wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Informationen zum Kauf einer älteren Eigentumswohnung

Es gibt viele gute Gründe für den Kauf einer Eigentumswohnung. Aber: Kennen Sie auch bereits die Regeln, nach denen Wohnungseigentümer zusammenleben (müssen)? Wissen Sie, was Sie beim Wohnungskauf beachten sollten? Unter www.wohnen-im-eigentum.de finden Sie grundlegende Informationen zum Wohnungseigentumsrecht. Diese Checkliste enthält Tipps und gibt Hinweise zu Fragen, die helfen, die richtige Wahl zu treffen.

Vertragsbestandteile

Eine ältere Eigentumswohnung wird in der Regel von Privat, von einer Wohnungsgesellschaft oder einem Privatisierungsträger erworben. Der Vertrag muss notariell beurkundet werden. Vertragsbestandteile sind unter anderem:

- der Kaufvertrag,
- die Teilungserklärung (schriftliche Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte nebst Aufteilungsplan),
- die Gemeinschaftsordnung (häufig Bestandteil der Teilungserklärung),
- die Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- die Baubeschreibung (falls vorhanden).

Diese Unterlagen sind genau zu prüfen. Vertragsgrundlagen sind das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Wohnungseigentumsgesetz und ggf. die Makler- und Bauträgerverordnung.

Tipps und Fragen zur richtigen Wahl:
Informieren Sie sich grundsätzlich über Ihre Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümerin und Wohnungseigentümer, um festzustellen, ob Wohnungseigentum für Sie überhaupt in Frage kommt.

- Achten Sie auf die Lage! Je günstiger die Lage, um so höher ist der Wiederverkaufswert (Informationen und Checklisten dazu finden Sie auf unserer Website, siehe Grundstückskauf).
- Lassen Sie sich den vom Verkäufer verwendeten **Kaufvertrag** rechtzeitig vorlegen und von uns im Hinblick auf benachteiligende Klauseln überprüfen! Kaufen Sie von einer Wohnungsgesellschaft, steht Ihnen eine Prüffrist von 14 Tagen bis zum Beurkundungstermin zu.
- Hat der Verkäufer Ihnen eine Kopie des **Grundbuchauszuges** ausgehändigt?
- Liegt noch die ehemalige **Baubeschreibung** vor? Wenn ja, lassen Sie sich diese aushändigen. Sie kann wichtige und noch gültige Hinweise zur Ausführung und den verwendeten Baumaterialien geben.
- Lassen Sie sich von einem Vor-Ort-Bauberater von wohnen im eigentum e.V. bei der Besichtigung des Hauses und der Wohnung begleiten, um die Bauqualität und den Instandsetzungsbedarf zu prüfen und zu beurteilen. Besichtigen Sie nicht nur die Wohnung, sondern auch das Gemeinschaftseigentum (Heizungsraum, Dach u.a.).

Prüfen Sie die **Teilungserklärung**, den **Aufteilungsplan** und die **Gemeinschaftsordnung** genau. Vergleichen Sie diese mit den Angaben im Grundbuch unter anderem anhand folgender Fragen:

- Zu welchem Nutzungszweck ist bzw. sind Ihre ins Auge gefasste Wohnung oder die anderen Wohnungen zugelassen?
- Überprüfen Sie, ob die Angaben des Verkäufers zu Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Grundstücksfläche etc. mit den Angaben in den Unterlagen übereinstimmen.
- Wie und von wem werden Keller, Speicher und Garten genutzt? Die Nutzung solcher „Nebenräume“ führt häufig zu Streit – vor allem dann, wenn ein neuer Eigentümer in die Gemeinschaft eintritt und sich alt eingesessene Eigentümer ihre „Gewohnheitsrechte" nicht nehmen lassen und bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums für sich nutzen wollen, auch wenn es für diese besondere Nutzung in Wirklichkeit gar keine rechtliche Grundlage gibt.
- Sind in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung Sondernutzungsrechte für Keller, Garten, Kfz-Stellplatz etc. vergeben? Welche Sondernutzungsrechte gehören zu Ihrer Wunsch-Wohnung?
- Was ist in der Gemeinschaftsordnung abweichend vom Gesetz festgelegt, zu wessen Gunsten?
- Welche Verteilerschlüssel sind bei den Kosten vorgegeben? Gilt die gesetzliche Kostenverteilung oder hat die Gemeinschaft für verschiedene Kostenpositionen (Müllentsorgung, Hausreinigung etc.) abweichende Regelungen beschlossen?

Ausführliche Erläuterungen, Informationen und Tipps zu Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung finden Sie im Ratgeber „Eigentum verpflichtet“, den Sie für 3,50 Euro Versandgebühren bei wohnen im eigentum bestellen können.

Lassen Sie sich die letzten **Protokolle,** einige **Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne** und den **Verwaltervertrag** vorlegen.

- Wurden in den letzten Eigentümerversammlungen noch nicht durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen beschlossen? Siehe Protokolle.
- Ist demnächst mit Sonderumlagen für Reparaturen/Modernisierungen zu rechnen?
- Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft?
- Hat die Gemeinschaft Schulden (Verbindlichkeiten)?
- Wie hoch ist das Hausgeld? Bedenken Sie: Das Hausgeld ist nicht zu verwechseln mit den Nebenkosten einer Mietwohnung. Es beinhaltet weitere Positionen. Die Nebenkosten einer Eigentumswohnung sind deshalb in der Regel höher als die einer Mietwohnung.
- Werden die Hausgeldzahlungen von den anderen Miteigentümern rechtzeitig geleistet und werden etwaige Zahlungsrückstände zeitnah (d. h. spätestens binnen zwei Monaten) von der Verwaltung verfolgt?
- Haben einzelne Miteigentümer Schulden bei der Gemeinschaft?

Nehmen Sie beim Verwalter Einsicht in die Beschluss-Sammlung der Eigentümergemeinschaft. Spätestens seit dem 1. Juli 2007 muss jeder Verwalter eine Beschluss-Sammlung führen.

- Welche langfristigen Verträge wie (Heizungs- oder Aufzugs-) Wartungsverträge oder Energiecontracting-Verträge hat die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen?
- Welche Versicherungen hat die Gemeinschaft abgeschlossen? Bieten diese Versicherungen ausreichenden Deckungsschutz im Schadensfall
- Haben Sie den Verwalter kennengelernt? Welchen Eindruck haben Sie von ihm? Wie lange ist er für die Gemeinschaft tätig?
- Nehmen Sie Einsicht in den Verwaltervertrag! Als Mitglied von wohnen im eigentum können Sie die kostenlose telefonische Rechtsberatung für einzelne Fragen zum Verwaltervertrag in Anspruch nehmen.

Die Gemeinschaft

- Wie sieht die Bewohnerstruktur aus?
- Werden die Wohnungen von den Eigentümern überwiegend selbst genutzt oder sind viele vermietet?
- Wie groß ist die Fluktuation unter den Eigentümern und Mietern? (Verwalter fragen)
- Klagen einzelne Miteigentümer gegen die Gemeinschaft? Sind die Eigentümer zerstritten? (Verwalter fragen)

Die Mehrheitsverhältnisse

- 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?
- Gibt es einen Mehrheitseigentümer mit mehr als 50% der Stimmen?
  Wenn ja, welche wirtschaftlichen Interessen verfolgt der Mehrheitseigentümer? Ist erkennbar, dass er in den Werterhalt der Immobilie investiert oder ist der bauliche Zustand der Wohnanlage nicht mehr zeitgemäß, ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf erkennbar, und somit anzunehmen, dass der Mehrheitseigentümer kein langfristig planender Bestandshalter ist. (Anhaltspunkte siehe Höhe der Instandhaltungsrücklage, Jahresabrechnung, Protokolle, Beschlüsse)
- Trifft der Mehrheitseigentümer finanzielle Entscheidungen, die von den übrigen Eigentümern mitgetragen werden können? Gibt es eine mittelfristige Finanzplanung? (Siehe Finanzplanung, Höhe der Instandhaltungsrücklage, Protokolle, Beschlüsse)
- Plant der Mehrheitseigentümer, seinen Anteil zu verkaufen?

Warnung vor Mehrheitseigentümern: Mehrheitseigentümer sind häufig Bauträger, Wohnungsgesellschaften, Zwischenerwerber mit dem Ziel der Privatisierung von Mietwohnungen, Immobilienfonds, Unternehmen etc.. 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 und konzeptlos agieren.
Wohnungseigentümer werden häufig erst nach Kauf der Wohnung feststellen, ob und wie der Mehrheitseigentümer seine Machtposition ausnutzt. Aber auch wenn er sie Bestands erhaltend und sozial verantwortlich ausübt, hängt das Damoklesschwert des Weiterverkaufs über der Gemeinschaft.
Zu beachten gilt auch, dass die Gemeinschaft das Risiko der Insolvenz des Mehrheitseigentümrs trägt.

Haben Sie weitere Fragen?
Dann informieren Sie sich auf unserer Website www.wohnen-im-eigentum.de oder rufen Sie uns an unter 0228/7215861.

Mitglieder beraten wir telefonisch kostenlos zu Bau-, Finanzierungs- und Rechtsfragen
und bieten kostengünstig Vertragsprüfungen oder Vor-Ort-Baubegehungen. Wir sind Tippgeber für eine **Rechtschutz-Versicherung**. Diese tritt ein bei der gerichtlichen und außergerichtlichen Wahrnehmung Ihrer Rechte im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz).