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 Gemeinschaftseigentum 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1224317025

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

4.3 Zustand der Wohnanlage ... 29
4.4 Nutzung der Wohnanlage und Eigentümer-/Mieterstruktur ... 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/Grundbucherklärungen ... 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 Kaution und Forthaftung 103
8.3.1 Art der Kaution 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