

Checkliste: Kauf einer Eigentumswohnung

Foto: Gewobau Erlangen/Wolfgang Schmitt



Wichtige Fragen, wenn es um den Kauf einer Bestandswohnung geht: Stehen in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungen an? Gibt es dafür die nötigen finanziellen Rücklagen? Oder ist in nächster Zeit mit Sonderumlagen zu rechnen, die die Eigentümer aufbringen müssen?

Fakten und emotionale Faktoren

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung wird man – anders als beim Kauf eines Hauses – Mitglied einer **Eigentümergeinschaft**. Für Wohnungsbesitzer gelten deshalb etwas andere Regeln als für Hausbesitzer.

Es gibt wichtige Unterlagen, die Aufschluss sowohl über emotionale Faktoren als auch über die wichtigen Fakten zur Wohnung geben.

Aus den **Protokollen der Eigentümerversammlung** lassen sich zum Beispiel nicht nur Informationen zu anstehenden Sanierungen und ähnlichem gewinnen, sondern auch Rückschlüsse zum Umgang der Wohnungseigentümer miteinander und dem Verhältnis zum Verwalter ziehen: Gibt es Streitpunkte? Herrscht Einigkeit über die Höhe der Rücklagen?

Für die „harten Fakten“ ist die notariell beglaubigte **Teilungserklärung** mitsamt den dazugehörigen Plänen und eventuellen Änderungen die wichtigste Informationsquelle.

Diese Unterlagen sollten Sie als Käufer spätestens bei der Wohnungsbesichtigung erhalten:

- Welche Flächen (Gartenanteil, Parkplatz, Keller) gehören zu welcher Wohnung? Welche Rechte und Pflichten haben der Eigentümer und die Gemeinschaft? Wie sind die Kosten aufgeteilt? All das steht in der **Teilungserklärung**. Sie regelt, was zum **Gemeinschaftseigentum** und was zur Wohnung (also dem **Sondereigentum**) gehört. Je nachdem müssen Sie Schäden auf eigene Rechnung reparieren lassen oder die Reparaturen können von den Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden.
- Die **Grundrisse des Gebäudes und der Wohnung** sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Teilungserklärung.
- Im **Wirtschaftsplan** sind etwa die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft aufgeführt.
- **Verwaltervertrag**
- **Protokolle** der letzten Eigentümerversammlungen. Aus den Protokollen lässt sich einiges über das zwischenmenschliche Klima im Haus und das Verhältnis der Eigentümer zur Verwaltung herauslesen. Auch anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben stehen in den Protokollen.
- Sehen Sie sich auch die **Hausordnung** an. Wenn sie nicht zu Ihren Lebensgewohnheiten passt, dann nehmen Sie lieber Abstand vom Kauf.

Checkliste: Kauf einer Eigentumswohnung

Folgende Unterlagen sollten Sie zur Besichtigung der Eigentumswohnung erhalten:

- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Hausgeldabrechnungen
- Verwaltervertrag
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
- Energieausweis sowie ggf. Nebenkostenabrechnungen
- Hausordnung
- Grundbuchauszüge

Beim Erstbezug einer Neubauwohnung kommen noch folgende Unterlagen hinzu:

- Leistungsverzeichnis des Bauherrn bzw. Herstellers
- Abnahmeprotokolle
- Mängellisten

Der Makler/Wohnungseigentümer könnte folgende Unterlagen von Ihnen verlangen:

- Schufa-Auskunft
- Letzte drei Einkommensnachweise
- Für den Notartermin benötigen Sie lediglich einen Personalausweis

Was mir außerdem noch wichtig ist:

