



Was beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten ist

Ich möchte mir eine Eigentumswohnung kaufen – was muss ich beachten?

Um beim Wohnungskauf in keine rechtliche Falle zu tappen, ist im Vorfeld einiges zu beachten. Da jede Kaufentscheidung individuell und von unterschiedlichen Faktoren und Anforderungen abhängt, empfehlen wir immer eine Prüfung im Einzelfall. Folgende Punkte sollte man aber jedenfalls beachten:

1. Eigennutzung oder Anlageobjekt? Je nachdem, ob man die Wohnung selbst nutzen oder vermieten möchte, sollte man sich über die zulässige Mietzinshöhe informieren. Gerade bei geförderten oder von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten Objekten sind sich viele Käufer einer möglichen Mietzinsbeschränkung nicht be-

wusst. Und auch wenn man die Wohnung zunächst für sich nutzen möchte, macht es Sinn, eine mögliche Vermietung bereits beim Ankauf mitzubedenken.

2. Wohnungseigentumsbegründung Gerade bei in Bau befindlichen oder erst kürzlich errichteten Objekten ist noch nicht immer Wohnungseigentum im Grundbuch begründet. In der Praxis kommt es hier oft zu Verzögerungen und die fehlende Wohnungseigentumsbegründung erschwert einen allfälligen Weiterverkauf.

3. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt Bei älteren Wohnungseigentumsobjekten ist zudem zu prüfen, ob bei Änderungen in der Wohnung selbst (wie beispielsweise bei der Verlegung von tragenden Wänden, der Zusammenlegung von zwei Woh-

nungen oder der Einbeziehung von Gangflächen oder einer Gangtoilette) die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eingeholt und die Änderungen im Grundbuch nachgezogen wurden. Bei Maßnahmen an Allgemeinflächen, wie beispielsweise an tragenden Wänden, Außenflächen oder Gangflächen, ist nämlich die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer erforderlich. Ansonsten können diese auf Herstellung des ursprünglichen Zustands klagen. Die Zustimmung kann zwar nachträglich, und bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sogar gerichtlich, eingeholt werden. Dies ist in der Regel jedoch langwierig und man hat, außer in den gesetzlich vorgegeben Fällen, keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung.

4. Künftige Kosten Zudem sollte man auch bei der Hausverwaltung anfragen, mit welchen zusätzlichen Kosten oder größeren Sanierungsarbeiten in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Sollte die Eigentümergemeinschaft über die sogenannte „Reparaturrücklage“ nicht ausreichend finanzielle Mittel angespart haben, kann es zu zusätzlichen Zahlungen durch sämtliche Eigentümer für erforderliche Arbeiten, wie beispielsweise einer zwingend notwendigen Dachsanierung, kommen.

5. Bestehender Mietvertrag Sofern die Wohnung vermietet ist, tritt man als Käufer in den bestehenden Mietvertrag von Gesetzes wegen ein. Dieser sollte daher jedenfalls hinsichtlich der Laufzeit und Befristung ge-

prüft werden. Auch ist eine allfällige Kautions vom Verkäufer zu übergeben, da die Kautions bei einem Auszug immer der aktuellen Vermieter schuldet. Zudem kann man einen Mieter in der überwiegenden Anzahl der Fälle nur bei Vorliegen eines gesetzlichen, oder vertraglich vereinbarten gleichwertigen, Kündigungsgrund gerichtlich aufkündigen. Das Gericht prüft diesfalls, ob der Kündigungsgrund gegeben ist. Ansonsten ist die Kündigung unwirksam und man bleibt als Käufer an den Mietvertrag gebunden.

Mag. Magdalena Brandstetter, ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate M&A / Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.