

23. AUGUST 2022

Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung: Darauf müssen Interessenten achten

- *Bezüglich der Ausstattung und des Zustands der Wohnung unterscheiden sich Neu- und Bestandsbauten oft erheblich*
- *Wer sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet, wird damit automatisch Teil der Eigentümergemeinschaft des Hauses*
- *Mit dem Hausgeld werden alle Kosten abgedeckt, die für die laufende Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind*
- *Kaufinteressenten sollten unbedingt einen Blick in die vergangenen drei oder vier Protokolle der Eigentümerversammlung werfen, um Hinweise auf die Stimmung unter den bestehenden Eigentümern und einen Überblick über anstehende, größere Sanierungen zu erhalten*

Frankfurt am Main, 23. AUGUST 2022 – Die eigenen vier Wände: Für viele Menschen ist der Kauf einer Immobilie die größte Anschaffung in ihrem Leben. Dabei träumt nicht jeder Kaufinteressent von einem Haus mit Garten. Besonders in Ballungsräumen und Großstädten ist der Erwerb einer Eigentumswohnung für Käufer verlockend. Neben der Lage, dem Preis und den geringeren Instandhaltungsarbeiten als beim Haus spielen auch eine Reihe anderer Faktoren – wie die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – eine wichtige Rolle. Welche Besonderheiten Interessenten beim Kauf einer Eigentumswohnung beachten müssen, erklären die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com).

„Immobilien gelten als sichere Kapitalanlage. Dabei eignen sich vor allem Eigentumswohnungen hervorragend als Anlageobjekt – für Selbstnutzer und Investoren gleichermaßen. Damit die Immobilie auch eine lohnende Rendite erzielt, sollten sich Interessenten vorab gut über das Objekt und dessen Eigenschaften informieren“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Neben den Faktoren Lage, Ausstattung und Zustand sollten Kaufinteressenten beim Erwerb einer Eigentumswohnung auch die Wohnungseigentümergeinschaft im Hinterkopf behalten. Denn als Teil der WEG müssen Eigentümer einige Regeln und Pflichten beachten.“

Welche Aspekte spielen beim Kauf einer Wohnung eine Rolle?

Die Lage ist beim Erwerb einer Eigentumswohnung das A und O. Je nach den persönlichen Präferenzen des Käufers spielen bei der Lage unterschiedliche Aspekte eine Rolle. Einige Interessenten bevorzugen eine eher ruhigere Lage, andere dagegen wünschen sich eine Wohnung direkt im Zentrum der Stadt. Wichtig ist in jeden Fall eine gute Infrastruktur mit Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen, aber auch ein umfangreiches Freizeitangebot sollte vorhanden sein. Je nach Umgebung kann auch der Ausblick von der Terrasse

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:presse@von-poll.com**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

oder dem Balkon ein ausschlaggebendes Kriterium für den Kauf einer Wohnung sein. Familien legen häufig ein besonderes Augenmerk auf die Nähe zu Kindergärten, Schulen und Grünanlagen.

Neben der Lage sollte auch auf die Ausstattung sowie den Zustand einer Wohnung geachtet werden. Dabei unterscheiden sich Neu- und Bestandsbauten oft erheblich. „In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Neubauwohnung das Dach, die Elektrik, Leitungen, Rohre und die Heizung in einem einwandfreien Zustand sind. Auch bei der Ausstattung des Badezimmers sind meist keine großen Investitionen in Modernisierung oder Sanierung notwendig“, lässt Immobilienexperte Ritter wissen. Und er führt weiter aus: „Ein besonderes Augenmerk sollten Interessenten vor dem Erwerb aber auf den energetischen Zustand des Gebäudes sowie den Schallschutz legen. Die Auflagen in Hinblick auf klimaneutrale Gebäude werden künftig zunehmen und damit verbunden auch die Kosten. Das sollten potenzielle Käufer einkalkulieren.“

Während die Substanz und der Zustand der Wohnung in einem Neubau meist ersichtlich sind, gibt es bei Bestandswohnung einiges mehr zu beachten. Zuerst sollten sich Käufer einen Überblick über das gesamte Gebäude, samt der Fassade, des Dachs sowie der Türen und Fenster verschaffen. Anschließend folgt ein erster Blick in die Wohnung. Dabei sollten die Böden, Bodenbeläge sowie die Wände und Decken kontrolliert werden. Nicht alle Mängel sind mit bloßem Auge erkennbar, daher sollten sich Interessenten vorab beim Makler oder Hausverwalter über den Zustand der Bausubstanz, eventuelle Mängel sowie Alter der Elektrik, der Heizung sowie der Leitungen und Rohre – vor allem im Keller – informieren. Ein Blick in die vergangenen drei oder vier Protokolle der Eigentümerversammlung kann einen Hinweis auf die Stimmung unter den bestehenden Eigentümer geben und gibt zugleich einen Überblick über anstehende, größere Sanierungen. Grundsätzlich sollten Kaufinteressenten bei der Besichtigung ihr Budget im Hinterkopf behalten und mögliche Kosten für Renovierungen oder Sanierungen einkalkulieren.

Die Eigentümergeinschaft

Wer sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet, wird damit automatisch Teil der Eigentümergeinschaft des Hauses. „Die WEG entscheidet in jährlich stattfindenden Eigentümerversammlungen über die Verwaltung, Gestaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums. Damit gemeint sind alle Teile des Grundstücks und Hauses, beispielsweise die Fassade, das Treppenhaus, das Dach oder der Fahrstuhl, die über das Sondereigentum – also die eigentliche Wohnung – hinausgehen“, erklärt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Die genaue Unterteilung von Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind unter anderem in der Teilungserklärung festgehalten. Diese ist ein fester Bestandteil des Kaufvertrags beim Wohnungserwerb.“

Die gesetzliche Grundlage bildet hierbei das Wohnungseigentumsgesetz. Abweichende Vereinbarungen sowie detaillierte Rahmenbedingungen lassen sich in der Gemeinschaftsordnung des Hauses finden. Diese ist ebenfalls Bestandteil des Wohnungskaufvertrags und wird in einigen Fällen sogar im Grundbuch hinterlegt.

Nebenkosten beim Wohnungskauf

Eine weitere Besonderheit beim Kauf einer Eigentumswohnung ist der monatliche Vorschuss für die laufenden Kosten: das Hausgeld. Neben den üblichen Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb – Grundbuch- und Notarkosten, Grundsteuer, Grunderwerbsteuer und Maklerkosten – müssen Käufer bei Eigentumswohnungen auch die Höhe des Hausgeldes einkalkulieren. Das Hausgeld (auch Wohngeld genannt) wird monatlich auf das Konto der Eigentümergemeinschaft, welches vom Verwalter betreut wird, gezahlt. Damit werden alle Kosten abgedeckt, die für die laufende Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind. Darunter fallen unter anderem die Kosten für den Hausverwalter, den Hausmeister sowie die Wohngebäudeversicherung. In der Regel liegt die Höhe des Hausgeldes 20 Prozent bis 30 Prozent über den Nebenkosten für eine vergleichbare Mietwohnung, auch wegen der Instandhaltungsrücklage. Hinzu kommt, dass besondere Features wie Tiefgaragen, Aufzüge oder ein Pool das Hausgeld zusätzlich erhöhen.

Des Weiteren müssen Eigentümer einer Eigentumswohnung eine Instandhaltungsrücklage zahlen. Die WEG beschließt einmal jährlich den Wirtschaftsplan, worin alle voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen für das kommende Wirtschaftsjahr aufgelistet werden. Darin enthalten ist auch die Höhe der Instandhaltungsrücklage. Diese dient ausschließlich für die anfallenden Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Alle Miteigentümer zahlen die Rücklage anteilig auf ein separates Konto ein. Wobei sich der Verteilungsschlüssel – sofern nichts Abweichendes in der Gemeinschaftsordnung vereinbart wurde – an der Größe des Miteigentumsanteils orientiert.

Fazit

„Wer für sich die passende Lage und Umgebung findet, hat in einer Eigentumswohnung eine gute Anlagemöglichkeit. Der Kauf einer Eigentumswohnung unterscheidet sich in einigen Punkten vom Kauf eines Hauses. Käufer sollten sich vorab darüber im Klaren sein, dass sie als Wohnungseigentümer Teil der Eigentümergemeinschaft werden und damit bestimmte Regeln und Pflichten beachten müssen. Vor dem Kaufabschluss sollten Interessenten die letzten drei bis vier Protokolle der Eigentümerversammlung aufmerksam lesen und zudem die Immobilie mit einem Fachmann besichtigen, um für anstehende Sanierungen vorbereitet zu sein. Zudem müssen Eigentümer bei ihrer Finanzierung das Hausgeld und die Instandhaltungsrücklage einkalkulieren“, resümiert Daniel Ritter.

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.