

**Informationen zum  
Wohnungseigentum**



**1**

**Volker Bielefeld**

# **Der Kauf einer Eigentumswohnung**

**Erst prüfen - dann unterschreiben**

**Haus & Grund**  
Deutschland

---

<b>Vorbemerkung</b>	1
<b>Wohnungseigentums ist echtes Eigentum</b>	1
<b>I. Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung</b>	2
1. Größe und Ausstattung der Wohnung	3
2. Lage der Wohnung im Gebäude	4
3. Lage des Gebäudes	5
<b>II. Kosten der Eigentumswohnung</b>	5
1. Der Kaufpreis	6
2. Zusätzliche Kosten	7
3. Laufende Kosten - Hausgeld	7
<b>III. Finanzierung</b>	
1. Eigenkapital	8
2. Fremdkapital	8
3. Fremdfinanzierung und Mietgarantie	10
4. Finanzierungsplan	10
<b>IV. Kaufvertrag</b>	11
1. Vertragsparteien	12
2. Gegenstand des Kaufvertrages	13
3. Kaufanwärtterverträge	13
4. Inhalt des Kaufvertrages	13
a. Vermessungspläne, Baupläne, Baubeschreibung	14
b. Übereinstimmung von Kaufvertrag und Teilungserklärung	14
c. Kaufpreis	15
d. Auflassungsvormerkung	16
e. Vollmachten des Verkäufers	16
5. Haftung und Haftungsbeschränkung	17
a. Haftung für Verbindlichkeiten	17
b. Haftung für Sachmängel	18
<b>V. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung</b>	
1. Die Teilungserklärung	19
a. Die Höhe des Miteigentumsanteils und seine Bedeutung	19
b. Zuordnung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	20
c. Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum	21
d. Sondernutzungsrechte	22

---

2. Die Gemeinschaftsordnung	22
a. Gebrauch, Art und Umfang der Nutzung	23
b. Lasten- und Kostentragung	23
c. Instandhaltung und Instandsetzung	24
d. Versicherungen	24
e. Vollmacht und Vertretung	25
f. Entziehung des Wohnungseigentums	25
g. Wohnungseigentümerversammlung	25
<b>VI. Beschlüsse der Wohnungseigentümer</b>	<b>26</b>
<b>VII. Verwaltungsvertrag</b>	<b>26</b>
<b>VIII. Erwerb "gebrauchter" Eigentumswohnungen</b>	<b>27</b>
1. Prüfung des baulichen Zustandes	27
2. Hausgeldrückstände und Liquiditätsprüfung	28
3. Haftung bei Rückständen	28
4. Streitlust kann Gemeinschaftsbewußtsein gefährden	28
<b>IX. Erwerb privatisierter/umgewandelter Mietwohnungen</b>	<b>29</b>
1. Erwerb erst nach Sanierung	29
2. Mieterrechte haben Vorrang	30
3. Vorkaufsrecht für Mieter	31
4. Besondere Risiken in Großanlagen	31
<b>X. Erst prüfen - dann unterschreiben</b>	<b>32</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>33</b>