

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort	5
1 Der herkömmliche Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung vom Bauträger-Verkäufer	11
1.1 Zeitpunkt des Erwerbs	11
1.2 Das rechtliche Vertragsbild	13
1.3 Vorprüfungen (notwendige Überlegungen vor einer Kaufentscheidung)	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 gebildeten 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 Gemeinschaftseigentums	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

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 Altbau in WE)	78
3.6	Das Generalübernehmer-Modell (verdecktes Bauherrnmodell)	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 Gemeinschaftseigentum	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 Körperbehinderte	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 Eigentumswohnungen	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	Schenkungsteuer	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 Eigentümersammlung	175
6.4	Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümersammlung	177
6.5	Versammlungsprotokoll	180
6.6	Verwaltervertrag	184
6.7	Abnahmeprotokoll – Gemeinschaftseigentum	197
6.8	Antrags- und Beschußvorschlag für Mängelgewährleistungs-anspruchsverfolgung (GE-Mängel)	198
6.9	Muster eines Kartei-/Daten-Übersichtsblattes für Ihr Kaufobjekt ..	200
Anhang		
	Wohnungseigentumsgesetz – Auszug –	202
Stichwortverzeichnis	219