



Eine Wohnung kaufen und darin leben

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



EINE WOHNUNG KAUFEN UND DARIN LEBEN

Einführung

Viele Bürger finden, dass das Leben in einer Wohnung zu ihrem Lebensstil und ihrer finanziellen Situation passt. Egal, ob Sie Erstkäufer sind oder im Lauf Ihres Lebens schon viele Immobilien besessen haben, müssen Sie sich einer Vielzahl von Problemen bewusst sein, wenn Sie über den Kauf einer Wohnung nachdenken. Diese Broschüre behandelt einige der Probleme, die mit dem Leben in einer Wohnung einhergehen. Wenn Sie ein Haus mit gemeinsam genutzten Einrichtungen oder Gemeinschaftsbereichen kaufen, ziehen Sie unsere andere Broschüre mit dem Titel „Eine Immobilie mit Gemeinschaftsbereichen kaufen und darin wohnen“ zurate.

Selbstverständlich können nur allgemeine Themen in dieser Broschüre behandelt werden. Wir empfehlen Ihnen, alle Aspekte Ihres Wohnungskaufs ausführlich mit Ihrem Anwalt zu besprechen, einschließlich Referenzen für die Verwaltungsgesellschaft, Verwaltungsgebühr und andere Fragen.

Wie unterscheidet sich eine Wohnung von einem Einfamilienhaus?

Der wesentliche Unterschied einer Wohnung besteht darin, dass Sie als Eigentümer an den Vorzügen der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern teilhaben. Diese Bereiche können unter anderem beinhalten:

- Das Dach des Wohnblocks
- Einen Fahrstuhl
- Gärten und Grünanlagen
- Parkplätze, Zufahrtstraßen und Fußwege
- Zugangsstellen, Korridore und Treppenhäuser
- Außenwände
- Abwasser- und Entwässerungsanlagen
- Strom- und Gasversorgung
- Sicherheits-, Reinigungs-, Wartungs- und Müllentsorgungsdienste

Sie haben das exklusive Eigentumsrecht an Ihrer Wohnung, einschließlich innerer Strukturen und normalerweise innerer Wände, Böden und Decken. Darüber hinaus sind Sie

durch den Kauf Ihrer Wohnung gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern für die Instandhaltung, Wartung, Reparatur und Versicherung der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen verantwortlich.

Bitte Sie Ihren Anwalt um:

- Eine Kopie der Karte oder des Plans der Wohnung und der Wohnungsanlage, um zu überprüfen, was Ihr Eigentum genau umfasst und wofür Sie gemeinsam mit den anderen Eigentümern verantwortlich sind.
- Eine Kopie des Mietvertrags und anderer relevanter Dokumente im Zusammenhang damit.

Dies dient der künftigen Referenz. Ihr Anwalt wird Ihnen erläutern,

Wie werden Wohnblöcke verwaltet?

Diese Frage sollten Sie mit Ihrem Anwalt besprechen. Es ist wahrscheinlich, dass eine Verwaltungsgesellschaft gegründet wird, die für die Instandhaltung, Wartung und Versicherung der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen verantwortlich ist. Diese Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus den Wohnungseigentümern zusammen, die alle einen gleichen Anteil an den Gemeinschaftsbereichen, -einrichtungen und -dienstleistungen haben sowie über gleiche Stimmrechte verfügen.

Was ist eine Verwaltungsgebühr?

Eine Verwaltungsgebühr ist die Abgabe, die Wohnungseigentümer als Beitrag zur Wartung, Instandhaltung und Versicherung der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen bezahlen. Bevor Sie dem Kauf einer Wohnung zustimmen, sollten Sie folgende Punkte im Bezug auf die Verwaltungsgebühr klären:

- Wie hoch ist die Verwaltungsgebühr?
- Wird sie monatlich/halbjährlich oder jährlich beglichen?
- Wie wird sie beglichen? Per Bankeinzug, Dauerauftrag oder Scheck?
- Wie setzt sich die Verwaltungsgebühr zusammen?

- Wurde die Verwaltungsgebühr vom aktuellen Eigentümer beglichen?
- Gibt es einen Tilgungsfonds?
- Ist die Verwaltungsgebühr angesichts der Wohnanlage angemessen?
- Kann ich mir die Verwaltungsgebühr zusätzlich zu den anderen Ausgaben für die Wohnung leisten?

Worauf sollte ich achten, wenn ich den Kauf einer Wohnung in Erwägung ziehe?

Die wesentlichen zu klärenden Fragen sind, welches System zur Verwaltung der Wohnanlage vorliegt und ob es effektiv ausgeführt wird. Ihr Anwalt sollte in der Lage sein, Ihnen bei diesen Belangen zu helfen. Wenn eine Verwaltungsgesellschaft gegründet wurde, sollten Sie sich die folgenden Informationen und Dokumente besorgen:

- Kopien der Protokolle der letzten Versammlungen
- Kopien der Korrespondenz bezüglich der Verwaltungsgesellschaft oder Verwaltungsgebühr
- Kopien der letzten verfügbaren Buchhaltungsunterlagen
- Einzelheiten potenzieller künftiger Ausgaben, falls geplant
- Einzelheiten des „Tilgungsfonds“
- Einzelheiten der Versicherungsvereinbarung
- Wurde ein Hausverwalter ernannt? Wenn ja, auf welcher Basis?
- Etwaige andere relevante Dokumente

Beachten Sie, dass die Höhe der Verwaltungsgebühr von Jahr zu Jahr variieren und in Zukunft ansteigen kann.

Mithilfe dieser Angaben sollten Sie und Ihr Anwalt in der Lage sein, eine verständige Einschätzung durchzuführen, ob die Wohnanlage gegenwärtig effektiv verwaltet wird, ob es wahrscheinlich ist, dass in naher Zukunft beträchtliche Investitionen zur Instandhaltung der Immobilie erforderlich sind, und ob der Tilgungsfonds für deren Zahlung angemessen gedeckt ist.

Was ist ein „Tilgungsfonds“?

Ein „Tilgungsfonds“ ist ein Begriff für den Anteil gesammelter Verwaltungsgebühren, die gespart werden, falls erhebliche Investitionen nötig sind, um die langfristige Nachhaltigkeit

der Wohnanlage in der Zukunft zu gewährleisten, z. B. für die Reparatur des Dachs. Wenn kein Tilgungsfonds vorliegt und Arbeiten erforderlich sind, müssen die derzeitigen Wohnungseigentümer sich darauf einigen, für die Arbeiten selbst aufzukommen. Dies kann eine erhebliche Belastung darstellen, und eine Einigung kann sich als schwierig erweisen.

Wo liegt mein Aufgabenbereich?

Ihre wichtigste Aufgabe besteht darin, Ihre Verwaltungsgebühr zu bezahlen, wenn sie anfällt.

Neben der Zahlung Ihrer Verwaltungsgebühr als Teilhaber der Verwaltungsgesellschaft haben Sie eine allgemeine Verantwortung, sich aktiv an der Arbeit der Verwaltungsgesellschaft zu beteiligen. Dieser Verantwortung sollten Sie nachkommen, indem Sie:

- An jährlichen und außerordentlichen Versammlungen teilnehmen
- Zu Diskussionen und Entscheidungen bezüglich der Verwaltung der Wohnanlage beitragen
- Die Buchhaltungsunterlagen analysieren, um zu prüfen, wie die Verwaltungsgebühren verwendet werden.

Das Befolgen dieser Punkte ist von großer Wichtigkeit, um sicherzustellen, dass Ihr Zuhause korrekt instand gehalten wird und Ihr Geld sachgemäß eingesetzt wird. Bewahren Sie Kopien aller Dokumente im Zusammenhang mit der Wohnung auf. Möglicherweise werden diese in Zukunft benötigt, und Sie müssen in der Lage sein, sie einem Käufer zu übergeben, wenn Sie sich für den Verkauf Ihrer Wohnung entscheiden.

Versicherung

Es ist unumgänglich, dass der Wohnblock jederzeit versichert ist. Wenn dies von der Verwaltungsgesellschaft oder einem Hausverwalter erledigt wird, lassen Sie sich eine schriftliche Bestätigung aushändigen, dass der Wohnblock versichert ist. Stellen Sie außerdem sicher, dass Sie eventuelle Zusatzversicherungen abschließen, die Sie möglicherweise benötigen, zum Beispiel eine Hausratsversicherung.

Wie funktioniert die Verwaltung der Gemeinschaftsbereiche in der Praxis?

Wenn Sie in Ihre Wohnung einziehen, kann es sein, dass noch nicht alle Wohnungen vom Bauträger verkauft worden sind. In solchen Fällen sind möglicherweise der Bauträger oder seine Verwalter für die Wartung und Instandhaltung der Wohnanlage verantwortlich. Sie sollten diese Frage mit Ihrem Anwalt klären.

Wenn alle Wohnungen verkauft wurden, sollte die Verwaltungsgesellschaft vollständig aufgebaut sein und einen Vorstand sowie eventuell eine/n Sekretär/in ernannt haben. Es ist wahrscheinlich, dass die Verwaltungsgesellschaft einen Hausverwalter ernennt, um die tägliche Verwaltung der Wohnanlage zu übernehmen. Ein Hausverwalter kann auch als Gesellschaftsvorstand auftreten. Unter diesen Umständen führt der Hausverwalter Säuberungs- und Wartungsarbeiten aus und sollte der Verwaltungsgesellschaft Empfehlungen für umfangreichere Arbeiten wie das Streichen der Wohnanlage oder die Reparatur des Dachs aussprechen.

Es ist wichtig, dass die Verwaltungsgesellschaft die übergreifende Aufsicht über die Wohnanlage innehat und sicherstellt, dass der Hausverwalter seinen Pflichten effektiv nachkommt. Auch Sie wirken daran mit. Sie sollten sich an der Verwaltungsgesellschaft beteiligen und eventuelle Bedenken hinsichtlich der Effektivität des Hausverwalters mit Vorständen und Sekretär/in oder bei Versammlungen besprechen.

Was passiert im Falle eines Nachbarschaftstreits?

Die relative Nähe zwischen Nachbarn in Wohnblöcken kann Schwierigkeiten mit sich bringen. Die am häufigsten auftretenden Probleme sind Beschwerden über Lärm. Es ist wahrscheinlich, dass Ihre Wohnanlage „Hausregeln“ aufgestellt hat, welche die Standards und Regeln des von den Wohnungsbesitzern erwarteten Verhaltens behandeln.

Diese Broschüre wurde von The Law Society of Northern Ireland (der Anwaltskammer Nordirland) herausgegeben.

Sie enthält lediglich allgemeine Informationen. Im Falle eines bestimmten Problems im Zusammenhang mit einer bestimmten Immobilie oder Wohnung wird die Rücksprache mit Ihrem Anwalt empfohlen, um einen angemessenen Rechtsbeistand zu gewährleisten. The Law Society of Northern Ireland übernimmt keinerlei Haftung für Schaden, der jeglicher Person im Zusammenhang mit einer bestimmten Handlung oder dem Unterlassen einer bestimmten Handlung unter Berufung auf die Aussagen dieser Broschüre oder dem Nichterwähnen solcher zukommt.

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



Buying and living in an Apartment (German)



The Law Society of Northern Ireland
Law Society House
96 Victoria Street
BELFAST BT1 3GN
Téléphone: 028 9023 1614
www.lawsoc-ni.org

Produced in association with



Queen's University
Belfast

The Law Society wishes to thank Marina AST from
Queen's University Belfast who translated this leaflet.