



Eigentum verpflichtet – insbesondere Wohnungseigentum

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung sind einige Besonderheiten zu beachten

Die Finanzkrise hat dem Immobilienmarkt einen Boom beschert. Steigender Beliebtheit erfreuen sich insbesondere Eigentumswohnungen in den Ballungszentren, sei es als Anlageobjekt. Der Erwerb einer Eigentumswohnung weist jedoch gegenüber dem herkömmlichen Hauskauf einige Besonderheiten auf. Der Notar erläutert den Beteiligten diese Besonderheiten und schlägt geeignete vertragliche Regelungen vor, um die daraus resultierenden Risiken zu vermeiden.

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anteil der Kosten für die Verwaltung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums zu tragen. „Wird beispielsweise eine Reparatur des Daches erforderlich, trägt jeder Wohnungseigentümer die Kosten hierfür nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.“, erläutert Dr. Rainer Regler, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. Regelmäßige Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden durch das von den Wohnungseigentümern zu entrichtende Wohngeld gedeckt, während für außerordentliche Maßnahmen sogenannte Sonderumlagen erhoben werden können. „Besteht Renovierungsbedarf und hat die Eigentümergemeinschaft keine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet, kann hier auf den Erwerber eine erhebliche Kostenbelastung zukommen.“, weiß Dr. Regler. Jeder Kaufinteressent sollte sich daher genau über den Zustand des Gemeinschaftseigentums informieren und nach etwaigen Anhaltspunkten für eine künftig zu beschließende Sonderumlage forschen. Hierüber kann unter anderem die Einsicht in die Protokolle der Eigentümerversammlung Aufschluss geben. Zudem empfiehlt sich eine Nachfrage beim Verwalter sowie die Einsichtnahme in die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft. Grund für eine Sonderumlage kann aber nicht nur ein außerordentlicher Reparaturbedarf, sondern auch der Zahlungsausfall anderer Wohnungseigentümer sein. Auch hier hilft eine Nachfrage beim Verwalter, um sich einen Überblick über den finanziellen Zustand der Eigentümergemeinschaft zu verschaffen. Solche Risiken können dann bei der Findung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

Gefahr geht aber nicht nur von künftigen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, sondern auch von rückständigen Wohngeldzahlungen des Voreigentümers aus. Die Gemeinschaftsordnung kann nämlich vorsehen, dass der Erwerber auch für Rückstände des Voreigentümers haftet. Zwar muss der Voreigentümer diese Rückstände im Verhältnis zum Erwerber tragen. Die Eigentümergemeinschaft kann sich jedoch auch an den Erwerber halten, der sich dann sein Geld vom Voreigentümer zurückholen muss. Ist dieser nicht leistungsfähig, droht ein finanzieller Verlust. Aber selbst dann, wenn die Gemeinschaftsordnung keine Haftung für Rückstände vorsieht, können Zahlungsrückstände des Voreigentümers Probleme für den Erwerber bereiten. Wohngeldrückstände sind nämlich in der Zwangsversteigerung privilegiert und können daher dazu führen, dass eine Vollstreckung in das Wohnungseigentum auch gegen den Erwerber betrieben werden kann. Werden dem Notar Wohngeldrückstände mitgeteilt, können gegen die hieraus resultierenden Risiken aber vertragliche Vorkehrungen getroffen werden.

Will der Erwerber die Wohnung selbst beziehen, ist bei einer vermieteten Wohnung besondere Vorsicht angebracht. Wurde das Wohnungseigentum erst nach Abschluss des Mietvertrages begründet, hat der Mieter ein Vorkaufsrecht an der Wohnung und genießt zudem besonderen Kündigungsschutz. „Wegen des Vorkaufsrechts wird der Notar den Kaufvertrag so gestalten, dass der Käufer den Kaufpreis erst dann zu entrichten hat, wenn feststeht, dass das Vorkaufsrecht nicht mehr ausgeübt wird“, erläutert Dr. Regler. Der besondere Kündigungsschutz sieht vor, dass der Erwerber das Mietverhältnis, in das er mit dem Erwerb eintritt, wegen Eigenbedarfs erst drei Jahre nach dem Erwerb kündigen kann, wobei diese Frist durch Rechtsverordnung auf bis zu zehn Jahre heraufgesetzt werden kann.