

Einführung

1.0 Die Eigentumswohnung – eine Erfindung der 1950er Jahre

1.1	Von den Problemen der Gebäudeteilung	8
1.2	Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	9
1.3	Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Praxis	18

2.0 Der Kaufzweck

2.1	Der Kauf für einige Jahre	28
2.2	Der Kauf für die langjährige Eigennutzung	29
2.3	Der Kauf für die Kinder oder als Kapitalanlage	31
2.4	Der Kauf als Urlaubs- oder Altersruhesitz	32

3.0 Altbau oder Neubau?

3.1	Die Gebrauchtwohnung	33
3.1.1	Baujahre und ihre Schwächen	34
3.1.2	Die Gebäude- und Wohnungsbesichtigung	40
3.1.3	Checklisten für Gebäude- und Wohnungsbesichtigung	41
3.1.4	Altlasten und Schadstoffe	69
3.1.5	Denkmalschutz	71
3.1.6	Die Aufschlüsselung des Kaufpreises	71
3.1.7	Zusätzliche Kosten	73
3.1.8	Der Kaufvertrag einer gebrauchten Eigentumswohnung	75
3.1.9	Die Wohnungsübergabe	77
3.2	Die projektierte Neubauwohnung	77
3.2.1	Bauen mit dem Bauträger	78
3.2.2	Überprüfung des Bauträgers	78
3.2.3	Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	79
3.2.4	Was bedeutet „schlüsselfertig“ und „bezugsfertig“?	83
3.2.5	Die Baubeschreibung	83
3.2.6	Die Aufschlüsselung des Kaufpreises	84
3.2.7	Der Kaufvertrag gemäß MaBV	85
3.2.8	Die Teil- oder Schlussabnahme von Sondereigentum	86
3.2.9	Die Teil- oder Schlussabnahme von gemeinschaftlichem Eigentum	94

3.3	Die fertiggestellte Neubauwohnung	114
3.3.1	Die Gebäude- und Wohnungsbesichtigung	115
3.3.2	Die Baubeschreibung	116
3.3.3	Die Aufschlüsselung des Kaufpreises	118
3.3.4	Der Kaufvertrag einer Neubauwohnung	119
3.3.5	Die Entgegennahme von Sondereigentum	119
3.3.6	Die Entgegennahme von gemeinschaftlichem Eigentum	121

4.0 Wichtige Unterlagen und Kenntnisse zur Kaufentscheidung

4.1	Die Wohnflächenberechnung	122
4.1.1	Berechnung nach der zweiten Berechnungsverordnung	122
4.1.2	Berechnung nach der DIN 277	123
4.2	Die Teilungserklärung	124
4.2.1	Sondereigentum	125
4.2.2	Teileigentum	126
4.2.3	Gemeinschaftliches Eigentum	126
4.2.4	Gebrauchsregelung	127
4.2.5	Dauerwohnrecht	128
4.3	Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	129
4.3.1	Der WEG-Verwalter	129
4.3.2	Der WEG-Wirtschaftsplan	130
4.3.3	Die WEG-Versammlungsprotokolle	131
4.3.4	Die WEG-Mitglieder	131
4.4	Der Mietvertrag einer vermieteten Eigentumswohnung	132

5.0 Die Eigentumsübertragung

5.1	Der Notartermin	133
5.2	Der Weg der Übertragung des Eigentums	134

6.0 Gewährleistung

6.1	Mängel am Sondereigentum innerhalb der Gewährleistungszeit	136
6.2	Mängel am Sondereigentum außerhalb der Gewährleistungszeit	137
6.3	Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum innerhalb und außerhalb der Gewährleistungszeit	138

	Zum Schluss	139
--	--------------------	-----