

Beck im dtv 50705

Eigentumswohnung

Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.

von

Agnes Fischl, Dr. Ulrike Kirchhoff, Michael Wolicki

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65833 4

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sachverzeichnis

A

- Abberufung
 - Eigentümerbeschluss 375
 - gerichtlich 381
- Abberufungsbeschluss, Anfechtung 376
- Abrechnung, Auslagen 445
- Abrechnungsinhalt 288
- Abschreibung 486
- Abschreibungsberechtigung 492
- Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung 490
- Absetzungen für Abnutzung 482
- Absicherung, Immobilieneigentümer 213
- Abstimmung 264, 361
- Abstimmungsergebnis, falsch 363
- Abwasseranschluss 65
- abzugsfähige Werbungskosten 481
- AfA 482, 508
- Allstimmigkeit 262, 360
- Altbau 53
- Altschulden 301
- Amts-niederlegung 323, 377
 - Begründung 379
 - Unzeit 378
- Anfechtbarkeit 362
- Anfechtung, rechtsmissbräuchlich 364
- Anfechtungsklage 334
- Angehörige 505
- Annahme, Wahl 366
- Anschaffungs- oder Herstellungskosten 513
- Anschaffungs- und Herstellungskosten 480, 482, 485, 507
- Anschaffungskosten 483, 518
- anschaffungsnahe Aufwendungen 484
- Anschaffungsnahe Herstellungskosten 497
- Arbeitnehmer-Sparzulage 153
- Arbeitskosten 528
- Architekt 31
- Architektenvertrag 32
- Aufgaben, Verwalter 252
- Aufhebung der Gemeinschaft 547
- Auflassung 122
- Auflassungsvormerkung 122
- Aufteilungsbeschreibung 221
- Aufteilungsplan 223
- Auftragsvergabe 311
- Aufwand 494
- Aufwandspauschale 446
- Aufwendungsersatz 439
- Aufzeichnungs- und Buchführungspflicht 578
- Auseinandersetzung, gerichtlich 357

Ausgaben-/Einnahmenrechnung 300
 Auskunftserteilung 460
 Klage 461
 Ausschüsse 371
 Ausstattung 486
 Auswahlprozess 48

B

Bankdarlehen 161
 Bauabzugssteuerverfahren 529
 Bauabzugsteuer 529
 Baubegleitung 44
 Baubeschreibung 49
 Baubeteiligte 31
 Baudenkmal 513-514
 Baufertigstellungsgarantie-Versicherung 202
 Baufreiheit 7
 Baugenehmigung 29, 486
 Bauhelfer-Unfallversicherung 202
 Bauherr 31
 Absicherung 45
 Aufgabe 43
 Bußgelder 43
 Bauherrengemeinschaft 236
 privat 95
 Bauherrenhaftpflichtversicherung 200
 Baukosten 486
 Höhe 14
 Bauland 8
 Baulast 6
 Bauleistung 529
 Bauleistungen 36

Bauleistungsversicherung 200
 Baumschutzverordnung 66
 Bauspardarlehen 171, 173
 Bausparguthaben, Zinsen 155
 Bausparsumme 153
 Bausparvertrag 154
 Bauträger, Erwerb 47
 Bauträgervertrag 115, 123
 Beurkundung 118
 Bauvorhaben, Planung 14
 Bebaubarkeit 17
 Bebauungsplan 7, 9, 16
 Satzung 9
 befristeter Mietvertrag 499
 Begehung, technisch 310
 Begrenzung des Werbungskostenabzuges 507
 Beiratsaufgaben, Einschränkung und Erweiterung 414
 Beiratsbeschluss
 Anfechtung 433
 Ausschluss 380
 Beiratsorganisation, intern 367
 Beiratswahl 345
 Anfechtung 373
 Ausschluss 343
 Erzwingen 344
 Beitreibungsverfahren 325
 Belastungen 133
 Bemessungsgrundlage 483, 485-486, 557, 561
 Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer 549
 Bereitstellungszinsen 178
 Bescheinigung 526
 Bescheinigung der Denkmalbehörde 514

Beschlussfassung 263
Beschlusskompetenz 263
Beschlusssammlung 275
Beschlusswirkungen 266
Best-Zinsen 163
Bestandsimmobilie 26
 Auswahl 61
 Kauf 53
 Schnäppchenpreis 61
Bestandsschutz 65
Bestandsverzeichnis 126
Bestätigungsbeschluss 366
Bestellungsdauer 247
Bestellungszeit, Dauer 374
Besteuerungsgrundlage 542,
 552
Betreuung
 Finanzwesen 277
 rechtlich 314
betrieblicher Förderungszusammenhang 469
Betriebsausgabe 512
Betriebsausgaben 525
Betriebskosten 294
Betriebsvermögen 467, 533
Beurkundung 118
Beurkundungspflicht 118
Beurkundungsvorgang 121
Bewertung von Grundstücken 562
Bewertungstichtag 558
Bewirtungsaufwand 440
bezugsfertig 488
Blockwahl 364, 366
Bodenrichtwert 562
Bürotätigkeit, Genehmigung 13

C

Courtage 60

D

Damnum 482
Darlehen 162
Darlehensabschluss 174
Datenschutz 355
degressive Abschreibung 488
Denkmal
 Auflage 87
 Erwerb 83
Denkmalliste 514
Denkmalschutz 53, 86, 513
dingliches Wohnrecht 493
Disagio 482
Dolmetscher 358
Doppelhäuser 21
Doppelhaushälfte 21
Durchführung, beschlossene Maßnahmen 313
Durchführung nachträglicher Baumaßnahmen 486

E

Effektivzins 175
Effizienz, energetisch 79
eigene Wohnzwecke 471
Eigeninitiative 54
Eigeninteresse 358
Eigenleistung 150
Eigennutzung 499, 504, 518
Eigentümerstellung, Verlust 379

- Eigentümersammlung
 - außerordentlich 270
 - Durchführung 409
 - Einberufung 400
 - Protokoll 272
- Eigentümerwechsel 81
- Eigentumswohnung 64
 - Bestand 103
- Eigentumswohnungen 22
- Einberufung 255
- einfache Bebauungsplan 10
- Einfamilienhaus 19
- Einheitlichkeit, Verwaltung 242
- Einheitlichkeitsgrundsatz 466
- Einheitswert 552
- Einkommensteuer 471
- Einkünfte aus der Vermietung 510
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 472 f., 476, 504, 506, 508, 510 f., 522, 581
- Einkunftserzielungsabsicht 498
- Einladung 255
- Einladungsfrist 256
- Einlage von Wirtschaftsgütern 469
- einmaliger Sofortabzug 494
- Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung 473
- Einstimmigkeit 262
- Einstweilige Verfügung 266
- Einstweiliger Rechtsschutz 313
- Einzelabrechnungen 388
- Einzelberechnung 285
- Einzelkaufmann 244
- Einzelwirtschaftsabrechnung 298
- Einzelwirtschaftsplan 278
- Energieausweis 74
- Energieform, Baugebiet 63
- Ensemble 515
- Entlastung 455
- Entstehen, Wohnungseigentümergeinschaft 235
- Erbaueinandersetzung 533
- Erbbauberechtigter 136
- Erbbaugrundbuch 129
- Erbbaurecht 135-136, 473
- Erbbauzins 473
- Erbfall 485
- Erbschaft 533
- Erbschaft- und Schenkungssteuer 558
- Erhaltungsaufwand 493
- Erhaltungsaufwendungen 480
- Erhöhte Absetzung 489
- Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung 511
- Ersatzmitglieder 370
- Ersatzzustellungsvertretung 422
- Erschließungsträger 17
- Ertragsminderung 554
- Ertragswertverfahren 565
- Erwerb
 - Erbbaurecht 135
 - Mietkauf 137
 - Renten- oder Leibrentenbasis 138
 - Zwangsversteigerung 130
- Erwerber, Zahlungspflicht 283
- Erwerbskosten 483
- Erwerbsnebenkosten 483

Erwerbsvorgang 108
Erzielung von Einkünften 471
Eventualeinberufung 271

F

Fachkenntnisse, Vermittlung
437
Fachliteratur 439
Fertigstellung 488
Festdarlehen 167
Feuerrohbauversicherung 201
Finanzierung 140
Finanzierungskosten 481
Finanzierungsnebenkosten
481
Finanzierungsplan 148
Finanzplanung 140
Förderprogramme, KfW 190
Förderung
denkmalgeschützte Gebäude
189
selbst genutztes Wohneigen-
tum 187
freiberuflicher oder gewerb-
licher Zweck 512
Freiflächenplan 225
Freistellung vom Steuerabzug
530
Freistellungsbescheinigung
530
Fremdvergabe 40
Fremdvergleich 502
Frostschaden 206
Funktions- bzw. Wesensände-
rung 497
Fußstapfentheorie 533

G

Gebäude 483
Gebot 132
Gebrauchtimmoblie, Auswahl-
kriterien 61
Gebührenbescheid 29
Geltungsdauer 281
gemeinschaftliche Einkünfte
576
Gemeinschaftseigentum 23, 87,
218, 227
Gemeinschaftsordnung 225
Zusatzaufgaben 414
Generalübernehmer 40
Generalunternehmer 40
Gerichtskosten 144
Gerichtsurteil, Abberufung 322
Gerichtsverfahren, Verhalten
316
Gesamtwirtschaftsplan 278
Geschäftsordnungsantrag 264
Geschossflächenzahl 563
Gewerbebetrieb 537
Gewerbsteuer 541
Gewerblicher Grundstückshan-
del 536 f., 539
Gewillkürte Beschlussstand-
schaft 435
Gewillkürtes Betriebsvermögen
469
Gewinn 465
GFZ 563
Glasversicherung 210
Grund und Boden 483
Grundakte 119
Grundbuch 124

Bedeutung 124
 Eintragung 128
 Organisation 125
 Grundbuchamt 88
 Grundbucheintrag 124
 Grunderwerbsteuer 546
 grunderwerbsteuerpflichtiger
 Vorgang 484
 Grunderwerbsteuersatz 146
 Grundpfandrechte 182
 Grundsätze ordnungsgemäßer
 Verwaltung 480
 Grundschuld 126, 184
 Grundschulden 133
 Grundsteuer 498, 551
 Grundsteuererlass 554
 Grundstück
 Faustformel 3
 Lage 2
 Grundstücksbezeichnung 221
 Grundstückseigenschaften 5
 Grundstückskaufvertrag 32
 Gutachterausschuss 562
 Güterstandsschaukel 571

H

Haftpflichtversicherung 212
 Haftung des Verwalters 579
 Haftungsbeschränkung 454
 Haftungsverpflichtungen 211
 Handlungsberechtigung,
 Architekt 34
 Handwerkerleistung 523, 525
 Hangwohnungen 99
 Hausgeldverpflichtungen
 356

Haushaltnahe Beschäftigungs-
 verhältnisse 524
 Haushaltnahe Leistungen 524
 Haushaltsbuch 159
 Haushaltnahe Dienstleistung
 523
 Haushaltnahe Dienstleistun-
 gen 302
 Hausordnung 102
 Hausratversicherung 214
 Haustypen 23
 Hebesatz 553
 Hebesatz der Gemeinde 552
 Herstellungs- oder Anschaf-
 fungskosten 515
 Herstellungs- oder Erhaltungs-
 maßnahmen 520
 Herstellungsaufwand 494 f.
 Herstellungskosten 486, 513,
 518 f.
 Hochwassergefahr 68
 Hochzinsphase 171
 Honorar, Architekt 35

I

Immobilie
 Beurteilung 64
 Größe und Ausstattung 24
 Standort 1
 Immobilien, Kriterien 1
 Immobilieneigentum, Formen
 18
 Immobiliensuche 54
 Incentive-Zuwendungen 449
 Informationsblatt 196
 Ingenieure 36

Instandhaltung 160, 521
Instandhaltungsrücklage 291,
387, 480, 521 f., 548, 576
Instandsetzung 521
Instandsetzungen 389
Instandsetzungsmaßnahmen
497
Interessenkollision 357

J

Jahresabrechnung 288, 386
Jahreswirtschaftsabrechnung
287
Juristische Person 244
Juristische Personen 352

K

Kapitalbedarf 141
Kapitaldienst 160
Kapitalertragssteuer 388
Kapitallebensversicherung 181
Kapitalwert des Nießbrauchs
507
Kapitalwert des Nießbrauchs
509
Kassenprüfer 372
Kauf, neue Eigentumswohnung
98
Kaufpreis 112
Kaufvertrag
Beurkundung 112
wesentliche Regelungen 108
Kautions 474
KfW-Darlehen 189
KfW-Mittel 189

Klageverfahren 325
Kombinierte Wohn- und Ge-
schäftshäuser 20
Kommunikationsmaßnahmen,
Auslagen 440
Kontostände 301, 387
Kopfprinzip 296, 359
Kosten, Immobilienerwerb
141
Kosten der Abnutzung der Im-
mobilie 477
Kosten der Baubetreuung
486
Kosten der Erhaltung der Im-
mobilie 478
Kosten der Finanzierung der
Immobilie 476
Kosten eines Räumungsprozesses
479
Kostenanschläge 392
Kostenerstattung, Stimmrechts-
ausschluss 450
Kreditverkauf 168
Kündigung, Schadenshäufung
198
Kündigungsfrist 199

L

laufende Instandhaltung und
Instandsetzung 493
Leerstand 554
Leitungswasserversicherungen
206
lineare AfA 487
Löschungsbewilligung 183
Lüftungsanlage 73

M

Mahnbescheid, Forderungsbeitreibung 333
Makler 56
Maklerverbände 57
Maklervertrag 59
Mangel 72
Mehrfamilienhäuser 22
Mehrheitsbeschluss 261, 264, 344
 Abberufung 320
 Aufgabenerweiterung 416
 qualifiziert 261
Miet- und Pachtzinsen 473
Mieten 440
Mieterhöhung wegen baulicher Veränderung 497
Mietkauf 137-138
Mietvertrag 504
Mindestgebot 132
Miteigentümergeinschaft 510
Mitglieder, Personengesellschaft 353
Mitteilung, Notar 113
Modernisierungs- und sonstiger Erhaltungsaufwand 479
Modernisierungsempfehlung 77

N

Nachträgliche Anschaffungskosten 495
Nachträgliche Herstellungskosten 496

nahe Angehörigen 502
natürliche Person 243
Natürliche Personen 351
Nebenkosten 478
Negativbeschlüsse 267
Neubau 26, 28, 53
Neuimmobilie
 Auswahlkriterien 45
 Erwerb 45
Nichteigentümer 348
 Eigentümersammlungen 349
 Rede- und Stimmrecht 350
 Vertraulichkeit 350
Nießbrauch 492, 509
Notar 119
Notarkosten 144
Notgeschäftsführung 241, 307
Notwendiges Betriebsvermögen 467
notwendiges und gewillkürtes Betriebsvermögen 465
Nutzung 535
Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts 482
Nutzungsmöglichkeiten 7
Nutzungsüberlassung 480

O

Objektprinzip 360
Öffentliche Unterschriftenbeglaubigung 399
Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung 543
ortsübliche Marktmiete 501

ortsübliche Miete 503
ortsübliche Vermietungszeit
503

P

Partner einer nichtehelichen
Lebensgemeinschaft 502
Partnerschaften 244
Person, Verwalter 243
Personalkosten 524
Personenhandelsgesellschaften
244
Persönliche Eignung 355
Persönliche Steuerbefreiung
548
persönlicher Freibetrag 559
Planung, Neubau 28
Planungskosten 486
Preisüberlegungen 1
Primärenergiebedarf 77
Privates Veräußerungsgeschäft
531
Privatvermögen 465, 470
Protokollversendung 274
Prüfung, Wirtschaftsplan 384
Prüfungsergebnis, Stellung-
nahme 393
Prüfungstätigkeit, Durchfüh-
rung 394

R

Rechnungslegung 390
Rechtsmittel 338
Rechtsnachfolger 485
Rechtsschutzversicherung 213

Reihenhäuser 21
Reisekosten 441
Renovierung, üblicher Zeitraum
70 f.
Reparaturen 389
Restschuldversicherung 185
Riesterrente 157
Risiko, Altlasten 116
Rücktritt 117
Rückwirkungsverbot 297
Rumpfbeirat 380
Rundschreiben 443

S

Sachverständiger 63
Sachwertverfahren 565
Sanierung, energetisch 26, 74
Sanierungsgebiet 518
Sanierungsmaßnahmen,
üblicher Zeitraum 70 f.
Schadensnachweis 215
Schallschutz 73
Scheinbeschlüsse 268
Schenkung 485, 533, 540
Schönheitsreparatur 474
Schuldzinsen 479, 482, 511
Schulungsveranstaltung
437
Sekretariatskosten 442
Selbstgenutztes Wohnungs-
eigentum 512, 516
Sicherung, Kredit 180
sofort abziehbare Erhaltungs-
aufwendungen 494
sofort abziehbarer Erhaltungs-
aufwand 474, 494

Sonderabschreibung 491
 Sondereigentum 87, 228, 547
 Sonderfachleute 448
 Kosten 444
 Sonderkündigungsrecht 208
 Sondernutzungsrecht 92, 229
 Sondertilgung 168
 Sondertilgungen 173
 Sonderumlagen 284, 385
 Sonstige Berechtigte 354
 Spekulationsgewinn 532,
 535
 Sprachkenntnisse 358
 Sprechstunden 461
 Staatliche Förderung, Eigen-
 tumserwerb 186
 städtebaulicher Entwicklungs-
 bereich 518
 Stellvertreter 369
 Steuerbefreiung 543 f., 546,
 557
 Steuerberatkungskosten 498
 Steuergegenstand 551
 Steuerklassen 558
 Steuerliche Förderung 513
 Steuermesszahl 552 f.
 Steuerpflicht 450
 Steuersatz 549, 559
 Steuerschuldner 557
 Steuerschuldner der Grund-
 erwerbsteuer 549
 Steuersubjekt 552
 stille Reserven 466
 Stimmenmehrheit 263
 Stimmrecht 260, 359
 Straßenerneuerung 67
 Sturmschaden 205

T

Tausch 484
 Teilnahmerecht 258
 Teilungserklärung 100, 220,
 344, 360
 Teilungsvereinbarung 96
 Teilungsversteigerung 130
 Tiefgaragenstellplatz 89
 Tilgungsaussetzung 170
 Tilgungsleistung 161

U

Überschuss 498, 534
 Überschussprognose 501
 Übertragung 149
 Überwachung, Rechnungs-
 wesen 383
 Umkehrdarlehen 174
 Umlagemaßstab 293
 Umlageschlüssel, Änderung
 294
 Umlaufbeschluss 264, 360
 Umsatzsteuer 542
 Umsatzsteuer-Vorauszahlung
 475
 Umschuldung 170
 unentgeltliche Überlassung
 493
 unentgeltliche Übertra-
 gung 485
 Unternehmererklärung
 82
 Unterschriftsbeglaubigung
 273
 Unterversicherung 207

V

- Veranlassungsprinzip 475
- Veräußerung 531
- Veräußerung eines Grundstücks 543
- Veräußerungsgewinn 534
- Vergleichswert 565
- Vergleichsverfahren 565
- Verhältniswahl 362
- Verjährung 458
- Verkaufsabsicht 359
- Verkündung, Beschlussergebnis 265
- Vermietung durch mehrere Personen 510
- Vermietung von Gemeinschaftseigentum 577
- Vermögensauseinandersetzung bei einer Scheidung 536
- Vermögensrechtliche Probleme 356
- Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung 459
- Vermögensteuer 576
- Versammlungsort 256
- Versammlungsprotokoll
 - Berichtigung 275
 - Unterzeichnung 273
- Versammlungsprotokolle, Unterzeichnung 398
- Versammlungszeitpunkt 257
- Versicherung
 - Beendigung 197
 - Immobilie 193, 203
 - Vertrag 195
- Versicherungsbedingungen 196
- Versicherungsbeiträge 498
- Versicherungsschäden 309
- Versicherungsschein 195
- Versicherungssumme 215
- Versorgungsfreibetrag 559
- Versteigerungsobjekt 130
- Versteigerungstermin 130
- Versteigerungsverfahren, Ablauf 131
- Verteilerschlüssel 280
- Verteilung der Erhaltungsaufwendungen 494
- Vertragsstrafe 479
- Vertragssumme 215
- Vertrauensmann 345
- Vertretung, teilrechtsfähiger Verband 253
- Verwalter 354
 - Tod 319
 - Unterstützung 383
- Verwalterbestellung, Gerichtsbeschluss 246
- Verwalterfirma, Veräußerung 319
- Verwalterrechte
 - Außenverhältnis 253
 - Innenverhältnis 252
- Verwalterstellung, Beendigung 324
- Verwaltertätigkeit, Beendigung 318
- Verwaltervertrag 249
- Verwalterwechsel 391
- Verwaltung
 - technisch 305
 - Wohnungseigentum 217
 - Wohnungseigentümer 218

Wohnungseigentümerge-
meinschaft 238

Verwaltungsbeirat 341

Budget für Ausgaben 445

Einsichtnahme in Unterla-
gen 462

gesetzliche Aufgaben 382

gesetzliche Regelungen
342

Haftung 451

Teilungserklärung 343

Vergütung 448

Verwaltungsmaßnahmen
420

Wahl 359

Zusammensetzung 346

Verwaltungsbeiratstätigkeit

Beendigung 374

praktische Ausgestaltung
426

Verwaltungsbeiratsunterlagen,
Herausgabe 462

Verwaltungsbestimmungen
226

Verwaltungskosten 294

Vorauszahlungshöhe 280

Vorbehaltsnießbrauch 492

Vorfälligkeitsentschädi-
gung 479

Vorkaufsrecht 107

vorweggenommene Erbfol-
ge 509, 540

vorweggenommene und nacht-
rägliche Werbungskosten
478

vorweggenommene Werbungs-
kosten 509

W

Wahl

Fehler 362

Verwalter 245

Wahlausschuss 361

Werbungskosten 472, 475

Werbungskostenabzug 522

Werbungskostenüberschuss
498

Werdender Eigentümer 347

Wertermittlungsvorschriften
59

Wertprinzip 360

Wertsteigerung 465

wesentliche Verbesserung 495

Wiederholungsversammlung
270

wirtschaftliches Eigentum 492

Wirtschaftsgebäude 487

Wirtschaftsplan 277

Fortschreibung 282

Rückwirkung 283

Wohngebäudeversicherung 205

Wohngeldvorauszahlungen
288

Wohngeldzahlung 522

Wohnraumförderung, sozial
186

Wohnung 488

Wohnungseigentum

Begründung 93

Besonderheiten 87

Wohnungseigentümergein-
schaft 91

Wohnungseigentümergein-
sammlung 254

Wohnungseigentumsverwalter
242
Wohnungsgrundbuch, Besonderheit 129
Wohnungslage 99
Wohnzweck 568

Z

Zahlungs- und Aufbewahrungspflicht 578
Zahlungspflicht, Erwerber 300
Zahlungsplan 37
Zahlungsprobleme 169
Zahlungstermin 134
Zahlungsweise 51
Zeitaufwand, Bezahlung 448
Zertifizierter Vertrag 157
Zinsabschlagssteuer 302
Zinsbindung 162
Zinsbindungsdauer 162
Zinsbindungsfrist 179
Zinsertrag 522
Zinsleistung 161
Zinssatz 163
 feste Vereinbarung 165
Zitterbeschluss 362
Zitterbeschlüsse 267
zu eigenen Wohnzwecken
535
Zu- und Abflussprinzip 474,
479
Zuschlag 133
Zuschlagsbeschluss 134
Zuwendungsnießbrauch 492
Zwangsversteigerung 61, 129 f.,
187, 303
Zwangsvollstreckung 532
Zweitwohnung 555
Zweitwohnungsteuer 498, 554