



Was gilt es beim Kauf einer
Eigentumswohnung zu
beachten?



Teilungserklärung

Unter einer sogenannten Teilungserklärung versteht man die klar definierte Aufteilung einer Wohnanlage. Darin ist festgelegt, welche Räume und jeweils Gebäudeteile zu den einzelnen Eigentumseinheiten zugehörig sind. Die Teilungserklärung ist auch im Grundbuch eingetragen und kann eingesehen werden.

Gemeinschaftsordnung

In der Satzung der Eigentümergemeinschaft oder auch Gemeinschaftsordnung genannt, sind wesentliche Rechte und Pflichten der Eigentümer festgelegt. Die rein rechtlichen Beziehungen der jeweiligen Wohnungseigentümer regelt die Gemeinschaftsordnung. Sie kann nur im Nachhinein und nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer geändert werden. Eine Änderung der Teilungserklärung bedarf ebenfalls die Zustimmung aller Beteiligten Wohnungseigentümer. Jede noch so kleine Abänderung in der Teilungserklärung muss erneut im Grundbuch geändert werden. Außerdem ist in der Gemeinschaftsordnung Ihr zukünftiger Stimmanteil bei einer Eigentümerversammlung und die allgemeine Kostenverteilung fest geregelt.

Eigentümerversammlungen

In den letzten Protokollen der Eigentümerversammlung erfährt man genaue Details der geplanten oder auch bereits in der Vergangenheit durchgeführten Reparaturen und Renovierungen am Objekt. Desweiteren ist zu erkennen ob und wie sich in der Vergangenheit um das Haus gekümmert wurde und wann die jeweiligen Arbeiten durchgeführt worden sind. Daraus lässt sich dann auch schließen ob in der Nächsten Zeit größere kostenintensive Maßnahmen eventuell anstehen oder nicht.

Die Hausverwaltung

Diese wird üblich für ca drei Jahre von der Hausgemeinschaft gewählt und spielt meist eine wichtige Rolle, wenn es am Ende um den Zustand des Hauses geht, die Bezahlung erfolgt monatlich über das Hausgeld. Sie führt unter anderem folgende Aufgaben aus:

- Erstellung der jährlichen Abrechnung der monatlichen Hausnebenkosten
- Jährliche Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Einladung, Organisation und Leitung der Eigentümerversammlung
- Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung
- Eventuelle renovierungsmaßnahmen am Haus ansprechen
- Die Durchführung von Baumaßnahmen kontrollieren

Checkliste

Allgemeine Daten zum Objekt

Adresse:

Frühster Einzugstermin:

Wohnfläche insgesamt:

Kosten

Kaufpreis:

Sanierung:

NK:

Gesamtkosten:

1.Lage

Einkaufsmöglichkeiten? Ja () Nein()

Schulen im Ort? Ja () Nein ()

Kindergärten? Ja () Nein()

Parks in der Nähe? Ja() Nein()

Glasfaser vorhanden? Ja () Nein ()

Parkplatz/ Garage? Ja () Nein()

Öffentliche Verkehrsmittel? Ja () Nein ()

Schöne Aussicht ? Ja () Nein ()

Internetgeschwindigkeit gut? Ja () Nein ()

Freizeitangebote? Ja () Nein ()

Gesamteindruck: gut () mittel () schlecht ()

2.Zustand der Wohnung

Fenster aus: Kunststoff () Holz ()

Türen incl Zargen gepflegt? Ja () Nein ()

Wände ohne Schäden? Ja () Nein ()

Böden aus: Parkett () Laminat () Fliese ()

Sanierung notwendig? Ja () Nein ()

Sofort bezugsfertig? Ja () Nein ()

Heizungsart? Gas () Öl () Wärmepumpe ()

Stromleitungen erneuert? Ja () Nein ()

Küche vorhanden? Ja () Nein ()

Badezimmer erneuert? Ja () Nein ()

Fußbodenheizung ? Ja () Nein ()

Gesamteindruck: gut () mittel () schlecht()

3.Zustand des Objekts:

Eingangstür erneuert? Ja () Nein ()

Grundstück gepflegt? Ja () Nein ()

Fassade gedämmt? Ja () Nein ()

Treppenhaus gepflegt? Ja () Nein ()

Fahrstuhl Vorhanden? Ja () Nein()

Fassade einwandfrei? Ja () Nein

4.Hausgemeinschaft:

Die Hausbewohner sind:

überwiegend Mieter Ja () Nein ()

überwiegend Eigentümer Ja () Nein ()

nur Eigentümer Ja () Nein ()

50% Eigentümer 50% Mieter Ja () Nein ()

5.Hausgeld

Höhe der Instandhaltungsrücklage:

Größere Renovierungen in Zukunft geplant?

Ja () Nein () Kosten ca:

Kostspielige Investitionen geplant?

Ja () Nein () Kosten ca:

Liegt eine Verschuldung der Hausgemeinschaft vor?

Ja () Nein ()

6.Verträge und Versicherungen der Hausgemeinschaft

Elektronikversicherung: Ja () Nein ()

Glasbruchversicherung: Ja () Nein ()

Hausgeldausfallversicherung : Ja() Nein ()

Rechtsschutzversicherungen: Ja () Nein ()

Gebäudeversicherung: Ja () Nein ()

Sturm und Elementarversicherung: Ja () Nein()

Verträge für die Wartung der Einrichtungen im Haus: Ja () Nein ()

!!!ACHTUNG!!! Bei diesem Musterdokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, welches keinerlei Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität hat, Dieses Musterdokument dient lediglich als Hilfestellung. Dieses Musterformular ersetzt auf keinen Fall keine konkrete Rechtsberatung im Einzelfall. Die Firma Schwalm-Eder-Immobilien Fritzlar, übernimmt in keinem Fall Haftung, für die konkrete Eignung dieses Musters in Einzelfällen.