

Wohnungseigentum





So klappt es mit der Eigentumswohnung

Joachim Merkl

Zuerst die gute Nachricht: Die Preise für Wohnimmobilien sind im Jahr 2023 bundesweit auf breiter Front gesunken. Vorausgegangen waren allerdings kräftige Preissteigerungen in den meisten Wohnlagen. Doch nun die schlechte Nachricht: Baupreise und Hypothekenzinsen verharren weiterhin auf hohem Niveau. Und ein Ende ist vorerst nicht in Sicht. Zwar prognostiziert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die kommenden Jahre sinkende Baupreise – allerdings nur moderat im niedrigen Prozentbereich.

Dieses Szenario führt dazu, dass viele Bundesbürger ihren Wunschtraum vom ersehnten Eigenheim aus finanziellen Gründen buchstäblich begraben müssen. Denn für viele von Ihnen ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden aus finanziellen Gründen nicht mehr realisierbar. Sie müssen sich hinterfragen, ob für sie aktuell (noch immer) der richtige Zeitpunkt ist, von der Mietwohnung auf ein Eigentumsobjekt umzusteigen. Damit stehen sie zwangsläufig vor der entscheidenden Frage, ob sie grundsätzlich zu Abstrichen bei den eige-

nen Ansprüchen bereit sind oder ob sie es vorziehen, auf bessere Marktbedingungen zu warten.

Wer unter keinen Umständen von seinen Plänen abrücken will, wird seine Finanzen gut durchrechnen und vermutlich auch kompromissbereit sein müssen. Die entscheidende Frage lautet dabei: Muss es unbedingt das freistehende stadtnahe Einfamilienhaus mit Garten sein oder tut es eventuell auch die gebrauchte Eigentumswohnung im Speckgürtel der Ballungsräume.

Verläuft der Kassensturz positiv, ist ein wichtiger Schritt getan. Doch ebenso bedeutsam ist es, sich mit den Besonderheiten des Wohnungseigentums auseinander zu setzen. Bevor der Umzug ins neue Heim geschehen kann, ist noch einiges an Kopfarbeit zu leisten und viel Lesestoff zu bewältigen.

Schließlich handelt es sich beim Wohnungseigentumsrecht um eine höchst komplexe und für die meisten nicht leicht zu bewältigende Materie. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte finden Sie in diesem Beitrag.

Was hat es mit dem Begriff „Wohnungseigentum“ auf sich?

An vorhandenen oder neu errichteten Gebäuden kann insgesamt oder auch nur zum Teil Wohnungseigentum begründet werden. Die gesetzliche Grundlage zum Wohnungseigentumsrecht bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Was Wohnungseigentum rechtlich bedeutet, wird dort definiert. Begrifflich wird nach dem Gesetz Gemein-

schafts-, Sonder- und Teileigentum unterschieden. Das WEG wurde 1951 eingeführt und regelt die rechtlichen Voraussetzungen für die Bildung und Verwaltung von Wohnungseigentum sowie insbesondere für das Verhältnis der Eigentümer untereinander. Mit Wirkung vom 1. Dezember 2020 wurde das WEG umfassend in vielen Bereichen reformiert.



VOJTa Herout / Shutterstock.com

Was bedeutet Gemeinschaftseigentum?

Das Gemeinschaftseigentum umfasst sämtliche Teile einer Wohneigentumsanlage, die allen Miteigentümern gemeinschaftlich zustehen. Nach dem WEG erstreckt es sich einerseits auf das Grundstück und andererseits auf jene Teile, Anlagen oder Einrichtungen des Gebäudes, die weder zum Sondereigentum gehören noch im Eigentum Dritter stehen.

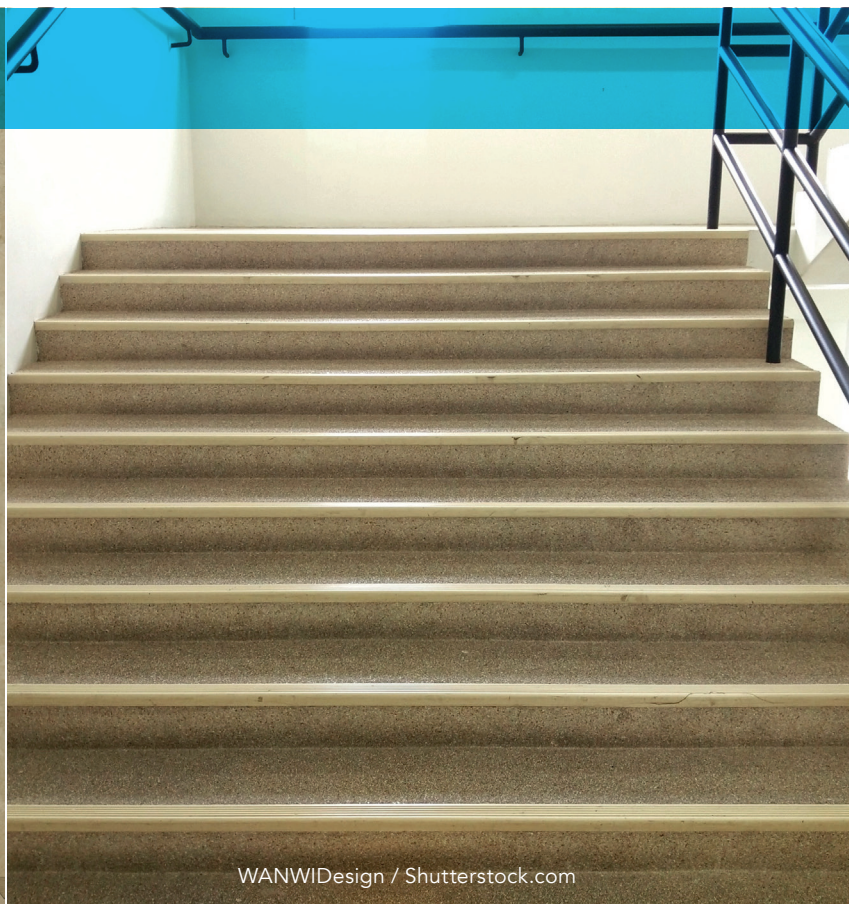
Zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen beispielsweise

- Fundamente,
- tragende Mauern,
- Decken, Fassaden,
- Außenrolläden
- Treppen, Treppenhäuser,
- Wohnungsabschlusstüren,
- Aufzüge,
- Eingangshallen,
- Zentralheizungsanlagen,
- Versorgungsleitungen bis zum Wohnungsanschluss (Heizung, Strom, Wasser, Kanalisation)
- Müllschluckanlagen,
- Kamin- und Lüftungsschächte.

Wie Einrichtungen und Anlagen des Gemeinschaftseigentums genutzt werden dürfen, hängt vom jeweiligen Zweck ab. Den Zweck bestimmen die Eigentümer untereinander, sofern er nicht bereits vorab bei der Bildung des Wohnungseigentums festgelegt wurde.



DJ Srki / Shutterstock.com



WANWIDesign / Shutterstock.com

Woraus besteht Sondereigentum?

Dem Sondereigentum zugerechnet werden alle Räume und Einrichtungen, die dem jeweiligen Eigentümer allein gehören. Dazu zählen insbesondere Wohnräume und darin befindliche Anlagen, die das gemeinschaftliche Eigentum aller Wohneigentümer nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen oder das Gebäude äußerlich nicht verändern.

Sondereigentum umfasst danach beispielhaft:

- Speicher- oder Kellerräume,
- Garagen,
- Sammel- und Tiefgaragenplätze, die durch Markierungen voneinander getrennt sind.
- Balkon-, Loggia-Innenflächen,
- Innentüren und -fenster,
- Einbauschränke,
- Etagenheizungen und Heizkörper,
- Gas-, Wasser- und Strominstallationen und dazu gehörende Verbrauchszähler,
- Sanitäreinrichtungen,
- nichttragende Zwischenwände,
- Bodenbeläge,
- Tapeten, Decken- und Wandverkleidungen
- Wand- und Deckenputz,
- Antennen- und Telekommunikationsanlagen.

Dachterrassen gehören ebenfalls zum Sondereigentum, soweit sie einer bestimmten Wohnung konkret zugeordnet sind.



Was ist Teileigentum?

Teileigentum stellt eine spezielle Form des Sondereigentums dar. Es kann an Räumen gebildet werden, die nicht Wohnzwecken dienen. Teileigentum ist an bestimmten Gebäudeflächen denkbar. Beispiele dafür sind Supermärkte, Läden, Restaurants, Büros, Praxen, Kanzleien, Fitness-Studios, Schwimmbäder und Garagen.

Welche Sondernutzungsrechte gibt es?

Die Eigentümergemeinschaft kann einzelne Eigentümer privilegieren, indem sie ihnen Sondernutzungsrechte an bestimmten Räumen und Einrichtungen einräumt. Dadurch werden die übrigen Eigentümer von einer Nutzung ausgeschlossen.

Sondernutzungsrechte sind vor allem üblich bei Kfz-Stellplätzen auf gemeinschaftlichem Boden, Garagen-einfahrten, Keller- und Dachgeschoßräumen, gemeinsamen Fluren sowie allgemeinen Flächen wie Gartenanlagen, Dachterrassen, Balkonen und Loggien.

Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht runden die Palette der Nutzungsmöglichkeiten ab. Man spricht von einem Dauerwohnrecht, wenn jemand berechtigt ist, ohne Eigentümer zu sein, Räume einer Eigentumswohnung zu bewohnen.

Die Nutzung gewerblicher Räume wird Dauernutzungsrecht genannt. Sie ist nur dann zulässig, wenn sie sich für die übrigen Miteigentümer nicht als unzumutbar darstellt und der Wohncharakter des Gebäudes nicht verändert wird.



Procreators / Shutterstock.com

Wie entsteht Wohnungseigentum?

Wohnungseigentum wird systematisch nach einem vorgegebenen Verfahrensmuster in verschiedenen Einzelschritten gebildet.

Schritt 1:

Da Sondereigentum nur an „abgeschlossenen“ Wohnungen möglich ist, bedarf es zunächst einer „Abgeschlossenheitsbescheinigung“. Eine Wohnung wird als „abgeschlossen“ behandelt, wenn sie

- dazu geeignet ist, darin einen Haushalt zu führen (Küche oder Kochnische, Bad oder Dusche und WC),
- eindeutig räumlich vom gemeinschaftlichen Eigentum sowie von den anderen Sonder- beziehungsweise Teileigentumseinheiten durch Wände, Decken und Böden getrennt ist,
- über einen separaten, abschließbaren Zugang verfügt.

Dazu zählen auch außerhalb der Wohnung gelegene, jedoch dazu gehörende Räumlichkeiten wie etwa Kellerräume. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt auf Antrag die zuständige Baubehörde aus.

Schritt 2:

Liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, so kann ein Grundstück und das darauf errichtete Gebäude in einzelne Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Das geschieht entweder durch

- Teilungsvertrag: Vereinbarung der Miteigentümer oder
- Teilungserklärung: Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt.

Die einzelnen Wohneinheiten werden durch den Teilungsvertrag oder die Teilungserklärung genau bezeichnet. Sie geben eine Übersicht über die genaue Lage sowie die Zahl der Wohnungen und deren Größe. Außerdem wird darin vermittelt, an welchen Wohnungen, Räumen, Einrichtungen und Anlagen Sonder-, Gemeinschafts- Teileigentum und Sondernutzungsrechte besteht.

Soll Wohnungseigentum durch einen Teilungsvertrag begründet werden, so müssen alle Beteiligten vor einem Notar erklären, dass sie sich darauf geeinigt haben. Anschließend wird die Vereinbarung im Grundbuch vermerkt und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde vorgelegt. Über jede einzelne Eigentumswohnung wird ein separates Blatt im Grundbuch angelegt.

Die **Teilungserklärung** setzt einen Antrag des Grundstückseigentümers beim Grundbuchamt voraus. Mit seinem Antrag muss der Eigentümer erklären, dass die Wohneinheiten in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt werden sollen. Die Teilung wird erst dann wirksam, wenn für jede Wohnung ein einzelnes Wohnungsgrundbuch beim Grundbuchamt angelegt wird.

Die Teilungserklärung muss notariell beurkundet werden. Der Erklärung beizufügen sind folgende Dokumente:

- eine baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung (siehe Schritt 1),
- die Erklärung des jeweiligen Wohnungseigentümers (siehe Schritt 2) sowie
- ein Aufteilungsplan (siehe Schritt 3).

Wichtig: Im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung wird oftmals bestimmt, wie hoch die Miteigentumsanteile sein sollen. Dadurch erhält die Wohnung einerseits ihren wirtschaftlichen Wert, andererseits bemessen sich auch die späteren Lasten und Nutzungen danach.

Schritt 3:

Der **Aufteilungsplan** bezeichnet den Zweck, den das Wohnungseigentum erfüllen soll. Beim Aufteilungsplan handelt es sich um eine Bauzeichnung, die in der Regel von einem sachverständigen Architekten oder Bauingenieur erstellt wird. Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind im Aufteilungsplan präzise voneinander abzugrenzen. Außerdem werden dort die vorhandenen Sondernutzungsrechte verzeichnet.

Schritt 4:

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung des Wohnungseigentums gehört auch die Aufstellung einer **Hausordnung**. Die Hausordnung sorgt für ein geordnetes nachbarschaftliches Zusammenleben der Miteigentümer unter dem gemeinsamen Dach. Im Unterschied zur Gemeinschaftsordnung (siehe Schritt 5) ist die Hausordnung in einer Wohneigentumsanlage zwingend vorgeschrieben. In der Praxis ist die Hausordnung häufig Bestandteil der Gemeinschaftsordnung.

In der Hausordnung sollten beispielhaft möglichst folgende Details geregelt sein:

- Ruhezeiten
- Hausreinigung
- Tierhaltung
- Wäschewaschen und -trocknen
- Benutzung von Balkonen und Terrassen
- Benutzung des Treppenhauses
- Kinderspielflächen
- Hof- und Gartennutzung
- Ungezieferbeseitigung

Schritt 5 (optional):

Ergänzender Bestandteil einer Teilungserklärung ist häufig die sogenannte Gemeinschaftsordnung, oftmals auch als Satzung bezeichnet. Die Gemeinschaftsordnung regelt die rechtlichen Beziehungen der Eigentümer untereinander. Darin können gesetzliche Regelungen des WEG geändert oder ergänzt werden, so es sich nicht um zwingende Vorschriften handelt.

Mit dem Eintritt in die Eigentümergemeinschaft ist die Gemeinschaftsordnung für jeden einzelnen Eigentümer verbindlich. Die Regelungen der Gemeinschaftsordnung können durch Beschluss der Eigentümerversammlung geändert werden.

Allerdings besteht keine gesetzliche Verpflichtung, eine Gemeinschaftsordnung aufzustellen. Ist keine vorhanden, gelten allein die gesetzlichen Regeln.



Der Erwerb von Wohnungseigentum

Soll Sondereigentum eingeräumt oder erworben werden, ist erforderlich, dass

- sich die Beteiligten darüber einigen und
- ins [Grundbuch](#) eintragen lassen (Auflassung).

Der [Kaufvertrag](#) ist notariell zu beurkunden. Vorab kann sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer durch eine sogenannte [Auflassungsvormerkung](#) absichern. Denn damit erwirbt er gegenüber dem Verkäufer einen Rechtsanspruch auf Eintragung ins Grundbuch. Die Grundbucheintragung erfolgt auf Antrag, wenn alle Voraussetzungen vorliegen. Auf den Käufer geht die Wohnung erst dann über, wenn sein Eigentum im Grundbuch dokumentiert ist.

Was Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung unbedingt beachten müssen.

Niemand kauft gerne die „Katze im Sack“. Das gilt vor allem und erst recht für jene, die beim Kauf einer Eigentumswohnung später keine böse Überraschung erleben wollen. Daher sollte jeder Kaufinteressent das Objekt gründlich prüfen. Einen ausführlichen Kauf-Check mit einer Auswahl zu wichtigen Fragen finden Sie am Ende dieses Beitrags.

Die Rechte und Pflichten der Eigentümer

Über sein Sondereigentum kann jeder Wohnungseigentümer wie ein Alleineigentümer nach Belieben frei verfügen. Verstöße gegen geltendes Recht sind dabei allerdings tabu. Er ist außerdem berechtigt, die Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums (mit) zu benutzen. Dabei muss sich der Eigentümer so verhalten, dass dadurch kein anderer Eigentümer über Gebühr benachteiligt wird. Innerhalb des rechtlichen Rahmens können die Eigentumsrechte durch Beschlüsse der Eigentümer begrenzt werden. Die Pflichten der Wohnungseigentümer sind ausdrücklich durch das WEG normiert. Danach muss jeder Eigentümer

- die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einhalten,
- bei der Verwaltung der Wohneigentumsanlage aktiv mitwirken,
- alle auf ihn entfallenden Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums entsprechend des geltenden Verteilschlüssels anteilig übernehmen. (siehe Punkt „Was kostet Wohnungseigentum“)
- Instandhaltungen und Instandsetzungen aller im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile gestatten,
- das Betreten der Wohnung durch andere erlauben, wenn Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind,
- Einwirkungen auf sein Wohnungseigentum im Interesse der Gemeinschaft dulden. Das betrifft zum Beispiel auch solche Maßnahmen, die über rein bauliche Veränderungen hinausgehen, soweit sie für ihn keinen unzumutbaren Nachteil bedeuten,
- auf die Gemeinschaft bei der Nutzung des Eigentums (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) Rücksicht nehmen.





Nur ein Klick

www.biallo.de/bibliothek

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



Newsletter

von biallo.de immer
aktuell informiert!



Wie ist die Eigentümergemeinschaft organisiert?

Die Eigentümerversammlung

Mindestens einmal jährlich versammeln sich die Eigentümer, um über wichtige Fragen des Gemeinschaftseigentums zu entscheiden. Zu dieser Veranstaltung lädt der Verwalter.

Ist in der Teilungserklärung nichts anderes vereinbart, stimmen die Eigentümer nach der Zahl ihrer Köpfe (Kopfprinzip) ab. Danach besitzt jeder nur eine Stimme, egal wie groß sein Miteigentumsanteil und wie umfangreich seine Sondereigentumsrechte sind.

Allerdings können die Eigentümer die gesetzlich vorgegebene Gewichtung ihrer Stimmen mit einer 3/4-Mehrheit ändern, soweit die Gemeinschaftsordnung das zulässt (Öffnungsklausel).

Folgende Optionen sind alternativ zum Kopfprinzip möglich:

- **Wertprinzip:** Dabei wird jedem Wohnungs- oder Teileigentum ein Stimmrecht entsprechend der Größe des im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils zugeordnet. Dieses Verfahren wird in der Praxis am häufigsten angewendet.
- **Objektprinzip:** Dabei gewährt jedes Wohnungs- oder Teileigentum eine Stimme, unabhängig von seiner Größe. Diese Regelung spielt in der Praxis keine besondere Rolle.

Die Verwaltung

Das WEG sieht vor, dass seitens der Eigentümergemeinschaft [ein Verwalter bestellt](#) werden muss. Diese Funktion kann entweder von einem der Eigentümer oder von einer dritten Person übernommen werden. Bei größeren Wohnanlagen werden diese Aufgaben regelmäßig an externe Verwalter übertragen.

Der Verwalter vertritt die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich.

Für seine Tätigkeit erhält er eine Vergütung. Die Höhe seines Honorars kann frei vereinbar werden. Sie richtet sich besonders nach der Größe, etwa auch nach der Schwierigkeit des zu verwaltenden Wohnobjekts. In aller Regel bezieht der Verwalter einen festen monatlichen Vergütungssatz je Wohneinheit. Je nach Größe einer Wohnanlage bewegen sich die üblichen Verwalterhonorare in einer Spanne zwischen etwa 15 und 35 Euro netto.

Als Orientierungswert kann eine durchschnittliche Nettovergütung in Höhe von etwa 25 Euro angesetzt werden.

Ein zusätzlicher Anhaltspunkt für die Höhe des Verwalterhonorars ergibt sich aus der Berechnungsverordnung (2.BV), die allerdings nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau verbindlich ist. Danach liegt die Kostengrenze der Verwaltungsvergütung pro Einheit bei 275 Euro jährlich.

Zusätzlich zu seinem Honorar erhält der Verwalter in aller Regel seine Auslagen erstattet. Dies geschieht zumeist mit einer Pauschale.

Der Verwaltungsbeirat

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Die Wahl eines Beirats ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, vielmehr steht es den Eigentümern frei, einen Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Beirat wird bei Bedarf durch den Vorsitzenden einberufen.

Als Organ der Eigentümergemeinschaft nimmt der Verwaltungsbeirat folgende Aufgaben wahr:

- Er unterstützt und überwacht die Tätigkeit des Verwalters. Wie das zu geschehen hat, ist im WEG nicht geregelt.
- Er prüft den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung und versieht ihn mit seiner Stellungnahme.

Seit der WEG-Reform 2020 gibt es keine Vorgaben mehr für die Anzahl der Beiratsmitglieder. Ein Beirat ist auch nicht zwingend vorgeschrieben. Die Wohnungseigentümer können jedoch die Wahl eines Verwaltungsbeirats mehrheitlich beschließen. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter.

Wie bei der Überwachung des Verwalters im Einzelfall zu verfahren ist, regelt das WEG nicht.



Was kostet Wohnungseigentum?

Wie bereits erwähnt, sind die Eigentümer verpflichtet, sämtliche Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums entsprechend dem geltenden Verteilerschlüssel anteilig zu übernehmen.

Auf der Grundlage des jährlich zu erstellenden Wirtschaftsplans leistet jeder Eigentümer zu diesem Zweck monatlich im Voraus einen bestimmten Geldbetrag auf ein Konto der Gemeinschaft. Es handelt sich dabei um das sogenannte Hausgeld. Es setzt sich zusammen aus Kosten für die

- allgemeine Bewirtschaftung (zum Beispiel Grundabgaben, Wasser, Abwasser, Allgmeinestrom, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hausmeister, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Aufzug, Kabel-Hausanschluss, Gebäude-Instandhaltung und -Reparaturen, Gebäudeversicherungen)
- Heizung (zum Beispiel Brennstoff, Strom, zentrale Wasserversorgung, Schornsteinfeger)
- Verwaltung (Verwalterhonorar, Vergütungen des Verwaltungsbeirats, Kosten der Eigentümerversammlung, Beratungskosten für Steuerberater und Rechtsanwälte)
- Instandhaltung (zur Schadensvorsorge und -behebung sowie für notwendige Reparaturen).

Die Instandhaltungsrücklage zahlen Eigentümer auf ein separates Gemeinschaftskonto, um damit einen finanziellen Puffer für künftige Reparaturen zu bilden. Die Höhe dieser Rücklage legen die Eigentümer jedes Jahr neu fest. Wie das Geld verwendet wird, entscheidet in aller Regel der Verwalter.



Krasula / Shutterstock.com

Kauf-Check „Eigentumswohnung“

Auf diese Details sollten Sie achten:

Wo befindet sich das Objekt?

- Liegt das Objekt in der Nähe Ihres Arbeitsplatzes?
- Ist Ihre Arbeitsstelle verkehrstechnisch gut zu erreichen?
- Sind Schulen und Kitas fußläufig zu erreichbar?
- Liegt die Wohnanlage unmittelbar an einer stark frequentierten Straße oder Bahnlinie?

Welche Infrastruktur befindet sich vor Ort?

- Wie steht es mit Versorgungseinrichtungen im Umfeld?
- Sind in der Nähe Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden?
- Können Dienstleister wie Banken, Postfilialen und Friseure zu Fuß erreicht werden?
- Welchen Freizeit- und Erholungswert bietet das Umfeld?
- Sind Einrichtungen wie Fitness-Studios, Kinos und Restaurants in der Nähe vorhanden?
- Wie gut erreichbar sind medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen und Kliniken?
- Ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zufriedenstellend?
- Wie weit sind die nächsten Autobahnen oder Schnellstraßen entfernt?
- Gibt es ein gut ausgebautes Radwegenetz?

Genügt das Objekt ihren persönlichen Ansprüchen?

- In welchem baulichen Zustand befindet sich das Objekt?
- Besteht ein Sanierungsstau?
- Stehen kurzfristig größere Baumaßnahmen an?
- Wurden in jüngster Vergangenheit Reparaturen durchgeführt?
- Wie hoch sind die Instandhaltungsrücklagen?
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- Liegt das Objekt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet?



Entspricht die Wohnung ihren Vorstellungen?

- Wie ist die Lage innerhalb des Objekts?
- Weisen die Räume eine ausreichende Größe auf?
- Gibt es genügend Einzelräume?
- Ist die Gesamtwohnfläche groß genug?
- Entspricht die Wohnungsgröße Ihrer Familienplanung?
- Wie ist die Wohnung ausgestattet?
- Sind Balkone vorhanden?
- Können die umliegenden Flächen (mit-)benutzt werden?
- Über wieviel Wohneinheiten verfügt die gesamte Wohnanlage?
- Gibt es im Objekt selbst oder im direkten Umfeld störende Einrichtungen? (zum Beispiel Gaststätten, Gewerbebetriebe).

Kennen Sie Ihren finanziellen Bedarf?

- Entspricht die gewählte Wohnung Ihren Finanzierungsmöglichkeiten?
- Haben Sie Ihren Finanzierungsbedarf durchgerechnet?
- Liegt Ihnen ein Kosten- und Finanzierungsplan vor?
- Haben Sie Ihre künftige monatliche Belastung im Blick?
- Haben Sie auch die Zusatzkosten bedacht? (zum Beispiel Notar, Makler, Abgaben)
- Wie hoch ist das monatliche Hausgeld?
- Verfügen Sie bereits über eine feste Finanzierungszusage Ihrer Bank?

Verhaltensknigge VOR Abschluss des Kaufvertrags

- Klären Sie alle Finanzierungsfragen rechtzeitig mit Ihrer Bank.
- Sichten Sie die Eigentümerbeschlüsse
- Nehmen Sie Einblick in die Protokolle des Verwalters.
- Ist die Kaufurkunde verständlich und transparent formuliert?
- Notieren Sie alle Punkte, die für Sie nicht verständlich oder nachvollziehbar sind.
- Haben Sie alle offenen Fragen vor Vertragsunterzeichnung geklärt?
- Fragen Sie den Notar, wenn Ihnen etwas unklar erscheint.



biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH
Achselschwanger Str. 5, 86919
Utting

Telefon: +49 8806 33384 0
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: info@biallo.de
Internet: <https://www.biallo.de>

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV:
Samuel Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achselschwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter redaktion@biallo.de oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter <https://www.biallo.de>.
Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

