

Die aktuelle Höhe der monatlichen **Hausgeldumlage** sollte bekannt sein sowie der **Umlageschlüssel** für die Betriebs-, die Verwaltungs- und Erhaltungskosten, ebenfalls, ob **Hausgeldrückstände des Verkäufers bestehen**.

Vermietete Wohnung:

Bei einer vermieteten Wohnung ist zu beachten, dass ein **Vorkaufrecht des Mieters** zusteht, auch sollte man den **Mietvertrag** kennen und zu prüfen, wie lange läuft der **Kündigungsschutz des Mieters** (§ 577a BGB) beträgt, der Erwerber kann sich ggf. erst nach 3 – 10 Jahren auf ein berechtigtes Interesse berufen.

Neubau



Erwerben Sie eine Eigentumswohnung, die noch errichtet werden soll, prüfen Sie genau den notariellen Kaufvertrag und die zugehörige Bauverpflichtung und **Baubeschreibung**. Diese beschreibt im Detail, was sie bekommen werden. Prüfen Sie genau, ob der umfang Ihren Wünschen entspricht und auch die Qualität der Baustoffe Ihnen zusagt. Vergessen Sie dabei nicht auch die Außenflächen zu berücksichtigen.



Rechtsschutzversicherung:

Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung ist es zu überdenken, eine **Rechtsschutzversicherung** abzuschließen. Bedenken Sie, dass Rechtsschutzversicherungen meist eine Karenzzeit haben, bis ihr Schutz eingreift.

Das enge Zusammenleben der Eigentümer und Ihre wirtschaftliche Verflechtung lösen häufig Konflikte aus, die zu kostenintensiven Rechtsstreitigkeiten führen. Diese Risiken mit einer **Rechtsschutzversicherung für Wohnungseigentümer** abzudecken, kann sinnvoll sein.

Gleiches gilt, wenn Sie eine noch nicht gebaute Eigentumswohnung mit einem Bauvertrag kaufen. Oft haben Neubauten Mängel, über die die Wohnungseigentümer dann einen kostenintensiven Bauprozess führen. Ein solches Kostenrisiko kann mit einer speziellen **Bauherrenrechtsschutzversicherung** abgedeckt werden.

Auch im Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung kann eine **Rechtsschutzversicherung für Vermieter** sinnvoll sein, die bei Streitigkeiten mit Mietern hilfreich ist.



Ich wünsche Ihnen **viel Freude** an Ihrem neuen Zuhause.

Rechtsanwalt
Thomas H. Haymann

Ratgeber

Erwerb
von
Wohnungseigentum



Rechtsanwalt
Thomas H. Haymann
Gevelsbergstraße 13
D - 44269 Dortmund - Schüren
Tel. +49 (0)231 - 443105
Fax +49 (0)231 - 458575
info@haymann.com
www.haymann.com

Stand 09/2025



Sie möchten eine **Eigentumswohnung kaufen**.

Das Wohnungseigentum:

Sie treten dann in eine **Wohnungseigentümergeinschaft** ein. Alle Eigentümer sind entsprechend ihrem erworbenen Miteigentumsanteil Miteigentümer an dem Grundstück und den aufstehenden Gebäuden (Wohnhaus, Garagen etc.). Diese bilden das **Gemeinschaftseigentum**. Zudem erwerben Sie an der Ihnen zugewiesenen Wohnung Ihr persönliches **Sondereigentum (Wohnungseigentum)**. Auch Garagen, Kellerräume und sonstige Teileigentumseinheiten können Sondereigentum (**Teileigentum**) sein. Diese Räume nutzen Sie allein unter Ausschluss der übrigen Eigentümer. Sie sind auch im jeweiligen Wohnungsgrundbuch als deren Eigentümer eingetragen. Für diese tragen Sie auch die Kosten allein.

Das Sondernutzungsrecht:

Davon zu unterscheiden ist das **Sondernutzungsrecht**. Dieses betrifft meist Räume oder auch Außenflächen (z.B. Terrassen, Gärten, Kfz-Stellplätze), die im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft stehen, aber Ihnen allein unter Ausschluss der anderen Eigentümer zur Nutzung zugewiesen sind. Hierbei fallen die Kosten der Gemeinschaft zur Last, die Eigentümerin bleibt, soweit im Einzelnen nichts anderes vereinbart ist oder das WEG es vorschreibt. Die Entscheidungen darüber fasst die Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschlüsse in Wohnungseigentümergeinschaften oder durch förmliche Vereinbarungen. Das gilt auch für die äußere Gestaltung. Alle tragenden und wesentlichen Teile des Gebäudes (z.B. tragende Wände, Fassade, Dach, Fenster, Außen- und Wohnungseingangstüren, Balkonunterbau), größtenteils die Versorgungseinrichtungen und Leitungen, sowie gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume bilden das **Gemeinschaftseigentum**. Ihr **Sondereigentum** wird davon umgeben, dazu gehören z.B. nichttragende Wände in der Wohnung, Bodenbeläge, Wandbeläge, absperzbare Leitungen in der Wohnung und Armaturen. Hierfür tragen die Sondereigentümer die Kosten jeweils selbst.

Beim Kauf sollten Sie Folgendes beachten:

Die Eigentümer zahlen monatlich einen Betrag an die Gemeinschaft, das **Hausgeld**, das zur Deckung der Kosten der Gemeinschaft verwendet wird sowie zu einem Anteil in die **Instandhaltungsrücklage** der Gemeinschaft fließt. Dort wird Geld für künftige Instandhaltungen angespart. Dieses gehört der Gemeinschaft, damit hat jeder Eigentümer einen ideellen Anteil daran. Beim Verkauf geht dieses mit dem Anteil auf den Erwerber über, was ggf. beim Kaufpreis zu berücksichtigen sein kann.

Der **Verwalter** verwaltet die Gelder der Gemeinschaft und bezahlt deren Rechnungen, er stellt jährlich einen **Wirtschaftsplan** auf, der die Höhe der Hausgelder bestimmt und von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wird. Über die Hausgelder und Kosten erstellt der Verwalter jährlich die **Gesamt- und Einzelabrechnungen**, die die Gemeinschaft beschließt.

Stellen Sie fest, ob **Belastungen im Grundbuch** eingetragen sind. Das prüft auch der Notar durch vorherige Einsicht in das Grundbuch. Ggf. bestehen auch Zustimmungsrechte Dritter (z.B. Banken, Verwalter).

Lassen Sie sich vom Verkäufer die **Gemeinschaftsordnung** bzw. **Teilungserklärung** geben und lesen Sie diese aufmerksam. Diese ist eine Art Satzung der Wohnungseigentümergeinschaft und beschreibt Ihr Sondereigentum und regelt die internen Abläufe und ggf. Stimmrechte und Kosten.



Schauen Sie, wer die **Miteigentümer** sind, denn mit ihnen gehen Sie eine langfristige Verbindung ein. Ebenfalls sollten Sie den **Wohnungseigentumsverwalter** kennen lernen, denn er organisiert die Gemeinschaft. Er wird von den Wohnungseigentümern gewählt. Wird kein Verwalter gewählt, können sich die Wohnungseigentümer selbst verwalten. Das ist aber nicht unkompliziert und haftungsträchtig, sodass eine Bestellung eines **professionellen Verwalters zu empfehlen** ist. Der erste Verwalter nach Begründung des Wohnungseigentums kann nur für 3 Jahre bestellt werden, die folgenden Verwalter höchstens für 5 Jahre. Eine Wiederwahl ist möglich. Für die Wahl eines neuen Verwalters müssen drei Angebote zugrunde liegen. Wohnungseigentümergeinschaften sind mit einer Frist von 3 Wochen einzuberufen.

Prüfen Sie, welche **Vereinbarungen** und **Beschlüsse** bestehen, den Zugang zur Beschlussammlung, die der Verwalter führt, kann der Verkäufer vermitteln. Wichtig zu wissen ist, ob **Sonderumlagen** beschlossen sind oder bevorstehen. Solche können auch zur kurzfristigen Zahlung beschlossen werden, um Instandsetzungen und bauliche Änderungen vorzunehmen, für die die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht. Ggf. kann die Gemeinschaft auch **Darlehen** in Anspruch genommen haben, die noch zurückgezahlt werden müssen.

Teilungserklärung

