



WEG-Unterlagen Checkliste

Was Sie vor dem Kauf einer Eigentumswohnung prüfen müssen — Protokolle, Rücklage, Teilungserklärung

VORLAGE-ID **WWR-C02** VERSION **1.0** STAND **JULI 2026**

WEG-Protokolle (letzte 3 Jahre)

- ☐ • Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen vollständig vorhanden
Beschlüsse lesen — besonders: Sanierungen, Sonderumlagen, Hausordnungsänderungen
- ☐ • Beschlossene aber noch nicht abgeschlossene Sanierungen herausgefiltert
Offene Beschlüsse = zukünftige Kosten für neuen Eigentümer
- ☐ • Anfechtungen von Beschlüssen vorhanden? (können rückwirkend aufgehoben werden)
Angefochtene Beschlüsse über Sonderumlagen oder Sanierungen sind Risiko

Rücklage & Wirtschaftsplan

- ☐ • Rücklagenstand pro m² Wohnfläche berechnet (mind. 15–40 €/m² je nach Baujahr)
Formel: Rücklagenstand ÷ Gesamtwohnfläche. Unter 15 €/m² = Sonderumlage-Risiko
- ☐ • Wirtschaftsplan des aktuellen Jahres eingesehen
Hausgeld über 4,50 €/m² (kalt) ist erklärungsbedürftig
- ☐ Jahresabrechnung der letzten 2 Jahre auf Nachzahlungen geprüft
Regelmäßige Nachzahlungen = Hausgelderhöhung wahrscheinlich
- ☐ Beschlossene Hausgelderhöhungen für kommendes Jahr bekannt
Direkt beim Verwalter erfragen

Teilungserklärung & Grundbuch

- ☐ • Teilungserklärung vollständig vorhanden (Sondereigentum klar definiert)
Kellerabteil, Stellplatz, Sondernutzungsrechte: sind sie im Sondereigentum eingetragen?
- ☐ • Wohnfläche in Teilungserklärung stimmt mit Inserat überein
Abweichung > 5% kann zur Kaufpreisminderung berechtigen
- ☐ • Grundbuchauszug: Abt. II (Lasten) auf Dienstbarkeiten geprüft
Wegerechte, Leitungsrechte, Reallasten
- ☐ Gemeinschaftsordnung auf Sonderregelungen geprüft
Haustiere, Vermietung, Kurzzeitvermietung (Airbnb) — oft in Gemeinschaftsordnung geregelt

Verwalter & Versicherungen

- ☐ Name und Kontakt der WEG-Verwaltung bekannt
Verwaltervertrag läuft bis wann? Wechsel geplant?
- ☐ • Gebäudeversicherung vorhanden und aktuell (ausreichende Deckungssumme)
Unterversicherung ist Risiko — Versicherungsnachweis anfordern
- ☐ • Offene Gerichtsverfahren der WEG vorhanden?
Direkt beim Verwalter anfragen — haftet beim Verschweigen

Technische Prüfung bei der Besichtigung

- ☐ • Feuchtigkeit in Bad, Küche und an Außenwänden (Ecken und Fensterleibungen)
Feuchtigkeitsschäden durch Gemeinschaftseigentum (Dach/Fassade) = WEG zahlt, aber Zeitaufwand
- ☐ • Schallschutz testen: Besichtigung auch zu Abendstunden wiederholen
Trittschall von oben ist häufigster ETW-Streitpunkt. Altbau: kein moderner Schallschutz erwarten
- ☐ Aufzug: Baujahr, letzter TÜV-Bericht, Erneuerung geplant?
Aufzugerneuerung: 30.000–80.000 € Gemeinschaftskosten — anteilig auf alle Eigentümer
- ☐ Treppenhaus und Gemeinschaftskeller: Pflegezustand
Vernachlässigter Gemeinschaftsbereich = überforderte WEG

Recht auf Unterlagen als Kaufinteressent

Als ernsthafter Kaufinteressent haben Sie das Recht, alle WEG-Unterlagen einzusehen (§18 WEG). Fordern Sie diese beim Verwalter direkt an — nicht nur über den Makler. Verwalter die sich weigern, sind ein Warnsignal.

Wohnungswert-Rechner.de · Alle Angaben ohne Gewähr · Kein Ersatz für rechtliche Beratung



wohnungswert-rechner.de
Kostenlose Vorlage — QR-Code führt zum Online-Rechner