

Inhalt

Vorwort.....	1
1. Einführung und Begrifflichkeiten.....	3
1.1 Wohnungseigentum.....	3
1.2 Teileigentum	4
1.3 Sondernutzungsrecht	5
1.4 Abgrenzung Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ...	5
1.5 Der Aufteilungsplan	7
1.6 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	8
1.7 Wirtschaftsplan, Einzel- und Gesamtabrechnung	9
1.8 Verwaltungsbeirat	10
2. Wichtige Regelungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.....	12
2.1 Die Höhe des Miteigentumsanteils und seine Bedeutung.....	12
2.2 Zuordnung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.....	14
2.3 Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum	14
2.4 Sondernutzungsrecht	16
2.5 Kostentragung in einer Wohnungseigentümer- gemeinschaft	18
2.6 Beschlüsse der Wohnungseigentümer.....	19
3. Vertragsformen.....	23
3.1 Vorvertrag	23
3.2 Vorkaufsrechte.....	24
3.3 Letter of Intend	25
3.4 Reservierungsvereinbarung	26
3.5 Veräußerer- oder Käuferangebot.....	27
3.6 Mietkauf	27
4. Der Kauf einer Eigentumswohnung	29
4.1 Bindungswirkungen	29
4.2 Infrastruktur der Wohnanlage	30
4.3 Zustand der Wohnanlage	31

4.4	Nutzung der Wohnanlage und Eigentümer-/ Mieterstruktur	32
4.5	Lage der Wohnung im Gebäude	33
4.6	Größe und Ausstattung der Wohnung	33
4.7	„Harmoniefaktor“	35
4.8	Kosten der Eigentumswohnung.....	36
	4.8.1 Nebenerwerbskosten.....	36
	4.8.2 Zusätzliche Kosten	37
	4.8.3 Laufende Kosten – Hausgeld	38
	4.8.4 Einzel- und Gesamtabrechnung, Erhaltungsrücklage ...	39
	4.8.5 Hausgeldrückstände und Liquiditätsprüfung	40
4.9	Finanzierung.....	40
	4.9.1 Eigenkapital	40
	4.9.2 Fremdkapital	41
	4.9.3 Fremdfinanzierung und Mietgarantie	43
	4.9.4 Finanzierungsplan	43
4.10	Checkliste und Besichtigungsprotokoll	44
5.	Das Anbahnungsverhältnis	45
	5.1 Aufklärungs- und Informationspflichten	45
	5.2 Einschaltung eines Maklers.....	47
6.	Der Verkauf einer Eigentumswohnung.....	49
7.	Der Kaufvertrag.....	52
	7.1 Ablauf einer notariellen Beurkundung	52
	7.2 Form eines Kaufvertrages	54
	7.2.1 Grundsätzliches.....	54
	7.2.2 Umfang des Formerfordernisses	54
	7.2.3 Mittelbare Bindung.....	55
	7.2.4 Nebenabreden.....	55
	7.2.5 Sonderfall: Errichtung eines Bauwerks/ Bauträgervertrag.....	56
	7.2.6 Folgen bei Nichtwahrung der Form und Heilung	56
	7.2.7 Falschbeurkundung und „Unterprotokollierung“	57
	7.2.8 Aufhebung des Kaufvertrags	58
	7.2.9 Änderungen des Kaufvertrags.....	59

7.3	Inhalt des notariellen Kaufvertrags	61
7.3.1	Aufbau eines Kaufvertrags	61
7.3.2	Vertragsparteien	61
7.3.3	Vertragsgegenstand	62
7.3.3.1	Übereinstimmung von Kaufvertrag und Teilungserklärung	63
7.3.3.2	Grundbuchinhalt	65
7.3.3.3	Lastenfreistellung	70
7.3.4	Kaufgegenstand	71
7.3.4.1	Zubehör/sonstige bewegliche Sachen.....	71
7.3.5	Kaufpreis und Fälligkeit.....	73
7.3.5.1	Abwicklung Grundpfandrechte und Kaufpreis.....	74
7.3.5.2	Auflassungsvormerkung/Grundbucheklärungen	75
7.3.6	Auflassung.....	76
7.4	Haftung für Sachmängel/Gewährleistung.....	77
7.4.1	Mangel.....	77
7.4.2	Subjektive Anforderungen	79
7.4.2.1	Vereinbarte (negative) Beschaffenheit	80
7.4.2	Objektive Anforderungen	82
7.4.2.1	Die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung ..	83
7.4.2.2	Übliche Beschaffenheit	84
7.4.3.2	Erweiterung der üblichen Beschaffenheit: Eigenschaftserwartung infolge öffentlicher Äußerungen	86
7.4.3.4	Sonderfall: Altlasten/Gesundheitsgefahren	87
7.4.3	Folgen eines Mangels	90
7.4.4	Ausschluss der Sachmängelhaftung	90
7.4.5	Arglist.....	92
7.4.5.1	Voraussetzungen einer Arglist im Sinne des § 444 BGB	93
7.4.5.2	Fragen des Erwerbers.....	95
7.4.5.3	Offenbarungspflichten des Veräußerers.....	96
7.4.6	Garantievereinbarung.....	100
7.4.7	Verjährung	102
7.5	Besitz, Nutzen/Lasten.....	103
7.6	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	107

7.7	Kaufpreisfinanzierung/Belastungsvollmacht.....	108
7.8	Zustimmung des Verwalters	109
8.	Besonderheiten bei vermieteten Eigentums- wohnungen	111
8.1	Information	111
8.2	Eintritt in das bestehende Mietverhältnis.....	112
8.3	Kaution und Forthaftung	113
8.3.1	Art der Kaution.....	113
8.3.2	Forthaftung des Veräußerers.....	114
8.3.3	Vorkaufsrecht des Mieters	115
8.3.3.1	Vermietung – Überlassung – Umwandlung	116
8.3.3.2	Vermietung – Umwandlung – Überlassung	116
8.4	Mietpreisbremse	116
8.5	Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung zur Eigennutzung	117
9.	Kauf einer neuen Eigentumswohnung vom Bauträger	121
9.1	(Fort-)Geltung von Bauträgerrecht	122
9.1.1	Formvorgaben	124
9.1.2	Durchführung/Absicherung.....	124
9.2	Makler- und Bauträgerverordnung.....	124
9.2.1	„Vormerkungslösung“	125
9.2.2	„Bürgschaftslösung“.....	127
9.3	Verbraucher als Erwerber/Verbraucherbauvertrag	128
9.4	Verdecktes Bauträgermodell	129
9.5	Bau- und Leistungsbeschreibung	131
9.5.1	Baubeschreibung – allgemein	131
9.5.2	Verbraucher als Besteller	134
9.6	Abänderungsbefugnisse.....	135
9.7	Zusammenfassung	136
9.8	Abnahme	137
9.8.1	Abnahmeberechtigung	138
9.8.2	Folgen der Abnahme – Mängelrechte	139
9.9	Mängel am Sondereigentum	140

9.10 Mängel am Gemeinschaftseigentum	141
9.11 Verjährung	144
10. Einschaltung eines Maklers	147
10.1 Nachweismakler	148
10.2 Vermittlungsmakler	149
10.3 Haftung des Maklers	149
10.3.1 Angaben des Maklers im Internet oder Exposé	150
10.4 Aufklärungspflichten	151
10.4.1 Auf Nachfrage	152
10.4.2 Ohne Nachfrage	152
10.5 Maklerlohn	153
10.6 Folgen von Pflichtverletzungen	157
11. Datenschutz	158
12. Versicherung	159
12.1 Pflicht-Versicherungen	159
12.2 Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung	161
12.3 Privathaftpflicht-Versicherung	162
12.4 Feuerversicherung	162
12.5 Hausratversicherung	162
12.6 Risikolebensversicherung	163
12.7 Pflichten bei Verkauf	163
13. Steuerrecht	165
13.1 Grunderwerbsteuer	165
13.1.1 Schuldner der Grunderwerbsteuer	165
13.1.2 Zubehör	166
13.1.3 Fälligkeit	167
13.1.4 Befreiung	167
13.2 Werbungskosten	168
13.3 Denkmalgeschützte Immobilie	168
13.3.1 Denkmal AfA für Selbstnutzer	168
13.3.2 Denkmal AfA für Kapitalanleger	168
13.4 Immobilie im Sanierungsgebiet	169
13.5 Erhaltungsrücklage	169

13.6 Veräußerung von Eigentumseinheiten	170
13.6.1 Privates Veräußerungsgeschäft	170
13.6.2 Veräußerung aus Betriebsvermögen.....	170
13.6.3 Gewerblicher Grundstückshandel	171
13.7 Teileigentum	171
14. Anlagen	173
Anlage 14.1: Besichtigungsprotokoll für den Erwerber.....	173
Anlage 14.2: Checkliste für den Erwerb einer Eigentums- wohnung (ETW)	178
Anlage 14.3: Angaben im Kaufvertrag aus Sicht des Erwerbers.....	188
Anlage 14.4: Checkliste für den Abschluss eines Bauträgervertrages aus Sicht des Erwerbers	190
Anlage 14.5: Checkliste für den Verkauf einer Eigentumswohnung.....	195
Anlage 14.6: Angaben im Kaufvertrag aus Sicht des Veräußerers	199
Anlage 14.7: Muster einer Vollmacht für Einsichtnahme	200
Anlage 14.8: Übergabeprotokoll Eigentumswohnung (ETW) bei Neubau	201
Anlage 14.9: Übergabeprotokoll Eigentumswohnung (ETW) bei Bestandsimmobilien	205
Abkürzungsverzeichnis	208
Stichwortverzeichnis	210