

Was ist beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten?

1. Der Zustand und die 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 Mieter wohnen im Haus?
- gibt es eine Firma, welche einen Hausmeister stellt und die Treppenhausreinigung besorgt?
- gibt es eine ausgewogene soziale Struktur im Haus?

Die Lage

- leben die Menschen lange in der Gegend oder gibt es viel Fluktuation?
- wie ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr?
- gibt es Einkaufsmöglichkeiten?
- sind Schulen und Kindergärten vorhanden?

2. Die tatsächlichen Nebenkosten / Das Hausgeld

Nebenkosten – Betriebskosten

- Müllentsorgung,
- Wasser, (Abrechnung und Umlage der Kosten nach Verbrauch, Wohnfläche oder Personenzahl?)
- Hausstrom
- Versicherungen (außer Hausrat)
- Grundsteuer
- Hausmeister
- Treppenhaus- und Gartenpflege
- Heizkosten (nicht jedoch die Gasheizung in der Eigentumswohnung)
- Verwaltungskosten wie Verwalterhonorar
- Kontogebühren

Instandhaltungskosten

- sind demnächst größere Instandsetzungsmaßnahmen fällig?
- Zustand von Dach, Fassade, Treppenhaus, Elektrik, Wasserleitungen etc
- aktuellen Wirtschaftsplan und Pläne der letzten 5 Jahre zeigen lassen

3. Der Rücklagefonds

- wie hoch ist die bestehenden Rücklagen?
- stehen in den nächsten Jahren Investitionen an? (siehe Wirtschaftsplan)
- reichen die Rücklagen aus oder kommen Sonderzahlungen hinzu
- Wie hoch sind evtl. Sonderzahlungen? (kann ggf. in die Preisverhandlung mit einfließen)

Was ist beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten?

4. Teilungserklärung, Sondernutzungsrechte, Gemeinschaftsordnung die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen

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

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

In der **Gemeinschaftsordnung** sind die wesentlichen Rechte und Pflichten der Eigentümer festgelegt. Diese könnte auch als „Satzung der Eigentümergemeinschaft“ bezeichnet werden und 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 enthalten sind: Ihr Stimmrecht, Ihr zukünftiger Stimmanteil der Eigentümerversammlung und die Kostenverteilung. Auch die Untersagung gewerblicher oder beruflicher Tätigkeiten oder ein generelles Tierhaltung- oder Musierverbot können Bestandteil sein.

5. Die Protokolle der letzten 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 Grundriss und die Baubeschreibung gehören vor einem Kauf ebenfalls zur Pflichtlektüre.

6. Der Verwalter

Der Verwalter spielt eine wichtige Rolle in einer Wohnanlage. Dieser wird meistens für ca. 3 Jahre von der Hausgemeinschaft gewählt, monatlich mit dem Hausgeld bezahlt und übernimmt folgende Aufgaben:

- jährliche Abrechnung der monatlichen Hausnebenkosten
- jährliche Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Kontrolle der Zahlungsein – sowie 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.