

Hinweise für den Käufer einer Eigentumswohnung

Der Käufer kauft das Wohnungseigentum vom Verkäufer mit allen Rechten und Pflichten und tritt damit an seiner Stelle in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein. Um unnötige Missverständnisse zu vermeiden, sind einige Hinweise zu beachten. Der Verwalter erteilt jedoch nur dann Auskünfte, wenn der Interessent eine **Vollmacht** des veräußerungswilligen Miteigentümers vorlegt!

Klären Sie als zukünftiger Miteigentümer folgende Punkte:

1. Aus wie viel Einheiten (Wohnungen, Gewerbe und Garagen) besteht die Wohnanlage?
2. Wo befindet sich das Sondereigentum, der Keller und der Pkw-Stellplatz/Garage?
3. Wer verwaltet die Wohnanlage? Ein Profi?
4. Bestehen in der Eigentümergemeinschaft Zahlungsrückstände? (Mithaftung!)
5. Ist eine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden? Höhe?
6. Besteht ein aufgetauter Instandsetzungsbedarf? Sind Sonderumlagen zu erwarten?
7. Sind Streitigkeiten zwischen den Eigentümern bekannt oder bei Gericht anhängig?
8. Steht in der Wohnanlage ein Hausmeister zur Verfügung?
9. Wurde von der Eigentümerversammlung ein Verwaltungsbeirat gewählt?
10. Bestehen beschränkende Vereinbarungen z. B. Hundeverbot, etc.?

1. Welche Unterlagen werden vom Käufer benötigt?

Mit dem Kauf sollte der Verkäufer dem Käufer folgende Unterlagen aushändigen:

Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Dieses Dokument beschreibt u. a. die Aufteilung bzw. Zuordnung des Sondereigentums sowie die Höhe der Miteigentumsanteile. Eine damit verbundene Gemeinschaftsordnung regelt ähnlich einer „Vereinsatzung“ Rechte, Pflichten und Kostenverteilung der Wohnungseigentümer untereinander.

Den Aktuellen Wirtschaftsplan

Daraus ist die Höhe des monatlichen Hausgeldes zu ersehen.

Die Abrechnung des letzten Jahres

Die Abrechnung zeigt, welche tatsächlichen Kosten im letzten Jahr entstanden und mit welchen Kostenverteilungsschlüsseln diese zwischen den Wohnungseigentümern aufgeteilt wurden. Falls Sie vermieten, empfiehlt es sich, diese Kostenverteilung auch in den Mietvertrag zu übernehmen.

Alle Versammlungsprotokolle

Darin ist nachzulesen, was die Wohnungseigentümerversammlungen schon früher beschlossen hatten, da die Beschlüsse auch für den Käufer gültig und von ihm zu beachten sind.

Die Hausordnung

Die gültige Hausordnung gilt auch für den Käufer. Falls vermietet wird, sollte diese Hausordnung als Bestandteil in den Mietvertrag aufgenommen werden, damit auch der Mieter daran gebunden ist.

2. Veranlassen bzw. klären

- Mitteilung des Verkaufs an den Verwalter.
- Ablesen der Heiz- und Wassermessgeräte zu diesem Zeitpunkt (selbst bei dem Service-Unternehmen zu veranlassen) oder Verrechnungsmodus mit dem Verkäufer treffen.
- Mit dem Verkäufer im Kaufvertrag regeln, wem Guthaben bzw. Fehlbeträge aus der kommenden Jahresabrechnung zustehen, die dem Käufer zugestellt wird (der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine getrennte Jahresabrechnung zu erstellen).
- Strom, Gas, Telefon, Einwohnermeldeamt etc. ab- bzw. anmelden;
- Die Grundsteuer ist eine persönliche Steuer und hat nichts mit der Gemeinschaft zu tun.

3. Herrichten der neuen Wohnung und Einzug

Sie kaufen sich in eine bestehende Gemeinschaft ein. Beachten Sie deren Gemeinschaftsordnung („Vereinssatzung“) und Hausordnung (z. B. Ruhe- und ggf. Umzugszeiten), um schon zu Anfang unnötigen Ärger zu vermeiden.

Um-/Einbauten, Reparaturen und Umzug

Änderungen in der Wohnung (Sondereigentum) können vorgenommen werden, sofern nicht gemeinschaftliches Eigentum oder die äußere Gestaltung des Gebäudes davon betroffen wird. Zum Sondereigentum gehören: Wand-/Deckenputz, Fliesen, nicht tragende Wände (außer zum Nachbarn), Zu- und Ableitungen ab Anschluss von der gemeinschaftlichen Hauptleitung. Der Fußbodenestrich, Teppichboden, Fliesenbelag, eingebaute Einrichtungen, Innentüren, Tapeten und Anstrich. Ist Fliesenbelag oder Parkett geplant, sind die Schallschutzvorschriften zu beachten, damit die Nachbarn nicht durch „Körperschall“ aus Ihrer Wohnung gestört werden.

Die Frischwasser-/Heizungsversorgung

sollte nur in Abstimmung mit dem Hausmeister bzw. Verwalter abgesperrt bzw. entleert werden, da meist auch andere Wohnungen davon betroffen sind. Heizkörper gehören zum Sondereigentum, dürfen aber - da Bestandteil der gemeinschaftlichen Heizungsanlage - nicht verändert/entfernt werden. Beschädigte Messeinrichtungen sind sofort durch das zuständige Fachunternehmen zu ersetzen. Nicht vergessen: Alte Zählerstände erfassen.

Markisen, Rollläden, Balkonverglasung und Trennwände

Diese dürfen - da Veränderung der äußeren Gestaltung und bauliche Veränderung - nicht ohne Genehmigung der anderen Miteigentümer angebracht werden. Vorher ist zu klären, was durch frühere Beschlüsse gestattet ist. Andernfalls kann die Gemeinschaft den Rückbau dieser nicht genehmigten Veränderung zwangsweise verlangen.

Umzug und Möbellieferungen

Vor Umzug und Möbellieferungen ist die Hausordnung zu beachten. Ruhezeiten, Aufzugbenutzung, Zufahrt etc. vorher mit dem Hausmeister klären. Für Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum (Zufahrten, Gartenanlage, etc.) haftet der verursachende Eigentümer gegenüber seinen Wohnungseigentümern.

Die Eigentümergemeinschaft

Die Wohnanlage gehört allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Die Verwaltung erfolgt im Rahmen der Selbstverwaltung durch die Eigentümerversammlung. Für diese Verwaltung sind in der Reihenfolge zu beachten: Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, die Beschlüsse dieser Versammlungen sowie richterliche Entscheidung dazu, das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Bis auf wenige Ausnahmen kann die beschlussfähige Eigentümerversammlung ihre Entscheidungen mit einfacher Mehrheit (mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Miteigentümer) fassen. Das Vertretungsrecht in der Versammlung kann in der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschlüsse eingeschränkt sein. Die Pflichten des Wohnungseigentümers sind in § 14 WEG festgelegt. Danach hat er selbst für die Instandsetzung seines Sondereigentums (z. B. auch bei Rohrbruch) zu sorgen und darf das gemeinschaftliche und sein Sondereigentum nur in solcher Weise nutzen, dass keinem anderen Wohnungseigentümer daraus ein unvermeidlicher Nachteil erwächst.

Der Verwalter

Nach dem Gesetz (WEG) kann die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden. Die Versammlung wählt ihn spätestens alle fünf Jahre mit Stimmenmehrheit. Der Verwalter ist für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig. Er erhält seine Weisungen nur von der Eigentümerversammlung. Vorrangig hat der Verwalter - neben anderen gesetzlichen Aufgaben - zu sorgen: Durchführung der Versammlungsbeschlüsse und Durchführung der Hausordnung, Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (nach Beschlussfassung); in dringenden Fällen die notwendigen Maßnahmen zu treffen; für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder zu sorgen. In vielen Verwaltungsverträgen sind weitere Zusatzleistungen mit entsprechender Kostenregelung vereinbart.