

Worauf es beim Wohnungskauf ankommt

Eine Eigentumswohnung verbindet Lebensqualität und Kapitalanlage. Die Freude daran hält aber nur dank guter Vorbereitung an. Experten erklären, worauf Käufer bei Kaufvertrag, Reglement und den Finanzen der Gemeinschaft achten müssen. **Von Jürg Zulliger**

Das Parkett glänzt in der Nachmittagssonne, und vom Balkon reicht der Blick bis in die Alpen. Das Verkaufsdossier verspricht urbanes Wohnen in Vollendung. Viele Interessenten verlieben sich schon bei der ersten Besichtigung in die eigenen vier Wände. Das ist verständlich, denn eine Eigentumswohnung bietet Sicherheit, Gestaltungsfreiheit und oft eine solide Wertanlage. Mit dem Kauf erwirbt man allerdings mehr als eine Wohnung. Man wird zugleich Teil einer Gemeinschaft von Miteigentümern. Man teilt mit den Nachbarn Dach, Fassade, Heizung und Treppenhaus. Die Eigentümer entscheiden gemeinsam über Unterhalt und Erneuerung, und jeder trägt gemäss seiner Wertquote oder einem bestimmten Kostenschlüssel einen Teil der laufenden Auslagen (Nebenkosten, Verwaltung, Versicherungen, Heizung, Unterhalt gemeinschaftlicher Gebäudeteile etc.). Das Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ordnet das Zusammenleben im Haus. In einer gut ge-

führten Gemeinschaft bewährt sich dieses Modell seit Jahrzehnten. Doch ein unterdotierter Erneuerungsfonds, ein vernachlässigtes Gebäude oder ein Querulant im Haus kann die Freude am Eigenheim empfindlich trüben. Wer Reglement, Finanzen und Bausubstanz vorab genau prüft, erspart sich nach dem Kauf böse Überraschungen.

Prüfen Sie, was genau offeriert ist

Besondere Aufmerksamkeit ist beim Kauf einer neu zu erstellenden Eigentumswohnung («Kauf ab Plan») geboten. In Werbeprospekten glänzt das Objekt im besten Licht, doch entscheidend ist ausschliesslich das, was im Vertrag und in den Plänen verbindlich festgehalten wird. Oft behalten sich Generalunternehmer (GU) das Recht vor, im Laufe der Bauphase noch einseitige Projektänderungen vorzunehmen. Käufer sollten daher kontrollieren, ob am Ende wirklich so gebaut wird, wie es in den Plänen und Verträgen zugesichert wurde. Ein Bei-

spiel von vielen: Eine Familie kauft die Wohnung direkt beim Spielplatz – und findet ihn dann später am anderen Ende des Areals wieder.

Ein häufiger Stolperstein beim Neubau betrifft die vereinbarten Budgetpositionen für den Innenausbau. Für Küche, Bad oder Bodenbeläge werden in den Baubeschrieben oft pauschale Beträge eingesetzt, die in der Praxis kaum für den gewünschten Standard reichen. Ralph Bauert, Geschäftsführer des Hauseigentümerverbands (HEV) Winterthur, kennt diese Problematik aus zahllosen Beratungsgesprächen: «Oft ist bei einer teuren Wohnung für die Küche nur ein knappes Budget vorgesehen.» Der Käufer oder die Käuferin einer Wohneinheit erleben dann ihr blaues Wunder in der Badezimmer- oder Küchenausstellung.

Hinzu kommt die spitzfindige Diskussion um Brutto- und Nettopreise: Bekommt das Bauunternehmen oder der Installateur beim Lieferanten Preisnachlässe von 30 bis 50 Prozent, stellt sich die Frage, ob diese Rabatte an den Käufer weitergegeben werden oder ob

Den Boden für die Zukunft legen – mit jedem abgestimmten Material rückt der Traum von den eigenen vier Wänden einen Schritt näher.



Für Küche und Bad werden oft pauschale Beträge eingesetzt, die für den erhofften Standard aber nicht ausreichen.

nach Brutto-Listenpreisen abgerechnet wird.

In der Praxis lassen sich viele Kaufinteressenten von Emotionen leiten und versäumen eine nüchterne juristische Prüfung aller Dokumente. Rechtsanwalt Michel de Roche, Fachexperte für Immobilienrecht in Basel, bringt diese Beobachtung prägnant auf den Punkt: «Ein Wohnungskauf wird eher aus dem Bauch heraus entschieden und nicht mit dem

Kopf.» Oft liegen den Käufern beim Vertragsabschluss gar nicht alle relevanten Grundlagen vor. Neben dem Kaufvertrag gehören Grundbuchauszug, Begründungsakt, Aufteilungspläne, Reglement sowie die Protokolle der letzten Versammlungen der Stockwerkeigentümer zwingend in das Verkaufsdossier.

Besonders heikel sind die Zahlungspläne bei Neubauprojekten. Michel de Roche warnt vor vertraglichen Regelun-

gen, bei denen der Käufer den überwiegenden Teil des Kaufpreises überweist, bevor die Eigentumsübertragung formell im Grundbuch vollzogen ist: «Da kenne ich einen Fall, wo jemand 90 Prozent des Kaufpreises schon überwiesen hat, ohne formell als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu sein. Da stehen mir die Haare zu Berge.» Meldet die Baufirma oder der Projektentwickler vor Fertigstellung Konkurs an oder gerät in Liquidi-

tätsprobleme, droht dem Käufer der Verlust des eingesetzten Kapitals. Ebenfalls genau zu studieren sind die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten. Erst beim Anfordern der sogenannten Dienstbarkeitsverträge beim Grundbuchamt zeigt sich, ob unliebsame Überraschungen wie fremde Wegrechte oder Einschränkungen bei den Parkplätzen in der Tiefgarage bestehen.

Fragen Sie nach der Haftung

Beim Kauf einer schon bestehenden, oft schon älteren Wohnung sollte die Bausubstanz auf Herz und Nieren geprüft werden. Im Schweizer Recht gilt bei gebrauchten Liegenschaften üblicherweise der Grundsatz «gekauft wie gesehen» unter Ausschluss der Gewährleistung. Eine Haftung des Verkäufers besteht nur dann, wenn dieser Mängel arglistig verschwiegen hat – was vor Gericht nur schwer nachweisbar ist.

Laien können den Erneuerungsbedarf von zentralen Bauteilen wie Dach, Fassade, Fenster, Heizung oder Leitungen im Gebäude kaum zuverlässig einschätzen. Ralph Bauert rät Kaufinteressenten deshalb dringend dazu, die Immobilie nicht allein zu besichtigen: «Bevor man unterschreibt, investiert man lieber zwei, drei Stunden mit einem Fachmann, der die Liegenschaft gründlich analysiert.» Ein erfahrener Architekt oder Baufachmann erkennt sofort, ob die Haustechnik veraltet ist oder teure Gesamt-sanierungen anstehen.

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, bindet sich rechtlich an das bestehende Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Dieses bildet die Grundlage für das Zusammenleben unter dem gemeinsamen Dach. Michel de Roche

betont, dass bei diesem wichtigen Dokument kaum Verhandlungsspielraum besteht: Das Reglement sei ja bereits formuliert und verabschiedet worden. «Aber ein Käufer muss ja wissen, was Sache ist!», so der Experte.

Ein zentraler Punkt im Reglement ist die Regelung der Stimmrechte. Besitzt ein einzelner Eigentümer (oder der Ersteller der Überbauung) mehrere Wohneinheiten, wird dieser bei Stimmrechten nach Objekten oder Wohneinheiten jederzeit die absolute Mehrheit auf sich vereinigen. In einer solchen Konstellation kann eine einzelne Partei sämtliche Beschlüsse der Gemeinschaft nach eigenem Belieben dominieren. Um ein Bild der Stimmung innerhalb des Hauses zu erhalten, ist die Lektüre der Versammlungsprotokolle der vergangenen Jahre unerlässlich. Aus den Protokollen geht hervor, ob wiederkehrende Streitpunkte das Klima belasten oder notwendige Instandhaltungen blockiert werden. Zudem bestehen oft höchst unterschiedliche Interessen zwischen selbstbewohnenden Eigentümern und Vermietern, die gar nicht im Haus wohnen – für sie stellt die Wohnung dann rein eine Kapitalanlage dar.

Kalkulieren Sie die Nebenkosten

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, muss neben Hypothekarzinsen und Amortisationen auch die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Unterhaltsbeiträge vorausschauend kalkulieren. Was die Finanzen betrifft, gelten im Stockwerkeigentum zwei klare Grundsätze: Sämtliche Auslagen für Reparaturen und Erneuerungen im Inneren der eigenen vier Wände trägt der jeweilige Eigentümer allein. Die

Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Bauteile hingegen werden von der gesamten Gemeinschaft getragen. Aufgeteilt werden sie in der Regel nach der jeweiligen Wertquote einer Wohnung.

Die Schätzung dieser allgemeinen Nebenkosten erfordert vor dem Kauf eine sorgfältige Prüfung. Während bei bestehenden Gemeinschaften die Abrechnungen der vergangenen Jahre eine verlässliche Budgetgrundlage liefern, ist die Prognose bei Neubauprojekten anspruchsvoller. Hier gilt es, Eckdaten zu Allgemeinstrom, Heizung, Energieverbrauch und Verwaltungshonoraren frühzeitig einzuholen. Michel de Roche empfiehlt Kaufinteressenten daher folgendes Vorgehen: «Es empfiehlt sich, den Verkäufer oder Generalunternehmer danach zu fragen.» Einen zentralen Pfeiler der finanziellen Vorsorge bildet schliesslich der Erneuerungsfonds – und zwar für spätere Gesamt-sanierungen von Dach, Fassade, Heizung oder Haustechnik.

Obwohl ein solcher Fonds gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben ist, erweist er sich in der Praxis als unverzichtbar. Fehlen bei anstehenden Grossinvestitionen die nötigen Reserven, entzündet sich unter den Miteigentümern rasch Streit. Die einen wollen diese Reserven vielleicht besser dotieren, andere wollen von Nachschüssen und Einzahlungen nichts wissen. Der Experte de Roche warnt aus Erfahrung vor zu tief angesetzten Zahlen bei älteren Liegenschaften: «Nach unserer Erfahrung sind die Erneuerungsfonds in Stockwerkeigentümergemeinschaften oft zu wenig dotiert.» Vor finanziellen Überraschungen schützen somit vor allem zwei Dinge: ein solides Sanierungskonzept und ein realistisches Budget.

ANZEIGE

Anzeige

Schön gedacht. Sicher gemacht.

PV-Unterkonstruktion ohne Dachdurchdringung.

Mit dem LEHMANN Aufdachmodulhalter.

- für über 90 verschiedene Ziegelmodelle verfügbar
- seit 20 Jahren am Markt bewährt
- TÜV geprüft passend für alle gängigen Schienensysteme
- Gewährleistung bleibt erhalten

Passenden Modulhalter finden!

ANZEIGE

Was tun, wenn der globale Rohstoffeinkauf zu Währungsverlusten führt?

Mit UBS Flexible FX Forward Wechselkurse im Voraus fixieren

Für ein starkes Unternehmertum

ubs.com/unternehmertum