



### Was Sie vor einem Wohnungskauf wissen sollten

| [sm](#), dpa



Eine Hausfassade in Berlin: Wohnungsbesitzer müssen eine Genehmigung einholen, wenn sie am Balkon oder Fensterrahmen Sanierungen vornehmen wollen. (Quelle: Schöning/imago images)

**Der Kauf einer Eigentumswohnung bringt viele Pflichten mit sich, die langjährigen Mietern oft nicht bewusst sind. Wohnungsmakler müssen nicht im Vorhinein darüber aufklären. Die häufigsten Irrtümer:**

My home is my castle: Dieses englische Sprichwort kennen in Deutschland viele. Es bedeutet, dass ein Haus ein Ort der Zuflucht ist, ein sicherer Hort. Ein Grund, warum hierzulande viele eine Immobilie kaufen wollen. Doch Immobilie ist nicht gleich Immobilie. Es macht einen Unterschied, ob ein frei stehendes Einfamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Wohnung in einem Gebäude gekauft wird.

Viele Käufer von Wohnungen gehen davon aus, dass es nur um die gekaufte Wohnung als Sondereigentum geht. Das ist jedoch ein Irrtum. Denn mit dem Erwerb des Wohneigentums werden sie auch Teil einer Gemeinschaft mitsamt der Rechte und Pflichten.



### **Irrtum 1: Ich kann in meiner Wohnung alles verändern, wie ich will**

Das stimmt nicht ganz. Eigentümer dürfen nur das entsprechend ihren Vorstellungen gestalten, was zu ihrem Sondereigentum zählt. Dazu gehören zum Beispiel die Einbauküche, die Farbe an den Wänden, die Ausstattung des Badezimmers oder der Bodenbelag.

Alles, was zum Gemeinschaftseigentum gehört, kann nicht so einfach umgebaut, ausgetauscht oder erneuert werden. Ein Beispiel: Wem die Farbe der Außenfenster nicht gefällt, darf nicht einfach zum Pinsel greifen. Die Außenfenster prägen den Gesamteindruck des Gebäudes und werden dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet. Das gilt auch für die Außenseite der Wohnungstür, tragende Wände, und den Balkon. Wer hier modernisieren, reparieren oder austauschen will, braucht die Genehmigung der Miteigentümer.

### **Irrtum 2: Ich kann meine Wohnung vermieten, an wen ich will**

Eigentümer haben im Grunde das Recht, ihre Wohnung auch an Dritte zu vermieten. Dieses Recht kann jedoch in der Teilungserklärung eingeschränkt werden. Wer eine Wohnung kauft und plant, diese später zu vermieten, sollte hier besonders auf die festgelegten Regeln achten.

Allerdings gibt es für die Einschränkung dieses Rechts Hürden, wie eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) zeigt. In dem Fall wollten die Eigentümer einer Miteigentümerin verbieten, ihre Wohnung an Urlauber zu vermieten. Eine entsprechende Einschränkung muss nach Ansicht der Richter jedoch einstimmig gefasst werden. Jeder Eigentümer müsse sich darauf verlassen können, dass die Nutzung seiner Wohnung nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werde.

### **Irrtum 3: Mit dem Kaufpreis für die Wohnung ist alles erledigt**

Nein. Eigentümer müssen nicht nur ihre eigene Wohnung in Schuss halten, auch das Gemeinschaftseigentum will gepflegt werden. Das bedeutet, Eigentümer können über Sonderumlagen an größeren Sanierungen oder Instandsetzungsvorhaben beteiligt werden. Art und Umfang der potenziellen Beteiligung an den Gesamtkosten geht aus der Beschlussammlung hervor. Kaufinteressenten sollten diese vor dem Kauf beim Verwalter einsehen. So lässt sich versteckten Kosten auf die Spur kommen. In diesem Zusammenhang sollte auch ein Blick in die Jahresabrechnungen geworfen werden. Hier finden sich oft Hinweise auf entsprechende Arbeiten.

**Wichtig:** Ein Makler muss über solche Kosten nicht unbedingt aufklären. Er muss nur darüber informieren, was er weiß. Deshalb sollten Kaufinteressenten in jedem Fall alle verfügbaren Unterlagen anfordern.



#### **Irrtum 4: Hausgeld ist das gleiche wie Mietnebenkosten**

Das ist falsch. Das Hausgeld, das Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zahlen müssen, umfasst mehr als die Betriebskosten einer Mietwohnung. Das Hausgeld umfasst noch weitere Positionen wie das Verwaltungshonorar, den Anteil für die Instandhaltungsrücklage und gegebenenfalls Ausgaben für Gerichtsverfahren. Das Hausgeld ist in jedem Fall fällig – unabhängig davon, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird.

***Wichtig:** Diese Kosten dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden. Das Hausgeld muss auch gezahlt werden, wenn die Wohnung vorübergehend nicht nutzbar ist, entschied das Landgericht Berlin.*

#### **Irrtum 5: Ich muss mich bei meiner Wohnung um nichts kümmern**

Das ist falsch. Eigentümer von Wohneigentum müssen sich nicht nur um ihre Wohnung kümmern, sondern auch um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Das will nicht nur organisiert, sondern auch kontrolliert werden. Die Liste der Aufgaben ist umfangreich: Eigentümer müssen Verträge mit den Verwaltungen aushandeln, ihre Geldanlagen und -ausgaben kontrollieren, die Jahresabrechnung prüfen, Beschlüsse zur Instandhaltung der Wohnanlage fassen und die Umsetzung der Aufträge im Blick behalten. Sie müssen die Leistungen der Verwaltungen beurteilen und im Zweifels- oder sogar Krisenfall selbst handeln. Denn: Eigentum verpflichtet.

(Verwendete Quellen: Nachrichtenagentur dpa)