

Was ist beim Kauf einer Eigentumswohnung zu beachten?



Immer mehr Menschen schätzen die Vorteile von Eigentumswohnungen. Aber egal, ob **Selbstnutzer** oder **Kapitalanleger**, vor dem Kauf sollten Sie einige wichtige Punkte beachten und klären. Damit sie auch in einigen Jahren noch sorgenfrei in Ihrer Eigentumswohnung leben können, haben wir Ihnen hier einige **Tipps** für Ihren Wohnungskauf zusammengestellt.

► Eigentümergeinschaft

Die Eigentümergeinschaft wird aus allen Eigentümern des Wohngebäudes oder der Wohnanlage gebildet.

Die Eigentümergeinschaft bestimmt die Wohnzufriedenheit mit: In Ihrer Wohnung können Sie tun und lassen, was Sie wollen. Über Veränderungen und Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum müssen aber alle Eigentümer gemeinsam entscheiden, auch die Kosten werden hier auf alle Eigentümer verteilt – siehe Miteigentumsanteil.

Sie treten mit Erwerb der Eigentumswohnung in alle Rechte und Pflichten aus der **Teilungserklärung** und **Gemeinschaftsordnung** ein.

Unser Tipp: Bei bereits bestehenden Wohnanlagen lohnt sich ein Blick in die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen. Das gibt Aufschluss, ob es zwischen den Eigentümern eher kontrovers oder einvernehmlich zugeht.

► Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist das wichtigste Dokument einer Eigentumswohnung. Es wird vom Grundstückseigentümer beim Grundstücksamt abgegeben und unterteilt die gesamte Anlage in zwei Arten von Eigentum, dem **Gemeinschaftseigentum** und dem **Sondereigentum**. Je nach Art des Eigentums bestehen Nutzungs- und Verfügungsrechte sowie Kosten und Haftungspflichten.

Eine Teilungserklärung muss notariell beurkundet werden und ist Voraussetzung für die Anlage von Wohnungsgrundbüchern. Eine Teilungserklärung besteht aus einem Aufteilungsplan, einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und einer Gemeinschaftsordnung.

- Im **Aufteilungsplan** werden die Gebäudeteile nach Sondereigentum (alleiniges Eigentum) und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt. Hier ist auch ersichtlich, wie hoch der Anteil eines Eigentümers (Miteigentumsanteil) ist.
- Eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** bescheinigt, dass die Einheiten abgeschlossen sind und somit unabhängig voneinander genutzt werden können.
- Die **Gemeinschaftsordnung** regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümer. (siehe gesonderter Punkt „Gemeinschaftsordnung“)

Unser Tipp: Kaufinteressenten sollten besonders darauf achten, welche Räume und Gebäudeteile zum Sondereigentum gehören und dass die Trennung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum eindeutig ist.

► **Aufteilungsplan**

Im Aufteilungsplan können Sie nachlesen, wie die **Lage** und die **Größe** des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums (Ihre Wohnung) ist. Insbesondere bei noch nicht fertiggestellten Gebäuden sollten Sie den **Aufteilungsplan** vor dem Kauf genau studieren. Bereits hier finden Sie Kriterien, wie Lage im Gebäude, Angrenzung zu Nachbarswohnungen oder Grundstücken, Aussicht, sowie Straßen und Zufahrten, die den **Wert einer Immobilie** steigern oder senken.

► **Gemeinschaftsordnung**

Die Gemeinschaftsordnung, auch Satzung oder Statut genannt, regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Sie enthält wichtige Regelungen betreffend:

- Nutzungsmöglichkeiten des Sondereigentums
- Nutzungsmöglichkeiten des Gemeinschaftseigentums
- Veräußerungsbeschränkungen: Zustimmung der Eigentümer bei Verkauf oder Vermietung. Hier sollten die Gründe für eine Nichtzustimmung genau formuliert sein.
- Instandhaltung und Reparaturen in der eigenen Wohnung
- Kosten für das Gemeinschaftseigentum

Sollen Änderungen in der Gemeinschaftsordnung getätigt werden, muss dies einstimmig von allen Eigentümern beschlossen werden und ein neuer Eintrag im Grundbuch gemacht werden.

► Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehört die **Wohnung** sowie in sich **abgeschlossene** Räume, die nicht zu Wohnzwecken verwendet werden, aber auch nicht zum gemeinschaftlichen Gebrauch genutzt werden, wie zum Beispiel Kellerräume oder Garagen.

In der Wohnung gehört folgendes zum Sondereigentum:

- Nichttragende Innenwände
- Loggien
- Innentüren
- Fußbodenbeläge
- Innenfenster sowie Doppelfenster, Innenanstrich der Fenster, Beschläge auf der Innenseite;
- Einbaumöbel
- Sanitär- und Badeinrichtungen
- Wand- und Bodenfliesen
- Heizkörper und Heizkostenverteiler
- Heizungs-, Wasser- und Abwasserrohre
- Stromkabel in der Wohnung bis zum Übergang in die Hauptleitung
- Wand- und Deckenputz, Wandverkleidungen, Holzdecken, Verschalungen, Unterfütterungen, Tapeten
- Anstrich auf der Innenseite der Wohnungseingangstür
- Innenanstrich von Balkonen und Loggien
- Zugvorrichtungen von Rollläden
- Einzelgaragen, evtl. Stellplätze (je nach Definition der Teilungserklärung)
- Keller- und Abstellräume

Die genannten Gegenstände darf der Eigentümer **ohne** Zustimmung der restlichen Eigentümer verändern unter der **Voraussetzung**, dass

- die äußere Gestalt des Gebäudes
- das gemeinschaftliche Eigentum
- die auf Sondereigentum beruhenden Rechte anderer Eigentümer

nicht geändert oder beeinträchtigt werden.

► Gemeinschaftseigentum

Im Allgemeinen gehört zum Gemeinschaftseigentum alles, was nicht zum Sondereigentum oder zum Eigentum Dritter gehört. Im Detail gehört zum Gemeinschaftseigentum:

- Das Grundstück
- Alle Bauteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes notwendig sind, wie das Fundament, tragende Mauern, Außenmauern, Brandmauern, Balken, Träger, Dach, Dachbelag, Schornsteine
- Licht- und Luftschächte
- Umfassungs- und Stützmauern
- Kellerdecke
- Fußböden
- Bodenplatten des Balkons oder Dachterrasse
- Isolierschichten von Dachterrassen, Balkonen und Bädern
- Mauern von Veranden
- Hauseingangstür, Sprechanlage
- Außenanstrich, Außenputz
- Fenster, Fensterbänke, Fensterläden
- Hausflur, Treppenhaus, Korridore
- Personen- und Lastenaufzüge
- Heizungsanlagen
- Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen und Heizungsrohre bis zur Überleitung in die Wohnung
- Gemeinschaftsantennenanlagen
- Außenreklame, Schilder innerhalb der Anlage
- Alle gemeinschaftlichen Gelder und Vorräte, wie die Instandhaltungsrücklage oder der Brennstoff für die Heizungsanlage

Auf Gemeinschaftseigentum können sogenannte **Sondernutzungsrechte** vereinbart werden, die eine **alleinige Nutzung** erlauben. Beispiele für die Anwendung eines solchen Sondernutzungsrechts sind Gartenflächen, Kfz-Stellplätze oder Kellerräume.

► Hausordnung

Eine Hausordnung ist nicht zwingend notwendig, wird aber in den häufigsten Fällen von der Eigentümergemeinschaft durch **Mehrheitsbeschluss** erlassen. Sie regelt das alltägliche Leben, wie zum Beispiel:

- Die Anzahl der Haustiere – ein generelles Haustierverbot ist nicht zulässig
- Die Dauer von Übungsstunden mit Musikinstrumenten
- Ruhezeiten
- Reinigung von Gemeinschaftseigentum

► Hausgeld

Alle Eigentümer müssen eine monatliche Vorauszahlung zur Deckung der Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums leisten – das sogenannte Hausgeld. Grundlage hierfür ist der Wirtschaftsplan, welcher vom Verwalter jährlich erstellt und von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

Das Hausgeld beinhaltet:

Betriebskosten (Nebenkosten) u.a.:

- Müllentsorgung
- Wasser (Abrechnung und Umlage nach Verbrauch, Wohnfläche oder Personenzahl?)
- Hausstrom
- Versicherungen (außer Hausrat)
- Grundsteuer
- Heizkosten des Gemeinschaftseigentums
- Pflege von Treppenhaus und Garten
- Verwaltungskosten für Hausmeister, Verwalter
- Kontogebühren
- zusätzliche Kosten, die sich aus dem Sondereigentum ergeben

Instandhaltungskosten

- laufende Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum
- Regelmäßige Zahlung der Instandhaltungsrücklage

Unser Tipp: Werfen Sie vor dem Kauf einen Blick in den Wirtschaftsplan und die letzten Jahresabrechnungen. Das Hausgeld ist nicht mit den Nebenkosten einer Mietwohnung zu vergleichen - es kann bis zu 30 % höher sein.

Auch ein Blick in die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen lohnt sich. Hier kann man u.a. die bereits durchgeführten Reparaturen und Renovierungen am Objekt einsehen.

► Der Rücklagenfonds

Für **Instandhaltungsmaßnahmen** am Objekt wird das angesparte Geld aus dem Rücklagenfonds verwendet. Fragen Sie daher, wie hoch der Rücklagenfonds aktuell ist und ob in nächster Zeit Sanierungen oder Reparaturen geplant sind (Wirtschaftsplan).

Vorsicht! Sollte kein Rücklagenfonds bestehen, kann bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen eine sogenannte **Sonderumlage** von den Eigentümern verlangt werden.

Wichtig: Bei Verkauf der Wohnung geht der Rücklagenfonds direkt auf den Käufer über. Er darf nicht an den Verkäufer ausbezahlt werden. Die Übertragung sollte im Beisein eines Notars erfolgen.

► **Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan ist wie ein Haushaltsplan der Eigentümergemeinschaft. Er führt alle voraussichtlichen **Ausgaben** und **Einnahmen** auf und zu welchem **Anteil** die Ausgaben auf die Miteigentümer zu verteilen sind.

Zu den **Ausgaben** zählen: siehe Punkt „Hausgeld“

Zu den **Einnahmen** zählen:

- Beiträge der Wohnungseigentümer (Hausgeld)
- Zinserträge der Bankkonten der Gemeinschaft
- Erträge aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum
- Eventuelle Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung

► **Verwalter**

Ein Verwalter wird von der Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt. Es kann sich um einen **Miteigentümer** handeln oder um einen **externen Dienstleister**. In jedem Fall sollte ein **Verwaltervertrag** geschlossen werden.

Der Verwalter wird meistens für ca. **3 Jahre** gewählt und hat folgende Aufgaben:

- Einladung, Organisation und Leitung der jährlichen **Eigentümerversammlung**
- Erstellung des **Protokolls** zur Eigentümerversammlung
- Aufstellung des **Wirtschaftsplans** (einmal jährlich)
- Erstellung der **Jahresabrechnung**
- Kontrolle der **Zahlungsein- und Ausgänge**
- Sammlung der Eigentümerbeschlüsse und **Umsetzung der Beschlüsse**

► **Miteigentumsanteil**

Der Anteil des Eigentümers am **Gemeinschaftseigentum** muss genau definiert werden. Die Höhe des Anteils richtet sich nach der Wohnfläche und wird in Tausendstel oder Zehntausendstel mit zwei Stellen nach dem Komma angegeben. Nach der Höhe des **Miteigentumseigentumsanteils** berechnen sich die Kosten für das Gemeinschaftseigentum, die Instandhaltung, Reparaturen sowie die Verwaltung (**Nebenkosten**).

Nicht entscheidend ist der Miteigentumsanteil für das **Stimmrecht** – hier geht es nach dem Kopfprinzip.

Der Miteigentumsanteil kann auch entscheidend für das **Stimmrecht** sein. In der **Gemeinschaftsordnung** ist geregelt, ob das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen oder pro Kopf festgelegt ist.