
















# Checkliste Wohnungskauf

Auflistung aller wichtigen Unterlagen und wo diese zu finden sind



Nr.	Dokument:	Hier findet man die Antworten auf:	Zu finden bei:
<b>1</b> 	<b>Grundbuchauszug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wer ist aktuell Eigentümer der Wohnung?</li> <li>• Bestehen Sondernutzungsrechte?</li> <li>• Gibt es Grundschulden oder sonstige Belastungen?</li> <li>• Welche Rechte Dritter bestehen?</li> </ul>	 Anfrage beim Grundbuchamt
<b>2</b> 	<b>Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Was gehört zum Sondereigentum und was zum Gemeinschaftseigentum?</li> <li>• Bestehen Sondernutzungsrechte, welche der betreffenden Einheit zugeordnet sind (z. B. Garten, Stellplatz)?</li> <li>• Wie werden Kosten innerhalb der WEG verteilt?</li> <li>• Welche Nutzungsbeschränkungen gelten (z. B. gewerbliche Nutzung, Ferienvermietung)?</li> <li>• Wie sind Stimmrechte geregelt?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>3</b> 	<b>Protokolle der Eigentümerversammlungen / Beschlussammlung</b> Empfehlung: Unterlagen der letzten 10 Jahre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche dauerhaften Regelungen wurden beschlossen?</li> <li>• Gibt es abweichende Kostenverteilungen?</li> <li>• Welche Sanierungen wurden bereits durchgeführt?</li> <li>• Welche Sanierungen sind geplant?</li> <li>• Wurden Sonderumlagen beschlossen oder diskutiert?</li> <li>• Gibt es Konflikte innerhalb der Eigentümergemeinschaft?</li> <li>• Welche Themen beschäftigen die Gemeinschaft aktuell?</li> <li>• Gibt es im Haus eine Kehrwochenregelung / Übernahme der Dienstleistungen über einen Hausmeister?</li> <li>• Ist eine Hausordnung vorhanden (wichtig bei Vermietung)?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>4</b> 	<b>Jahresabrechnungen</b> Empfehlung: Unterlagen der letzten 3 Jahre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie hoch sind die laufenden Kosten des Gebäudes?</li> <li>• Wie hoch sind die Versorgungskosten (Heizung, Strom, Gas, Öl, Wasser)?</li> <li>• Wie hoch sind die Kosten für Dienstleistungen (Hausmeister, Verwaltung, Wartung)?</li> <li>• Wie hoch ist der Kostenanteil der Wohnung?</li> <li>• Wie hoch ist der Rücklagenanteil der Wohnung?</li> <li>• Bestehen regelmäßig Hausgeldrückstände o.ä. innerhalb der Eigentümergemeinschaft? Hinweis: Für Rückstände einzelner Eigentümer haftet die Gemeinschaft, wodurch eine Mitbelastung der übrigen Miteigentümer entsteht.</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>5</b> 	<b>Wirtschaftsplan</b> Empfehlung: Unterlagen der letzten 3 Jahre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie hoch ist das monatliche Hausgeld?</li> <li>• Welche laufenden Kosten werden aktuell angesetzt?</li> <li>• Wie ist die Entwicklung der Erhaltungsrücklage?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>6</b> 	<b>Vermögensbericht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie hoch ist die gesamte Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft?</li> <li>• Wie hoch sind die Girokontostände?</li> <li>• Welche Vermögensgegenstände sind der Gemeinschaft zugeordnet?</li> <li>• Bestehen laufende Darlehensverträge / Restschulden der Gemeinschaft?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)

Nr.	Dokument:	Hier findet man die Antworten auf:	Zu finden bei:
<b>7</b> 	<b>Verwaltervertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie lange ist die Verwaltung bestellt?</li> <li>• Wie hoch ist die Verwaltervergütung?</li> <li>• Welche Leistungen sind von der Vergütung abdeckt und was wird als Sonderleistung zusätzlich berechnet?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>8</b> 	<b>Versicherungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besteht eine Gebäudeversicherung und ist diese zum Neuwert, gem. § 19 Abs. 2 Nr. 3 Wohnungseigentumsgesetz, abgedeckt?</li> <li>• Welche Schäden sind abgedeckt (z. B. Feuer, Leitungswasser, Sturm)?</li> <li>• Gibt es zusätzliche Versicherungen (z. B. Haftpflicht der WEG)?</li> <li>• Gibt es Selbstbehalte oder einen Unterversicherungsverzicht?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>9</b> 	<b>Pläne, Ausführungspläne, Baugenehmigung, Nutzungsfreigabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie ist die Wohnung geschnitten und aufgebaut?</li> <li>• Entspricht der tatsächliche Zustand den Planunterlagen?</li> <li>• Welche Wohnfläche ist ausgewiesen und auf welcher Grundlage wurde sie berechnet (relevant für Vermietung)?</li> <li>• Welche baulichen und technischen Gegebenheiten sind für mögliche Umbauten relevant (z. B. Tragwerk, Leitungsführung)?</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)  Wenn dort nicht vorliegend: Planunterlagen Bauamt Bauakteneinsicht beantragen
<b>10</b> 	<b>Energieausweis</b> Hinweis: Wird zwingend für die Vermietung der Wohnung benötigt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Heizungsart wird verwendet?</li> <li>• Wie hoch ist der Energieverbrauch bzw. Energiebedarf?</li> <li>• Wie ist der energetische Zustand des Gebäudes?</li> <li>• Hinweis: Der ausgewiesene CO<sub>2</sub>-Ausstoß bestimmt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter / Vermieter – hohe Werte führen zu einer höheren Belastung für den Vermieter.</li> </ul>	 Hausverwaltung / Treuhand Homecase (Verwalterportal)
<b>11</b> 	<b>Baulastenauszug</b>  Insb. bei Neubauten / Baujahr nicht älter 5-10 Jahre: <b>Abnahmeprotokoll Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b> <b>Baubeschreibung</b>  Insb. bei Vermietung: <b>Hausordnung</b> <b>Bestehender Mietvertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehen Baulasten auf dem Grundstück, und falls ja: Wie wirken sich diese Verpflichtungen und Einschränkungen auf Nutzung und Bebauung aus?</li> <li>• Welche Leistungen wurden beim Bau geschuldet und ausgeführt?</li> <li>• Welche Mängel wurden bei Einzug der Wohnung im Übergabeprotokoll festgehalten?</li> <li>• Welche Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden im Abnahmeprotokoll dokumentiert?</li> <li>• Welche Gewährleistungsansprüche könnten noch bestehen?</li> <li>• Welche Regelungen gelten innerhalb der WEG (Hausordnung) und inwieweit stimmen diese mit den Vereinbarungen im bestehenden Mietvertrag überein?</li> <li>• Welche Vereinbarungen bestehen im aktuellen Mietverhältnis (z. B. Miethöhe, Nebenkosten, Laufzeit)?</li> </ul>	 Anfrage beim Bauamt   Bauträger   Verwaltung, falls Mietverwaltung vorhanden, ansonsten Voreigentümer 



Hinweis: Die Unterlagen können nur durch den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer angefordert werden. Ansonsten ist eine Vollmacht erforderlich.