



Inhalt

Zu diesem Buch	8	3 Der zuverlässige Verkäufer	47
1 Die Auswahl der Wohnung	13	3.1 Aufklärungs- und Offenbarungspflichten	48
1.1 Das Wohnungsangebot	14	3.2 Privatperson als Verkäufer	49
1.2 Die Suche: Zugänge zum Angebot	20	3.3 Bauträger oder Immobilienhändler als Verkäufer	50
1.3 Die Auswahl des konkreten Kaufobjekts	24	3.4 Die Verhandlungen mit dem Verkäufer	52
1.4 Preisvergleiche und Wertermittlungen	29	4 Wichtige Unterlagen	55
2 Überlegungen zur Finanzierung einer Eigentumswohnung	31	4.1 Prüfung der Kaufunterlagen	56
2.1 Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung	33	4.2 Die Baubeschreibung	57
2.2 Ihre persönliche Finanzierungsplanung	37	4.3 Der Gebäudeenergieausweis	58
2.3 Die Finanzierung für den Kauf	38	4.4 Der Wirtschaftsplan	67
2.4 Die Nebenkosten	44	4.5 Die Jahresabrechnung	68
2.5 Gemeinsamer Erwerb einer Eigentumswohnung	45	4.6 Das Grundbuchblatt	71
		4.7 Das Baulastenverzeichnis	73



5	Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung	75			
5.1	Wohnung aus zweiter Hand	76		5.6	Funktion und Aufgaben des Notars
5.2	Häufige Mängel nach Gebäudealtersgruppen	77		5.7	Die Auswahl des Notars
5.3	Gepflegt oder instandsetzungsbedürftig?	81		5.8	Das Beurkundungsverfahren
5.4	Die laufenden Nebenkosten – das Hausgeld	85		5.9	Nach der Beurkundung des Kaufvertrags
				5.10	Notar- und Gerichtskosten
6	Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung	87			
6.1	Erstbezug nach individuellen Wünschen	88		8	Abnahme und Übergabe der Immobilie
6.2	Prüfung der Baubeschreibung	89		8.1	Die Abnahme einer Neubauwohnung
6.3	Wohnflächenangaben: Wohn- oder Nutzflächen?	95		8.2	Übergabe einer gebrauchten Eigentumswohnung
7	Der Kaufvertrag	97			
7.1	Grundsätzliches vorweg	98		9	Nach dem Erwerb
7.2	Allgemeine Regelungen	99		9.1	Was tun, wenn sich Mängel zeigen?
7.3	Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung	104		9.2	Die Vermietung
7.4	Kauf einer noch nicht fertiggestellten Wohnung	107		9.3	Vorsorge für den Trennungs- und Todesfall
7.5	Kauf einer gerade fertiggestellten Wohnung	119			
				10	Die Wohnungseigentümergeinschaft
				10.1	Wohnungseigentümergeinschaft: Was bedeutet das?
				10.2	Die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum
				10.3	Sondernutzungsrechte
				10.4	Das gemeinschaftliche Wohnen



11	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	159
11.1	Miteigentumsanteile	161
11.2	Zuweisungsvorbehalte	161
11.3	Die Gebrauchsregelung	162
11.4	Regelungen zum Verkauf der Wohnung	163
11.5	Regelungen zum Kostenverteilungs-schlüssel	163
11.6	Regelungen zum Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	164
11.7	Regelungen zur Eigentümerversammlung	166
12	Verwaltung der Wohnungseigentumsgemeinschaft	169
12.1	Bestellung, Vertrag, Abberufung und Kündigung des Verwalters	170
12.2	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	171
12.3	Der Verwaltungsbeirat	182
12.4	Die Eigentümerversammlung	183
12.5	Versicherungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	191

13	Streit innerhalb und außerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft	193
13.1	Streit zwischen Gemeinschaft und Eigentümer	194
13.2	Streit zwischen einzelnen Wohnungseigentümern	197
13.3	Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft mit Verwalter und Dritten	198
13.4	Stärkung der Gemeinschaft durch die WEG-Reform	199
14	Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, bauliche Veränderung und anderes	201
14.1	Erklärung der Begriffe	202
14.2	Unterschiedliche Mehrheiten für unterschiedliche Maßnahmen	203
14.3	Übernahme der Kosten baulicher Maßnahmen	206
14.4	Folgekosten für Instandhaltung/Instandsetzung baulicher Veränderung	208



15 Häufige Probleme und Streitfälle im Wohnungseigentumsrecht	209	Anhang	225
15.1 Trittschallschutz	210	Wichtige Begriffe kurz erklärt	226
15.2 Satellitenschüssel	211	Auf einen Blick: die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform seit dem 1.12.2020	229
15.3 Klimaanlage und Markise	212	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)	232
15.4 Nicht im Grundbuch eingetragener Parkplatz	213	Stichwortverzeichnis	244
15.5 Tierhaltung	214	Adressen	247
15.6 Rauchen innerhalb und außerhalb des Gebäudes	215	Impressum	248
15.7 Prozessuale Besonderheiten in der Zweier-Eigentümergeinschaft	216		
15.8 Hobbyraum als Wohnraum	217		
15.9 Zugang zu gemeinschaftlichen Anlagen	218		
15.10 Videoüberwachung	219		
15.11 Eigentumsentziehung	220		
15.12 Sanierung der Dachterrasse	221		
15.13 Kurzfristige Vermietung	222		
15.14 Kostenbeteiligung am Aufzug	223		
15.15 Kostenbeteiligung an der Tiefgarage	223		