

Checkliste zum Kauf einer Neubauwohnung

Sie suchen eine Eigentumswohnung, weil Sie Ihr Geld sicher anlegen wollen? Weil Sie sich nicht selbst und allein um die Instandhaltung Ihres Eigentums kümmern können? Weil Sie in der Stadt oder stadtnah wohnen wollen? Weil Sie in Ihrer Wohnung auch Einbauten oder Umbauten vornehmen wollen, die in einer Mietwohnung nicht oder nur mit Zustimmung des Vermieters möglich sind?

Dies alles sind gute Gründe für eine Eigentumswohnung. Aber: Kennen Sie auch die Regeln, nach denen Wohnungseigentümer zusammenleben (müssen)? Wissen Sie, wie der Wohnungskauf erfolgen soll? Diese Checkliste enthält Tipps, die Ihnen helfen, die richtige Wahl zu treffen. Grundlegende Informationen zum Wohnungseigentumsrecht finden Sie unter www.wohnen-im-eigentum.de

Eine neue Eigentumswohnung erwerben Sie in der Regel von einem Bauträger. Der Vertrag muss notariell beurkundet werden. Vertragsbestandteile sind unter anderem: der Kaufvertrag, die Teilungserklärung (schriftliche Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte nebst Aufteilungsplan), die Abgeschlossenheitsbescheinigung, die Baubeschreibung, gegebenenfalls die Gemeinschaftsordnung. Vertragsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch, die Makler- und Bauträgerverordnung und das Wohnungseigentumsgesetz.

Unsere Tipps und Fragen zur richtigen Wahl:

- Informieren Sie sich über Ihre Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer.
- Prüfen Sie, ob diese Form des Eigentums für Sie überhaupt in Frage kommt.
- Achten Sie auf die Lage! Je günstiger die Lage, desto höher ist der Wiederverkaufswert.
- Lassen Sie sich den vom Bauträger/Wohnungsbaugesellschaft verwendeten Vertrag 14 Tage vor dem Beurkundungstermin vorlegen (diese Frist steht Ihnen gesetzlich zu!) und von Fachleuten (beispielsweise von wohnen im eigentum e.V.) auf Fallstricke und benachteiligende Regelungen überprüfen. Weitere Hinweise zum Kauf vom Bauträger finden Sie auf unserer Website unter www.wohnen-im-eigentum.de
- Kennen Sie den Grundbuchauszug?

Bauqualität

- Lassen Sie sich die Bau- und Wohnungsbeschreibung rechtzeitig aushändigen.
- Überprüfen Sie die Unterlagen und Angaben auf Vollständigkeit und lassen Sie diese von Fachleuten auf unvorhersehbare Mehrkosten und Qualität gegenprüfen.
- Prüfen Sie gegebenenfalls die Bonität des Bauträgers, um sich vor dem Risiko der Unternehmensinsolvenz zu schützen! wohnen im eigentum e.V. vermittelt Wirtschaftsauskünfte zu günstigen Preisen.
- Lassen Sie sich von einem Vor-Ort-Bauberater des Vereins bei der Endabnahme Ihrer Wohnung (ggf. auch früher) begleiten, um Mängel zu erkennen und beheben zu lassen.
- Ist das Gemeinschaftseigentum bereits abgenommen? Wer hat die Abnahme im Namen der Eigentümergemeinschaft durchgeführt? Lassen Sie sich das Abnahmeprotokoll vorlegen und fragen Sie nach, ob die dort erfassten Mängel beseitigt wurden.

Vertrag nebst Anlagen

Prüfen Sie die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan genau. Vergleichen Sie diese mit den Angaben im Grundbuch und im Vertrag. Beachten Sie:

- Stimmen die Angaben (z.B. Nummerierung, Sondernutzungsrechte) im Kaufvertrag und in der Wohnungsbeschreibung mit den Angaben in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan überein?
- Sind die Angaben des Verkäufers zu Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Grundstücksfläche etc. zutreffend?
- Wie und von wem dürfen Keller- und Speicherräume, Garten und Terrassen genutzt werden?
- Sind in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung Sondernutzungsrechte für Kellerräume, Garten, Kfz-Stellplätze vergeben? Gehören zu Ihrer Wohnung Sondernutzungsrechte? Wenn ja – welche?
- Gibt es eine Gemeinschaftsordnung? Was ist dort abweichend vom Gesetz festgelegt? Zu wessen Gunsten?
- Gilt die gesetzliche Kostenverteilung oder gibt die Gemeinschaftsordnung eine andere Verteilung der Kosten vor?
- Verpflichtet sich der Bauträger zur Übernahme sämtlicher Erschließungskosten – auch der künftig zu erwartenden?
- Wie hoch wird das Hausgeld sein?
- Wen stellt der Bauträger oder die Wohnungsbaugesellschaft als ersten Verwalter?
- Kennen Sie den Verwaltervertrag?

Die Gemeinschaft

Sind bereits Wohnungen verkauft? Nehmen Sie Kontakt zu den Käufern auf, um sich einen ersten Eindruck von der zukünftigen Gemeinschaft zu machen. Werden die bereits verkauften Wohnungen von den Eigentümern überwiegend selbst genutzt oder sind viele vermietet?

Die Mehrheitsverhältnisse

- Gibt es einen Groß- oder Mehrheitseigentümer? Wenn ja, welche wirtschaftlichen Interessen verfolgt der Investor? Ist er an kurzfristiger Gewinnmaximierung interessiert oder zeigt er sich als langfristig planender Bestandshalter?
- Plant der Mehrheitseigentümer, seinen Anteil weiter zu verkaufen?
- Welche Stimmrechtsregelungen sehen Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung vor? Wurde das gesetzliche „Kopfprinzip“ (1 Eigentümer = 1 Stimme) beibehalten oder erfolgt die Abstimmung nach der Zahl der Wohnungen (1 Wohnung = 1 Stimme) bzw. nach der Anzahl der Miteigentumsanteile?

Achtung: Gibt es einen Groß- oder Mehrheitseigentümer, sinken die Möglichkeiten der einzelnen Miteigentümer deutlich, bei der Gestaltung und Organisation des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken. Im Extremfall haben sie so gut wie keine Entscheidungsmacht (außer das Klagerecht bei unwirksamen und nichtigen Entscheidungen) -, wenn der Mehrheitseigentümer den Verwalter stellt, (fast) alle Entscheidungen selbst beschließt und die anderen Miteigentümer uneinig agieren.

Wir wünschen viel Erfolg beim Wohnungskauf!

Wünschen Sie weitere Beratung?

Mitglieder beraten wir telefonisch kostenlos zu Bau-, Finanzierungs- und Rechtsfragen

und bieten kostengünstig Vertragsprüfungen oder Vor-Ort-Baubeggehungen. Wir geben Tipps für eine Rechtsschutz-Versicherung, die bei der gerichtlichen und außergerichtlichen Wahrnehmung Ihrer Rechte im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz) eintritt.

Haben Sie weitere Fragen? Dann informieren Sie sich auf unserer Website

www.wohnen-im-eigentum.de oder rufen Sie an unter 0228/7215861

Bonn, August 2010