Erwerb einer Eigentumswohnung

Vortrag

Rechtsanwalt Christian Carstens
Schwachhauser Heerstraße 53
28211 Bremen
carstens@schultz-carstens.de
www.schultz-carstens.de

Erwerb einer Eigentumswohnung

Die Erkenntnisquellen des Wohnungseigentums
Das Grundbuch
Die Teilungserklärung/Aufteilungsplan
Die Miteigentümerordnung
Die Hausordnung
Die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen
Die Beschlusssammlung
Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

Erwerb einer Eigentumswohnung

Der Energieausweis ist verpflichtend



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 01.05.2021

Gültig bis: **31.08.2031** Registriernummer: HB-2021-003776720

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	[redacted]	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1997 (Heizungsanlage)	
Anzahl der Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A_N)	1048,8 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	leichtes Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]		
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) [redacted]

Unterschrift des Ausstellers [redacted]

Ausstellungsdatum 01.09.2021

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
Mehrfachangaben möglich
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Eigenschaften des Energieausweises:

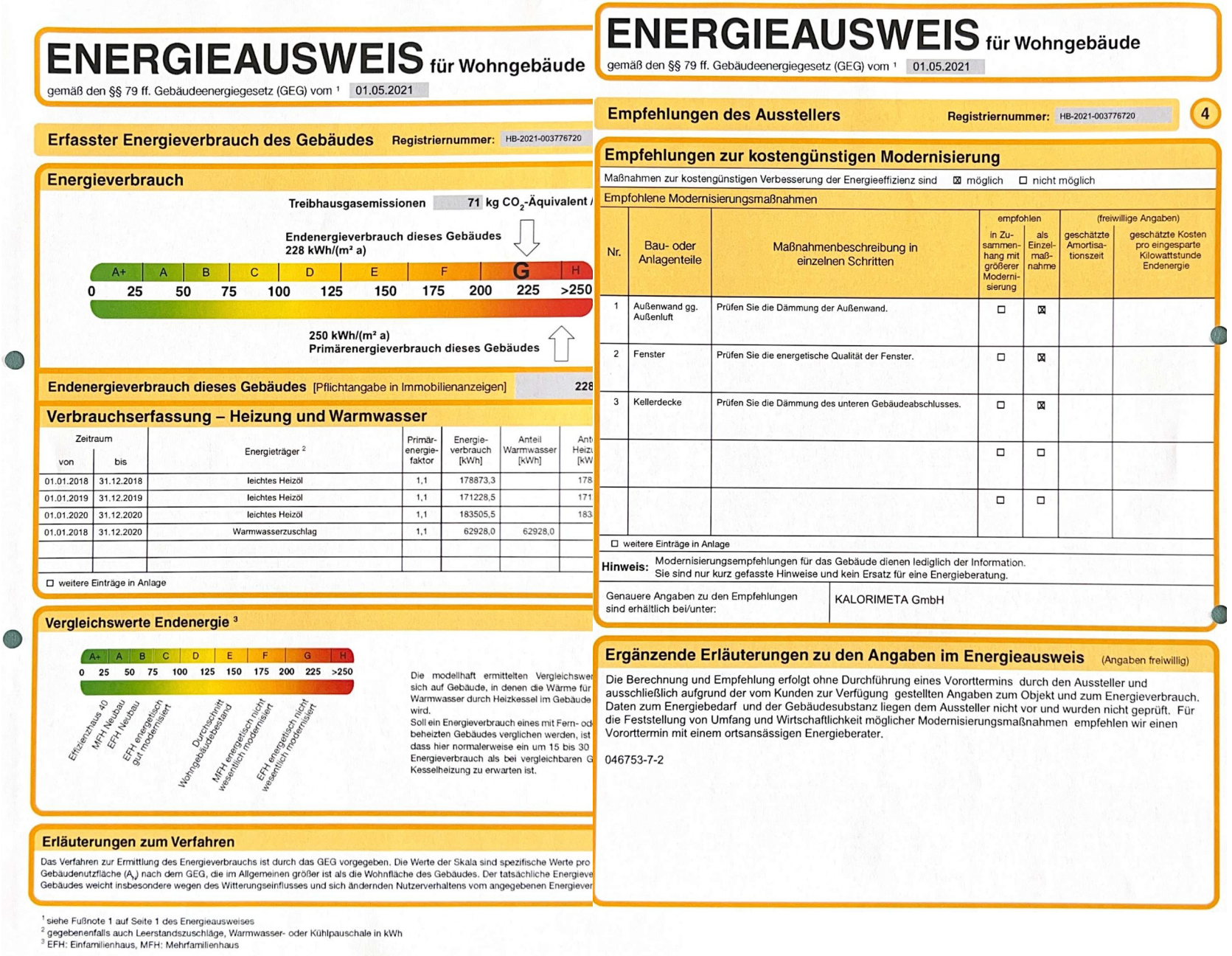
Energiebedarfsausweise sind vorgeschrieben bei Neubau oder Änderung von Gebäuden. Ebenso für Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde.

Der Energieausweis ist zehn Jahre gültig.

Wahlfreiheit besteht für die übrigen Wohngebäude und für Nichtwohngebäude zwischen Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweis.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HB-2021-003776720

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 71 kg CO_2-Äquivalent /

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
228 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

250 kWh/(m² a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 228

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kW
01.01.2018	31.12.2018	leichtes Heizöl	1,1	178873,3		178
01.01.2019	31.12.2019	leichtes Heizöl	1,1	171228,5		171
01.01.2020	31.12.2020	leichtes Heizöl	1,1	183505,5		183
01.01.2018	31.12.2020	Warmwasserzuschlag	1,1	62928,0	62928,0	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswer
sich auf Gebäude, in denen die Wärme für
Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude
wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- od
beheizten Gebäudes verglichen werden, ist
dass hier normalerweise ein um 15 bis 30
Energieverbrauch als bei vergleichbaren G
Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro
Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieve
Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energiever

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 01.05.2021

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HB-2021-003776720

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	☐	☒		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	☐	☒		
3	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vorortttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vorortttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

046753-7-2

Erwerb einer Eigentumswohnung

Was muss der Verkäufer liefern?
§ 433 BGB: Lasten- und mangelfreies Eigentum
Aber: alles Gebrauchte hat Macken…
Deshalb Gewährleistungsausschluss:
Typische Klausel:
Die Veräußerung erfolgt mit allem Zubehör und mit allen am Kaufobjekt haftenden Rechten.
Die Rechte der kaufenden Vertragspartei wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mit verkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, allerdings mit Ausnahme

a.) der in dieser Urkunde etwa enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,

b.) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Die verkaufende Vertragspartei erklärt, sie habe keine ihr bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die die kaufende Vertragspartei angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte,

a) solcher erheblicher Sachmängel, die erst nach Besichtigung entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.

Die kaufende Vertragspartei hat das Kaufobjekt besichtigt; sie kauft es im gegenwärtigen Zustand

Erwerb einer Eigentumswohnung

Was bedeutet das?

Immobilie darf Mängel haben.
Aber versteckte Mängel dürfen nicht verschwiegen werden.

Das bedeutet:
Verkäufer haftet, wenn
1. versteckter Mangel offenbar wird
2. dieser Mangel arglistig verschwiegen wird

Erwerb einer Eigentumswohnung

Der Verkäufer einer Eigentumswohnung ist gegenüber dem Käufer verpflichtet, sowohl verborgene Mängel als auch solche Umstände zu offenbaren, die auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen und die für den Vertragsentschluss des Käufers von Bedeutung sind. Maßgeblich ist dabei, ob ein verständiger Verkäufer damit rechnen muss, dass das Verschweigen des Umstands Einfluss auf die Entscheidung des Käufers hat.
(OLG Saarbrücken Urt. v. 27.12.2017 – 1 U 145/14, BeckRS 2017, 140756, beck-online)

Erwerb einer Eigentumswohnung

Die Bedeutung des Exposés und von Inseraten

Für beschreibende Angaben in einem Exposé oder einem Inserat (z.B. Angabe der Wohnfläche) übernimmt der Verkäufer keine Garantie, wenn diese Angaben nicht in den Kaufvertrag eingeflossen sind.

Vorsätzlich falsche Angaben können aber zur Haftung führen!

„Zu den Eigenschaften, die der Käufer eines Grundstücks nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf, zählen auch Angaben in einem Exposé, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handelt.
Ein Haftungsausschluss für Sachmängel umfasst auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks. Hierauf kann sich der Verkäufer jedoch nicht berufen, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen hat.“

BGH, Urteil vom 19.1.2018 – V ZR 256/16

Erwerb einer Eigentumswohnung

Daraus folgt:
Alles, was einem wichtig ist, muss in den Kaufvertrag aufgenommen werden!
Z.B.:
Mieteinnahmen
Nutzbarkeit von Souterrainwohnungen und Spitzböden

Rechtsfolge einer Vertragsverletzung:
Werden vorsätzlich falsche Angaben zum Zustand des Objekts gemacht,

kann der Käufer entweder

- den Vertrag rückabwickeln

oder

- den Aufwand für die vertragsgerechte Herstellung verlangen.

Beweislast liegt beim Käufer!

Erwerb einer Eigentumswohnung

Was bedeutet lastenfrei noch?

Der Verkäufer ist verpflichtet,

„den verkauften Grundbesitz frei von Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten und frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht von der kaufenden Vertragspartei in diesem Vertrag übernommen werden.“

Wie umgehen mit
Nießbrauchsberechtigten und Wohnrechten:

Verkäufer muss sich um Löschung bemühen – Aufgabe des Wohnrechts (umzug ins Heim) führt nicht zur Löschung. Schwierig, wenn Berechtigte dement sind.

Mieter -
werden meist übernommen, am besten Einigung vor Vertragsabschluss, Kündigungsfristen müssen beachtet werden, Kündigung erst ab Umschreibung

Erwerb einer Eigentumswohnung

Das wichtigste Dokument – der Grundbuchauszug

Bedeutung des Grundbuchauszugs
Generell besteht für die Begründung und die Veränderungen von Rechten ein Zwang zur Eintragung ins Grundbuch. Die Grundbucheintragung genießt öffentlichen Glauben, d.h. jeder kann davon ausgehen, dass Eintragungen im Grundbuch richtig sind.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Das Grundbuch

Was aus dem **Grundbuch** zu erkennen ist
Das Grundbuch gibt den Bestand an. Nur was sich aus dem Grundbuchblatt ergibt, kann wirksam verkauft werden. Zugleich werden die weiteren wichtigen Grundlagen benannt. Eine typische Formulierung lautet:
450/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Vorstadt R (...) verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum**. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums gemäß **Bewilligung vom 17.1.1983 und Aufteilungsplan eingetragen am 25.3.1983.**

Erwerb einer Eigentumswohnung

Das Grundbuch

Der Miteigentumsanteil:

„**450/10.000 Miteigentumsanteil „**

Ist der ideelle Anteil am Gemeinschaftseigentum.
Zu diesem Anteil gehört dem Eigentümer das Gemeinschaftseigentum

Allerdings ist das auch der Anteil, an dem ein Eigentümer an den meisten Kosten beteiligt ist. Ausnahmen müssen ausdrücklich festgelegt werden.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Das Grundbuch

Die „**Bewilligung vom 17.1.1983“**

Das ist die Urkunde, die vom Notar eingereicht wurde. Jede eingereichte Urkunde muss im Grundbuch verzeichnet sein.

Es muss auch jede Urkunde vorgelegt werden können.

Inhalt der (ersten) Urkunde ist immer die Teilungserklärung und meistens eine ergänzende Miteigentümerordnung.

Erwerb einer Eigentumswohnung

In der **Teilungserklärung** sind sämtlich Einheiten mit dem jeweiligen Anteil und der Lage im Objekt zusammengefasst.

Nr .1 450/10.000 Miteigentumsanteil an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum**.
Nr .2 700/10.000 Miteigentumsanteil an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 2 bezeichneten Ladenlokal**.

Man unterscheidet Wohneigentum

Einheiten, die Wohnzwecken dienen

und Teileigentum
Einheiten, die nicht dem Wohnen dienen, also allen anderen Zwecken. Diese Zwecke können bereits angegeben sein. Nur wenn allein „Teileigentum“ in der Urkunde steht, sind alle anderen Zwecke außer Wohnen erlaubt.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Teilungserklärung

Aus der Teilungserklärung können sich Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben, wenn sie eine bestimmte Beschreibung enthält.

Ist eine Einheit z.B. als „Laden“ bezeichnet, darf die Einheit auch nur als Laden oder ähnliches genutzt werden. Es handelt sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter.

Erlaubt ist ansonsten nur, was nach typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört.

Erlaubt sind beispielsweise Anwaltsbüros in Wohnungen, aber z.B. i d.R. nicht Wohnungen im Teileigentum

Erwerb einer Eigentumswohnung

Teilungserklärung

Sondereigentum ist alles, was einem Eigentümer direkt gehört, das Innere der Wohnung.

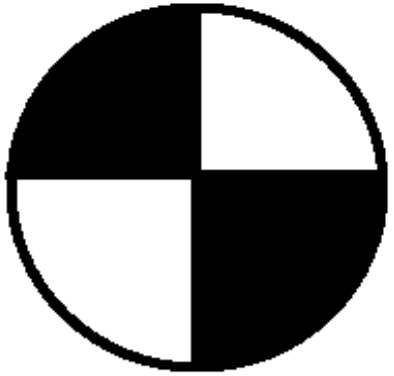
Sondernutzungsrechte sind Flächen außerhalb der Wohnung, die einem Eigentümer zugeordnet werden, z.B. Gärten oder Stellplätze.

Gemeinschaftseigentum ist alles was das Gebäude und die Wohnungen abschließt sowie die Versorgungsleitungen außerhalb der Wohnung und alle wichtigen Einrichtungen, die mehr als einer Wohnung dienen.
Innerhalb der Wohnung sind dies z.B. tragende Wände.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Was aus dem **Aufteilungsplan** zu erkennen ist.
Der Aufteilungsplan ist Grundlage für die Aufteilungsgenehmigung (Abgeschlossenheitsbescheinigung) des Bauamtes. Es handelt sich um eine Architektenzeichnung, die den gewollten Zustand wiedergibt.

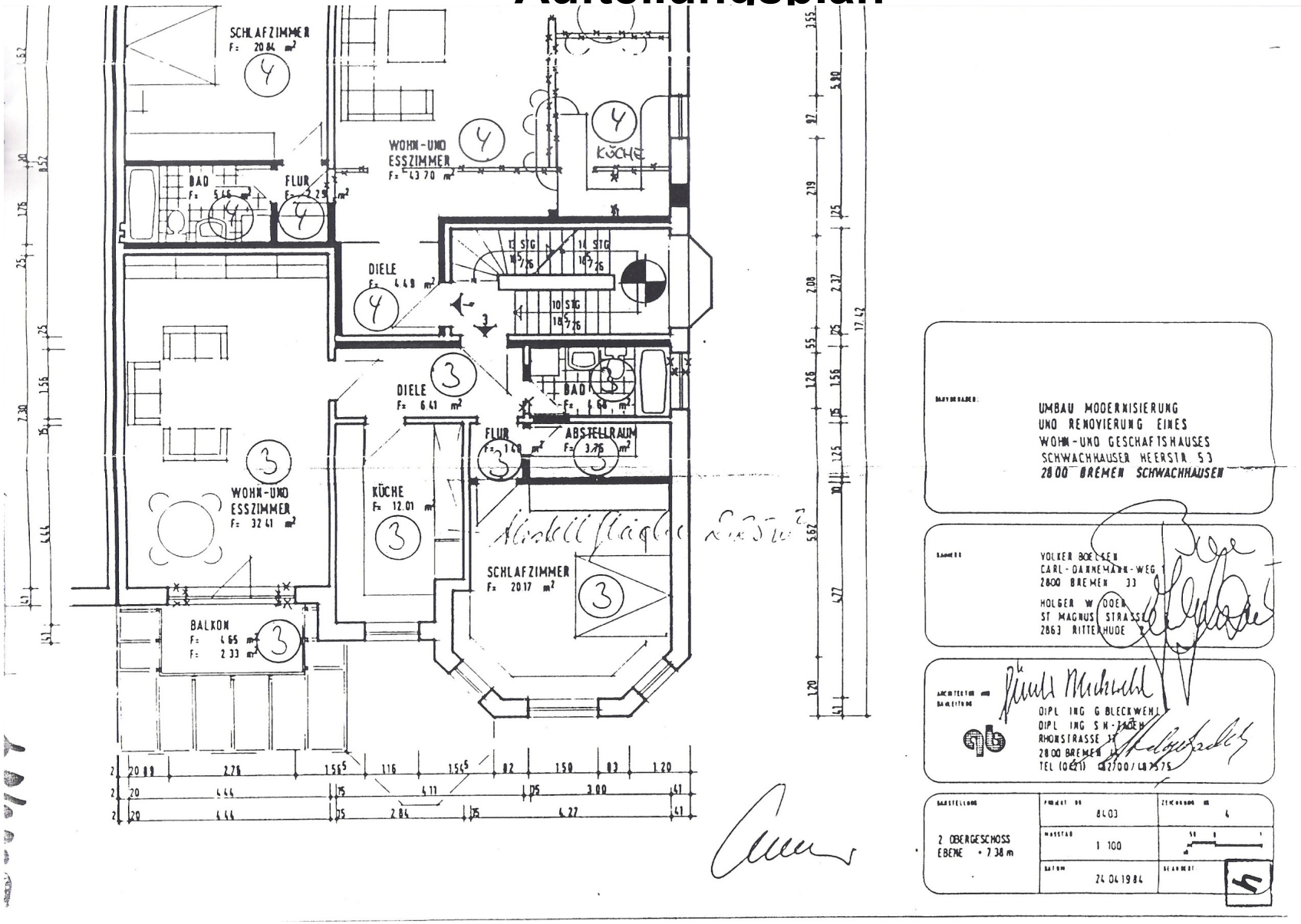
a.)Sondereigentum
b.)Sondernutzungsrechte
c.)Gemeinschaftseigentum





Erwerb einer Eigentumswohnung

Aufteilungsplan



Erwerb einer Eigentumswohnung

Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan muss mit der Teilungserklärung abgeglichen werden.

Gibt es Widersprüche zur Teilungserklärung? Es ist nicht eindeutig, was dann gilt!

Gibt es Widersprüche zur Realität?
Dann gilt der Aufteilungsplan -
Beispiel: Entspricht die tatsächliche Nutzung der Kellerräume dem Aufteilungsplan?
Wenn nicht hat jeder Eigentümer Anspruch auf Herausgabe seines Kellers.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Was aus der **Miteigentümerordnung** zu erkennen ist
Die Miteigentümerordnung (MEO) ist die „Verfassung“ der Eigentümergemeinschaft

a.)Kostentragungspflichten und Verteilerschlüssel, Der Normalfall ist die Kostentragung nach Miteigentumsanteilen. Gibt es abweichende Regelungen? Gibt es Regeln zur Erwerberhaftung?
b.)Mitwirkungs- und Gestaltungsrechte und Pflichten Die MEO regelt das Miteinander. Dies gilt auch für die äußere Gestaltung. Wichtige Fragen: Ist meine geplante Nutzung zulässig? Darf ich bauliche Änderungen vornehmen (z.B. Satellitenschüsseln und Markisen)?Wie ist die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geregelt (z.B. Stellplätze, Fahrradkeller)?
c.)Grundlagen der Wohnungseigentümerversammlung, Stimmrecht, Vertretung
d.) Verwalterzustimmung

Erwerb einer Eigentumswohnung

Miteigentümerordnung

Wichtige Regeln:
Kostentragungspflichten, also Abweichungen vom Normalfall
Beispiel: Garageneigentümer werden nicht an den Kosten der Treppenhausreinigung beteiligt.
Wichtig: Gibt es Beschlüsse, die davon abweichen?

Mitwirkungs- und Gestaltungsrechte
Werden bestimmte Flächen und Räume definiert? Beispiel: Rasen wird als Zierrasen definiert.

Grundlagen der Wohnungseigentümerversammlung
Welches Stimmrechtsprinzip gilt? Wer darf/kann Eigentümer vertreten?

WEG Reform 2020: Viele Vorschriften wurden geändert. Gilt die Miteigentümerordnung oder das Gesetz? Im Zweifel gilt das Gesetz.
Beispiel: Regelung zur Einladungsfrist

Erwerb einer Eigentumswohnung

Hausordnungen können die Benutzung des Gemeinschaftseigentums und in eingeschränktem Masse auch die Nutzung des Sondereigentumsregeln.

Typische Regelungsgegenstände:
Tierhaltung
Musizieren
Nutzung von Gemeinschaftsflächen: GartenKellerPKW-Stellflächen

Nutzungsregeln können auch in einzelnen Beschlüssen gefasst werden. Eine Hausordnung trägt daher keine Vermutung der Vollständigkeit in sich.
Deshalb immer auch die Protokolle kontrollieren!

Erwerb einer Eigentumswohnung

Was aus den **Versammlungsprotokollen** zu ersehen ist

Die Versammlungsprotokolle zeigen, wie die Gemeinschaft wirtschaftet und welche dringenden Probleme bestehen.Der Verkäufer sollte mindestens die Protokolle der letzten zwei Jahre vorlegen können!

Erwerb einer Eigentumswohnung

Versammlungsprotokolle

a.) Gibt es einen Verwalter und wann wurde er das letzte Mal gewählt?
b.) Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan Gibt es Beschlussfassungen zu Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan? Wurde dem Verwalter Entlastung erteilt? Wurden einzelne Punkte diskutiert? Ist die Rede von Forderungsausfällen und Liquiditätssonderumlagen?
Gibt es Beschlüsse zu Verteilerschlüsseln?
c.) Beschlüsse zur Gestaltung und Nutzung
d.) Gibt es Beschlüsse zu baulichen Veränderungen und Nutzungen?
e.) Gibt es Beschlüsse zu Erhaltungsmaßnahmen und entsprechende Sonderumlagen?
f.) Gibt es Berichte über anstehende Sanierungsmaßnahmen?
g.) Sonstiges: Probleme im Zusammenleben der Eigentümer und Mieter.
Gibt es Berichte über störende Nutzer oder Nachbarn?
Gibt es Berichte über Gerichtsverfahren?

Erwerb einer Eigentumswohnung

Beschlusssammlung
Der Verwalter muss seit 2007 die Beschlusssammlung führen.

Diese enthält:
1. in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. die schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken.

Streichungen in der Sammlung sind zu dokumentieren!

Erwerb einer Eigentumswohnung

Die Elemente des Finanzwesens

Jahresabrechnung
Geordnete Übersicht der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines vergangenen Abrechnungszeitraums zur Begründung der Abrechnungsspitze

Wirtschaftsplan
Geordnete Übersicht der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für einen künftigen Abrechnungszeitraum zur Begründung der Vorschusspflichten

Vermögensbericht
Geordnete Übersicht über den Stand der Rücklagen und der wesentlichen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Erwerb einer Eigentumswohnung

Elemente des Finanzwesens

Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan
Wurden die Abrechnung und der Wirtschaftsplan regelmäßig erstellt?

Sind alle Einnahmen und Kosten erfasst, ist die Abrechnung in sich schlüssig?

Stimmt der Verteilungsschlüssel mit der MEO überein?
Wie hoch sind die einzelnen Kosten?
Ist die Erhaltungsrücklage nachvollziehbar dargestellt?

Gibt es ungewöhnliche Positionen:
Gerichtskosten
Kreditkosten
Gutachterkosten

Erwerb einer Eigentumswohnung

Elemente des Finanzwesens

Hausgeldabrechnung

Die Hausgeldabrechnung ist die Jahresabrechnung (Vergangenheit) mit allen laufenden Kosten der Gemeinschaft.

Sie umfasst mehr als eine Nebenkostenabrechnung.

Erfasst werden auch Erhaltungsmaßnahmen, Verwaltergebühr, Kontoführungskosten.

Sind alle anfallenden Kosten erfasst?
Sind Höhe und Umlage plausibel?

Erwerb einer Eigentumswohnung

Elemente des Finanzwesens

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan ist die Vorausschau auf Ausgaben.

Es handelt sich um eine Kalkulation der Kosten. Die Festsetzung soll dafür sorgen, dass keine Liquiditätsengpässe entstehen. Der Wirtschaftplan kann mit der daraus resultierenden Jahresabrechung abgeglichen werden.

Dabei wird auch die Zuführung zur Rücklage festgesetzt.

Diese kann leicht mehrere hundert Euro im Monat betragen. Die Erhaltungsrücklage ist das „Sparschwein“ der Gemeinschaft.

Erwerb einer Eigentumswohnung

Elemente des Finanzwesens

Der Vermögensbericht

Inhalt:
- Stand der Rücklagen
- Entwicklung der Bankkonten und ggf. Kasse(n)
- Wesentliches Gemeinschaftsvermögen
- Verbindlichkeiten, wenn sie geldwert sind

Einzelheiten:
Mindestbetrag wird auf 800,00 € empfohlen (GWG)
Bewegliche Sachen nach Zeitwert
Brennstoffvorräte
Hausgeldforderung/Verbindlichkeiten
Sonstige Forderungen (z.B. Versicherung)

Erwerb einer Eigentumswohnung

Wie komme ich an die Unterlagen?

Grundbuch, Teilungserklärung, Miteigentümerordnung gibt es beim Grundbuchamt

Alle anderen Unterlagen gibt es beim Voreigentümer oder beim Verwalter

Eigene Ansprüche vor Erwerb nur mit Vollmacht.

Nach Erwerb besteht Einsichtsrecht beim Verwalter und eigener Auskunftsanspruch beim Grundbuchamt.

Erwerb einer Eigentumswohnung

-
-
- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!