

Stichwortverzeichnis

A

Abnahme 116 f., **129 ff.**, 180 ff.
 – Gemeinschaftseigentum 119, 131, 140, 180 ff.
 – Neubauwohnung 131 f.
 – Sondereigentum 131 ff.
 Abnahmeprotokoll 88, 119, 130 ff.
 Abschreibung s.a. Finanzierung 34 f., 134
 Alleineigentum → Sondereigentum
 Altbau s.a. Bestandsimmobilie 14, 19, 29, 34, 56 ff., 65 f., 107, 139
 Anfechtungsklage 68 f., 178, **195 f.**, 200, 205 f., 213
 Annuitätendarlehen s.a. Finanzierung 39, 40 ff.
 Aufklärungspflicht 48 f.
 Auflassungsvormerkung 10, 102 f., 111, 125
 Aufteilungsplan s.a. Teilungserklärung 14, 26, 88, 149 f., 155, 227 f.
 Aufzug 85, 88, 93, 102, 223

B
 Bankbürgschaft 23, 36
 Baubeschreibung 19, 26, 54, **57 f.**, 81, 88 ff., 107, 114 f., 118, 122, 131 f.
 Baugenehmigung 110 f., 114, 126, 204, 217
 Bauherrenmodell, verdecktes 107 f.
 Baulastenverzeichnis 73 f.
 Bauleistungen s.a. Baubeschreibung 57 f., 89, 108, 131 f.
 bauliche Veränderung 143, 157, **201 ff.**, 211, 216, 230
 – Gemeinschaftseigentum 157, 204 ff., 211, 216
 – Sondereigentum 204, 207 f.
 Baumangel → Mängel
 Baunebenkosten 110
 Bauschäden 30, 135
 Bausparen s.a. Finanzierung 38 ff.
 Baustellenbesichtigung 116
 Bausubstanz 65, 1108, 39, 210 f., 219, 224
 Bauträger 18, 28, **50 ff.**, 57, 72, 88 f., 100, 102, **107 ff.**, 121 ff., 125 ff., 130 ff., 138 ff., 158, 160 f., 166, 172, 180 f., 198, 217
 – Haftung 117 f.
 – Insolvenz 19, 51, 108 f., 141 f.
 – Rücktrittsrecht 110, 118
 – Vertragsstrafe 114, 131 f.
 Bedarfsausweis → Energieausweis
 Belastungsvollmacht 102 f.
 Beleihungsgrenze s.a. Darlehen 23, 43
 Beleihungswert s.a. Darlehen 43
 Beratungskosten 36, 44, 56
 Besichtigung 22, 25 f., 30, 36, 56 f., 64, 76, 81 ff., 116 f.
 Bestandsimmobilie/-gebäude 14 f., 40, 49, 64, 106, 138, 182
 Bestandsverzeichnis 72
 Betriebskosten 34, 69, 85, 106 f., 143, 223
 Beurkundung 23, 52 ff., 71, 98, 103, 110, 112, 118 f., **122 ff.**, 127 f., 144
 – Kosten 103
 Beurkundungspflicht 124
 Bezugsfertigkeit 88, 114, 116 f.
 Blower-Door-Test 88, 90
 Bodenrichtwertkarte 29

D

Dachterrasse 221
 Darlehen s.a. Finanzierung 32, 34, 38 ff., 72 f., 110, 120, 180
 – Sondertilgung 41, 43
 – Tilgungsrate 39, 42 f.
 Dienstbarkeit 23, 72 f.

E

Eigenbedarf 8, 14, 16, 18
 – Verzicht auf E. 18
 Eigentümergemeinschaft 8 ff., 14 f., 19, 24, 52, 56, 67 ff., 88, 104 f., 131, 135, 142 f., **145 ff.**, 159 ff., 169 ff., 193 ff., 210, 214, 221 f., 228
 – Streitfälle 193 ff., 209 ff.
 – Versicherungen 191 f.
 Eigentümerversammlung 11, 67 ff., 130, 158, 160, 164 f., **166 ff.**, 174, 176 f., **183 ff.**, 194 f., 206
 – Beschlussfähigkeit 166 f.
 – Beschlussfassung 183 ff.
 – Beschlussprotokoll 9, 14, 56, 158, 160, 189, 214
 – Beschlussammlung 56, 71, 105, 160, 164, 174, 190
 – Durchführung 187 f.
 – Einladung 11, 67, 69, 167, 186 f., 195
 – Online-Teilnahme 188
 – Stimmverteilungsregelung 166
 – Umlaufbeschluss 190 f.
 – Zweitversammlung 167
 Eigentumsentziehung 220 f.
 Eigentumsumschreibung 10, 49, 72, 102 f., 125, **127**
 Einzelprivatisierung 51
 Energieausweis 14, 58 ff., 76, 81
 – Bedarfsausweis 65 f., 88 ff.
 – Verbrauchsausweis 65 ff.
 Energiebedarf 64 ff., 89 f.
 – Endenergiebedarf 58, 65 f.
 – Primärenergiebedarf 66 f., 90
 Energieeffizienz/-klasse 40, 57 f., 64 ff., 88
 Energieeinsparverordnung (EnEV) 64
 Energieverbrauch 58, 64, 66 f.
 Entschädigungspauschale 114
 Erhaltungsrücklage 44, 67 ff., 86, 104 f., 165, 226
 Erschließungskosten/-beiträge 29, 111
 Exposé 20 f., 54, 56 f., 114

F

Festpreis 89, **110**, 118
 Finanzierung 23, **31 ff.**, 53, 73, 103, 105, 110, 115
 Finanzierungskosten 34 f., 110, 118
 Fondsdarlehen s.a. Finanzierung 40 f.
 Freiflächenplan 155, 226
 Freistellungserklärung 125

G

Gebäudeenergieausweis → Energieausweis
 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 64
 gebrauchte Eigentumswohnung s.a. Bestandsimmobilie 14 f., 34, 44, 49, 53 f., 56, 75 ff., 100, 102 ff., 107, 122, 130, 135 f., 139, 162

gemeinsamer Erwerb 45 f., 120
 Gemeinschaftseigentum 10 f., 26, 44, 68, 81, 85 f., 88, 101 f., 119, 130 f., 139 f., **148 ff.**, 160, 163, 165, 180 f., 183 f., 190, 199, 204 ff., 208, 226
 Gemeinschaftsordnung 56 f., 68 f., 71, 88, 142 f., **159 ff.**, 172 ff., 179, 185, 189, 196 f., 202 ff., 226
 Gerichtsvollzieher 23, 106, 197
 Gewährleistungsbürgschaft 112
 Grundbuch 8 f., 15 f., 20, 23, 49, 71 ff., 102 ff., 111, 120, 124 ff., 156, 163, 166, 180, 185, 187, 197, 208
 Grunderwerbsteuer 35, 37, 44, 46, 104 f., 115, 125 f.
 Grundpfandrecht 23, 43, 72, 102 f., 110 f., 118, 124, 126
 Grundpfandrechtbestellung 103, 118
 Grundschild 34, 72 f., 126 ff.
 Gutachter 22, 29 f., 109, 141
 Gutachterausschuss 29

H

Hausgeld 15, 19, 32, 34 f., 37, 44 f., 67 ff., **85 f.**, 105, 147 f., 157, 171 ff., 179, 196 f., 228
 Hausgeldrückstände 69, 104, 148, 163, 180, 186, 220
 Hausordnung 56, 143, 157, 214, 220, 222
 Haustechnik 92 f.
 Hausverwaltung → Verwalter
 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) 66, 71, 163 f., 195
 Heizkosten-Verteilungsschlüssel 71, 163 f.
 Hobbyraum 217

I

Immobilienhändler 50 ff.
 Instandhaltung 14, 32 ff., 85, 135, 143, 152, 164 f., 174, **201 ff.**, 206, 208, 221, 223 f.
 Instandhaltungsrücklage → Erhaltungsrücklage
 Instandsetzung 81 ff., 95, 143, 152, 164, 174, 190, **201 ff.**, 221, 223
 – modernisierende I. 203, 206 f.
 Investitionsplan 36

J

Jahresabrechnung s.a. Eigentümerversammlung 44, **68 ff.**, 85, 104, 107, 143, **164 f.**, 173 f., 177 ff., 182 f., 191, 195, 227

K

Kapitalanlage 18, 24, 30, 33, 36, 157
 Kaufgegenstand 99 f.
 Kaufnebenkosten 35 ff., 43 f.
 Kaufpreis 18 f., 21, 29 f., 35 ff., 43 ff., 49, 53 f., 72 f., 96, 98, **100 ff.**, **110 ff.**, 117 ff., 124 ff., **128 ff.**, 135, 138, 163
 – Anzahlung 100
 – Fälligkeit 104, 111 ff., 125 f.
 – Ratenzahlung 107, **112 ff.**, 130
 – Verzugszinsen 100, 102
 Kaufpreisminderung/-reduzierung s.a. Mängel 101 f., 135
 Kaufunterlagen 55 ff.
 Kaufvertrag 10, 19, 21, 46, 48 f., 52 ff., 56 ff., 71 f., 88 f., **97 ff.**, 130, 138 ff., 163
 – Rückabwicklung des K. 110, 118
 – Rücktritt vom K. 18, 101 f., 110, 115

KfW-Darlehen s.a. Finanzierung 40 f.
 Klimaanlage 212 f.
 Kombikredit s.a. Finanzierung 40 f.
 Kostenverteilungsschlüssel 56, 67, 70 f., 143, 163 f., 175, 177, 195
 Kredit s.a. Finanzierung 23, 32, 35 ff., 40 ff.

L

Länderförderung s.a. Finanzierung 40 f.
 Leistungserfüllungssicherheit 109
 Leistungsverweigerungsrecht 109
 Löschungsunterlagen 125

M

Makler 20 ff., 29 f., 35, 37 f., 44, 53, 108, 112 f., 123
 Maklerprovision/-courtage 10, 21, 35, 37 f., 44, 53 f.
 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) 108, 112 f.
 Mängel 8, 48 ff., **77 ff.**, 88, 101 f., 106, 108 f., 113 f., 116 ff., 130 ff., 135, **138 ff.**, 146, 172, 180 f., 199, 202
 – Beweislastumkehr 180
 – Beweisverfahren 141
 – Gewährleistungsanspruch 172, 180, 199
 – Haftung 101 f., 106, 108 f., 117 f.
 – Verjährungsfrist 139 ff.
 – Vorschussklage 141
 Mängelbeseitigung 88, 101, 106, 109, 113 f., 117 ff., 131 f., 138 ff., 202
 Mangelfolgeschaden 142, 202 f.
 Mängelrüge 106, 117, 132, 138, 141
 Markise 212 f.
 Mehrheitseigentümer 51 f., 158, 166, 188
 Mietgarantie 33, 36
 Mietkaution 15, 17, 107
 Mietvertrag 14 ff., 69, 106 f., **142 f.**
 Miteigentumsanteile (MEA) 70, 161, 163, 166, 175, 185, 206 ff.
 Modernisierung 14, 32, 40 f., 58, 65 f., 77, 86, 107, 149, 158, 184 f., 190, **201 ff.**

N

Nacherfüllung s.a. Mängel 101, 138
 Nebenabrede, mündliche 98
 Nebenkosten → Hausgeld
 Nebenkostenabrechnung 179
 Neubau 14 f., 19, 29 f., 34, 44 f., 50, 56 ff., 64 ff., **87 ff.**, 131 ff., 139, 160 f., 180
 Nichtabnahmeentschädigung 110, 118
 Nießbrauchrecht 73
 Notar 20 ff., 46, 52 ff., 71 ff., 99 ff., 110 ff., 116 f., **119 ff.**, 144, 163
 – Kosten 21, 23, 34 f., 43 f., 103, 110, **127 f.**
 – Vollmacht 103
 Notaranderkonto 100, 127
 Nutzfläche 58, 65, 70 f., 93, **95 f.**
 Nutzungsänderung 162, 217

O

Offenbarungspflicht 48 f.
 Öffnungsklausel 168, 185

- P**
 Parkplatz → Stellplatz
 Projektgesellschaft 51, 109
- R**
 Rauchen 215
 Räumung/Klage auf R. 16 ff., 23, 105 f.
 Rechtsschutzversicherung 17, 109, 200
 Reservierungsvereinbarung 10, 20 f., 52, 54, 100
- S**
 Sanierung 34, 65, 177, 185, 190, **201 ff.**, 221
 Sanitäranlage 92, 94, 105
 Satellitenschüssel 211 f.
 Schadenersatz s.a. Mängel 18, 50, 101 f., 108, 114, 117 f., 138, 155, 179
 Schalldämmmaß 90 f., 93
 Schalldämmung 78
 Schallschutz 15, 57, 77 ff., 89 ff.
 Schönheitsreparatur s.a. Instandhaltung 202
 Selbstnutzung 14, 16 f., 32, 85, 157 f.
 Sicherheitseinbehalt 109 f.
 Sonderabschreibung 34
 Sonderausstattung 89
 Sondereigentum 10, 70, 86, 131, 133, 135, 139, **148 ff.**, 155 f., 160, 162 f., 195, 198 f., 204, 208, 210, 214 f., 218 f., 221, 227
 Sondernutzungsrecht 29, 155 f., 161, 163, 185, 213 f., 227
 Sonderumlage 14, 29, 104, 165
 Stellplatz 29, 99, 116, 155, 161, 213 f., 223 f., 227
- T**
 Teileigentum 160, 163, 217, 227
 Teilungserklärung 8, 14, 20, 56 f., 70, 88, 104, 111, 118 f., 121 f., 131, 142 f., 149 ff., 155 f., **159 ff.**, 172, 177, 179, 184 ff., 195, 204, 214, 217, 221 ff., 227 f.
 Teilungsversteigerung 45, 144
 Tiefgarage 223 f.
 Tierhaltung 214
 Todesfall/-vorsorge 46, 120, 143 f.
 Trennung s.a. gemeinsamer Erwerb 143 f.
 Trittschallschutz 90, 93, 210 f.
- U**
 Übergabe 98, 106 f., 109, 114, 116 f., 120, 129 ff., 135 f.
 Umlageschlüssel → Kostenverteilungsschlüssel
 Unbedenklichkeitsbescheinigung 125 ff.
- V**
 Veräußerungsbeschränkung 72
 Verbrauchsausweis → Energieausweis
 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 108
 Verkäufer 8 ff., 18 ff., **47 ff.**, 72, 74, 98 ff., 111 f., 117 f., 120 ff, 135 f., 138 ff., 161, 163
 – Bauträger als V. 50 ff.
 – Bonität 50 f.
 – Haftung 19, 48 f., 101, 106, 108, 135, 138 ff.
 – Haftungsausschluss 48 f., 52
 – Immobilienhändler als V. 50 ff.
 – Privatperson als V. 14, 49 f., 52 ff., 72, 121, 138
 Verkehrswert s.a. Wertgutachten 22 f., 29 f., 43
 vermietete Wohnung (Kauf einer) 15 f., 18 f., 24, 30, 35, 106 f.
 – Abtretung der Mietansprüche 106
 – Kündigungsfrist 16 ff.
 – Mietrückstände 18 f., 106
 – Sonderkündigungsrecht 24
 Vermietung **33 ff.**, 85, 114, **142 f.**, 162, 222
 – kurzfristige/-zeitige V. 222
 Vermögensbericht 68, 70, 173 f.
 Vertragserfüllung s.a. Bauträger 108 f.
 Vertragserfüllungsbürgschaft 108 f., 112
 Verwalter 9 ff., 34 f., 44, 56, 67 ff., 88, 130 f., 136, 146 ff., 158, 162 ff., **169 ff.**, 196 ff., 228
 – Abberufung 170 ff., 178
 – Amtsniederlegung 178 f.
 – Aufgaben 67 ff., 171 ff.
 – Bestellung 88, 167, 170 ff., 175, 178
 – Haftung 176, 178, 180, 183
 – Kündigung 170 f., 177 f.
 – Vergütung 34, 70, 85, 143, 171, 175 f., 178, 228
 – Vertrag 56, 69, 88, 174 ff.
 – Wechsel des V. 182
 – Widerrufsrecht 176 f.
 Verwaltung, ordnungsgemäße 160, 173 f., 178, 180, 184, 194 ff., 199, 219
 Verwaltungsbeirat 67, 177, **182 f.**, 186, 228
 Videoüberwachung 219
 Vorfalligkeitsentschädigung 41, 110, 118
 Vorfinanzierung 39
 Vorkaufsrecht 15 f., 72
 Vormerkung 72, 102, 125, 127
 Vorvereinbarung → Reservierungsvereinbarung
- W**
 Wärmeschutz 15, 65, 71, 77, 90
 Warmwasser 58, 65 ff., 71, 85 f., 92, 94, 163, 202
 Wertermittlungsverfahren 29 f.
 Wertgutachten 22 f.
 Wirtschaftsplan 44, 67 ff., 143, 164 f., 173, 177, 183, 228
 Wohnfläche 93, 95 f., 111, 131
 Wohnflächenangaben 95 f.
 Wohnflächenverordnung (WoFIV) 93, 95
 Wohnrecht 23, 73
 Wohnungsausstattung 25, 28, 93 f.
- Z**
 Zinsbindung s.a. Finanzierung 33, 37 ff., 40 ff.
 Zurückbehaltungsrecht 109, 113
 Zwangsversteigerung 20, 22 ff., 104
 Zwangsvollstreckung 17, 148, 197
 – sofortige Z. 100, 105 f.
 Zweier-Eigentümergeinschaft 216
 Zwischenfinanzierung 39, 41

Adressen

Wirtschaftsauskunfteien (Auswahl):

SCHUFA Holding AG
Kormoranweg 5
65201 Wiesbaden
Telefon 0611/92780
www.schufa.de

Verband der Vereine Creditreform e.V.
Hammfelddamm 13
41460 Neuss
Telefon 02131/10 9-0
www.creditreform.de

GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH
Freischützstraße 96
81927 München
Telefon 089/992879-0
www.genios.de

CRIF Bürgel GmbH
Leopoldstraße 244
80807 München
Telefon 040/89803-0
www.crifbuergel.de

Verbraucherzentralen

Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e.V.
Tel. 07 11/66 91-10
www.verbraucherzentrale-bawue.de

Verbraucherzentrale Bayern e.V.
Tel. 0 89/5 52 79 4-0
www.verbraucherzentrale-bayern.de

Verbraucherzentrale Berlin e.V.
Tel. 0 30/2 14 85-0
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Verbraucherzentrale Brandenburg e.V.
Tel. 03 31/2 98 71-0
www.verbraucherzentrale-brandenburg.de

Verbraucherzentrale Bremen e.V.
Tel. 04 21/1 60 77-7
www.verbraucherzentrale-bremen.de

Verbraucherzentrale Hamburg e.V.
Tel. 0 40/2 48 32-0
www.vzhh.de

Verbraucherzentrale Hessen e.V.
Tel. 0 69/97 20 10-900
www.verbraucherzentrale-hessen.de

Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Tel. 03 81/208 70-50
www.verbraucherzentrale-mv.eu

Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V.
Tel. 05 11/9 11 96-0
www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.
Tel. 02 11/38 09-0
www.verbraucherzentrale.nrw

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.
Tel. 0 61 31/28 48-0
www.verbraucherzentrale-rlp.de

Verbraucherzentrale des Saarlandes e.V.
Tel. 06 81/5 00 89-0
www.verbraucherzentrale-saarland.de

Verbraucherzentrale Sachsen e.V.
Tel. 03 41/69 62 90
www.verbraucherzentrale-sachsen.de

Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt e.V.
Tel. 03 45/2 98 03-29
www.verbraucherzentrale-sachsen-anhalt.de

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.
Tel. 04 31/5 90 99-0
www.verbraucherzentrale.sh

Verbraucherzentrale Thüringen e.V.
Tel. 03 61/5 55 14-0
www.vzth.de

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Tel. 0 30/2 58 00-0
www.vzbv.de