

# Vor Vertragsabschluss alles überprüfen

Da der Kauf einer Eigentumswohnung eine langfristige Investition und Bindung darstellt, sollte nicht leichtfertig vorgegangen, sondern einige wichtige Punkte beachtet werden: Bei der Auswahl sind neben der Lage auch auf die Ausstattungsmerkmale zu achten, die nicht durch den Eigentümer verändert werden können. Gemeint ist hier beispielsweise das Vorhandensein einer Terrasse oder eines Balkons. Eine Einbauküche oder die Ausstattung der Badezimmer können dagegen verändert werden und sollten nur bei der Preisfindung eine Rolle spielen.

Ist die Entscheidung zum Kauf gefallen, sollte Folgendes unternommen werden: Mindestens die letzten drei Versammlungsprotokolle und die Beschlussammlung einsehen, da hier auch die außerhalb der Eigentümersammlung gefassten Beschlüsse und laufende, die Wohneigentümergeinschaft betreffende Gerichtsverfahren eingetragen sind. Abgefragt werden sollte der Energiepass, die Höhe der Instandhaltungsrücklage und eventuelle Forderungen der WEG gegen Miteigentümer und Dritte. Anhand der letzten Wohngeldabrechnung kann geprüft werden, ob alle umlagefähigen und nichtumlagefähigen Kosten (Wohngeld) ordnungsgemäß verteilt werden. Ein Blick in die Teilungserklärung gibt weiter Aufschluss, ob weitere Zahlungsverpflichtungen, die eventuell nicht eingeplant waren, zu zahlen sind wie bspw. Fensterreparaturen und -erneuerungen. Die Teilungserklärung gibt zudem Aufschluss über die Rechte und Pflichten der Eigentümer. Somit sollten diese im Vorwege genauestens studiert werden.

Bei der Finanzierung sollte darauf geachtet werden, dass neben dem Angebot der Hausbank auch Vergleichsangebote einge-



**Autor Ralf Michels ist Präsidiumsmitglied im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter. [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)**

holt werden, da die Konditionen sehr unterschiedlich ausfallen können. Beim Abschluss ist empfehlenswert, Sondertilgungen zu vereinbaren. Der Kaufvertrag, der vor einem Notar geschlossen werden muss, sollte inhaltlich vollständig verstanden werden. Der Notar ist zur neutralen Erläuterung verpflichtet. Um Unannehmlichkeiten zu vermeiden, sollte ein Kaufvertrag erst unterschrieben werden, wenn eine Finanzierungsbestätigung vorliegt.

Da es sich bei dem Kauf einer Eigentumswohnung um eine große finanzielle Investition handelt, sollten bei Bedarf auch professionelle Berater hinzugezogen werden. Ein Bauingenieur kann zum Beispiel genaue Aussagen über den baulichen Zustand der Wohnung und des Gebäudes treffen. Ein Rechtsanwalt kann beim Kaufvertrag – insbesondere bei den inhaltlichen Zusagen – zur Seite stehen.

Im Verhältnis zum Kaufpreis sind die Kosten für diese Berater gering, sie können aber vor größeren finanziellen Schäden schützen. Auch der Verwalter spielt eine wichtige Rolle, da er die Verantwortung für das gesamte Eigentum hat. Die Mitgliedschaft in einem Berufsverband und die Absicherung der Gemeinschaft durch eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sind Mindestanforderungen an eine Hausverwaltung.