

Das Wichtigste rund um den Kauf einer Eigentumswohnung

Nicht nur wegen der Finanzkrise boomt zur Zeit das Geschäft mit dem Kauf von Eigentumswohnungen. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, zeigt auf, was beim Kauf einer Eigentumswohnung unbedingt zu beachten ist:

1. Zunächst muss dem Käufer einer Eigentumswohnung klar sein, dass er in dem betreffenden Gebäude neben der Wohnung (Sondereigentum) auch einen Anteil am gesamten Gebäude (Gemeinschaftseigentum) kauft und insofern mit mehreren Miteigentümern Entscheidungen für das Gebäude (z. B. Unterhalt etc.) in regelmäßigen Eigentümerversammlungen zu treffen hat.
2. Die Leistung des Bauträgers muss beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung hinreichend konkret in den Vertrag aufgenommen werden. Dabei spielt die Vertragsbestandteil werdende Bau- und Leistungsbeschreibung eine entscheidende Rolle. In dieser Beschreibung sollte detailliert festgelegt werden, welche Leistungen von Seiten des Bauträgers in jedem Fall geschuldet sind. Ferner sollte in jedem Fall aufgenommen werden, dass sich der Bauträger verpflichtet, die Wohnung „fix und fertig“ und somit „schlüsselfertig“ herzustellen.
3. Lassen Sie sich im notariellen Vertrag das Recht einräumen, während der Bauphase das Gebäude begehen und einen eigenen Sachverständigen zur Beurteilung des Bautenstandes bzw. zur Beurteilung von Mängeln hinzuziehen zu können.
4. Der Kaufpreis sollte einen Festpreis darstellen und alle Leistungen beinhalten, die zur vollständigen, schlüsselfertigen Herstellung notwendig und erforderlich sind, unabhängig davon, ob die Leistungen explizit in der Baubeschreibung aufgelistet sind oder nicht.
5. Für den Fall, dass Mängel festgestellt werden, sollten Sie sich im Vertrag das Recht vorbehalten, gegenüber den Zahlungsraten entsprechende Rückbehalte geltend zu machen. Hierzu ist es angezeigt, sich nicht der Zwangsvollstreckung bezüglich der einzelnen Raten von vorneherein zu unterwerfen.
6. Sie sollten darauf drängen, dass die Leistungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum durch einen entsprechend

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches
Baurecht, Architektenrecht,
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

- sachkundigen Sachverständigen abgenommen werden. In jedem Fall sollte es Ihnen möglich sein, auch vor der Abnahme durch einen eigenen Sachverständigen die Fachgerechtigkeit der Leistungen überprüfen zu lassen.
7. Wenn möglich, sollten Sie einen fixen Fertigstellungstermin mit Ihrem Vertragspartner vereinbaren.
 8. Achten Sie darauf, dass Ihr Vertragspartner sicherstellt, dass alle notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für das Bauvorhaben vorliegen.
 9. Achten Sie darauf, dass im notariellen Vertrag Ihre gesetzlichen Gewährleistungsrechte nicht beschränkt werden.
 10. Bei dem Kauf von sanierten Altbauwohnungen sollte darauf geachtet werden, dass der Verkäufer durch Vorlage entsprechender Gutachten für eine ordnungsgemäße Statik, Abdichtung des Gebäudes, Altlastenfreiheit etc. garantieren kann. Beim Kauf einer „Gebraucht“-Eigentumswohnung sollte der Sachverständige neben der Wohnung auch das gesamte Gebäude begutachten, da wie bereits erwähnt, ein Anteil am Gesamtgebäude mit erworben wird.

Neben den unter Nr. 1-10 aufgezeigten Empfehlungen gibt es für den jeweiligen Einzelfall noch weitere Punkte, die beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten sind, um finanzielle Schäden zu vermeiden. Lassen Sie sich deshalb bei dem Kauf einer Eigentumswohnung vor Abschluss des notariellen Vertrages juristisch beraten.