

## Checkliste: Erwerb einer Eigentumswohnung

Wer kauft schon gern die Katze im Sack? Die Entscheidung für den Erwerb eines Eigenheims will wohl überlegt und gut vorbereitet sein. Wenn die Wahl auf eine Eigentumswohnung fällt, sind viele Dinge zu beachten, die auch beim Kauf eines Hauses von Interesse sind. Darüber hinaus gibt es einige Besonderheiten, die sich nur beim Erwerb einer Eigentumswohnung ergeben. Zum Beispiel sind meist mehrere Eigentümer an einem Haus mit Eigentumswohnungen beteiligt. Welche Fragen dadurch entstehen, haben wir für Sie zusammengestellt.

### Lage/Infrastruktur:

- Entspricht das neue Umfeld den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen? \_\_\_\_\_
- Liegt das Objekt an einer stark befahrenen Straße/in einer Einflugschneise? \_\_\_\_\_
- Wie ist die Anbindung des Objekts an öffentliche Verkehrsmittel? \_\_\_\_\_
- Wie weit entfernt sind Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Ärzte, Schulen etc.? \_\_\_\_\_
- Wie sieht der Anfahrtsweg zur Arbeit aus (Stau/Berufsverkehr)? \_\_\_\_\_

### Ausstattung und Zustand des Hauses:

- Hausdach (Ausführung, Schäden, letzte Erneuerungen) \_\_\_\_\_
- Fassade (Schäden, Abgrenzung zum Erdreich) \_\_\_\_\_
- Garten (Aussehen, Zuständigkeiten, Aufteilung, Einzäunung, Baumbestand) \_\_\_\_\_
- Außenbeleuchtung (Funktionsfähigkeit, Helligkeit, Zeitregelung, Reperaturanfälligkeit) \_\_\_\_\_
- Eingangsbereich (Briefkästen, Eingangstür, Qualität der Haustür, Gegensprechanlage, Schließanlage, Sauberkeit) \_\_\_\_\_
- Treppenhaus (Beleuchtung, Belüftung, Fenster, Sauberkeit/Reinigung, Schäden) \_\_\_\_\_
- Fahrstuhl (Größe, Beleuchtung, Notfallruf, Sauberkeit, Nebenkostenbelastung) \_\_\_\_\_

**Ausstattung und Zustand der Wohnung:**

- Größe und Schnitt der Wohnung \_\_\_\_\_
- Bad (Abluft, Installation, Einrichtung) \_\_\_\_\_
- Küche (Abluftkanal, Anschlüsse, Einbauküche) \_\_\_\_\_
- Fenster (Bauart, Dichtung, Verglasung) \_\_\_\_\_
- Türen  
(Zustand der Türblätter/Zargen, Dichtung) \_\_\_\_\_
- Keller (Größe, Feuchtigkeit, Zugang) \_\_\_\_\_
- Zustand der Fußböden \_\_\_\_\_
- Zustand der Heizungen \_\_\_\_\_

**Eigentümergeinschaft:**

⇒ **Bewohner des Hauses**

- Anzahl der Parteien \_\_\_\_\_
- Wieviel Kinder gibt es im Haus? \_\_\_\_\_
- Wieviel Tiere werden gehalten? \_\_\_\_\_
- Direkte Nachbarn  
(wichtig: Wer wohnt oben drüber?) \_\_\_\_\_
- Anteil eigennutzender  
Eigentümer/vermieteter Wohnungen \_\_\_\_\_

⇒ **Nutzung von Gemeinschaftseigentum**

- Garten (Nutzung und Pflege) \_\_\_\_\_
- Fahrradkeller  
(Erreichbarkeit, Schlösser, Zugang) \_\_\_\_\_
- Waschkeller (Schlösser, Zugang) \_\_\_\_\_
- Sonstiges: Tiefgarage,  
Parkplätze, Speicherräume etc. \_\_\_\_\_

⇒ **Hausmeister**

- Erreichbarkeit \_\_\_\_\_
- Kosten \_\_\_\_\_
- Zuständigkeiten \_\_\_\_\_

**Nehmen Sie Einblick in folgende Dokumente:**

- Grundbuch \_\_\_\_\_
- Teilungserklärung (regelt das  
Verhältnis der Eigentümer in einem Haus) \_\_\_\_\_
- Gemeinschaftsordnung \_\_\_\_\_
- Aufteilungsplan (weist das Sondereigentum  
und das Gemeinschaftseigentum aus) \_\_\_\_\_
- Hausordnung \_\_\_\_\_
- Gebrauchsregelung \_\_\_\_\_
- Protokolle der Eigentümerversammlung \_\_\_\_\_

**Fragen Sie auch nach diesen Aspekten:**

- Verwaltervertrag \_\_\_\_\_
- Veräußerungsbeschränkungen \_\_\_\_\_
- Vermieterbeschränkungen \_\_\_\_\_
- Wohnflächen-/Nutzflächengrößen \_\_\_\_\_

**Erkundigen Sie sich bei dem Verwalter oder den Miteigentümern nach:**

- Erfassung und Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten \_\_\_\_\_
- Alter und Zustand der Heizung \_\_\_\_\_
- Kosten für Antenne/Kabel/Sat \_\_\_\_\_
- Hausgeldzahlungen (u.a. Betriebs-, Heizungs-, Warmwasser- und Verwalterkosten) \_\_\_\_\_
- Wirtschaftsplan (Haushaltsplan der Wohnungseigentümergeinschaft) \_\_\_\_\_
- Höhe und Häufigkeit von Sonderumlagen (Zahlungen, die auf einer Eigentümerversammlung aus besonderem Anlass beschlossen wurden) \_\_\_\_\_
- Instandsetzungsbedarf \_\_\_\_\_
- Instandhaltungsrücklage (Geldsumme, aus der notwendige Reparaturen am gemeinschaftlichen Gebäude bezahlt werden) \_\_\_\_\_
- Erträge des Gemeinschaftseigentums \_\_\_\_\_
- laufende Beweissicherungs- und Gerichtsverfahren der Eigentümergeinschaft \_\_\_\_\_

**Literatur, die wir Ihnen empfehlen:**

Handbuch Eigentumswohnungen: Auswahl, Finanzierung, Kauf – für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Berlin: Stiftung Warentest, 2001. 268 Seiten, ISBN 3-931908-55-0, 30 Euro.