Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung

Damit man beim Erwerb einer bestehenden Eigentumswohnung nicht die Katze im Sack kauft, sind gründliche Abklärungen im Vorfeld ein Muss. BILD HEV

Das Modell «Stockwerkeigentum» kommt langsam in die Jahre, und es bieten sich daher inzwischen vermehrt auch Gelegenheiten zum Kauf von älteren Stockwerkeigentumseinheiten. Der Kauf einer bestehenden Einheit kann eine attraktive Alternative sein, aber es gilt auch hier, vorgängig und nötigenfalls unter Beizug von Fachleuten möglichst genau hinzuschauen.

PASCAL LUTZ
Architekt und Wirtschaftsingenieur FH, Partner in der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich

Im Unterschied zu einem sogenannten «Kauf ab Plan», wo der Kaufentscheid meist auf Basis rudimentärer Verkaufsgrundlagen erfolgen muss, kann ein bestehendes Wohnobjekt, ähnlich wie bei einem Occasionsfahrzeug, vorgängig genau geprüft werden. Wenn schon gebaute und damit in der Regel etwas ältere Eigentumswohnungen verkauft werden, stellen sich auch Garantiefragen nur noch selten, da sämtliche Mängel inzwischen behoben und/oder die entsprechenden Garantie- und Verjährungsfristen meist längst verwirkt sind. Stattdessen wird die «Geschichte» des Kaufobjekts umso wichtiger.

Unterlagen genau prüfen

Aus den Jahresrechnungen, die bei professioneller Verwaltung aus Bilanz und Erfolgsrechnung bestehen, wird zum Beispiel ersichtlich, mit welchen wiederkehrenden Kosten zu rechnen ist. Auch der Stand des sogenannten Erneuerungsfonds ist, sofern überhaupt ein solcher besteht, daraus ersichtlich. Falls Betriebskosten separat abgerechnet werden, ist auch die entsprechende jährliche Abrechnung aufschlussreich.

Neben den Jahresrechnungen sind besonders die Protokolle der periodischen, ordentlichen und eventuell auch ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlungen eine unverzichtbare Entscheidungsgrundlage. Wichtige Themen, welche die Stockwerkeigentümergemeinschaft in den letzten Jahren beschäftigt haben (z. B. Renovationen, Unterhaltsaufwendungen oder spezielle Vorkommnisse), gehen daraus hervor. Sämtliche im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlungen getroffenen Beschlüsse sind gegenüber Rechtsnachfolgern verbindlich und damit für die Käufer einer Eigentumswohnung von grosser Relevanz.

Meist ist aus den Protokollen auch das «Klima» innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft (wie andauernde Streitigkeiten, Nutzungskonflikte oder Störungen) erkennbar. Protokolle und Jahresrechnungen sollten daher mindestens von den letzten drei bis fünf Jahren, besser aber noch über den gesamten Zeitraum seit Erstellung, eingesehen werden.

Die nachfolgenden Unterlagen sind möglichst vollständig zu beschaffen und sorgfältig zu prüfen (nicht abschliessend):

- Begründungsakt, Aufteilungspläne, Grundbuchauszug (auch für Miteigentumsanteile)
- Katasterplan Gesamtgrundstück
- Aktuelles Reglement der Stockwerkeigentümerversammlung
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung von Miteigentumsanteilen (z. B. Tiefgarage)
- Grundbuch-Detailbelege zu Servituten, Lasten und speziellen Anmerkungen im Grundbuch
- Bei Liegenschaften im Baurecht: aktueller Baurechtsvertrag
- Protokolle und Jahresrechnungen, mindestens der letzten drei bis fünf Jahre (besser alle)
- Betriebskostenabrechnung und Ausweis Erneuerungsfonds (auch für Miteigentumsanteile)
- Gebäudeversicherungsangaben und weitere Versicherungspolicen
- Revidierte Baupläne, insbesondere Grundriss Stockwerkeinheit (i. d. R. Werkplan 1 : 50)
- Revidierte Installationspläne (Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung)
- Liste Investitionen, Renovationen, Anschaffungen (Gemeinschafts- und Sonderrechtsteil)
- Kaufvertrag, Baubeschrieb, evtl. Prospekte aus der Erstellungszeit
- Kopie Mietverträge, falls Objekte (oder Teilobjekte, wie beispielsweise Parkplätze oder Bastelraum) vermietet sind
- Separatverträge wie evtl. Energie-Contracting, Verwaltungsvertrag, Hauswartungsvertrag usw.

Anlaufstellen hierfür sind nebst der Verkäuferschaft und der Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft auch das Grundbuchamt/Notariat oder die örtliche Baubehörde. Es empfiehlt sich, vor einem Kauf – sofern sich diese Möglichkeit bietet – auch den Kontakt zu den zukünftigen Nachbarn zu suchen.

Rechtlich kompliziert

Aufgrund der Struktur des Stockwerkeigentums stellen rechtliche Besonderheiten, wie zum Beispiel das Pfandrecht der Stockwerkeigentümergemeinschaft für ausstehende Beitragsforderungen der letzten drei Jahre (Art. 712i ZGB), ein Risiko dar. Dies kann dazu führen, dass ein Wohnungskäufer für allfällige offene Schulden seines Verkäufers geradestehen muss, um eine Zwangsverwertung der Wohnung zu verhindern.

Gleiches gilt auch für allfällig ausstehende Grundsteuern der Verkäuferschaft, welche an guten Lagen schnell einmal eine beachtliche Summe erreichen können. Da für diese Steuern grundsätzlich das Grundstück haftet, besitzt das Gemeindesteueramt ein Pfandrecht am Grundstück und kann damit ausstehende Zahlungen notfalls auch beim neuen Eigentümer durchsetzen. Deshalb ist im Kaufvertrag die vorgängig errechnete, mutmassliche Grundstückgewinnsteuerschuld des Verkäufers, idealerweise mittels Direktzahlung eines entsprechenden Teilbetrags an das Steueramt, sicherzustellen.

Meist wird im Kaufvertrag auch die sogenannte «Gewährspflicht für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt» mittels einer entsprechenden Standardklausel aufgehoben. Dies bedeutet, dass die Verkäuferschaft nur für ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften des Kaufobjekts haftet und jede darüber hinausgehende Gewährleistung wegbedungen wird. Üblicherweise wird also für bestehende Liegenschaften keine Mängelhaftung gewährt, d. h. das Objekt wird – um nochmals das Beispiel des Occasionsfahrzeugs zu bemühen – «wie gesehen» inkl. allenfalls verdeckter Mängel übernommen. Diese Klausel ist jedoch ungültig (Art. 199 OR), wenn die Verkäuferschaft einen Mangel arglistig verschwiegen hat, also wenn dieser zum Verkaufszeitpunkt bereits bekannt war, was aber meist schwierig nachzuweisen ist.

Bauliche Substanz

Es ist deshalb beim Kauf einer bestehenden Immobilie insbesondere auch deren Substanz zu beurteilen und der längerfristig zu erwartende Erneuerungsbedarf abzuschätzen. Solche Kosten werden bei den gemeinschaftlichen Bauteilen zwar von den jeweils Berechtigten nach Massgabe ihrer Wertquoten getragen, trotzdem können hier bei einem Kaufobjekt, welches kurz vor einer grösseren Erneuerungsphase steht, schnell hohe Sanierungskostenanteile entstehen.

Unter normalen Marktbedingungen werden Altbauten zu einem deutlich günstigeren Preis angeboten als vergleichbare Neubauten. Diese Preisdifferenz trägt dabei der Altersentwertung respektive dem obigen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf Rechnung. In diesem Zusammenhang ist aber vorgängig zu klären, ob ein Erneuerungsfonds besteht und über welche Einlagesumme dieser verfügt. Wenn nämlich schon nach wenigen Jahren die erste grössere Renovation ansteht und kein Erneuerungsfonds besteht, erweist sich das vermeintliche Schnäppchen schnell als Kostenfalle. Seit letztem Jahr existiert in der Schweiz dafür auch ein entsprechendes Versicherungsprodukt, eine sogenannte «Immobiliengarantie». Diese deckt z. B. bis zwei Jahre nach der Handänderung einer Bestandesliegenschaft verdeckte Bauschäden und vorzeitige Defekte von Bauteilen.

Lohnender Beizug von Fachexperten

Der Aufwand für eine umfassende Prüfung der Verkaufsunterlagen und eine gemeinsame Besichtigung des Kaufobjekts mit einem Baufachexperten ist, in Relation zum Kaufpreis und zum Risikopotenzial dieses für viele Käufer «grössten Geschäfts ihres Lebens», sicher gut investiertes Geld. Auch wenn sich aufgrund der objektspezifischen Ausgangslage oder einer vielleicht ungünstigen Verhandlungsposition nur wenige Änderungen oder Preisminderungen durchsetzen lassen, ermöglicht die Prüfung zumindest eine bewusste Risikoabschätzung, was viele Käufer wohl bereits etwas ruhiger schlafen lässt.