

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| Vorwort | 5 |
| 1 Der herkömmliche Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung vom Baulräger-Verkäufer | 11 |
| 1.1 Zeitpunkt des Erwerbs | 11 |
| 1.2 Das rechtliche Vertragsbild | 13 |
| 1.3 Vorprüfungen (notwendige Überlegungen vor einer Kauf- entscheidung) | 14 |
| 1.4 Studium der Werbeunterlagen (Prospekte, Pläne, Baubeschreibung, Flächenberechnung) | 18 |
| 1.5 Makler/Reservierung/Vorvertrag | 20 |
| 1.6 Die Überprüfung der notariellen Erwerbsurkunde (im Entwurf) ... | 22 |
| 1.6.1 Die persönlichen Daten der Vertragsparteien | 22 |
| 1.6.2 Der Beschrieb des Grundstücks | 23 |
| 1.6.3 Vertraglicher Hinweis auf die Teilung und Beschrieb des neu gebil- deten Wohnungs- oder Teileigentums mit Nebenräumen | 23 |
| 1.6.4 Der Verkäufer als Voreigentümer | 25 |
| 1.6.5 Die Baugenehmigung | 25 |
| 1.6.6 Im Grundbuch eingetragene Belastungen | 25 |
| 1.6.7 Der Kaufpreis als Festpreis (Pauschalpreis) — zahlbar in Raten nach Baufortschritt | 26 |
| 1.6.8 Die Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel | 29 |
| 1.6.9 Der Fertigstellungszeitpunkt | 29 |
| 1.6.10 Erschließungskosten und andere Abgaben | 30 |
| 1.6.11 Die Übergabe/Abnahme des Sondereigentums und des Gemein- schaftseigentums | 30 |
| 1.6.12 Die Gewährleistung bezüglich anfänglicher Baumängel | 33 |
| 1.6.13 Die Auflassung | 36 |
| 1.6.14 Sonderwünsche | 38 |
| 1.6.15 Nachträgliche Änderungen des Vertragsobjekts | 39 |
| 1.6.16 Belehrungen des Notars | 39 |
| 1.6.17 Kosten der Beurkundung und Eigentumsumschreibung | 40 |
| 1.6.18 Steuern | 40 |
| 1.6.19 Zusatzabsprachen | 40 |

| | Seite |
|---|-----------|
| 1.7 Die Vereinbarungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung | 41 |
| 1.7.1 Der formelle Beschrieb der Erwerbsobjekte in der Teilungserklärung/im Teilungsvertrag | 42 |
| 1.7.2 Die Gemeinschaftsordnung als „Satzung“ der Gemeinschaft | 48 |
| 1.8 Der Verwaltervertrag | 55 |
| 1.9 Baubeschreibung und Planunterlagen (als Vertragsbestandteil) | 56 |
| 1.10 Fachberatung | 57 |
| 1.11 Der endgültige notarielle Vertragsabschluß | 59 |
| 2 Der Kauf der „Gebraucht-Wohnung“ | 61 |
| 2.1 Vorbemerkung | 61 |
| 2.2 Vorüberlegungen allgemeiner Art | 61 |
| 2.3 Der technische Zustand | 62 |
| 2.4 Prüfung des Kaufvertragsentwurfs | 62 |
| 2.5 Gemeinschaftsregelungen | 65 |
| 2.6 Ergänzende Fragestellungen an Verkäufer und Verwalter | 66 |
| 2.7 Planbeschrieb der Wohnung | 69 |
| 2.8 Der Mietvertrag | 69 |
| 2.9 Ergänzende Verhaltensrichtlinien | 70 |
| 2.10 Wohnungserwerb nach Umwandlung von Altbausubstanz in Wohnungseigentum | 70 |
| 2.11 Erwerb kraft Gesetzes bzw. Hoheitsaktes | 73 |
| 3 Wohnungserwerb als Bauherr über steuerliche Erwerbermodell-Beteiligung | 74 |
| 3.1 Vorbemerkung | 74 |
| 3.2 Kurzer Überblick über die Vertragssituation des bisher üblichen Bauherrenmodells | 75 |
| 3.3 Haftungslagen | 76 |
| 3.4 Erwerbermodell/Bauträgermodell/Erhaltungsmodell | 77 |
| 3.5 Das Bruchteilsmodell (bei nicht möglicher Umwandlung eines Altbaus in WE) | 78 |
| 3.6 Das Generalübernehmer-Modell (verdecktes Bauherrenmodell) | 84 |
| 4 Meine wesentlichen Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer in der bestehenden Eigentümergemeinschaft | 85 |
| 4.1 Zum Wohngeld/(Hausgeld) und zur Verwalterabrechnung | 85 |
| 4.2 Rechte und Pflichten vor und in der Eigentümerversammlung | 90 |
| 4.3 Gerichtliche Kontrollmöglichkeiten auf Antrag | 97 |

| | Seite |
|----------|--|
| 4.4 | Zum Thema der „baulichen Veränderungen“ 102 |
| 4.5 | Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Gemeinschafts- eigentum 105 |
| 4.6 | Hausordnungsfragen 108 |
| 4.7 | Kontrolle des Verwalters 109 |
| 4.8 | Übernahme eines Verwaltungsbeirat-Mandats 111 |
| 5 | Steuerliche Hinweise für Wohnungseigentümer 114 |
| 5.1 | Steuerbelastungen beim Erwerb einer Eigentumswohnung 114 |
| 5.1.1 | Grunderwerbsteuer 114 |
| 5.1.2 | Erbschaft- und Schenkungsteuer 115 |
| 5.2 | Steuervorteile durch Besitz einer Eigentumswohnung 119 |
| 5.2.1 | Einheitsbewertung 119 |
| 5.2.2 | Vermögensteuer 121 |
| 5.2.3 | Grundsteuer 122 |
| 5.2.3.1 | Grundsteuervergünstigung nach dem II. Wohnungsbaugesetz 123 |
| 5.2.3.2 | Grundsteuerermäßigung für Kriegsbeschädigte und andere Körper- behinderte 124 |
| 5.2.3.3 | Grundsteuererlaß bei wesentlicher Ertragsminderung 124 |
| 5.2.4 | Einkommensteuer 124 |
| 5.2.4.1 | Die eigengenutzte Eigentumswohnung 124 |
| 5.2.4.2 | Unentgeltlich überlassene Wohnungen (§ 10h EStG) 136 |
| 5.2.4.3 | Die vermietete Eigentumswohnung 136 |
| 5.2.4.4 | Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) bei vermieteten Eigentums- wohnungen 139 |
| 5.2.4.5 | Finanzierungsnachweis für das Finanzamt 147 |
| 5.2.4.6 | Höhe der Steuerersparnis 147 |
| 5.2.4.7 | Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte 148 |
| 5.2.5 | Umsatzsteuer 149 |
| 5.3 | Steuerliche Fragen beim Verkauf einer Eigentumswohnung 150 |
| 5.3.1 | Grunderwerbsteuer 150 |
| 5.3.2 | Grundsteuer 150 |
| 5.3.3 | Vermögensteuer 150 |
| 5.3.4 | Einkommensteuer 151 |
| 5.3.5 | Umsatzsteuer 152 |
| 5.3.6 | Gewerbesteuer 152 |
| 5.3.7 | Schenkungssteuer 152 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--|
| 6 | Muster 153 |
| 6.1 | Hausordnungsvorschlag 153 |
| 6.2 | Einige Antragsvorschläge an das Wohnungseigentumsgericht 165 |
| 6.2.1 | Anfechtungsantrag gegen Versammlungsbeschlüsse 165 |
| 6.2.2 | Zahlungsantrag des ermächtigten Verwalters gegen wohngeld-säumigen Miteigentümer 170 |
| 6.2.3 | Weitere gerichtliche Antragsvorschläge in Kurzform 173 |
| 6.3 | Muster eines Einladungsschreibens zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung 175 |
| 6.4 | Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung 177 |
| 6.5 | Versammlungsprotokoll 180 |
| 6.6 | Verwaltervertrag 184 |
| 6.7 | Abnahmeprotokoll – Gemeinschaftseigentum 197 |
| 6.8 | Antrags- und Beschlußvorschlag für Mängelgewährleistungs-anspruchsverfolgung (GE-Mängel) 198 |
| 6.9 | Muster eines Kartei-/Daten-Übersichtsblattes für Ihr Kaufobjekt .. 200 |
| Anhang | - |
| Wohnungseigentumsgesetz – Auszug – | 202 |
| Stichwortverzeichnis | 219 |