

# Inhalt

Zu diesem Buch	8	<b>3 Der zuverlässige Verkäufer</b>	<b>47</b>
		3.1 Aufklärungs- und Offenbarungspflichten	48
<b>1 Die Auswahl der Wohnung</b>	<b>13</b>	3.2 Privatperson als Verkäufer	49
1.1 Das Wohnungsangebot	14	3.3 Bauträger oder Immobilienhändler als Verkäufer	50
1.2 Die Suche: Zugänge zum Angebot	20	3.4 Die Verhandlungen mit dem Verkäufer	52
1.3 Die Auswahl des konkreten Kaufobjekts	24		
1.4 Preisvergleiche und Wertermittlungen	29	<b>4 Wichtige Unterlagen</b>	<b>55</b>
		4.1 Prüfung der Kaufunterlagen	56
<b>2 Überlegungen zur Finanzierung einer Eigentumswohnung</b>	<b>31</b>	4.2 Die Baubeschreibung	57
2.1 Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung	33	4.3 Der Gebäudeenergieausweis	58
2.2 Ihre persönliche Finanzierungsplanung	37	4.4 Der Wirtschaftsplan	67
2.3 Die Finanzierung für den Kauf	38	4.5 Die Jahresabrechnung	68
2.4 Die Nebenkosten	44	4.6 Das Grundbuchblatt	71
2.5 Gemeinsamer Erwerb einer Eigentumswohnung	45	4.7 Das Baulastenverzeichnis	73

<b>5</b>	<b>Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung</b>	<b>75</b>	7.6	Funktion und Aufgaben des Notars	119
5.1	Wohnung aus zweiter Hand	76	7.7	Die Auswahl des Notars	121
5.2	Häufige Mängel nach Gebäudealtersgruppen	77	7.8	Das Beurkundungsverfahren	122
5.3	Gepflegt oder instandsetzungsbedürftig?	81	7.9	Nach der Beurkundung des Kaufvertrags	125
5.4	Die laufenden Nebenkosten – das Hausgeld	85	7.10	Notar- und Gerichtskosten	127
<b>6</b>	<b>Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung</b>	<b>87</b>	<b>8</b>	<b>Abnahme und Übergabe der Immobilie</b>	<b>129</b>
6.1	Erstbezug nach individuellen Wünschen	88	8.1	Die Abnahme einer Neubauwohnung	131
6.2	Prüfung der Baubeschreibung	89	8.2	Übergabe einer gebrauchten Eigentumswohnung	135
6.3	Wohnflächenangaben: Wohn- oder Nutzflächen?	95	<b>9</b>	<b>Nach dem Erwerb</b>	<b>137</b>
<b>7</b>	<b>Der Kaufvertrag</b>	<b>97</b>	9.1	Was tun, wenn sich Mängel zeigen?	138
7.1	Grundsätzliches vorweg	98	9.2	Die Vermietung	142
7.2	Allgemeine Regelungen	99	9.3	Vorsorge für den Trennungs- und Todesfall	143
7.3	Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung	104	<b>10</b>	<b>Die Wohnungseigentümergeinschaft</b>	<b>145</b>
7.4	Kauf einer noch nicht fertiggestellten Wohnung	107	10.1	Wohnungseigentümergeinschaft: Was bedeutet das?	146
7.5	Kauf einer gerade fertiggestellten Wohnung	119	10.2	Die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	148
			10.3	Sondernutzungsrechte	155
			10.4	Das gemeinschaftliche Wohnen	156

<b>11</b>	<b>Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung</b>	<b>159</b>	<b>13</b>	<b>Streit innerhalb und außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft</b>	<b>193</b>
11.1	Miteigentumsanteile	161	13.1	Streit zwischen Gemeinschaft und Eigentümer	194
11.2	Zuweisungsvorbehalte	161	13.2	Streit zwischen einzelnen Wohnungseigentümern	197
11.3	Die Gebrauchsregelung	162	13.3	Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft mit Verwalter und Dritten	198
11.4	Regelungen zum Verkauf der Wohnung	163	13.4	Stärkung der Gemeinschaft durch die WEG-Reform	199
11.5	Regelungen zum Kostenverteilungsschlüssel	163			
11.6	Regelungen zum Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	164	<b>14</b>	<b>Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, bauliche Veränderung und anderes</b>	<b>201</b>
11.7	Regelungen zur Eigentümerversammlung	166	14.1	Erklärung der Begriffe	202
<b>12</b>	<b>Verwaltung der Wohnungseigentumsgemeinschaft</b>	<b>169</b>	14.2	Unterschiedliche Mehrheiten für unterschiedliche Maßnahmen	203
12.1	Bestellung, Vertrag, Abberufung und Kündigung des Verwalters	170	14.3	Übernahme der Kosten baulicher Maßnahmen	206
12.2	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	171	14.4	Folgekosten für Instandhaltung/Instandsetzung baulicher Veränderung	208
12.3	Der Verwaltungsbeirat	182			
12.4	Die Eigentümerversammlung	183			
12.5	Versicherungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft	191			

<b>15</b>	<b>Häufige Probleme und Streitfälle im Wohnungseigentumsrecht</b>	<b>209</b>
15.1	Trittschallschutz	210
15.2	Satellitenschüssel	211
15.3	Klimaanlage und Markise	212
15.4	Nicht im Grundbuch eingetragener Parkplatz	213
15.5	Tierhaltung	214
15.6	Rauchen innerhalb und außerhalb des Gebäudes	215
15.7	Prozessuale Besonderheiten in der Zweier-Eigentümergeinschaft	216
15.8	Hobbyraum als Wohnraum	217
15.9	Zugang zu gemeinschaftlichen Anlagen	218
15.10	Videoüberwachung	219
15.11	Eigentumsentziehung	220
15.12	Sanierung der Dachterrasse	221
15.13	Kurzfristige Vermietung	222
15.14	Kostenbeteiligung am Aufzug	223
15.15	Kostenbeteiligung an der Tiefgarage	223

<b>Anhang</b>	<b>225</b>
Wichtige Begriffe kurz erklärt	226
Auf einen Blick: die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform seit dem 1.12.2020	229
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)	232
Stichwortverzeichnis	244
Adressen	247
Impressum	248