

Checkliste – Was ist beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten?

1. Zustand und Lage des Hauses

Der Zustand

- Was wurde in den letzten Jahren am Haus renoviert und saniert?
- Sind Dach, Außenfassade, Heizung und Treppenhaus in Ordnung?
- Sind Renovierungsarbeiten geplant?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz?
- Wie viele Mietparteien wohnen im Haus?
- Wer kümmert sich um Wartungsarbeiten, Treppenhaus-Reinigung, etc.?

Die Lage

- Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr?
- Gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten (Infrastruktur)?
- Leben die Menschen gerne in der Gegend oder gibt es eine hohe Fluktuation?

2. Nebenkosten für die Eigentumswohnung

Wie hoch sind die Betriebskosten für ...

- Müllentsorgung
- Wasser (Abrechnung und Umlage der Kosten nach Verbrauch, Wohnfläche oder Personenzahl?)
- Hausstrom
- Grundsteuer
- Hausmeister oder Reinigungsfirma
- Treppenhaus- und Gartenpflege
- Heizkosten
- Verwaltungskosten
- Kontogebühren

Welche Instandhaltungskosten fallen voraussichtlich an?

Sind demnächst größere Instandsetzungsmaßnahmen fällig (z. B. für Dach, Fassade, Treppenhaus, Elektrik, Wasserleitungen, etc.)?

Lassen Sie sich den aktuellen Wirtschaftsplan und die Pläne der letzten fünf Jahre zeigen.

3. Der Rücklagefonds

Wie hoch sind die bestehenden Rücklagen?

Stehen in den nächsten Jahren Investitionen an (siehe Wirtschaftsplan)?

Reichen die Rücklagen aus oder kommen Sonderzahlungen hinzu?

Wie hoch sind eventuelle Sonderzahlungen (kann ggf. in die Preisverhandlung mit einfließen)?

4. Gut zu wissen

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung beinhaltet die **eigentumsmäßige Aufteilung der Wohnanlage**. Darin ist festgelegt, welche Räume und Gebäudeteile zu den einzelnen Eigentumseinheiten gehören. Sie ist im Grundbuch eingetragen.

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftseinrichtungen und Grundstücksflächen können nicht zum Sondereigentum erklärt werden. Allerdings besteht hier die Möglichkeit, so genannte **Sondernutzungsrechte** zu vereinbaren, z. B. für Gartenflächen oder Kfz-Stellplätze. Die Flächen oder Räume selbst bleiben allerdings gemeinschaftliches Eigentum.

Gemeinschaftsordnung

In der Gemeinschaftsordnung – auch als „Satzung der Eigentümergemeinschaft“ bezeichnet – sind die wesentlichen **Rechte und Pflichten der Eigentümer** festgelegt. Die Gemeinschaftsordnung regelt die rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander. Sie kann, wie auch die Teilungserklärung, nur im Nachhinein und nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer geändert werden. Jede Abänderung muss wieder im Grundbuch eingetragen werden.

Weiterhin sind in der Gemeinschaftsordnung enthalten: Ihr **Stimmrecht**, Ihr zukünftiger Stimmanteil der Eigentümerversammlung und die **Kostenverteilung**. Auch die Untersagung gewerblicher oder beruflicher Tätigkeiten oder ein generelles Tierhaltung- oder Musizierverbot können Bestandteil sein.

Eigentümerversammlungen

Verzichten Sie nicht auf die Einsicht der letzten **Protokolle der Eigentümerversammlung**. Hier erfährt man Details der geplanten und bereits durchgeführten Reparaturen und Renovierungen am Haus. Auch der Zusammenhalt einer Hausgemeinschaft ist in einem Protokoll erkennbar.

Der Verwalter

Der Verwalter spielt eine wichtige Rolle in einer Wohnanlage. Dieser wird in der Regel **für circa drei Jahre** von der Hausgemeinschaft gewählt, monatlich mit dem Hausgeld bezahlt und übernimmt unter anderem folgende Aufgaben:

- jährliche Abrechnung der monatlichen Hausnebenkosten
- jährliche Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Kontrolle der Zahlungseingänge und -ausgänge
- Einladung, Organisation und Leitung der Eigentümerversammlung
- Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung
- Vorschläge zu notwendigen Renovierungsarbeiten am Haus
- Einholung von Kostenvoranschlägen für beschlossene Baumaßnahmen
- Kontrolle der Durchführung von Baumaßnahmen

Wichtig: Bei Vermietung der Wohnung darf das Verwalterhonorar nicht auf die Mietnebenkosten umgelegt werden.