

Checkliste für den Kauf einer Eigentumswohnung

Es gibt viele gute Gründe für den Kauf von Wohneigentum. Doch eine Wohnung ist kein Haus! Es gibt Regelungen und Pflichten rund um den Kauf und Besitz einer Wohnung, die Sie unbedingt kennen sollten. Zudem empfiehlt es sich, neben dem Anschaffungspreis auch die späteren Neben- und Instandhaltungskosten sehr genau unter die Lupe nehmen.

Wohnung

Adresse:

Wohnfläche:

.....

Zimmerzahl:

.....

Einzugstermin:

Erster Eindruck

- Fassade (Aussehen, Schäden, Balkon, Abgrenzung zum Erdreich)
- Außenbeleuchtung (Zeitregelung, Helligkeit)
- Dach (evtl. Schäden, zu viele schräge Wände)
- Dämmung (Ausreichend gedämmt? Dämmung intakt? Feuchtigkeit im Mauerwerk?)
- Eingangsbereich (Briefkästen, Überdachung, Schwarzes Brett vorhanden, Qualität der Haustür, Rufanlage vorhanden)
- Garten (Aussehen, Mitbenutzung erlaubt, Einzäunung, Tiere erlaubt, Bäume, Pflegezustand)
- Gewerblich genutzte Flächen im Haus (Lautstärke, „Publikumsverkehr“)
- Treppenhaus (Beleuchtung, Belüftung, Fenster, Sauberkeit)
- Aufzug (Größe, Geschwindigkeit, Lautstärke)
- Wichtig! Immer und überall auf offensichtliche Schäden aller Art und „dunkle Ecken“ achten!

In der Wohnung

- Bad/ WC (Abluft, Art der Spülung, Zustand und Zugänglichkeit, Installationen)
- Fenster (Aussicht, Außenansicht, Bauart, Lärm- und Wasserschutz/-dichtung, luftdicht, Rollläden)



- Deckenbeleuchtung, Fernsehantenne, Fußboden (*Abschlussleisten an Boden/Wand und Fliesen/Teppich*), Steckdosen, Telefonanschluss
- Wände/ Putz/ Tapeten
- Keller (*Ausführung, Feuchtigkeit, Größe, Zugang, Strom vorhanden*)
- Küche (*Abluftkanal, Heizung, Anschlüsse gut erreichbar*)
- Parkplatz/Garage (*Notfallöffnung, Garagentor, genügend Parkplätze*)
- Türen (*Zustand, Schließen die Türen, Dichtung*)
- Wohnungstür (*Bauart, Dichtung, extra Riegel, starkes Schloss, Türspion*)
- Heizung (*Abrechnung, Alter, Art der Heizung, Letzte Überholung, Kostenverteilung für Warmwasser/Heizung*)
- Elektrik (*funktionstüchtig, zeitgemäß, kindersicher*)
- Wasserleitungen (*intakt, Alter, Material*)
- Klima und Dämmung (*Schimmelgefahr*)
- Sonstiges (*Fahrradkeller vorhanden, Waschkeller vorhanden, Erreichbarkeit des Hausmeisters, Reinigung des Treppenhauses*)

Finanzielles

Kosten

Kaufpreis: Nebenkosten:

Hausgeld: Makler:

Renovierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:

Gesamtkosten:

Was beinhaltet das Hausgeld?

.....

.....



Nebenkosten- Betriebskosten

Wasser (Abrechnung und Umlage der Kosten nach Verbrauch, Wohnfläche oder Personenzahl?):

.....

Abwasser:

Hausstrom:

Heizkosten (nicht jedoch die Gasetagenheizung in der Eigentumswohnung):

.....

Müllentsorgung:

Wohngeld:

Versicherungen (außer Hausrat):

Grundsteuer:

Hausmeister:

Treppenhaus- und Gartenpflege:

Verwaltungskosten (Verwalterhonorar):

Kontogebühren:

Instandhaltungskosten

Sind demnächst größere Instandsetzungsmaßnahmen fällig?

Zustand von Dach, Fassade, Treppenhaus, Elektrik, Wasserleitungen etc.

Aktuellen Wirtschaftsplan und Pläne der letzten 5 Jahre zeigen lassen

Weitere Finanzen:

Höhe der Rücklagen:

.....

Reichen Rücklagen für Investitionen aus oder kommen Sonderzahlungen hinzu?

.....



Höhe der Sonderzahlungen? (Kann ggf. in die Preisverhandlung mit einfließen):

Erwerbsnebenkosten (z. B. Makler):

Steuer ((Fahrt)kosten für Besichtigungen, Kosten für Geldbeschaffung, Reparaturkosten vor Einzug, Telefonate mit Maklern, Banken):

Zustand

Baujahr: Energieausweis:

letzte Renovierung/ Sanierung (Was? Wann?):

Geplante Renovierungsarbeiten?

Denkmalschutz?

Anmerkungen:

Nachbarschaft

Wie viele Bewohner im Haus? Wie viele Eigentümer insg.?

Wer wohnt überwiegend im Haus? Eigentümer Mieter

Ausgewogene soziale Struktur im Haus? Ja Nein



Regeln und Vorschriften gelten im Haus

Teilungserklärung? Ja Nein*

*Lassen Sie sich die Teilungserklärung sowie gegebenenfalls die Hausordnung geben. Beides sollten Sie gewissenhaft durchlesen.

Hausordnung? Ja Nein

Sondernutzungsrechte? Ja Nein

Welche Sondernutzungsrechte? Keller Dachboden Garten

Terrasse PKW-Stellplatz/ Garage

Sonstiges:

Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen? Ja Nein

Welche Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen? gewerbliche Tätigkeit Tierhaltung

Musizierverbot

Sonstiges:

Anmerkungen:

Hausverwaltung

Name: Adresse:

Ansprechpartner: Seit wann?

Telefonnummer: Email:

Nachvollziehbarkeit der Wohnungseigentümersammlungen

Liegen Ihnen die Protokolle der WEG-Versammlung vor? Ja Nein*

Gibt es einen Wirtschaftsplan? Ja Nein*

*Lassen Sie sich die Protokolle/Beschlussammlungen der letzten Eigentümersammlung sowie den Wirtschaftsplan geben. Diese enthalten wertvolle Informationen.

Anmerkungen:



Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft

Höhe der Instandhaltungsrücklage:

Sind demnächst größere Investitionen geplant? Ja Nein Eventuell

Kann es zu Sonderzahlungen kommen? Ja Nein Eventuell

Hat die Hausgemeinschaft Schulden? Ja Nein Eventuell

Anmerkungen:

.....

.....

Abgeschlossene Versicherungen und langfristigen Verträge der Eigentümergeinschaft

Wohngebäudeversicherung Wartung: Heizung

Wohngebäudeversicherung mit Elementarschaden Wartung: Aufzug

Wohngebäudeversicherung mit Glasbruch Energiecontracting

Sonstiges:

Unterlagen und weitere Auskünfte

Exposé des Verkäufers bzw. Maklers

Grundrisse, Schnitte, Wohnfläche

Anteil am Grundstück

Baubeschreibung

offene Baulasten

Einheitswert

Grundbuchauszug; Belastungen im Grundbuch?

Eingetragene und nicht eingetragene Rechte oder Lasten



