

Inhalt

Vorwort	1
1. Einführung und Begrifflichkeiten	3
1.1 Wohnungseigentum.....	3
1.2 Teileigentum.....	4
1.3 Sondernutzungsrecht	4
1.4 Abgrenzung Sondereigentum und Gemeinschafts- eigentum.....	5
1.5 Der Aufteilungsplan.....	7
1.6 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.....	7
1.7 Wirtschaftsplan, Einzel- und Gesamtabrechnung	8
1.8 Verwaltungsbeirat	9
2. Wichtige Regelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	11
2.1 Die Höhe des Miteigentumsanteils und seine Bedeutung.....	11
2.2 Zuordnung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	13
2.3 Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum.....	13
2.4 Sondernutzungsrecht.....	15
2.5 Kostentragung in einer Wohnungseigentümergeinschaft	17
2.6 Beschlüsse der Wohnungseigentümer	18
3. Vertragsformen.....	21
3.1 Vorvertrag.....	21
3.2 Vorkaufsrechte.....	22
3.3 Letter of Intend.....	23
3.4 Reservierungsvereinbarung	24
3.5 Veräußerer- oder Käuferangebot.....	25
3.6 Mietkauf.....	25
4. Der Kauf einer Eigentumswohnung.....	27
4.1 Bindungswirkungen.....	27
4.2 Infrastruktur der Wohnanlage	28

4.3	Zustand der Wohnanlage.....	29
4.4	Nutzung der Wohnanlage und Eigentümer-/Mietstruktur	30
4.5	Lage der Wohnung im Gebäude	31
4.6	Größe und Ausstattung der Wohnung	31
4.7	„Harmoniefaktor“	33
4.8	Kosten der Eigentumswohnung	34
4.8.1	Nebenerwerbskosten.....	34
4.8.2	Zusätzliche Kosten.....	35
4.8.3	Laufende Kosten – Hausgeld	35
4.8.4	Einzel- und Gesamtabrechnung, Erhaltungsrücklage.....	37
4.8.5	Hausgeldrückstände und Liquiditätsprüfung	37
4.9	Finanzierung	38
4.9.1	Eigenkapital.....	38
4.9.2	Fremdkapital	39
4.9.3	Fremdfinanzierung und Mietgarantie	40
4.9.4	Finanzierungsplan.....	41
4.10	Checkliste und Besichtigungsprotokoll	41
5.	Das Anbahnungsverhältnis.....	42
5.1	Aufklärungs- und Informationspflichten	42
5.2	Einschaltung eines Maklers	43
6.	Der Verkauf einer Eigentumswohnung	45
7.	Der Kaufvertrag.....	48
7.1	Ablauf einer notariellen Beurkundung.....	48
7.2	Form eines Kaufvertrages.....	50
7.2.1	Grundsätzliches	50
7.2.2	Umfang des Formerfordernisses	50
7.2.3	Mittelbare Bindung.....	51
7.2.4	Nebenabreden.....	51
7.2.5	Sonderfall: Errichtung eines Bauwerks/ Bauträgervertrag	52
7.2.6	Folgen bei Nichtwahrung der Form und Heilung	52
7.2.7	Falschbeurkundung und „Unterprotokollierung“	53
7.2.8	Aufhebung des Kaufvertrags	54
7.2.9	Änderungen des Kaufvertrags	55

7.3	Inhalt des notariellen Kaufvertrags	56
7.3.1	Aufbau eines Kaufvertrags.....	56
7.3.2	Vertragsparteien	57
7.3.3	Vertragsgegenstand.....	58
	7.3.3.1 Übereinstimmung von Kaufvertrag und Teilungserklärung	59
	7.3.3.2 Grundbuchinhalt	60
	7.3.3.3 Lastenfreistellung.....	66
7.3.4	Kaufgegenstand	67
	7.3.4.1 Zubehör/sonstige bewegliche Sachen	67
7.3.5	Kaufpreis und Fälligkeit.....	70
	7.3.5.1 Abwicklung Grundpfandrechte und Kaufpreis.....	71
	7.3.5.2 Auflassungsvormerkung/Grundbuch- erklärungen.....	71
7.3.6	Auflassung	73
7.4	Haftung für Sachmängel/Gewährleistung.....	73
7.4.1	Mangel.....	74
7.4.2	Vereinbarte Beschaffenheit	75
7.4.3	Die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	76
7.4.4	Übliche Beschaffenheit	77
7.4.5	Erweiterung der üblichen Beschaffenheit: Eigenschaftserwartung infolge öffentlicher Äußerungen	78
7.4.6	Sonderfall: Altlasten/Gesundheitsgefahren.....	80
7.4.7	Folgen eines Mangels	82
7.4.8	Ausschluss der Sachmängelhaftung	83
7.4.9	Arglist	85
	7.4.9.1 Voraussetzungen einer Arglist im Sinne des § 444 BGB	86
	7.4.9.2 Fragen des Erwerbers	87
	7.4.9.3 Offenbarungspflichten des Veräußerers	88
7.4.10	Garantievereinbarung.....	91
7.4.11	Verjährung	93
7.5	Besitz, Nutzen/Lasten	94

7.6.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	97
7.7	Kaufpreisfinanzierung/Belastungsvollmacht	98
7.8	Zustimmung des Verwalters	99
8.	Besonderheiten bei vermieteten Eigentumswohnungen.....	101
8.1	Information.....	101
8.2	Eintritt in das bestehende Mietverhältnis	102
8.3	Kautions und Forthaftung	103
8.3.1	Art der Kautions	103
8.3.2	Forthaftung des Veräußerers.....	104
8.3.3	Vorkaufsrecht des Mieters.....	105
8.3.3.1	Vermietung – Überlassung – Umwandlung	105
8.3.3.2	Vermietung – Umwandlung – Überlassung	106
8.4	Mieterrechte haben Vorrang	106
8.5	Mietpreisbremse	106
8.6	Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung zur Eigennutzung	107
9.	Kauf einer neuen Eigentumswohnung vom Bauträger.....	110
9.1	(Fort-)Geltung von Bauträgerrecht.....	111
9.1.1	Formvorgaben	113
9.1.2	Durchführung/Absicherung	113
9.2	Makler- und Bauträgerverordnung	113
9.2.1	„Vormerkungslösung“	114
9.2.2	„Bürgschaftslösung“	115
9.3	Verbraucher als Erwerber/Verbraucherbauvertrag	116
9.4	Verdecktes Bauträgermodell.....	118
9.5	Bau- und Leistungsbeschreibung	119
9.5.1	Baubeschreibung – allgemein	120
9.5.2	Verbraucher als Besteller	122
9.6	Abänderungsbefugnisse.....	124
9.7	Zusammenfassung.....	124
9.8	Abnahme.....	125
9.8.1	Abnahmeberechtigung.....	126
9.8.2	Folgen der Abnahme – Mängelrechte	127
9.9	Mängel am Sondereigentum	128

9.10	Mängel am Gemeinschaftseigentum	129
9.11	Verjährung	131
10.	Einschaltung eines Maklers	134
10.1	Nachweismakler	135
10.2	Vermittlungsmakler	136
10.3	Haftung des Maklers	136
10.3.1	Angaben des Maklers im Internet oder Exposé	137
10.4	Aufklärungspflichten	138
10.4.1	Auf Nachfrage	138
10.4.2	Ohne Nachfrage	139
10.5	Maklerlohn	140
10.6	Folgen von Pflichtverletzungen	142
11.	Datenschutz	143
12.	Versicherung	144
12.1	Pflicht-Versicherungen	144
12.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung	146
12.3	Privathaftpflicht-Versicherung	147
12.4	Feuerversicherung	147
12.5	Hausratversicherung	147
12.6	Risikolebensversicherung	148
12.7	Pflichten bei Verkauf	148
13.	Steuerrecht	150
13.1	Grunderwerbsteuer	150
13.1.1	Schuldner der Grunderwerbsteuer	150
13.1.2	Zubehör	151
13.1.3	Fälligkeit	152
13.1.4	Befreiung	152
13.2	Werbungskosten	153
13.3	Denkmalgeschützte Immobilie	153
13.3.1	Denkmal AfA für Selbstnutzer	153
13.3.2	Denkmal AfA für Kapitalanleger	153
13.4	Immobilie im Sanierungsgebiet	154
13.5	Erhaltungsrücklage	154

13.6 Veräußerung von Eigentumseinheiten	155
13.6.1 Privates Veräußerungsgeschäft	155
13.6.2 Veräußerung aus Betriebsvermögen.....	155
13.6.3 Gewerblicher Grundstückshandel	156
13.7 Teileigentum	156
14. Anlagen.....	158
Anlage 14.1: Besichtigungsprotokoll für den Erwerber	158
Anlage 14.2: Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung (ETW) .	163
Anlage 14.3: Angaben im Kaufvertrag aus Sicht des Erwerbers	173
Anlage 14.4: Checkliste für den Abschluss eines Bauträgervertrages aus Sicht des Erwerbers	175
Anlage 14.5: Checkliste für den Verkauf einer Eigentumswohnung	180
Anlage 14.6: Angaben im Kaufvertrag aus Sicht des Veräußerers	184
Anlage 14.7: Muster einer Vollmacht für Einsichtnahme.....	185
Abkürzungsverzeichnis.....	186
Stichwortverzeichnis	188