



Eine Immobilie mit Gemeinschaftsbereichen
kaufen und darin wohnen

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



EINE IMMOBILIE MIT GEMEINSCHAFTSBEREICHEN KAUFEN UND DARIN WOHNEN

Einführung

Viele Käufer finden sich in der Situation, dass sie sich für Immobilien interessieren, die sich in einer Wohnanlage mit Gemeinschaftsbereichen und -einrichtungen befinden. Diese können mitunter eine Voraussetzung sein, damit dem Bauträger die Genehmigung zum Bau der Anlage erteilt wird. In dieser Broschüre geht es um die wesentlichen Aspekte des Kaufs einer Immobilie (d. h. Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus in einer solchen Wohnanlage). Wenn Sie eine Wohnung kaufen möchten, ziehen Sie bitte unsere Broschüre mit dem Titel „Eine Wohnung kaufen und darin leben“ zurate. Wenn Sie eine Wohnung in einer Wohnanlage mit Gemeinschaftsbereichen kaufen möchten, lesen Sie bitte beide Broschüren. Selbstverständlich können nur allgemeine Themen in dieser Broschüre behandelt werden. Wir empfehlen Ihnen, alle Aspekte des Kaufs ausführlich mit Ihrem Anwalt zu besprechen, einschließlich Referenzen für die Verwaltungsgesellschaft, Verwaltungsgebühr und andere Fragen.

Wie unterscheiden sich die Wohnanlagen mit Gemeinschaftsbereichen von anderen Wohnanlagen?

Der wesentliche Unterschied einer Immobilie in einer Wohnanlage mit Gemeinschaftsbereichen besteht darin, dass Sie an den Vorzügen der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen gemeinsam mit den anderen Eigentümern teilhaben. Diese Bereiche können unter anderem beinhalten:

- Gärten- und Grünanlagen
- Spielplätze
- Straßen oder Fußwege innerhalb der Wohnanlage

Sie haben das exklusive Eigentumsrecht an Ihrer Immobilie. Darüber hinaus sind Sie durch den Kauf Ihrer Immobilie gemeinsam mit den anderen Eigentümern für die Instandhaltung, Wartung, Reparatur und Versicherung der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen verantwortlich.

Bitte Sie Ihren Anwalt um i) eine Kopie der Karte oder des Plans der Immobilie

und der Wohnanlage, um zu überprüfen, was Ihr Eigentum genau umfasst und wofür Sie gemeinsam mit den anderen Eigentümern verantwortlich sind; ii) eine Kopie der Besitzurkunde und anderer relevanter Dokumente im Zusammenhang mit dem Kauf. Dies dient der künftigen Referenz. Ihr Anwalt wird Ihnen erläutern, was in diesen Dokumenten enthalten ist.

Wie werden diese Gemeinschaftsbereiche verwaltet?

Eine Möglichkeit ist, dass eine Verwaltungsgesellschaft für die Instandhaltung, Wartung und Versicherung der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen verantwortlich ist. Diese Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus den Eigentümern zusammen, die alle einen gleichen Anteil an den Gemeinschaftsbereichen, -einrichtungen und -dienstleistungen haben sowie über gleiche Stimmrechte verfügen. Der Schwerpunkt dieser Broschüre liegt auf dieser Art von Vereinbarung, da sie am häufigsten vorkommt.

Andere Vereinbarungen sind:

Der Bauträger behält die Eigentumsrechte der Gemeinschaftsbereiche; die Besitzer teilen die Eigentumsrechte der Gemeinschaftsbereiche; eine private Firma übernimmt das Eigentum und die Verantwortung für die Gemeinschaftsbereiche; ein System von Rechten und Pflichten wird für die Pflege und Verwaltung

Was ist eine Verwaltungsgebühr?

Eine Verwaltungsgebühr ist die Abgabe, die Eigentümer als Beitrag zur Wartung, Instandhaltung und Versicherung der Gemeinschaftsbereiche, -einrichtungen und -dienstleistungen bezahlen. Bevor Sie dem Kauf einer Immobilie in der Wohnanlage 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?

- Gibt es ausstehende Zahlungen vom letzten Besitzer?
- Gibt es einen Tilgungsfonds?
- Ist die Verwaltungsgebühr angesichts der Wohnanlage angemessen?
- Kann ich mir die Verwaltungsgebühr zusätzlich zu den anderen Ausgaben für die Immobilie leisten?

Was ist beim Kauf einer Immobilie in einer Wohnanlage mit Gemeinschaftsbereichen zu beachten?

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 beiden 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 Gemeinschaftsbereiche 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 das Austauschen automatischer Tore. Einen Tilgungsfonds findet man häufiger bei Wohnanlagen. Diese Frage sollten Sie jedoch mit Ihrem Anwalt klären.

Wo liegt mein Aufgabenbereich?

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

Darüber hinaus haben Sie möglicherweise zusätzliche Verpflichtungen, je nach Art der Verwaltungsvereinbarung.

Wenn Sie Teilhaber der Verwaltungsgesellschaft sind, 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; und
- 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 Unterlagen bezüglich der Immobilie 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 Immobilie entscheiden.

Wie werden die die Gemeinschaftsbereiche verwaltet, wenn eine Hausverwaltung vorgesehen ist?

Wenn Sie in Ihre Immobilie einziehen, kann es sein, dass noch nicht alle Immobilien in der Wohnanlage 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 Immobilien 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 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.

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 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 a property
with common spaces (German)



The Law Society of Northern Ireland
Law Society House
96 Victoria Street
BELFAST BT1 3GN
Telefon: +44 (0)28 9023 1614
www.lawsoc-ni.org

Produced in association with



Queen's University
Belfast

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