

Ich werde Wohnungseigentümer

Eichhorn

2023

ISBN 978-3-406-78420-0

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Ich werde Wohnungseigentümer

Ratgeber zum Erwerb einer Wohnung

Klaus Eichhorn


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H.BECK

So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

Beispiele

Hier finden Sie Beispiele, die den dargestellten Sachverhalt veranschaulichen.

Tipp/Hinweis

Hier finden Sie zahlreiche Tipps und Hinweise.

Definitionen

Hier finden Sie wichtige Begriffe verständlich erklärt.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhalt

| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort | 5 |
| Definition des Wohnungseigentums | 8 |
| Rechtliche Bestandteile des Wohnungseigentums | 8 |
| Sonderfall: Wohnungs-Erbbaurecht | 10 |
| Objektauswahl | 11 |
| Erwerbszweck | 11 |
| Allgemeine Auswahlkriterien | 18 |
| Einschaltung eines Maklers | 23 |
| Erwerb durch Kaufvertrag | 30 |
| Prüfung der konkreten Rahmenbedingungen | 30 |
| Verhandlungen mit dem Verkäufer | 45 |
| Finanzierung | 49 |
| Konkrete Vertragsgestaltung | 53 |
| Erwerb in der Zwangsversteigerung | 77 |
| Auswahl eines Versteigerungsobjektes | 77 |
| Informationen über anstehende Versteigerungen | 78 |
| Informationen über konkrete Versteigerungsobjekte | 78 |
| Versteigerung | 83 |
| Verkauf und Versteigerung im Vergleich | 90 |

Kleines Wörterbuch zum Immobilienrecht 93

Der Autor 127



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Wer heute im Geschäft oder im Internet ein Haushaltsgerät kauft, informiert sich über die Beurteilung der Stiftung Warentest, vergleicht die unterschiedlichen Preise und die Möglichkeiten der Finanzierung. Treten am Gerät Mängel auf, kennen die meisten Käufer unmittelbar ihre Rechte und deren mögliche Durchsetzung. Auch der Kauf eines Autos stellt für die meisten Erwerber kein Problem dar.

Bei dem geplanten Erwerb einer Eigentumswohnung fühlen sich viele Käufer aber schnell überfordert. So prüfen Kaufinteressenten keineswegs umfassend, worauf sie sich einlassen. Allzu oft sind ihnen die tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhänge nicht bewusst. Das ist umso erstaunlicher, als inzwischen immer mehr Bundesbürger eine Eigentumswohnung erwerben.

Aus den Erfahrungen bei der Beratung von Wohnungseigentümern und denjenigen, die es werden möchten, wurde dieser Ratgeber zusammengestellt. Er soll Kaufinteressenten eine erste Orientierungs- bzw. Entscheidungshilfe bei den jeweiligen Schritten geben und sie vor grundlegenden Fehlern bewahren. Eine umfassende Prüfung und Beratung im Einzelfall kann er jedoch nicht ersetzen.

Die Ausführungen sind auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage bearbeitet worden. Ferner gebe ich Ihnen einige Hinweise auf das Wohnungseigentumsrecht. Hierbei geht es jedoch im Wesentlichen um die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander, die Verfahrensabläufe, also das „Innenleben“ einer Wohnungseigentümergeinschaft,

sowie deren Stellung im Rechtsverkehr mit Dritten. Diese Themen detailliert zu besprechen, ist nicht das Anliegen dieses Ratgebers zum Erwerb einer Wohnung. Kaufinteressenten, die sich gründlich unterrichten möchten, empfehle ich daher, ergänzend die einschlägigen Abschnitte des Wohnungseigentumsgesetzes und entsprechende Einführungen in das Wohnungseigentumsrecht zu lesen. Dies ist auch deshalb dringend geboten, da das Gesetz durch eine Reform (WEMoG) vom 1.12.2020 grundlegend überarbeitet wurde. Nachfolgend habe ich Ihnen eine kleine nur beispielhafte aber keineswegs abschließende Auswahl an Büchern zusammengestellt:

Oliver Elzer, Eigentumswohnung – Meine Rechte als Wohnungseigentümer, 5. Auflage 2021, Beck im dtv

Massimo Füllbeck, Wohnungseigentum – Meine Rechte und Pflichten als Eigentümer, 2. Auflage 2023, C.H. Beck

Cathrin Fuhrländer/Massimo Füllbeck, Wohnungseigentum, Das neue Recht für Eigentümer, Beiräte und Verwalter, 2022, Beck im dtv

Ulrike Kirchhoff, Wohnungseigentum in Frage und Antwort, 4. Auflage 2021, Beck im dtv

Christian von der Osten/Wolf-Rüdiger Bub, Wohnungseigentum von A–Z, Antworten auf alle Fragen des Wohnungseigentums, 2022, Beck im dtv

Wolfgang Schneider, Wohnungseigentumsrecht für Anfänger, 2. Auflage 2023, Beck-Verlag,

Florian Streibl, Profi-Handbuch für Wohnungseigentümer, 8. Auflage 2014, Walhalla-Verlag

Rudolf Stürzer/Michael Koch/Georg Hopfensperger u. a., Praxishandbuch für Wohnungseigentümer, 7. Auflage 2021, Haufe-Lexware

Wie in den bisherigen Ausgaben in einem anderen Verlag verbleibt es dabei, dass dieses Buch für Laien geschrieben ist, die sich noch nicht, jedenfalls nicht vertieft mit dem Thema Wohnungseigentum beschäftigt haben.

Hinweis

Am Ende des Buches findet sich ein Glossar, das in alphabetischer Folge etliche Sachverhalte zusammenfassend darstellt. Die dort vorkommenden Begriffe sind im laufenden Text mit einem * kenntlich gemacht, so dass Sie bei Bedarf die Zusammenhänge nachlesen können.

Schließlich bedanke ich mich bei dem verstorbenen Kollegen *Werner Kordt* als Mitautor der damaligen ersten Ausgabe in anderer Aufmachung und bei Herrn Kollegen *Dirk Zurmühlen* für seine damals intensive Unterstützung und die kritischen Diskussionsbeiträge, ferner beim Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG für die bereits damals erteilte freundliche Genehmigung, aus seinem „Immobilien-Berater“ einzelne Passagen als Basis für die Ausführungen übernehmen zu dürfen.

Klaus Eichhorn

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht