

Ein Kaufanbot für eine Eigentumswohnung führt rasch zum Abschluss – mit oft teuren Folgen.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

Drum prüfe ...

Das junge Paar war dem Charme der Altbauwohnung sofort erlegen. Schnell wurde ein Kaufanbot gestellt. Die Angst, nicht zum Zug zu kommen, war groß. Und noch größer war die Freude dann, als das Angebot akzeptiert wurde. Als jedoch bei näherer Betrachtung des gesamten Hauses defekte Leitungen, ein zu sanierender Lift und weitere Belastungen auftauchten, war der Katzenjammer groß. Denn ein Rückzieher war jetzt nicht mehr möglich.

Die meisten Wohnungskäufer übersehen nämlich, dass durch die Annahme des Kaufanbots der Kauf eigentlich perfekt wird. Der erfolgreiche Wohnungskauf beginnt daher mit einem wohl überlegten Kaufanbot. Bedenken Sie dabei, dass Sie als Wohnungseigentümer nicht nur für die Erhaltung der Wohnung verantwortlich sind. Ein Wohnungseigentümer ist nämlich auch Miteigentümer des ganzen Hauses. Die kostenintensiven Teile des Hauses sind das Dach, die Fassade, die Versorgungsleitungen, der Keller und das Stiegenhaus. In Versorgungsleitungen kann man natürlich nicht so einfach hineinschauen, die übrigen Gebäudeteile gehören aber von einem Fachmann gründlich angesehen.

Haftungsfrage. Ist das Haus älter als zwanzig Jahre, hilft eine gesetzliche Schutzbestimmung. Kaufen Sie von einem Wohnungseigentumsorganisator (zumeist ein Bauträger), hat dieser vor dem Kauf ein Gutachten über den Zustand des Hauses vorzulegen. Unterlässt er dies, haftet er dafür, dass am Haus in den kommenden zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten notwendig sein werden. Dennoch: Niemand kann Ihnen garantieren, dass der Bauträger dann, wenn seine Haftung schlagend wird, auch in der Lage ist, diese zu erfüllen. Im Übrigen gilt diese Schutzbestimmung nicht bei einem Kauf von privat zu privat.

Zur Prüfung des Kaufobjekts gehört auch die Klärung der baurechtlichen Seite. Durch eine Einsicht in den Bauakt ist festzustellen, ob das Gebäude und die Wohnung entsprechend den aktuellen Baubewilligungen errichtet wurden. Grundbuchsauszüge sind zumeist nur für einen Fachmann verständlich. Hier brauchen Sie professionelle Hilfe, um mögliche Probleme rechtzeitig zu erkennen und in ihr Kaufanbot einfließen zu lassen. Vergessen Sie auch nicht, sich vor dem Kaufanbot zu vergewissern, dass Sie den Kaufpreis auch tatsächlich finanzieren können.

Zahlungsweise. Besonders reizvoll sind Dachbodenausbauten. Ist der Ausbau noch nicht fertig, wird der Kauf so richtig kompliziert. In aller Regel braucht der Verkäufer zumindest Teile des Kaufpreises, um den Ausbau überhaupt vornehmen zu können. Umgekehrt muss es das Ziel des Käufers sein, den Kaufpreis möglichst spät zu zahlen. Auch hier gibt es gesetzliche Bestimmungen, die das Ziel haben, diesen Interessenkonflikt zu lösen.

Das Bauträgervertragsgesetz sieht eine Auszahlung des Kaufpreises nach dem Baufortschritt vor. Damit soll sichergestellt sein, dass beim Verkäufer nie mehr Geld landet, als auf der Baustelle tatsächlich an Bauleistungen schon vorhanden ist. So wertvoll dieser Schutz ist, er ist dennoch unvollständig: Einerseits ist nach dem Bauträgervertragsgesetz nur entscheidend, dass ein Baufortschritt überhaupt erreicht ist; ob er mängelfrei ist, spielt nach dem Gesetz keine Rolle.

Andererseits verhindert die Auszahlung nach dem Baufortschritt nur die schlimmsten Katastrophen. Es bleibt dennoch außerordentlich unangenehm, wenn dem

Bauträger in der Bauphase das Geld ausgeht, hilft doch dann nichts anderes, als die Baustelle mit dem restlichen Kaufpreis selbst fertig zu stellen.

Vollständigen Schutz bietet hier nur die Bezahlung des Kaufpreises bei Übergabe oder die Sicherstellung von Rückforderungsansprüchen durch eine Bankgarantie. Beide Varianten sind allerdings mit Mehrkosten verbunden, die der Bauträger letztlich auf den Käufer überwälzen muss.

Unbedingt notwendig ist auch eine Befassung mit dem Wohnungseigentumsvertrag. Dieser enthält – in Ergänzung zum Wohnungseigentumsgesetz – die entschei-

denden Bestimmungen über die Kostentragung, die Willensbildung in der Gemeinschaft und nicht selten besondere Rechte und Pflichten. Auch über die mögliche Nutzung der Wohnung (z. B. zu beruflichen Zwecken) kann der Wohnungseigentumsvertrag Aufschluss geben. Und noch ein Tipp: Schauen Sie sich die Eigentümerstruktur des Hauses an. Dadurch stel-

len Sie fest, mit wem Sie es nach dem Kauf der Wohnung in Fragen der Verwaltung der Liegenschaft zu tun haben. Bedenken Sie dabei, dass die wesentlichen Entscheidungen von der Mehrheit der Eigentümer, zu rechnen nach den Miteigentumsanteilen, getroffen werden.

Das junge Paar konnte dann doch noch aus dem Vertrag aussteigen. Der dezente Hinweis eines Anwalts beim Bauträger auf seine vernachlässigte Aufklärungspflicht über den Zustand des Hauses hat das Problem rasch gelöst. ●

RECHT KURZ

- Ein Kaufanbot führt bei einer Annahme seitens des Wohnungskäufers zu einem rechtsgültigen Kauf.
- Bei Wohnungen, die älter als 20 Jahre sind, haftet der Bauträger für Schäden, wenn er nicht über den Zustand des Hauses informiert hat.

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at