wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

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 oder wollen? 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 bereits die Regeln, nach denen Wohnungseigentümer zusammenleben (müssen)? Wissen Sie, wie der Wohnungskauf erfolgen soll? Wenn nicht, dann finden Sie auf www.wohnen-im-eigentum.de unter „Eigentumswohnung“ Grundwissen zum Eigentumswohnungsrecht. Und mit dieser Checkliste erhalten Sie Tipps und Fragen, um die richtige Wahl zu treffen.

Eine neue Eigentumswohnung erwerben Sie 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, um festzustellen, ob diese Form des Eigentums für Sie überhaupt in Frage kommt. Grundwissen finden Sie unter www.wohnen-im-eigentum.de.
- Achten Sie auf die Lage! Je günstiger die Lage, um so 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 uns im Hinblick auf Fallstricke und benachteiligende Regelungen überprüfen. Weiter 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. Lassen Sie sie von uns im Hinblick auf unvorhersehbare Mehrkosten und Qualität prüfen.
- Holen Sie sich gegebenenfalls eine Bonitätsauskunft über den Bauträger ein – als Risikoschutz vor Unternehmensinsolvenzen! wohnen im eigentum e.V. vermittelt Wirtschaftsauskünfte zu günstigen Preisen.
- Lassen Sie sich von einem unserer Vor-Ort-Bauberater bei der Endabnahme Ihrer Wohnung (ggf. auch früher) begleiten, um Mängel zu erkennen und beheben zu lassen.

- Ist das Gemeinschaftseigentum bereits abgenommen? Wer hat das im Namen der Eigentümergemeinschaft durchgeführt? Lassen Sie sich das Abnahmeprotokoll vorlegen und fragen 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 unter anderem nach folgenden Fragen:

- Stimmen die Angaben (z.B. Nummerierung, Sondernutzungsrechte) im Kaufvertrag und in der Wohnungsbeschreibung mit den Angaben in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan überein?
- Prüfen Sie, ob die Zahlenangaben des Verkäufers zu Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Grundstücksfläche etc. zutreffend sind.
- Wie und von wem sollen Keller- und Speicherräume, Garten und Terrassen genutzt werden?
- Sind in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung Sondernutzungsrechte für Kellerräume, Garten, Kfz-Stellplätze vergeben? Werden Ihnen Sondernutzungsrechte zugesprochen? Welche?
- Gibt es eine Gemeinschaftsordnung? Was ist dort abweichend vom Gesetz festgelegt, zu wessen Gunsten?
- Was für eine Kostenverteilung ist vorgesehen? Die gesetzliche? Gibt die Gemeinschaftsordnung eine andere vor?
- Verpflichtet sich der Bauträger zur Übernahme sämtlicher Erschließungskosten? Auch der noch zukünftig zu erwartenden Erschließungskosten?
- 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?

Wir wünschen viel Erfolg beim Wohnungskauf!

Wünschen Sie weitere Beratung?

Mitglieder beraten wir telefonisch **kostenlos zu Bau-, Finanzierungs- und Rechtsfragen** Außerdem überprüfen wir kostengünstig die Finanzierungsangebote, Verträge und Baubeschreibungen. Wir vermitteln eine VorOrt-Bauberatung und bieten eine **Rechtschutz-Versicherung**. Diese tritt ein bei der gerichtlichen Wahrnehmung Ihres Rechts im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz), gegenüber Nachbarn (Nachbarschaftsrecht) und zum Beispiel bei Erschließungsstreitigkeiten mit der Kommune.

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

Bonn, September 2008
Copyright: wohnen im eigentum e.V.