

Inhalt

- 10 **Zum Einstimmen und Nachschlagen**
- 15 **Auswahl der Wohnung** Grundsätzliche Aspekte und Überlegungen
- 16 **Eigentumswohnung – was ist das eigentlich?**
- 17 Kaufen oder Mieter bleiben?
- 19 Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung
- 24 Mitgegangen, mitgefangen, mitgehangen
- 26 **Persönliche Finanzierungsplanung**
- 27 **Die Finanzierung für den Kauf**
- 28 Grundsätzliches zur Bausparfinanzierung
- 32 Annuitätendarlehen
- 35 **Die Nebenkosten**
- 35 Die Kauf-Nebenkosten
- 36 Das Hausgeld – die laufenden Nebenkosten der Eigentumswohnung
- 37 Worauf Sie beim gemeinsamen Erwerb einer Eigentumswohnung achten sollten
- 39 **Das Wohnungsangebot**
- 40 Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden
- 41 Rechtliche Besonderheiten beim Erwerb einer vermieteten Wohnung
- 45 Eigentumswohnungen in Neubauten
- 46 **Die Suche: Zugänge zum Angebot**
- 47 Erfolgreich verhandeln mit Maklern
- 50 Zwangsversteigerungen
- 53 **Auswahl des konkreten Kaufobjekts**
- 53 Die Lage
- 55 Besichtigen und beurteilen
- 60 **Das gemeinschaftliche Wohnen**
- 62 **Preisvergleiche und Wertermittlungen**
- 65 **Der zuverlässige Verkäufer** Umgang und Verhandlungen mit dem künftigen Vertragspartner
- 66 **Privatperson als Verkäufer**
- 67 **Bauträger oder Immobilienhändler als Verkäufer**
- 71 **Die Verhandlungen mit dem Verkäufer**
- 73 Kauf einer gebrauchten Wohnung von privat

73 Kauf einer neuen Eigentumswohnung vom Bauträger oder Immobilienhändler
75 Drum prüfe, wer sich »ewig« bindet

77 Wichtige Unterlagen

Prüfung vor Unterzeichnung des Kaufvertrags

78 Prüfung der Kaufunterlagen

80 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

82 Teilungserklärung und Aufteilungsplan

83 Formelle Regelungen in der Teilungserklärung

87 Die Gemeinschaftsordnung

87 Die Baubeschreibung für den Neubau

89 Das Exposé für den Altbau

89 Der Gebäudeenergieausweis

90 Welche Ausweisvariante für welche Gebäude?

91 Der Energiebedarfsausweis

93 Der Energieverbrauchsausweis

94 Der Verwaltervertrag

95 Der Wirtschaftsplan

96 Die Jahresabrechnung

98 Die Gesamtabrechnung

98 Die Einzelabrechnung

99 Darstellung der tatsächlichen Entwicklung der
Instandhaltungsrücklage

99 Vermögensstatus der Wohnungseigentümergemeinschaft

100 Die Kostenverteilungsschlüssel

102 Das Grundbuchblatt

102 Die vier Teile des Grundbuchblatts

104 Kaufpreisfinanzierung bei Übernahme von
im Grundbuch eingetragenen Rechten

105 Baulastenverzeichnis

107 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Die Kerndokumente beim Wohnungskauf

108 Sondernutzungsrechte, Kostenverteilung & Co.

110 Regelungen zum Verkauf der Wohnung

111 Nutzungsänderungen und Vermietung des Sondereigentums

112 Instandhaltung, bauliche Veränderungen, Modernisierungen

115 Kostenverteilungsschlüssel

116 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

- 117 Instandhaltungsrücklage
- 118 - Eigentümersversammlung
- 121 Der Verwalter
- 122 Öffnungsklauseln
- 122 - Sonstige Regelungen

- 123 Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung**
- Kaufen wie gesehen
- 124 Wohnung aus zweiter Hand**
- 125 Häufige Mängel nach Gebäudealtersgruppen**
- 126 Besonderheiten bei Wohngebäuden aus den Jahren 1890 bis 1920
- 126 Besonderheiten bei Wohngebäuden aus den Jahren 1920 bis 1945
- 127 Besonderheiten bei Wohngebäuden aus den Jahren 1945 bis 1965
- 127 Besonderheiten bei Wohngebäuden aus den Jahren 1965 bis 1990
- 128 Besonderheiten bei Wohngebäuden ab 1990
- 131 Gepflegt oder instandsetzungsbedürftig?**
- 136 Die laufenden Nebenkosten – das Hausgeld**
- 136 Die Betriebskosten
- 137 Verwaltungs- und Instandhaltungskosten
- 137 Weitere Kosten für das Sondereigentum
- 138 Die Wohnungseigentümergemeinschaft**

- 139 Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung**
- Kaufen in der Planung
- 140 Erstbezug nach individuellen Wünschen**
- 141 Prüfung der Baubeschreibung**
- 143 Sind Eigenleistungen sinnvoll?
- 143 Überprüfung von Bau- und Leistungsbeschreibungen von Eigentumswohnungen
- 144 Allgemeine Gebäudeangaben
- 152 Wohnflächenangaben: Wohn- oder Nutzflächen?**
- 154 Die Wohnungseigentümergemeinschaft**

- 155 Termin beim Notar**
- Von Amts wegen dabei
- 156 Funktion und Aufgaben des Notars**
- 158 Umfang der Beurkundungspflicht**
- 158 Die Auswahl des Notars**
- 159 Wer sucht den Notar aus?

159 Woran erkennen Sie den richtigen Notar?

161 Das Beurkundungsverfahren

165 Der Kaufvertrag

Eigene Interessen absichern

166 Allgemeine Regelungen

167 Kaufgegenstand

167 Der Kaufpreis

168 Verzugszinsen

168 Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

169 Haftung für Mängel

171 Auflassung

171 Auflassungsvormerkung

172 Belastungsvollmacht des Verkäufers für den Käufer

172 Vollmachten des Käufers für die Mitarbeiter des Notars

173 Kosten der Beurkundung des Vertrags und seiner Durchführung

174 Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung

174 Hausgeldrückstände

175 Instandhaltungsrücklage

175 Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

176 Wesentliche Bestandteile und Zubehör

176 Räumung der Wohnung

177 Abtretung von Ansprüchen wegen Mängeln

178 Zusätzliche Regelungen beim Kauf einer vermieteten Wohnung

180 Kauf einer noch nicht fertiggestellten Wohnung

181 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B)

181 Sicherstellung der Vertragserfüllung

183 Sicherstellung Ihrer Ansprüche wegen etwaiger Mängel

184 Baugenehmigung

185 Festpreis

185 Anpassung des Kaufpreises bei abweichender Wohnfläche

186 Erschließungskosten oder -beiträge

187 Fälligkeit des Kaufpreises

188 Zahlung des Kaufpreises in Raten

190 Bauzeit

192 Vorbehalt von Änderungen in der Ausführung und sonstigen Abweichungen von der Baubeschreibung

192 Vereinbarte Änderungen der Baubeschreibung

193 Sonderwünsche nach Vertragsabschluss

- 194 Besichtigung der Baustelle
- 195 Festlegung des Zeitpunkts der Abnahme und Übergabe der Wohnung
- 196 Klauseln zur Durchführung der Abnahme und Übergabe der Wohnung
- 196 Abnahme des Gemeinschaftseigentums
- 197 Haftung des Bauträgers bei Mängeln
- 198 Einschaltung eines Sachverständigen bei Meinungsverschiedenheiten
- 198 Besondere Rücktrittsrechte für den Bauträger
- 199 Übernahme der anteiligen Kosten für vorbereitende Maßnahmen
- 200 Kauf einer gerade fertiggestellten Wohnung**
- 201 Nach der Beurkundung des Kaufvertrags**
- 201 Vormerkung, Unbedenklichkeitsbescheinigung, Löschungsunterlagen und Genehmigungen
- 202 Fälligkeitsmitteilung
- 203 Kaufpreiszahlung
- 205 Eigentumsumschreibung
- 205 Notar- und Gerichtskosten**
- 207 Abnahme und Übergabe der Immobilie**
- Startschuss für »Schlüsselgewalt«
- 209 Die Abnahme einer Neubauwohnung**
- 215 Übergabe einer gebrauchten Eigentumswohnung**
- 217 Nach dem Erwerb**
- Was tun in besonderen Situationen?
- 218 Was tun, wenn sich Mängel zeigen?**
- Wann verjährten Ansprüche gegen den Verkäufer?
- 221 Wenn es zum Streit kommt ...**
- 223 Die Vermietung**
- 225 Vorsorge für den Trennungs- und Todesfall**
- 229 Anhang**
- 230 Weiterführende Literatur
- 232 Adressen
- 234 Register
- 238 Impressum
- 239 Die Autoren