



**wohnen  
im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

# Wissen & Tipps zum Wohnungskauf aus 2. Hand (Bestandsimmobilien)

Checkliste



## Eine Eigentumswohnung ist kein Haus!

Es gibt viele gute Gründe für den Kauf einer Eigentumswohnung. Aber: Kennen Sie auch schon die Regeln, nach denen Wohnungseigentümer zusammenleben (müssen)? Wissen Sie, wie der Wohnungskauf erfolgt?

- ▶ Wenn nicht, dann finden Sie auf [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) unter „Verbraucherinfos -> Wohnungseigentum“ nötiges Grundwissen.
- ▶ Mit der folgenden Checkliste erhalten Sie Anregungen und Tipps, um von Anfang an alles richtig zu machen.
- ▶ Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Mitgliedschaft im Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) an, um Sie beim Erwerb und später der Verwaltung Ihrer Eigentumswohnung mit kostenfreien Telefonauskünften und vielen weiteren Leistungen zu unterstützen (mehr dazu auf Seite 4).

### 1. Allgemeine Hinweise

Das ist zu tun und zu wissen:	Erledigt!
Achten Sie vor allem auf die Lage der Wohnung! Je günstiger und attraktiver die Lage, umso höher ist der Wiederverkaufswert.	<input type="checkbox"/>
Eine ältere Eigentumswohnung erwerben Sie von privat, von einer Wohnungsgesellschaft oder einem Privatisierungsträger. Der Vertrag muss jedenfalls notariell beurkundet werden.	<input type="checkbox"/>
Vertragsgrundlagen sind das Bürgerliche Gesetzbuch, die Makler- und Bauträgerverordnung und das Wohnungseigentumsgesetz.	<input type="checkbox"/>
Vertragsbestandteile sind unter anderem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufvertrag mit Objektbeschreibung</li> <li>- Teilungserklärung (schriftliche Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte nebst Aufteilungsplan)</li> <li>- ggf. Gemeinschaftsordnung (häufig Bestandteil der Teilungserklärung)</li> <li>- Abgeschlossenheitsbescheinigung</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Lassen Sie sich den vom Verkäufer verwendeten Vertrag rechtzeitig vorlegen. Kaufen Sie von einer Wohnungsgesellschaft, steht Ihnen eine Prüffrist von 14 Tage bis zum Beurkundungstermin gesetzlich zu.	<input type="checkbox"/>
Haben Sie vom Verkäufer einen Grundbuchauszug ausgehändigt bekommen? Prüfen Sie, welche Rechte anderer dort eventuell eingetragen sind und auch gegen Sie als Erwerber wirken.	<input type="checkbox"/>
Liegt noch die ehemalige Baubeschreibung vor? Wenn ja, lassen Sie sich diese aushändigen. Sie kann wichtige und noch gültige Hinweise zur Ausführung und Qualität der verwendeten Baumaterialien geben.	<input type="checkbox"/>
Besichtigen Sie das Haus und die Wohnung. Lassen Sie sich dabei am besten von einem unserer Vor-Ort-Bauberater begleiten, um die Bauqualität und den Instandsetzungsbedarf fachgerecht zu beurteilen.	<input type="checkbox"/>
Besichtigen Sie nicht nur die Wohnung, sondern auch das Gemeinschaftseigentum (Heizungsraum, Dach und anderes).	<input type="checkbox"/>

## 2. Darauf kommt es bei der Vertragsprüfung an

Das ist zu tun und zu wissen:	Erledigt!
Lassen Sie den Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung auf Fallstricke und benachteiligende Regelungen prüfen. Wohnen im Eigentum e.V. bietet seinen Mitgliedern diese Vertragsprüfung zu Sonderkonditionen an.	<input type="checkbox"/>
Stimmen alle Angaben (z.B. Nummerierung, Sondernutzungsrechte) im Kaufvertrag und in der Wohnungsbeschreibung mit den Angaben in der Teilungserklärung, im Aufteilungsplan und im Grundbuch überein?	<input type="checkbox"/>
Sind die bezifferten Angaben des Verkäufers zu Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Grundstücksfläche etc. zutreffend?	<input type="checkbox"/>
Zu welchem Nutzungszweck sind die ins Auge gefasste Wohnung und die anderen Wohnungen zugelassen?	<input type="checkbox"/>
Wie und von wem werden Keller- und Speicherräume, Garten und Terrassen genutzt?	<input type="checkbox"/>
Sind in der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte für Kellerräume, Garten, Kfz-Stellplätze vergeben? Welche Sondernutzungsrechte gehören zu Ihrer Wunschwohnung?	<input type="checkbox"/>
Was ist in der Gemeinschaftsordnung abweichend vom Gesetz festgelegt, zu wessen Gunsten?	<input type="checkbox"/>
Ist die gesetzliche Kostenverteilung vorgesehen? Oder gibt die Gemeinschaftsordnung eine andere Kostenverteilung vor? Welche?	<input type="checkbox"/>

## 3. Fragen zur Eigentümergemeinschaft und Hausverwaltung

Das ist zu tun und zu wissen:	Erledigt!
Informieren Sie sich über Ihre Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer/in, um festzustellen, ob diese Form des Eigentums für Sie überhaupt in Frage kommt. Grundwissen finden Sie unter <a href="http://www.wohnen-im-eigentum.de">www.wohnen-im-eigentum.de</a> .	<input type="checkbox"/>
Nehmen Sie bei der Verwaltung Einsicht in die Beschluss-Sammlung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).	<input type="checkbox"/>
Lassen Sie sich Protokolle der letzten Jahresversammlungen der WEG, einige Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne vorlegen.	<input type="checkbox"/>
Wurden in den letzten Eigentümerversammlungen noch nicht durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen beschlossen?	<input type="checkbox"/>
Ist bald mit Sonderumlagen für Reparaturen/Modernisierungen zu rechnen?	<input type="checkbox"/>
Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage der WEG?	<input type="checkbox"/>
Hat die WEG Schulden (Verbindlichkeiten)?	<input type="checkbox"/>
Wie hoch ist das Hausgeld? Werden die Zahlungen von den Miteigentümern rechtzeitig geleistet oder haben einzelne Miteigentümer Schulden bei der WEG?	<input type="checkbox"/>
Welche Versicherungen und langfristigen Verträge (z.B. Wartungsvertrag für Heizung oder Aufzug, Energiecontracting-Vertrag) hat die WEG abgeschlossen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie den/die Verwalter/in kennengelernt? Wie lange ist er/sie schon für die WEG tätig? Nehmen Sie Einsicht in den Verwaltervertrag!	<input type="checkbox"/>

## 4. Machen Sie sich ein Bild von den Miteigentümern

Das ist zu tun und zu wissen:	Erledigt!
Wie sieht die Bewohnerstruktur aus?	<input type="checkbox"/>
Werden die Wohnungen von den Eigentümern überwiegend selbst genutzt oder vermietet?	<input type="checkbox"/>
Wie groß ist die Fluktuation unter den Eigentümern und Mietern?	<input type="checkbox"/>
Wie und von wem werden Keller- und Speicherräume, Garten und Terrassen genutzt?	<input type="checkbox"/>
Gibt es einen Verwaltungsbeirat? Informieren Sie sich bei einem seiner Mitglieder über die Besonderheiten der Wohnungseigentümergeinschaft.	<input type="checkbox"/>

### Haben Sie noch Fragen?

Wohnen im Eigentum ist ein bundesweit aktiver Verbraucherschutzverband, sodass Sie vollkommen unabhängig vom Ort bei uns Mitglied werden können. Dann sind wir für Sie telefonisch und per Mail erreichbar, unterhalten eine Website mit geschütztem Mitgliederbereich und organisieren in vielen Städten regelmäßig Runde Tische, an denen Sie andere Mitglieder und interessierte Eigentümer treffen können. Online-Veranstaltungen - auch geschlossene nur für Mitglieder - bieten wir ebenfalls an.

Sie können einzeln oder als WEG Mitglied werden. Zum Beispiel sind telefonische Rechtsaukünfte eine von unseren Mitgliedern viel und gern genutzte Möglichkeit, um sich Rat zur Bewältigung der speziellen Wohneigentumsprobleme zu holen. Als Mitglied machen Sie über die Geschäftsstelle einen Telefontermin mit einem unserer Anwälte aus, was in der Regel mit einem Vorlauf von ca. einer Woche möglich ist. Dieser steht Ihnen dann für ein 15-Minuten-Gespräch (WEGs: 30 Minuten) kostenfrei zur Verfügung. Diesen Service können Sie so oft nutzen, wie es nötig ist. Würde Ihnen das weiterhelfen?

Diesen und viele weitere Vorteile genießen Sie für einen Jahresbeitrag von nur 90 Euro bei Einzelmitgliedschaft bzw. ab 195 Euro bei WEG-Mitgliedschaft (jeweils zzgl. Aufnahmegebühr). Alle Details hierzu lesen Sie bitte auf unserer Internet-Seite nach:  
<https://www.wohnen-im-eigentum.de/mitgliedschaft.html>

Bitte bedenken Sie für Ihre Entscheidung auch: Durch Ihre Mitgliedschaft im Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum unterstützen Sie unsere politische Arbeit für die Interessen aller Wohnungseigentümer.

**Treten Sie ein, wir freuen uns auf Sie!**

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich, Vorstand

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich, Vorstand

## Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: 2019

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)

## Weitere WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen

-> Für Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V.

WiE-Leitfäden, Checklisten, Musterverträge und andere Arbeitshilfen im geschützten Bereich auf der WiE-Website

- [wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich](http://wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich)
- [wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich](http://wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich)

(Erst einloggen, dann lesen!)

-> Für alle Wohnungseigentümer und WEGs

**Das Miteinander gebacken bekommen.** Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

**Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!** Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2017

**Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer.** Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

**Endlich Durchblick!** Die Prüfung der Jahresabrechnung. Erster und einziger praxisnaher Leitfaden für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer, Bonn 2015

... und vieles mehr!

-> Infos und Bestellung: [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) → [Publikationen](#)  
WiE-Geschäftsstelle: Tel. 0228 30412677  
[kundencenter@wohnen-im-eigentum.de](mailto:kundencenter@wohnen-im-eigentum.de)

Zahlreiche Checklisten, Musterformulare, Studien etc. können Sie auch kostenlos von unserer Website herunterladen. Besuchen Sie uns im Internet:

**[www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)**