

DER TÄGLICHE -RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Achtung beim Hauskauf

Wer eine Immobilie kaufen will, braucht natürlich Geld. Aber auch rechtlich gibt es viel zu beachten. Welche Klauseln es gibt, hängt vor allem davon ab, ob es eine neue oder gebrauchte Immobilie ist, erklärt der tz-Experte.



Bei einer neuen Immobilie besteht eine fünfjährige Gewährleistungsfrist, in der der Verkäufer auftretende Mängel kostenfrei beseitigen muss. Anders bei einer Bestandswohnung. Hier ist die Gewährleistung meist durch eine Klausel im Notarvertrag wirksam ausgeschlossen. Daher sollte der Käufer sein Augenmerk auf den

Zustand nicht nur der Wohnung, sondern auch des Gemeinschaftseigentums legen – also des Treppenhauses, der Heizanlage, des Daches – insbesondere Flachdächer können hohe Instandsetzungskosten verursachen. Gleiches gilt für Balkone, die Fassade etc. Für solche Reparaturen muss der Hausverwalter eine angemessene

Instandhaltungsrücklage gebildet haben. Käufer sollten sich daher, bevor sie den Kaufvertrag unterschreiben, informieren, ob ausreichend Rücklagen für solche Instandhaltungsmaßnahmen gebildet wurden; andernfalls drohen hohe Nachforderungen. Wichtig sind auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen. Daraus

kann man entnehmen, ob man sich in eine harmonische oder eher streitanfällige Gemeinschaft einkauft.

Ist die Wohnung vermietet, muss auch der Mietvertrag genau geprüft werden. Will der Käufer selbst einziehen, kann dies durch einen noch laufenden Zeitmietvertrag oder eine gesetzliche Kündigungssperrfrist ausgeschlossen sein. Der Käufer kann einen bestehenden Mietvertrag weder ändern noch den Ab-

schluss eines neuen verlangen. Ein Mietvertrag mit ungünstigen Konditionen für den Vermieter kann für den Käufer durchaus Anlass sein, nochmals über den Kaufpreis zu verhandeln.

Bei diesem und der Finanzierung muss sich der Käufer im Klaren sein, dass noch die Erwerbsnebenkosten hinzukommen: Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Notar- und Grundbuchgebühren. Diese können, je nachdem, ob ein Makler eingeschaltet ist, zehn Prozent des Kaufpreises betragen. Für die Finanzierung sollten 20 bis 30 Prozent Eigenkapital vorhanden sein und in Anbetracht des derzeit niedrigen Zinsniveaus eine hohe Tilgung von mindestens drei Prozent vereinbart werden, damit das Risiko von Zinssteigerungen nach Ablauf der Festzinsbindung (diese sollte mind. zehn Jahre betragen) überschaubar bleibt. ■



Rudolf Stürzer

Rechtsanwalt und Vorsitzender
des Eigentümer-Vereins
Haus und Grund München