

ANWALTSBÜRO NELSEN

Kanzlei für Miet-, Bau- und Immobilienrecht

Anwaltsbüro Nelsen Glockengießerwall 26 20095 Hamburg

Jürgen Nelsen
Rechtsanwalt
Immobilienökonom ebs

Scholvienshaus
Glockengießerwall 26
20095 Hamburg

Fon: 040 809081 -598
Fax: 040 809081 -599

E-Mail: info@anwalt-nelsen.de
Internet: www.anwalt-nelsen.de

Bitte stets angeben:

Checkliste – Kauf einer Eigentumswohnung

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist immer mit einer ganz erheblichen finanziellen Verpflichtung für den Käufer verbunden. In der Regel ist er weder in technischer noch in juristischer Hinsicht Fachmann. Er wird daher ein großes Interesse daran haben, sich auf den Erwerb so umfassend wie möglich vorzubereiten.

Anhand dieser Checkliste und der hier gestellten Fragen kann der Käufer sich ein besseres Bild von dem Kaufangebot machen. Gleichwohl empfiehlt sich es sich, die Datenbasis mit einem Fachmann weiter zu besprechen.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, so stehen Ihnen die Autoren der Checkliste als Fachleute gerne zur Verfügung. Die notwendigen Kontaktdaten finden Sie am Ende der Liste.

Lage / Infrastruktur

-

Ausstattung / Zustand

-

Beteiligte Personen (natürliche oder juristische)

- Miteigentümer
- Eigentümergemeinschaft
- Verkäufer
- Mieter

- Verwalter
- Notar
- Makler

Technische Grundlagen

Für den Erhalt einer Immobilie sind regelmäßige Renovierungsarbeiten zwingend erforderlich.

Frage: Wann und in welchem Umfang wurden die letzten Arbeiten an dem Objekt ausgeführt? –Keller, -Fassade, -Fenster/Türen, Dach, Technik, Maler.

Je gepflegter der Eindruck einer Immobilie ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer guten Bausubstanz. In viele Teile des Bauwerks kann man aber leider nicht hineinsehen. Oft gibt es auch hier versteckte Mängel. Es ist daher wichtig, soviel als möglich über die Geschichte des Hauses zu erfahren.

Frage: Gibt es Planunterlagen, Baupläne, Statiken, evtl. Handwerkerrechnungen oder alte Fotos, die Aufschluss über die Geschichte des Hauses geben? Welcher Anbau stammt aus welcher Zeit?

Frage: Wie oft hat das Haus seinen Besitzer gewechselt?

Frage: Sind Schäden bekannt? Brand, Sturmschaden, Kriegsschaden, Überflutung. – Schäden durch Baumängel? Feuchtigkeit, Schimmel, Schwamm, Hausbock?

Frage: Gibt es Pläne, die die Leitungsführung dokumentieren? Wie ist die Kanalisation des Hauses ausgeführt? (Vorsicht: Der Ist-Zustand entspricht nicht in jedem Fall den Plänen.)

Frage: Ist die Kanalisation an die aktuellen Siele der Stadt angeschlossen? Entspricht Sie den umweltbehördlichen Bestimmungen? Überlegen Sie die Möglichkeit einer Kamerafahrt durch die Rohre.

Besichtigung des Objekts

Besehen Sie sich das Haus von allen Seiten, schauen Sie innen in alle Ecken. Begutachten Sie den Fußboden, die Wände, die Decken und die Ecken. Gibt es Feuchte, Flecken, Ablagerungen, Schmutz oder Risse? Notieren Sie auch unscheinbare Dinge. Gibt es Gerüche? Gehen Sie in den Dachboden. Wie sieht das Holz aus? Ist gedämmt? Liegen Tierkot oder Staubhaufen herum? Schauen Sie aufs Dach. Wie sieht der Schornsteinkopf aus? Liegen die Pfannen gerade? Wo bleibt das Dachwasser? Sind Rinnen und Fallrohre in Ordnung und angeschlossen? Am besten Sie arbeiten die Liste unten ab.

Das Auge des Fachmanns sieht hier natürlich mehr. Wir können Ihnen daher nur empfehlen vor dem Kauf die Begutachtung durch einen Architekten oder anderen Baufachmann vornehmen zu lassen.

Bautechnische Belange

- Zustand der Immobilie / Letzte Renovierung
- Fußboden

- Wand
- Decke
- Fenster
- Türen
- Einbauten
- Balkone

- Zustand / Standard / Baujahr der Installationen

- Elektro
- Heizung
- Sanitär
- Küche
- Bad
- Sind Änderungen hinsichtlich ENEC erforderlich?

- Zustand der Gesamtimmobilie

- Dach
- Keller
- Fassade
- Regenentwässerung
- Gartenbewuchs (nicht zu fällende Bäume)
- Pflaster, Schächte, Zäune, Einfriedungen, Pergolen, ...
- Höhenunterschied zum Nachbarn
- Gibt es bekannte Probleme hinsichtlich Durchfeuchtung / Holzfrass / Schwamm, etc?
- Sind Renovierungsarbeiten geplant / abgeschlossen?

Baurechtliche Belange

- Ausweisung
- entspr. das Objekt der Baugenehmigung
- liegen Akten vor?
- Welche Erweiterungen / Änderungen sind möglich?
- Gibt es Einschränkungen (z. B. Denkmalschutz)?
- Kann der Dachstuhl ausgebaut werden?
- Ist ein Aufzug möglich?

Wohnqualität

- Lage
- Ausrichtung der Räume
- Deckung mit Nutzungsanforderungen

- Möglichkeiten der Anpassung
- Lärmquellen im Haus
- Lärmquellen außen
- Belästigung durch Gerüche

Rechtliche Grundlagen

Nutzung

Frage: Was gehört noch zur Wohnung: Keller, Dachboden, Garten, Garage, Tiefgarage, Stellplatz ?

Das Wohnungseigentum ist grob in Gemeinschafts- und Sondereigentum zu unterteilen. An ersterem erwirbt man einen Anteil mit der Folge, dass man es mitbenutzen kann, an letzterem erwirbt man das alleinige Nutzungsrecht mit der Möglichkeit, alle anderen Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage hiervon auszuschließen.

Notwendige Unterlagen und Informationen

Frage: Sind Ihnen alle notwendigen Vertrags- und sonstigen Unterlagen zu der Eigentumswohnung übergeben worden ?

Im Zusammenhang mit der Begründung und dem Betrieb einer Wohnungseigentümergeinschaft sind verschiedenste Verträge und Urkunden zu beachten. Als Eigentümer in spe sollten Sie hierüber – wenigstens in Kopie – verfügen. Beachten Sie aber, dass nicht all diese Verträge zwingend sind. So muss z.B. kein externer Verwalter bestellt sein; die Verwaltung steht grundsätzlich den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu (§ 21 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz). Die Gemeinschaft muss sich auch nicht zwingend eine Gemeinschafts- oder Hausordnung gegeben haben.

- Grundbuchauszug – Einlage, Eigentumsanteile, Lasten laut Grundbuch
- [Teilungserklärung](#)
- [Gemeinschaftsordnung](#)
- [Aufteilungsplan](#)
- [Abgeschlossenheitserklärung](#)
- [Hausordnung](#)
- Gebrauchsregelung
- [Protokolle der Eigentümerversammlungen](#)
- [Verwaltervertrag](#)

Darüber hinaus sollten Sie sich auch über das Vorhandensein / Nichtvorhandensein folgender Bestimmungen informieren:

- Veräußerungsbeschränkung
- [Vermieterbeschränkung](#)
- [Kosten- und Lastenverteilungsschlüssel](#)

Frage: Welche sonstigen Informationen benötigen Sie ?

- Name, Geburtsdatum, Adresse, Beruf, Arbeitgeber des Verkäufers
- Einsicht in die Jahresabrechnungen für Betriebskosten der letzten Jahre
- Welche Versorgungsleitungen sind gegeben (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Fernwärme, Kabel, TV, Internet, Telefon, u.ä.)
- Übersicht zu den Erträgen aus dem Gemeinschaftseigentum
- Gegebenenfalls: Informationen über den Mieter / die Mieter

Juristische Fragestellungen

Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, ist der Kauf einer Eigentumswohnung auch ein komplexer juristischer Sachverhalt. In den verschiedenen Verträgen können sich Fallstricke verbergen, die sich dem juristischen Laien möglicherweise nicht auf den ersten Blick offenbaren.

Frage: Was ist und wie funktioniert eigentlich das Wohnungseigentum ?

Das Wohnungseigentum wird begründet durch Vertrag der Miteigentümer oder durch Teilungserklärung des bisherigen Alleineigentümers. Für die Eigentümer untereinander gilt das Recht der Gemeinschaft (§§ 741 ff BGB), mit der Ausnahme, dass eine Auflösung nicht verlangt werden kann. In seinem Sondereigentum ist der Eigentümer in der Nutzung frei. Es ist ein Verwalter zu bestellen, der wenigstens einmal jährlich eine Versammlung abhält. Die Eigentümerversammlung ist das Entscheidungsorgan der Gemeinschaft. Entscheidungen werden mit Stimmmehrheit (nach Köpfen oder Miteigentumsanteilen) getroffen, es sei denn, dass über eine Änderung der Teilungserklärung, Bauarbeiten, welche das äußere Erscheinungsbild betreffend oder Aufwendungen, die über normale Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen, zu entscheiden ist (dann Einstimmigkeitsprinzip).

Frage: Sind Darlehen oder Zuschüsse im Rahmen einer Wohnbauförderung zurückzuzahlen ?

War die entsprechende Förderung objekt- und nicht personenbezogen, so trifft den Erwerber der Wohnung die Rückführung der Darlehen, soweit hier noch Beträge offen sind.

Frage: Gibt es Streitigkeiten mit Nachbarn, Miteigentümern, gerichtlich oder außergerichtlich, verwaltungsbehördlich ?

Da man sich durch den Kauf einer – selbstgenutzten – Eigentumswohnung auf längere Zeit an einen bestimmten Wohnstandort bindet, ist es für den Erwerber selbstverständlich interessant, etwas über das Klima zwischen den Eigentümern und zu den Nachbarn der Wohnungseigentumsanlage zu erfahren.

Frage: Gibt es noch Gewährleistungsansprüche gegen Bauhandwerker ?

Wird ein Werk mangelbehaftet übergeben, so stehen Ihnen Gewährleistungsansprüche zu die Sie dazu berechtigen, von dem Handwerker die Nachbesserung zu verlangen oder weitergehende Ansprüche zu stellen. Daher ist es für den Käufer einer Eigentumswohnung sehr wichtig zu wissen, gegen wen und wie lange solche Ansprüche noch bestehen könnten. Ein versierter Architekt kann Ihnen dabei behilflich sein festzustellen, ob die Arbeiten mangelbehaftet sind.

Frage: Gibt es – bezogen auf die zu kaufende Wohnung – anhängige Rechtsstreitigkeiten ?

Das Ergebnis einer Streitigkeit, die sich um die zu kaufende Wohnung dreht, wirkt sich unmittelbar auch gegen den Käufer aus, so dass ein erhebliches Informationsinteresse besteht. Die Kosten des Rechtsstreits treffen ihn grundsätzlich nicht, es sei denn, die Streitigkeit wird im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geführt. Dann wird i.d.R. aber – jedenfalls bei größeren Verfahren – eine Vollmacht der Gemeinschaft vorliegen und eine [Sonderumlage](#) für die Verfahrenskosten beschlossen worden sein.

Frage: Wie hoch und wie häufig sind Sonderumlagen ?

Entweder infolge unzureichender Planung durch die Verwaltung oder aufgrund einer ungenügenden Bausubstanz können häufigere [Sonderumlagen](#) fällig werden. Die Kenntnis von beiden Umständen ist für den Kaufinteressenten bedeutsam.

Frage: Gibt es Miteigentümer, die ihre Beiträge zum Hausgeld nicht bezahlen, wie hoch sind die Rückstände, und gibt es bereits Beschlüsse der Wohnungseigentümer, wie die Wohnungseigentümer hierfür eintreten wollen ?

Hierbei handelt es sich um das wohl bedeutsamste Problem im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Da die Eigentümer eine Gemeinschaft gründen, müssen die verbleibenden Eigentümer die Verpflichtungen und Lasten desjenigen Eigentümers übernehmen, der mit seinem Anteil ausfällt, also z.B. für denjenigen, der das monatliche Hausgeld und/oder die Sonderumlagen nicht mehr bezahlen kann. Da hier in kurzer Zeit erhebliche Summen zusammenkommen können, empfiehlt es sich, Strategien zur Vermeidung der Ausfälle zu entwickeln.

Frage: Wie hoch ist das monatliche Hausgeld?

Neben einer möglichen Abzahlung eines Darlehens für den Erwerb einer Eigentumswohnung fallen monatliche Zahlungen für die Verwaltung, Steuern, Gartenpflege, u.ä. an. Hierbei handelt es sich um das sog. Hausgeld oder auch Wohngeld.

Frage: Wie hoch ist der voraussichtliche Instandhaltungsaufwand in den nächsten Jahren ?

Diese Frage sollte eine Verwaltung beantworten können. Die Angaben sollten aber durch einen versierten Architekten überprüft werden.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

Anwaltsbüro Nelsen
Glockengießerwall 26
20095 Hamburg
Tel.: (+49) 40 809081 -598
Fax.: (+49) 40 809081 -599
info@anwalt-nelsen.de
www.anwalt-nelsen.de

Rechtlicher Hinweis

Die Vervielfältigung dieser Checkliste ist ausdrücklich erlaubt, jedoch ohne Veränderung des Inhalts. Das Checklisten-Muster wurde sorgfältig erstellt. Das Anwaltsbüro Nelsen sichert jedoch nicht die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte zu. Bei der Muster-Checkliste für den Kauf eines Altbaus handelt es sich lediglich um eine Entscheidungshilfe. Das Anwaltsbüro Nelsen übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Muster-Checkliste für die konkreten Bedürfnisse des Käufers passend, richtig und aktuell ist. Der Nutzer wählt die Inhalte der Muster-Checkliste eigenverantwortlich aus und verwendet diese auf eigene Gefahr. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhalts muss der Nutzer selbstständig und eigenverantwortlich prüfen, ob die einzelnen Punkte mit Gesetz und Rechtsprechung vereinbar sind und ob das Muster an seine konkret zu regelnde Situation und/oder die Rechtsentwicklung angepasst werden muss. Die Muster-Checkliste dient lediglich als Anhaltspunkt und ersetzt somit keinesfalls eine fachkundige individuelle anwaltliche und technische Beratung.

Erläuterungen

Gemeinschaftsordnung: Die Wohnungseigentümer können ihr Verhältnis – auch abweichend von den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes regeln (§ 10 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz), und diese Vereinbarungen durch Grundbucheintragung zum Inhalt des Sondereigentums machen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die *Gemeinschaftsordnung*.

Teilungserklärung: Eine Voraussetzung für die Entstehung von Sondereigentum ist das Vorliegen einer *Teilungserklärung*. Mit der Anlegung des letzten Wohnungsgrundbuchs tritt die Wirkung der Teilung in eigenen Besitz ein (§ 8 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz). Es entstehen die durch die Teilungserklärung nach Gegenstand und Inhalt bestimmten Wohnungs- und Teileigentumsrechte verbunden mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil (§§ 5, 6 Wohnungseigentumsgesetz) in der (des) bisherigen Eigentümer(s).

Abgeschlossenheit: Die *Abgeschlossenheitsbescheinigung* soll Gewähr leisten, dass jeder Sondereigentumsbereich von demjenigen der anderen Wohnungseigentümer und vom Gemeinschaftseigentum eindeutig abgegrenzt ist.

Vermieterbeschränkung. Zwischen den Wohnungseigentümern können schuldrechtliche Verpflichtungen wie zum Beispiel die Eintragung von Baulasten zulasten eines Wohnungseigentums oder auch *Vermietungsbeschränkungen* eingegangen werden und zum Gegenstand des Sondereigentums gemäß § 10 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz werden, die dann auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt.

Sonderumlage. Bei Liquiditätsbedarf aus besonderen Gründen muss die Wohnungseigentümersammlung eine S. beschließen. Sie kommt insbesondere in Betracht bei größeren Sanierungsmaßnahmen (z.B. Fassadensanierung).

Hausordnung. H. stellen Verhaltensanweisungen an den Mieter dar, die ein reibungsloses Zusammenleben innerhalb einer Haus- oder Gebäudgemeinschaft regeln bzw. die Aufrechterhaltung einer allgemeinen Ordnung und Sicherheit gewährleisten sollen.

Aufteilungsplan. Der Aufteilungsplan zeigt zeichnerisch, welche Teile einer Immobilie zu welchem einzelnen Wohnungseigentum gehört.

Protokolle der Eigentümersammlung.

Verwaltervertrag. Der Verwaltervertrag enthält Regelungen über Rechte und Pflichten des mit der Verwaltung betrauten Verwalters. Ein solcher Vertrag wird nur benötigt, wenn die Verwaltung nicht durch die Eigentümer selber erfolgt (gesetzlicher Normfall).

Kosten- und Lastenverteilungsschlüssel. Jeder Eigentümer ist den anderen Eigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Die genaue Regelung enthält die [Gemeinschaftsordnung](#), da die Kosten- und Lastenverteilung auch nach einem anderen Schlüssel abgerechnet werden kann.