

# Eigentumswohnung, Kauf

---

## Eigentumswohnung, Kauf

- Ist der Verkäufer im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer des Sondereigentums eingetragen?
- Handelt es sich bei dem Sondereigentum um Wohnungs- (§ 1 Abs. 2 WEG) oder Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)?
- Welche Bestimmungen enthält die Gemeinschaftsordnung?
- Gibt es eine gewillkürte Öffnungsklausel und ggf. mit welchem Inhalt?
- Welche Kostenverteilungsschlüssel gelten für die Betriebs-, die Verwaltungs- und Erhaltungskosten in der Anlage?
- Wird ein Sondernutzungsrecht mit verkauft und ist dieses ordnungsgemäß gebucht?
- Bestehen Zustimmungrechte Dritter?
- Welche Belastungen bestehen in Abteilung II. und III. des Wohnungsgrundbuchs?
- Welche Vereinbarungen und Beschlüsse bestehen für den Gebrauch und die sonstigen Nutzungen des Sondereigentums?
- Welches Hausgeld gilt in der Anlage zurzeit? Hat der Veräußerer Hausgeldrückstände (der Veräußerer kann den Verwalter ermächtigen, dem Käufer Auskunft über den Stand der Hausgeldzahlungen zu erteilen. Ohne die Vollmacht ist der Verwalter gegenüber dem Käufer zur Verschwiegenheit verpflichtet, solange er nicht als neuer Eigentümer eingetragen ist)? Stehen Sonderumlagen für Deckungslücken an?
- Wer ist Verwalter der Anlage?
- Ist das Sondereigentum frei oder vermietet? Wenn ja:
  - Besteht ein Vorkaufsrecht des Mieters?
  - Welche Inhalte hat der Mietvertrag?
  - Wie lange läuft der Kündigungsschutz des § 577a BGB?