

Hinweise zum Kauf einer Eigentumswohnung

Zu Beginn jeder Suche sollte die Klärung des tatsächlichen Bedarfs stehen. Wenn Sie sich über die bevorzugte Lage, den Wohnungstyp und die Zimmeraufteilung und andere Wünsche im Klaren sind, können Sie effektiver und gezielter auf die Suche gehen. Sicherlich wissen Sie selbst, was das Beste für Sie ist und wo Sie sich wohlfühlen. Es gibt jedoch einige Punkte zu beachten, die im ersten Augenblick vielleicht unbeachtet bleiben, und sich hinterher als echtes Ärgernis herausstellen.

Die Lage

- City, Peripherie oder Land?
- Wo liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten und Interessen?
- Ist Natur in unmittelbarer Nähe wichtig (Sport, Hund etc.)?
- Balkon, Terrasse, Garten, -anteil, -mitbenutzung?
- Wieviel Grundstücksanteil wird miterworben?
- Wie dicht ist das Gebiet besiedelt?
- Ist eine ungestörte Nutzung von Balkon, Terrasse, Garten möglich?
- Müssen die Vorhänge die ganze Zeit geschlossen bleiben?
- Entspricht die Sonnenausrichtung Ihren Wünschen?
- Ist auch im Winter noch genügend Sonne gewährleistet?
- Wie ist die Aufheizung im Sommer/die Kälte im Winter?

Die Umgebung

- Was bietet die Umgebung?
- Ist eine Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel gegeben? Stören diese gegebenenfalls?
- Gibt es ausreichende Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?
- Ist das Auto eventuell unverzichtbar?
- Entsprechen Angebot, Erreichbarkeit und Betreuungszeiten von Kindergarten und Schule den Bedürfnissen?
- Welche Freizeiteinrichtungen sind vorhanden? Vereine, Schwimmbad, Grünanlagen
- Entspricht die Verkehrsanbindung (Autobahn, Bundesstraße etc.) Ihren Mobilitätskriterien?
- Wie ist die Bewohnerstruktur? Gibt es eher jüngere Familien mit Kindern oder ältere Leute, kinderreiche Nachbarn und Haustiere?
- Handelt es sich um ein reines Wohngebiet?
- Gibt es Industrie oder Gewerbe?

Insbesondere in Neubaugebieten:

- Wie sieht die weitere Bebauung aus?
- Wird die Infrastruktur mitwachsen?
- Wird die Sicht verbaut werden?
- Wie ist die Verkehrswegeplanung?

Einen ersten Eindruck verschaffen

Der erste Eindruck ist oft nicht der falscheste!

Ist das Grundstück vernachlässigt, die Fassade verschmutzt oder der Eingangsbereich zugestellt oder verdreckt, kann das auf die Bewohnerstruktur hindeuten, in der Gemeinschaftseigentum nicht ausreichend geachtet wird.

Fragen Sie deshalb, wie viele Mieter im Hause wohnen. Je höher der Anteil an Wohnungseigentümern unter den Bewohnern ist, desto pfleglicher wird in der Regel mit dem Gemeinschaftseigentum umgegangen. Ein Eigentümer ist in der Regel auch besser informiert über durchgeführte und anstehende Renovierungsarbeiten.

Fragen Sie, ob und was in den letzten Jahren am Haus renoviert und saniert wurde. Stehen insbesondere Arbeiten an Dach, Außenfassade, Heizung und Treppenhaus an? Dies sind die Posten, an denen jeder Eigentümer beteiligt wird.

Scheuen Sie sich nicht zu fragen. Klingeln Sie doch einfach mal bei Ihrem künftigen Nachbarn. So lassen sich eventuell unschöne Überraschungen vermeiden und Sie können in einem Gespräch etwas über Haus und Mitbewohner erfragen.

Nur keine Hemmungen! Bedenken Sie, vor welcher Investition Sie stehen!

- Gibt es einen Hausmeister?
Er achtet auf den Pflegezustand und die Sauberkeit im Haus.
- Ist mit Pflege und Reinigung des Gemeinschaftseigentums eine Firma beauftragt, oder müssen Sie selbst ein- bis zweimal im Monat ran?
- Ein großes Ärgernis stellen insbesondere bei Neubauten die kleinen Keller dar. Lassen Sie sich genau Ihren Keller zeigen und fragen Sie nach alternativen Abstellmöglichkeiten.
- Findet auch der Zweitwagen problemlos einen Abstellplatz?

Tipp: Objekt und Umgebung sollten Sie sowohl werktags als auch am Wochenende anschauen, da es hier meist die höchste Anwesenheitsdichte gibt. Bei dieser Gelegenheit lässt sich auch der Charakter der Siedlung erkennen.

Die Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung wird von der Eigentümergemeinschaft eingesetzt. Dieser nimmt den Bewohnern eine Reihe unangenehmer Aufgaben ab:

- Er berechnet jährlich die Hausnebenkosten und erstellt eine Nebenkostenabrechnung.
- Er organisiert und lädt zur Eigentümerversammlung ein, leitet diese und erstellt das Protokoll.
- Er nimmt Schadensmeldungen der Bewohner entgegen und trägt diese der Eigentümergemeinschaft vor.
- Er schlägt notwendige Renovierungsarbeiten am Haus vor.
- Für beschlossene Baumaßnahmen holt er Kostenvoranschläge der Handwerker ein und kontrolliert die Durchführung der Arbeiten.

Die Hausverwaltung wird von der Eigentümergemeinschaft gewählt. Die Bezahlung erfolgt anteilig monatlich über die Nebenkostenabrechnung. Das Verwalterhonorar darf vom Eigentümer nicht auf die Mietnebenkosten umgelegt werden.

Tatsächliche Nebenkosten

Begnügen Sie sich in keinem Fall mit einer "ungefähren" Auskunft zu den Nebenkosten. Bestehen Sie unbedingt auf einen Blick auf die Nebenkostenabrechnung und verlassen Sie sich nicht auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers. Nur anhand der Nebenkostenabrechnung können Sie die kommende Belastung wirklich erkennen. Auf einer Nebenkostenabrechnung sind folgende Kosten enthalten:

- Heizung (häufig separate Abrechnung)
- Wasser und Abwasser
- Müllgebühren
- Gemeinschaftsstrom
- Verwalterhonorar
- Beitrag für Rücklagenfond
- Hausmeister
- Treppenhaus- und Gehwegreinigung
- Feuer- und Haftpflichtversicherungen
- Konto- und Bankgebühren
- Antennenanlage oder Kabelfernsehen
- Grundsteuer (häufig separate Abrechnung)
- Kleinere Reparaturen
- Gartenpflege
- evtl. Wartung für elektrische Anlagen wie Lift, Garagentor

Achten Sie auf die Abrechnungsanteile!

So gibt es z.B. bei den Wasserkosten die Möglichkeit, nach Zählerstand, Wohnfläche oder Personen abzurechnen. Die genaueste und fairste Lösung ist natürlich hier der Zähler. Ein Ein- Personenhaushalt kann genauso viel Wasser verbrauchen wie ein Drei-Personenhaushalt.

Bei der Abrechnung der Heizung kann es ähnlich sein. Wie ist die Abrechnung von Gemeinschaftswasser und -strom geregelt?

Rücklagenfond

Den aktuellen Stand des Rücklagenfonds sollten Sie unbedingt erfragen, da auf dieses angesparte Geld bei Sanierungen und Reparaturen zunächst zurückgegriffen wird. Bei mangelnder Deckung durch den Fond kann sonst bei großen Sanierungen eine Sonderumlage von allen Eigentümern verlangt werden.

Lassen Sie den Anteil Ihrer Wohnung am Rücklagenfond im Kaufvertrag aufführen und ausweisen. Auf den Anteil wird keine Grunderwerbsteuer erhoben. Der Anteil am Rücklagenfond darf bei Verkauf der Wohnung jedoch auch nicht ausbezahlt werden: Der Fondanteil geht entschädigungslos auf den Käufer über!

Die Protokolle der Eigentümerversammlung

Lassen Sie sich die letzten zwei oder drei Protokolle der Eigentümerversammlung zeigen:

- Aus diesen erfahren sie, was an Reparaturen und Sanierungen geplant ist, bzw. schon durchgeführt wurde, und somit auch etwaige Schwachstellen der Bausubstanz.

- Sind viele Meinungsverschiedenheiten und Unstimmigkeiten protokolliert? Das zeugt mitunter von einer schlechten Stimmung und mangelndem Zusammenhalt in der Hausgemeinschaft.
- Sind vielleicht Sonderumlagen geplant, die Sie in absehbarer Zeit zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen haben?

Teilungserklärung

Vor der Beurkundung sollten Sie sich die Teilungserklärung zeigen lassen.

In der Teilungserklärung ist die Aufteilung eines Gebäudes in Gemeinschafts- und Sondereigentum festgehalten. Sie ist ein notariell beglaubigtes Dokument und kann nur mit Zustimmung aller Stimmberechtigten beim Notar geändert werden. In der Regel besteht eine Teilungserklärung aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil. Hier finden Sie beispielsweise wichtige Informationen, ob und welche Umbaumaßnahmen in Ihrer Wohnung zulässig sind, da z.B. tragende Mauern und statisch relevante Teile nicht einfach verändert werden dürfen.

Der Miteigentumsanteil berechnet sich nach der Fläche der Wohnung und den Nebenräumen. Er wird in 1/1000 angegeben. Je größer dieser Anteil ist, je mehr Nebenkosten sind anteilig zu tragen und entsprechend mehr Stimmrecht haben Sie aber auch.

Des Weiteren regelt die Teilungserklärung u.a.:

- Stimmrechte
- Nutzungsrechte
- Sondereigentum
- Versicherungen
- Verwalterwahl
- Hausordnung

Bitte beachten Sie:

Haftungsausschluss:

Der Inhalt wurde sorgfältig recherchiert, überprüft und bearbeitet. Die Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Qualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche, die sich auf Schäden ideeller und/oder materieller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen oder durch unvollständige und fehlerhafte Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern von Seiten der Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten den Leser den Rat eines Fachmanns in jedem Fall in Anspruch zu nehmen. Denn nur dieser kann im Hinblick auf Ihre persönliche Situation und in Kenntnis der gültigen Rechtslage individuellen Rat geben.