



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		
5.2 Häufige Mängel nach Gebäudealtersgruppen	77		
5.3 Gepflegt oder instandsetzungsbedürftig?	81		
5.4 Die laufenden Nebenkosten – das Hausgeld	85		
6 Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung	87		
6.1 Erstbezug nach individuellen Wünschen	88		
6.2 Prüfung der Baubeschreibung	89		
6.3 Wohnflächenangaben: Wohn- oder Nutzflächen?	95		
7 Der Kaufvertrag	97		
7.1 Grundsätzliches vorweg	98		
7.2 Allgemeine Regelungen	99		
7.3 Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung	104		
7.4 Kauf einer noch nicht fertiggestellten Wohnung	107		
7.5 Kauf einer gerade fertiggestellten Wohnung	119		
		7.6 Funktion und Aufgaben des Notars	119
		7.7 Die Auswahl des Notars	121
		7.8 Das Beurkundungsverfahren	122
		7.9 Nach der Beurkundung des Kaufvertrags	125
		7.10 Notar- und Gerichtskosten	127
		8 Abnahme und Übergabe der Immobilie	129
		8.1 Die Abnahme einer Neubauwohnung	131
		8.2 Übergabe einer gebrauchten Eigentumswohnung	135
		9 Nach dem Erwerb	137
		9.1 Was tun, wenn sich Mängel zeigen?	138
		9.2 Die Vermietung	142
		9.3 Vorsorge für den Trennungs- und Todesfall	143
		10 Die Wohnungseigentümergeinschaft	145
		10.1 Wohnungseigentümergeinschaft: Was bedeutet das?	146
		10.2 Die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	148
		10.3 Sondernutzungsrechte	155
		10.4 Das gemeinschaftliche Wohnen	156



11	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	159	13	Streit innerhalb und außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft	193
11.1	Miteigentumsanteile	161	13.1	Streit zwischen Gemeinschaft und Eigentümer	194
11.2	Zuweisungsvorbehalte	161	13.2	Streit zwischen einzelnen Wohnungseigentümern	197
11.3	Die Gebrauchsregelung	162	13.3	Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft mit Verwalter und Dritten	198
11.4	Regelungen zum Verkauf der Wohnung	163	13.4	Stärkung der Gemeinschaft durch die WEG-Reform	199
11.5	Regelungen zum Kostenverteilungsschlüssel	163	14	Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, bauliche Veränderung und anderes	201
11.6	Regelungen zum Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	164	14.1	Erklärung der Begriffe	202
11.7	Regelungen zur Eigentümerversammlung	166	14.2	Unterschiedliche Mehrheiten für unterschiedliche Maßnahmen	203
12	Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft	169	14.3	Übernahme der Kosten baulicher Maßnahmen	206
12.1	Bestellung, Vertrag, Abberufung und Kündigung des Verwalters	170	14.4	Folgekosten für Instandhaltung/Instandsetzung baulicher Veränderung	208
12.2	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	171			
12.3	Der Verwaltungsbeirat	182			
12.4	Die Eigentümerversammlung	183			
12.5	Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	191			



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		