

Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung

Beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ist eine Vielzahl an Faktoren zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a.

- die Lage - Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ärztliche Versorgung etc.
- der Zustand des Gebäudes - Dach, Außenanlagen, Treppenhaus, Fenster etc.
- der Zustand der Wohnung - Bad/WC, Bodenbeläge, etc.
- Heizung und Elektroinstallation
- Kabel-, Internet- und Telefonanschluss
- Etc.

Prüfen Sie auch den Zustand der Wohnung des Gebäudes auf

- Risse
- Schimmelbildung
- Feuchte Wände
- Wärmedämmung
- Schallschutz
- Schäden im Treppenhaus wie defekte Fliesen, defekte Geländer

Es wird Ihnen empfohlen ebenso die nachfolgenden Fragen zu beantworten.

Fragen	Bemerkung/Antwort
• Ist der Verkäufer im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer des Sondereigentums eingetragen?	
• Handelt es sich bei dem Sondereigentum um Wohnungs- (§ 1 Abs. 2 WEG) oder Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)?	
• Gibt es eine gewillkürte Öffnungsklausel und ggf. mit welchem Inhalt?	
• Welche Kostenverteilungsschlüssel gelten für die Betriebs-, die Verwaltungs- und Erhaltungskosten in der Anlage?	
• Wird ein Sondernutzungsrecht mit verkauft und ist dieses ordnungsgemäß gebucht?	
• Bestehen Zustimmungsrechte Dritter?	
• Welche Belastungen bestehen in Abteilung II. und III. des Wohnungsgrundbuchs?	
• Welche Vereinbarungen und Beschlüsse bestehen für den Gebrauch und die sonstigen Nutzungen des Sondereigentums?	
• Welches Hausgeld gilt in der Anlage zurzeit?	
• Hat der Veräußerer Hausgeldrückstände (der Veräußerer kann den Verwalter ermächtigen, dem Käufer Auskunft über den Stand der Hausgeldzahlungen zu erteilen. Ohne die Vollmacht ist der Verwalter gegenüber dem Käufer zur Verschwiegenheit verpflichtet, solange er nicht als neuer Eigentümer eingetragen ist)?	

Fragen	Bemerkung/Antwort
<ul style="list-style-type: none"> • Stehen Sonderumlagen für Deckungslücken an? <ul style="list-style-type: none"> • Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wer ist Verwalter der Anlage? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ist das Sondereigentum frei oder vermietet? Wenn ja: <ul style="list-style-type: none"> • Besteht ein Vorkaufsrecht des Mieters? • Welche Inhalte hat der Mietvertrag? • Wie lange läuft der Kündigungsschutz des § 577a BGB? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Haben Sie Einsicht in die Protokolle/Beschlussammlung der letzten Eigentümerversammlung? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Haben Sie Einsicht in die Abrechnungen/Nebenkosten der Vorjahre? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Gibt es einen Wirtschafts-/Instandhaltungsplan? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wie ist die Eigentümer-/Bewohnerstruktur der Wohnanlage? 	
<ul style="list-style-type: none"> • Gibt es einschränkende Klauseln zur Nutzung z.B. Wiederverkauf, gewerbliche Nutzung, etc.? 	