

PRESSEMITTEILUNG
Thema: Weitere Themen

Dezember 2018
1/3

Kostenfallen beim Kauf einer Eigentumswohnung

Die Wohnung gefällt – Lage, Schnitt und Kaufpreis überzeugen. Jetzt schnell kaufen?

„Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt der Käufer nicht nur das alleinige Eigentum an einer Wohnung. Er wird Teil einer Gemeinschaft und erwirbt zugleich anteilig Eigentum am Gemeinschaftseigentum.“, erläutert Dr. Christian Grüner, Geschäftsführer der Notarkammer Thüringen. „Hier lauern Kostenfallen, die oft übersehen werden.“

1. Größe des Miteigentumsanteils

Käufer erwerben stets einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Hierzu gehören etwa wichtige Gebäudeteile, wie Dach oder tragende Wände, aber auch die Außenanlage. Die Verteilung der Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum richtet sich im Regelfall nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Demgegenüber spielt der individuelle Nutzen, der z.B. bei einem Fahrstuhl für die Erdgeschosswohnung kaum besteht, keine Rolle.

2. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Was zum Gemeinschaftseigentum und was zum jeweiligen Sondereigentum, also dem Alleineigentum an einer Wohnung, gehört, ergibt sich aus der Teilungserklärung samt Aufteilungsplan. Die Unterscheidung ist nicht nur für die Frage relevant, wer welche Gebäudeteile wie nutzen kann, sondern auch für die Kostenverteilung. Achten Sie zudem darauf, dass tatsächliche Bauausführung und Teilungserklärung übereinstimmen. Abweichungen zwischen Plan und Realität können Rechtsstreitigkeiten und Kosten verursachen. Jede Anlage hat ferner eine Gemeinschaftsordnung, die das Miteinander der Wohnungseigentümer regelt. Dort finden sich oft spezielle Kostenregelungen, die von der Grundregel der Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Machen Sie sich also unbedingt mit der Gemeinschaftsordnung vertraut! Zudem können sich Regeln zur Kostentragung auch aus

Beschlüssen ergeben. Daher sollten Sie sich zurückliegende Beschlüsse ansehen, und zwar vor dem Beurkundungstermin.

3. Hausgeld und Instandhaltungsrücklage

Bei einer Wohnungseigentumsanlage fallen stets Kosten für Instandhaltung, Betriebskosten und Bildung einer Rücklage an. Hierfür zahlen die Eigentümer ein monatliches Wohn- bzw. Hausgeld. Diese laufenden Kosten sollten Käufer unbedingt kennen. Gerade bei älteren Wohnanlagen ist außerdem die Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage wichtig, da diese ein finanzielles Polster für anstehende Maßnahmen bildet.

4. Sonderumlagen und Kredite

Speziell bei größeren baulichen Maßnahmen in der Anlage reicht die Instandhaltungsrücklage aber oft nicht aus. Dann wird eine Sonderumlage beschlossen. „Jeder Käufer muss bedenken, dass eine solche Umlage regelmäßig erst fällig wird, wenn der Verwalter sie tatsächlich anfordert. Für den Käufer als neuen Eigentümer besteht daher die Gefahr, aufgrund von Beschlüssen, die zeitlich vor seinem Eigentumserwerb liegen, erhebliche Zahlungen leisten zu müssen. Informieren Sie sich also stets vor einem Kauf, ob bereits Sonderumlagen beschlossen, jedoch noch nicht eingefordert wurden.“, rät Dr. Grüner und ergänzt: „Die Gemeinschaft kann ebenso einen Kredit aufgenommen haben, für den der Erwerber mithaftet.“

Fazit: Informieren Sie sich immer über die Folgekosten, die eine Eigentumswohnung verursacht. Der Blick in Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Beschlussammlung ist hierfür unerlässlich.“

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgische Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der

Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Diese und weitere Pressemitteilungen zu den Themen Erbrecht, Vorsorge, Immobilien-, Familien- und Unternehmensrecht finden Sie in unserem Presseportal .

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern

Valerie Keilhau

Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87

kontakt@medienverbund-notarkammern.de