.de**, **www.zvg.com** und in Versteigerungskatalogen.

Haben Sie eine interessante Immobilie im Blick, so können Sie darüber ein Sachverständigengutachten beim zuständigen Amtsgericht einsehen. Weitere Auskünfte kann Ihnen der Gutachter mündlich erteilen.

Mein Rat: unbedingt professionelle Expertise nutzen

Wenn Sie sich für eine Immobilie interessieren, die zwangsversteigert wird, sollten Sie unbedingt frühzeitig einen Rechtsanwalt zurate ziehen! Denn der Erwerb einer Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung kann äußerst riskant sein. Die sich eventuell daraus ergebenden Risiken sind für jemanden, der nicht bereits häufiger mit Zwangsversteigerungen zu tun hatte, oftmals kaum erkennbar. Daher sollten Sie auf jeden Fall eine kompetente Beratung in Anspruch nehmen. Lassen Sie sich unbedingt rechtzeitig vor und auch während der Zwangsversteigerung von einem Fachmann beraten und begleiten!

Wenn der Alteigentümer oder der Mieter dem Gutachter den Zugang zur Wohnung verweigert hat – einen rechtlichen Anspruch auf eine Wohnungsbesichtigung haben weder der Gutachter noch die Bieter –, wird das Gutachten nach Aktenlage verfasst. Dies ist dann im Gutachten vermerkt. In diesen Fällen wird „die Katze im Sack“ versteigert. Auf das Gutachten ist nur begrenzt Verlass.



Achtung! Im Wertgutachten wird ein Verkehrswert der Immobilie festgelegt. Er muss nicht unbedingt ihren tatsächlichen Marktwert widerspiegeln. Erfahrungsgemäß kommen verschiedene Gutachter auf unterschiedliche Werte. Nehmen Sie den genannten Wert nur als Anhaltspunkt!

Wenn Ihnen der Eigentümer oder Mieter den Zugang zum Objekt gewährt, sollten Sie mehrere Ortsbesichtigungen an verschiedenen Wochentagen und Tageszeiten vornehmen, um den Lärmpegel am Abend wie auch zu den beruflichen Stoßzeiten festzustellen. Nehmen Sie einen Architekten oder Bauberater mit.

Vor der Versteigerung sollte die Finanzierung stehen. Die Bank verlangt dafür ein Verkehrswertgutachten. Auf dieser Grundlage setzt sie eine Beleihungsgrenze und die Kredithöhe fest. Vergewissern Sie sich, dass dieser Service kostenlos bleibt, auch wenn Sie den Zuschlag nicht bekommen. Beachten Sie, dass Sie der Bank vor der Versteigerung die vielleicht zu ersteigende Wohnung nicht als Sicherheit für ein etwaiges Darlehen anbieten können.

Gehen Sie gut informiert in die Versteigerung. Nehmen Sie vorher als Zuschauer an zwei bis drei Versteigerungen teil, um sich mit dem Ablauf vertraut zu machen. Legen Sie für die Versteigerung Ihres Wunschobjekts einen Höchstbetrag fest, an dem Sie während der Versteigerung auch festhalten.

Der Ablauf einer Versteigerung

Um sich an einer Versteigerung beteiligen zu können, müssen Sie einen gültigen Personalausweis oder Reisepass vorlegen. Sie müssen sich außerdem darauf vorbereiten, dass Sie beim Versteigerungstermin eine Sicherheit in Höhe von mindestens 10 Prozent des vom Gutachter geschätzten Verkehrswerts leisten müssen. Diese **Sicherheitsleistung** ist nur möglich in Form eines Bundesbankschecks, eines Verrechnungsschecks, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein darf, als unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder durch vorherige Überweisung an die Gerichtskasse.

Falls Sie sich für den Erwerb einer Immobilie im Wege einer Zwangsversteigerung interessieren, müssen Sie also unbedingt rechtzeitig vor der Versteigerung prüfen, ob, mit welchem Inhalt und **in welchem Umfang Rechte** nach der Zwangsversteigerung bestehen bleiben. Hierzu kann Ihnen auch das Amtsgericht, bei dem das Zwangsversteigerungsverfahren läuft, Informationen geben. Ziehen Sie aber unbedingt einen Fachmann hinzu, zum Beispiel einen auf diesem Gebiet erfahrenen Rechtsanwalt!



Achtung! Bei einer Zwangsversteigerung von Immobilien ist besonders darauf zu achten, ob bei der Versteigerung Rechte, die auf der Immobilie lasten, bestehen bleiben. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Wohnrechte, Rentenlasten oder sonstige Rechte handeln. Bestehen bleibende Rechte muss der Ersteher übernehmen. Sie können den Wert der Immobilie mindern und sogar zusätzliche finanzielle Belastungen auslösen. Sie beeinflussen unter Umständen erheblich die Beantwortung der Frage, ob und zu welchem Gebot der Erwerb der Immobilie überhaupt wirtschaftlich sinnvoll ist. Wenn und soweit Rechte bestehen bleiben, sollten Sie daher genau überlegen, bis zu welchem Betrag Sie bieten wollen.

Mit dem Zuschlag wird der Ersteher Eigentümer der Wohnung. Etwa vier bis sechs Wochen nach dem Zuschlag muss er die Immobilie bezahlen. Sein Höchstgebot plus 4 Prozent Jahreszins (umgelegt auf die vier bis sechs Wochen) werden zu diesem Verteilungstermin fällig, vor dem Eintrag ins Grundbuch.

Die Kosten einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung im Überblick

- **Höchstgebot plus 4 Prozent** Jahreszins (für den Zeitraum zwischen Versteigerungs- und Einzahlungstermin),
- **Zuschlaggebühr des Gerichts**, abhängig unter anderem vom Höchstgebot; dafür entfallen die beim Kauf einer Wohnung für die Beurkundung des Kaufvertrags entstehenden Notargebühren,
- **Gerichtskosten** für die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch,
- **Finanzierungskosten** und **Grunderwerbsteuer** (→ Seite 35).

Der Bezug der Immobilie

Lebt der bisherige Eigentümer noch in der ersteigerten Wohnung, können Sie von ihm aufgrund des Zuschlagbeschlusses grundsätzlich die Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangen. Verweigert der Alteigentümer den Auszug, müssen Sie einen **Gerichtsvollzieher** mit der Räumung beauftragen. Die Kosten für diese Räumung müssen erst einmal Sie übernehmen.

Der Alteigentümer ist Ihnen gegenüber zwar dazu verpflichtet, diese zurückzuerstatten; allerdings wird er dies in den meisten Fällen nicht können.

Ist die Wohnung vermietet, gelten im Wesentlichen dieselben Grundsätze wie beim Kauf einer vermieteten Wohnung (→ Seite 15 ff.). Allerdings sind Besonderheiten zu beachten. Der wichtigste Unterschied besteht darin, dass Ihnen im Falle einer Zwangsver-

steigerung § 57 a ZVG ein **Sonderkündigungsrecht** zugesteht. Dieses müssen Sie aber zum ersten Termin ausüben, zu dem die Kündigung zulässig ist.

Wenn Sie den Erwerb einer vermieteten Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung beabsichtigen, sollten Sie sich daher auch hierzu bereits vor dem Versteigerungstermin anwaltlich beraten lassen.

1.3 Die Auswahl des konkreten Kaufobjekts

Lassen Sie sich Zeit mit der Suche nach einer geeigneten Wohnung. Geduld ist angesagt, denn Sie benötigen verschiedene Informationen: Sie müssen Ihre Wohnbedürfnisse ermitteln, Auskünfte über den Gebäudezustand, die Lage, den Preis, die Eigentümergemeinschaft und anderes zusammentragen, viele Unterlagen prüfen und Verhandlungen führen.

Die Lage

Die Lage, das Wohnumfeld, die Wegstrecken und die Wohnanlage nebst Grundstück sind von zentraler Bedeutung für die Kaufentscheidung. Eine günstige Lage ist wichtig für die Wertentwicklung und den Wiederverkaufswert; das Wohnumfeld hat großen Einfluss darauf, ob Sie sich in dieser Umgebung wohlfühlen werden. Ihre täglichen Wegstrecken sollten möglichst kurz sein und die Wohnanlage nebst Gemeinschaft sollte so beschaffen sein, dass möglichst große Übereinstimmung herrscht. Auch für Kapitalanleger, die die Wohnung vermieten möchten, gilt: Schauen Sie sich die Immobilie so an, als wollten Sie selbst einziehen.

Der wichtigste Faktor für die Wertentwicklung: die Lage

Nicht nur der derzeitige Kaufpreis sollte für Sie von Bedeutung sein. Sie sollten sich auch überlegen,

welchen Wiederverkaufswert Grundstücksanteil und Wohnung in einigen Jahren haben könnten. Denn da Wohnungseigentum zugleich eine Vermögensanlage ist und unter anderem zur Altersvorsorge dienen soll, muss die künftige Wertentwicklung mitbedacht werden.

Außer der Wertentwicklung sollten Sie auch einschätzen können, ob sich eine selbst genutzte Wohnung in einigen Jahren gut vermieten lässt.

Entscheidend dafür ist in erster Linie eine „gute“ Lage, das heißt ein attraktives Wohnumfeld, eine gute Verkehrsanbindung und ein ausreichendes Dienstleistungsangebot. Allerdings kann sich dies langfristig auch ändern.

Tipp

Kalkulieren Sie von Anfang an bei der Schätzung eines möglichen Wiederverkaufswerts mit konkreten Zahlen und erstellen Sie mehrere Szenarien mit angenommenen Wiederverkaufswerten.

Besonders in strukturschwachen Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit und Abwanderungstendenz ist das Wiederverkaufsrisiko hoch, weil es an Nachfrage fehlt.