

DIE EIGENTUMSWOHNUNG

»Traumwohnung mit schöner Aussicht, drei Zimmer, Küche, Bad, Südbalkon und Garage«.
Die Anzeige klingt verlockend, die Wohnung gefällt den Kaufinteressenten, der Preis stimmt auch.
Warum also nicht kaufen?

Wer sich für eine Eigentumswohnung interessiert, der muss bedenken: Er kauft kein Eigenheim auf der Etage, sondern, rein rechtlich betrachtet, neben dem ihm allein gehörenden Sondereigentum (die Wohnung mit eventuell dazugehörigem Keller und Garagenplatz) auch und untrennbar einen bestimmten Anteil an einem Grundstück. Dieses Grundstück – und damit auch das darauf stehende Haus – gehören einer Gemeinschaft, und mit dem Erwerb der Eigentumswohnung wird der Käufer Mitglied der »Eigentümergeinschaft«.

Die »Eigentümergeinschaft« ist eine Versammlung, in der nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundsätzlich alle Miteigentümer gleiches Stimmrecht haben. Der Einzelne verfügt weitgehend frei über sein Sondereigentum, muss allerdings bei manchen Veränderungen, zum Beispiel bei der Montage von Markisen, oder auch beim Verkauf der Wohnung, unter Umständen die Zustimmung der Gemeinschaft einholen.

Tipp: Eine Eigentumswohnung kann – wie jedes andere Haus und Grundstück in Deutschland – immer nur über einen Notar gekauft werden. Der Käufer sollte den Notar selbst auswählen. Kluge Käufer lassen sich den vom Notar aufgesetzten Vertrag etwa zwei Wochen vor Abschluss zusenden und sich dann alle Fragen vom Notar in Ruhe erläutern. Außerdem beauftragen sie den Notar mit der Einsicht ins Grundbuch, wo eventuelle Besonderheiten der Eigentümergeinschaft verankert sind.

Welche Rechte der Wohnungsbesitzer hat, und wie er mit seinem Sondereigentum verfahren darf, ergibt sich zum einen aus dem WEG, zum anderen aus der so genannten Gemeinschaftsordnung. Sie ist Bestandteil des Kaufvertrags und kann unter Umständen sogar im Grundbuch eingetragen werden. Während die Gemeinschaftsordnung das Miteinander der Eigentümer regelt, listet die so genannte Teilungserklärung detailliert auf, was bei einer bestimmten Wohnung alles zum Gemeinschafts- beziehungsweise zum Sondereigentum gehört. Auch die Teilungserklärung ist Teil des Kaufvertrags.

Wie beim privaten Einfamilienhaus, so muss auch eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen gepflegt und baulich unterhalten werden. Dazu bildet die Eigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage. Jeder Eigentümer muss monatlich einen bestimmten Betrag in diese Rücklage einzahlen. Gemeinsam entscheidet dann die Eigentümergeinschaft über eventuell anstehende Reparaturen oder Modernisierungen am Haus und über die Verteilung der Mittel. Für die Instandhaltung der eigenen Wohnung muss der Eigentümer dagegen alleine aufkommen. Dafür sollte er regelmäßig zusätzlich Geld zurücklegen.

Jede Eigentümergeinschaft benötigt einen Haus- oder Wohnungsverwalter. Diese Aufgabe kann ein Mitglied der Hausgemeinschaft übernehmen. Größere Eigentümergeinschaften beauftragen in der Regel einen professionellen Betreuer, der sich neutral um ihre Belange kümmert und die jährliche Abrechnung der Gemeinschaft und ihrer Anteilseigner übernimmt.

Tipp: Vorsicht, bei neuen großen Wohnanlagen – und bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – bestellt häufig der Generalunternehmer beziehungsweise der Vermieter den Verwalter. Sollten viele Wohnungen noch nicht verkauft sein, dann verwaltet er diese im Sinne des Verkäufers und hat damit bei der Eigentümerversammlung eine Mehrheit. Aus dieser Machtposition heraus diktiert er das Geschehen in der Anlage. Das gilt auch bei Wohnanlagen, in denen ein privater Eigentümer die Mehrheit der Wohnungen besitzt und vermietet. Auch er hat bei Eigentümerversammlungen automatisch das Sagen.

Der Verwalter ist der wichtigste Ansprechpartner für den Kaufinteressenten. Noch vor Vertragsabschluss sollte der Käufer den Hausverwalter aufsuchen und ihn um detaillierte Auskünfte bitten, über den Inhalt der Teilungserklärung (speziell für die ins Auge gefasste Wohnung), die Gemeinschaftsordnung, die zukünftigen Nachbarn, die Hausordnung, den Zustand der Anlage, die Höhe der Rücklagen und die in naher Zukunft anstehenden Reparaturen. Sinnvoll ist auch der Blick in die letzten Jahresabrechnungen der in Frage kommenden Wohnung. Ihnen kann der Kaufinteressent auf einen Blick alle Nebenkosten und Umlagen sowohl für das gesamte Haus als auch für die spezielle Wohneinheit entnehmen. Beschlusssammlungen und Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen können ebenfalls aufschlussreich sein.



DIE EIGENTUMSWOHNUNG

CHECKLISTE: PASST DIE WOHNUNG ZU IHNEN?

- Gefallen Ihnen die Wohnung und auch die Hausanlage?
- Liegt das Haus günstig für Sie (Schule, Arbeitsplatz, öffentlicher Nahverkehr, Infrastruktur)?
- Entspricht die Größe der Wohnung und der einzelnen Räume Ihren Vorstellungen?
- Sagen Ihnen der Zuschnitt der Wohnung und die Raumaufteilung zu?
- Ist die Belichtung gut, auch an nicht sonnigen Tagen?
- Stimmen die Himmelsrichtungen (Wohnen gen Süden, Nebenräume nach Norden)?
- Reichen die Bäder?
- Gefallen Ihnen Fußböden und Fliesen (wer damit leben kann, der spart viel Geld)?
- Sind Ihnen die möglichen Nachbarn sympathisch?
- Können Sie mit der geltenden Hausordnung leben (Ruhezeiten, Tierhaltung etc.)?
- Ist das Haus Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgesetzt?
- Können Sie sich die ausgewählte Immobilie finanziell leisten?
- Muss die Wohnung innen saniert werden?
- Wie hoch kann sich die Familie zusätzlich für die Modernisierung in der Wohnung belasten?

CHECKLISTE: DAS SOLLTEN SIE VOR DEM KAUF KLÄREN

Blick in die Teilungserklärung:

- Was gehört zum Sondereigentum (also dem privat genutzten Anteil) der Anlage (Garage, Carport, Loggia, Tiefgaragenplatz, Keller, etc.)?
- Was zählt als Gemeinschaftseigentum (gemeinsam genutzter Fahrradkeller, Trockenraum, Garten, Spielplatz, Garagenhof, Foyer, Treppenhaus etc.)?
- Welche Keller, Abstellräume, Garagen, Carports oder Stellplätze gehören konkret zur Wohnung?

Blick in die Gemeinschaftsordnung:

- Wie sind die Stimmrechte verteilt?
- Welche Einschränkungen liegen auf dem Sondereigentum?

Fragen an den Verwalter/Blick in die Jahresabrechnung:

- Wie hoch sind die Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft?
- Reichen diese Rücklagen für eventuell anstehende Reparaturen?
- Wie hoch sind die monatlichen Umlagen für die spezielle Wohnung?
- Kann sich der Käufer diese regelmäßigen Umlagen (neben seinen Hypothekenzinsen und ohnehin anfallenden Nebenkosten) leisten?
- Welche Sanierungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen stehen bei der Gemeinschaft demnächst an?
- Sind für diese Reparaturen eventuell Sonderumlagen geplant und nötig, oder können sie aus der Rücklage bezahlt werden?
- Wie viele Eigentümer hat die Anlage?
- Ist die Mehrheit der Wohnungen in einer Hand?
- Ist der Verwalter unabhängig tätig oder vom Verkäufer der Anlage eingesetzt?

Diese Checkliste kann individuell ergänzt werden.

Tipp: Hohe Umlagen sichern einer Hausgemeinschaft beruhigende Rücklagen. Darauf kann sie, beispielsweise für die unerwartete Reparatur eines schadhafte Flachdachs, schnell zugreifen. Der Nachteil: Neue Eigentümer müssen die hohe Umlage von Beginn an mitbezahlen – neben den ohnehin meist drückenden Finanzierungs- und Nebenkosten.