



Immobilienwerb – Unabhängig von Marktlage und eigenem Budget stellt der Kauf von Stockwerkeigentum einige Anforderungen.

Eine Eigentumswohnung kaufen – was beachten?

Der Markt für Eigentumswohnungen boomt. Ein Ende dieses Trends ist, insbesondere auch aufgrund der tiefen Kapitalzinsen, nicht absehbar. So verlockend



PASCAL LUTZ
Architekt FH/ND
Wirtschaftsingenieur FH
Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma ImmoPro AG, Zürich

diese Wohnform erscheinen mag, der Teufel steckt wie so oft im Detail. Es muss daher nebst dem eigentlichen Kaufpreis auch auf die Verkaufs- und Objektgrundlagen geachtet werden. Die entscheidende Frage ist: Was kriegt ich zu welchem Preis?

Kauf ab Plan

Der sogenannte Kauf ab Plan ist beim Verkauf von Stockwerkeigentum üblich. Hierbei ist zu einem relativ frühen Zeitpunkt und auf Basis vergleichsweise rudimentärer Grundlagen ein Kaufvertrag zu beurkunden. Dies liegt im Interesse des Verkäufers, da dadurch dessen Investitionsrisiko reduziert und die Projektfinanzierung vereinfacht oder gar erst ermöglicht wird. Insbesondere bei intakter Nachfrage ist dies heute praktisch der Regelfall.

Verkaufsgrundlagen

Die Erfahrung zeigt, dass vor allem für nicht Sachverständige ein zweifelsfreies Verständnis der Verkaufsgrundlagen sehr schwierig ist. Oft

werden Verträge in euphorischer Vorfreude über das zukünftige Eigenheim und blindem Vertrauen in die Verkäuferschaft abgeschlossen. Dies nicht zuletzt, weil viele Anbieter in eigenem Interesse und unter einer vermeintlich grossen Nachfrage zur schnellen Vertragsunterzeichnung drängen.

Die Vertragsentwürfe und Beschreibungen sind oft zu Ungunsten der Käuferschaft formuliert, d. h. im schlimmsten Fall, für welchen ein Vertrag am Ende ja abgeschlossen wird, müssen Projektrisiken und die damit einhergehenden, teilweise erheblichen Mehrkosten einseitig durch die Käuferschaft getragen werden. Die Hauptrisiken liegen dabei bei ungesicherten Zahlungen, den Garantie- und Mängelrechten und deren Durchsetzung sowie bei den Pfandrechten für Unternehmer- und Steuerforderungen. Für Laien nur schwer erkennbare Einschränkungen, wie beispielsweise zu tiefe Budgetpositionen oder Unvollständigkeiten im Projektbeschrieb, können zudem zu erheblichen Mehrkosten führen.

Mit einer Prüfung der Vertragsunterlagen durch eine unabhängige Fachperson kann deren Inhalt geklärt und das Risikopotential aufgezeigt werden. Ob sich die Korrekturvorschläge zur Risikominderung auch bei der Verkäuferschaft durchsetzen lassen, hängt in hohem Masse von der Verhandlungsposition des Käufers ab. Oft wird hier versucht, das Recht zur individuellen Vertragsausgestaltung, etwa im Sinne von «wir machen mit allen Käufern die gleichen Verträge» einzuschränken oder im Bewusstsein

einer grossen Nachfrage einseitige Vertragsbedingungen durchzusetzen.

Kauf eines bestehenden Objekts

Der Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung bietet einen entscheidenden Vorteil: Das Kaufobjekt lässt sich vorgängig besichtigen und nötigenfalls unter Beizug von Baufachexperten auch auf Herz und Nieren überprüfen. Die Verkaufsgrundlagen sind weniger umfangreich, da einige Grundlagen nur reduziert oder gar nicht benötigt werden. Auch der Kaufvertrag kommt mit wesentlich weniger Regelungen aus. Hier ist unter anderem auf die Absicherung der oft nicht unerheblichen Grundstücksgehaltener zu achten. Da für diese grundsätzlich das Grundstück haftet, ist die Zahlung der vom Steueramt errechneten, mutmasslichen Grundstücksgewinnsteuer durch den Verkäufer sicherzustellen. Weiter sollten die aktuell gültigen Reglemente sowie sämtliche Protokolle der bisherigen Stockwerkeigentümersammlungen eingesehen werden. Dies, da alle bisherigen Entscheide der Eigentümergemeinschaft auch für spätere Käufer rechtsverbindlich sind. Aufschlussreich sind auch die Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre.

Bestehende Liegenschaften werden üblicherweise «wie gesehen» gekauft und allfällige Garantiesprüche, soweit rechtlich zulässig, wegbedungen. Es ist daher unbedingt zu vermeiden, hier aus Höflichkeit oder Rücksicht auf die Vorbesitzer auf eine systematische Beurteilung der Bausubstanz zu verzichten. Letzteres erfordert um-

fangreiches Fachwissen und Erfahrung. Daher empfiehlt sich auch hier der Beizug eines Baufachexperten.

Unter normalen Marktbedingungen können Altbauten zu einem günstigeren Preis erworben werden als vergleichbare Neubauten. Diese Preisdifferenz trägt der Altersentwertung respektive dem zu erwartenden Unterhaltsbedarf Rechnung. In diesem Zusammenhang ist vorgängig zu klären, ob ein Erneuerungsfonds besteht und über welche Einlagensumme dieser verfügt. Wenn nämlich schon nach wenigen Jahren die erste grössere Renovation ansteht und kein Erneuerungsfonds besteht, erweist sich das vermeintliche Schnäppchen als Kostenfalle. Selbstverständlich sind im Budget nicht nur diese periodischen Einlagen in den Erneuerungsfonds zu berücksichtigen, sondern auch die regelmässig anfallenden Nebenkosten für beispielsweise Energie, Entsorgungsgebühren oder Serviceverträge, respektive Wartungen und kleinere Reparaturen.

Lohnender Aufwand

Der Aufwand für eine Vertragsprüfung oder eine gemeinsame Besichtigung durch einen 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 einer vielleicht ungünstigen Verhandlungsposition nur wenige Änderungen oder Preisinderungen durchsetzen lassen, ermöglicht die Prüfung zumindest eine bewusste Risikoabschätzung, was viele Käufer bereits ruhiger schlafen lässt.