

## Checkliste / Kauf einer Eigentumswohnung

Folgende Unterlagen sollten Sie nach Möglichkeit beim Kauf einer Eigentumswohnung beachten, einsehen und prüfen. Es würde mich freuen, wenn ich Ihnen damit bei der Auswahl der Wohnung etwas behilflich sein kann.

Herzlichst,

Ihr unabhängiger Honorarberater und Kreditcoach

Robert Aschauer

- |                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> | <b>Hausgeld oder Wohngeld</b><br><small>Mittelwert bei Neubauten: 2,30 € pro Monat und qm Wohnfläche. Bei älteren Objekten bei 2,70 - 2,90 €.</small> | Monatlicher Gesamtbetrag ..... €<br>davon umlagefähige Kosten ..... €<br>davon für Instandhaltung ..... €<br>davon für die Verwaltung ..... €   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Wirtschaftsplan</b>  | » Wirtschaftsplan des laufenden Jahres<br>» Jahresabrechnung mehrerer Jahre<br>» Gesamtabrechnung<br>» Einzelabrechnung der Wohnung<br>Nach Möglichkeit Einsicht in die Unterlagen der letzten 5 Jahre inkl. der Beschlussammlung.        |
| <input type="checkbox"/> | <b>Miet-, Kautionsvertrag und Kautionsanlage.</b>   | Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete.<br>Das Mietverhältnis bleibt beim Kauf unverändert bestehen. Der Erwerber übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten des Vermieters. Klären Sie bitte auch, ob die Miete immer pünktlich bezahlt wurde. |
| <input type="checkbox"/> | <b>Höhe der Miete</b>   | Wenn die Wohnung nicht vermietet ist, dann klären Sie bitte die Höhe der möglichen Mieteinnahmen.<br>Befragen Sie den Makler und den Verkäufer zu den möglichen Mieteinnahmen. Wie wurde die Wohnung in der Vergangenheit vermietet?      |
| <input type="checkbox"/> | <b>Protokolle der Eigentümerversammlung</b>   | Lesen Sie in Ruhe die Eigentümerprotokolle. Hinterfragen Sie den Makler oder/und den Verwalter zu bestimmten Sachverhalten.   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Besichtigung</b>   | Gebrauchte Eigentumswohnungen kaufen Sie "wie gesehen". Prüfen Sie deshalb alle relevanten Unterlagen, eventuelle Mängel und die bauliche Substanz.   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Instandhaltung</b>   | » Ist mit Sonderumlagen zu rechnen?<br>» Welche Rücklagen sind gebildet?<br>» Renovierungsstau (Wohnung / Gemeinschaftseigentum)?   |



### **Faktoren für Preisvergleich**

- » Lage des Objekts
- » Grundstücksgröße
- » Größe der Wohnanlage, Gesamtzahl der Wohnungen
- » Wohnfläche und Preis pro Quadratmeter Wohnfläche
- » Gemeinschaftseigentum sanierungsbedürftig ja/nein
- » Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung
- » Wohnung renovierungsbedürftig ja/nein
- » Ist eine ausreichende Rücklagenbildung für Instandhaltungen vorhanden?
- » Vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel
- » Waschküche, Fahrradräume, Sauna, Schwimmbad)
- » Sondernutzungsrechte der Wohnung (zum Beispiel Keller-  
raum, Garage, Stellplatz, Gartenteil, Terrasse, Dachterrasse)



### **Prüfung vor dem Kauf**

- » Kaufvertrag nebst Anlagen
- » Baubeschreibung
- » Exposé / Baubeschreibung
- » Pläne (Schnitte, Grundrisse etc.)
- » Wohnflächenberechnung
- » Teilungserklärung
- » Gemeinschaftsordnung
- » Aufteilungsplan
- » Abgeschlossenheitsbescheinigung
- » Gebäudeenergieausweis
- » Hausordnung
- » Gebäudemängel
- » Grundbuchauszug
- » Lageplan
- » Baulastenverzeichnis
- » Gutachten / Kostenvoranschläge für anstehende  
Instandhaltung / Modernisierung
- » Nutzungsmöglichkeiten (Freiberufliche Tätigkeit?)
- » Protokolle der Eigentümerversammlung
- » Verwalterunterlagen (Vertrag, wichtige Beschlüsse etc.)
- » Sondernutzungsrechte der Wohnung (zum Beispiel Keller-  
raum, Garage, Stellplatz, Gartenteil, Terrasse, Dachterrasse)



### **Nach dem Kauf**

- » Abnahme-/Übergabeprotokoll
- » Zählerstand (Heizung, Wasser, Strom etc.)
- » Übergabe Schlüssel

#### **Wichtige Hinweise:**

Diese Liste und die Aufzählungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht Inhalt meiner Beratungstätigkeit. Die Checkliste ist ein kostenloser Service für meine Mandanten. Es können daraus keine Haftungsansprüche gelten gemacht werden.