

Eigentumswohnung

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

Bearbeitet von

Von Agnes Fischl, Rechtsanwältin (und Fachanwältin für Erbrecht) und Steuerberaterin, Dr. Ulrike Kirchhoff, und Michael Wolicki, Rechtsanwalt (und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

3. Auflage 2018. Buch. 584 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 72947 8

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Fischl/Kirchhoff/Wolicki
Eigentumswohnung


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Eigentums- wohnung

von

Agnes Fischl

Ulrike Kirchhoff

Michael Wolicki

3. Auflage, 2018


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Zu den Autoren:

Agnes Fischl

Rechtsanwältin (und Fachanwältin für Erbrecht) und
Steuerberaterin in München (www.convocat.de)

Dr. Ulrike Kirchhoff

Vorstand von Haus & Grund Bayern (www.hugbay.de)

Michael Wolicki

Rechtsanwalt (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentums-
recht) in Frankfurt a. M. (www.mmw-law.de)


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978-3-406-72947-8

© 2018 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Druck: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, In den Lissen 12, 76547 Sinzheim
Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie
Bildnachweis: © JiSign – fotolia.com

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

So nutzen Sie dieses Buch

Um Ihnen das Lesen und Arbeiten mit diesem Buch zu erleichtern, hat die Autorin verschiedene Stilelemente verwendet, die Ihnen das schnellere Auffinden bestimmter Texte ermöglichen. So finden Sie die Tipps und Musterformulare sofort.



Hier finden Sie Tipps, Aufzählungen und Checklisten.



So sind „Merksätze“ gekennzeichnet.



Hier finden Sie Beispiele, die das Beschriebene plastisch erläutern und verständlich machen.



Hier finden Sie Übungen und Muster zum Selbstauffüllen und Nachrechnen.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Der Titel des Buches „Eigentumswohnung Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.“ gibt schon einen ersten Eindruck über den Inhalt dieses Buches. Anhand zahlreicher Beispiele, Hinweise und Gestaltungstipps geben die Autoren einen Einblick zu den verschiedenen Themen rund um das Wohnungseigentum. Dabei werden nicht nur die klassischen Bereiche wie der Kauf vom Bauträger oder die Verwaltung angesprochen. Das Buch greift auch oftmals in solchen Ratgebern stiefmütterlich behandelte Themen wie beispielsweise den Abschluss von Versicherungen, Auswahlkriterien beim Kauf von Immobilien sowie steuerliche Fragen rund um die Immobilie auf. Die auch für den fachlichen Laien leicht verständlichen Ausführungen orientieren sich dabei an den Bedürfnissen des interessierten Wohnungseigentümers oder solchen, die es noch werden wollen. Diese gelungene Zusammenstellung ist den Autoren nicht schwer gefallen: sind sie doch allesamt im Beratungsbereich „rund um die Immobilie“ tätig.

Frau Agnes Fischl, Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin, ist Partner der convocat GbR, einer interdisziplinär arbeitenden Beratungskanzlei mit Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern. Die Besonderheit dieser Kanzlei ist die Tatsache, dass unter einem Dach die Fachleute der verschiedensten Spezialgebiete vereint sind. Somit ist diese Kanzlei für alle Fragestellungen rund um die Immobilie bestens gerüstet und bietet zielorientierte Lösungen an.

Frau Dr. Ulrike Kirchhoff ist Vorsitzende des Haus & Grund Bayern, dem Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. Über seine 110 örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine und den bayernweit mehr als 120.000 Mitgliedern wer-

den die zahlreichen Probleme der Immobilieneigentümer kompetent und umfassend behandelt. Dabei ist es Aufgabe von Frau Dr. Kirchhoff, auch Wegbegleiterin verschiedener gesetzlicher Vorhaben zu sein und diese im Sinne der Immobilieneigentümer zu beeinflussen.

Herr Michael Wolicki ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Seit 1998 ist er Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwaltsverein, sowie seit 2005 stellvertretender Vorsitzender des Fachausschusses „Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht“ bei der Rechtsanwaltskammer Frankfurt am Main. Aufgrund dieser ausgesprochenen Spezialisierung hat er den Ratgeber im Bereich „Die Verwaltung des Wohnungseigentums“ vervollständigt.

München und Frankfurt a. M. im Juli 2018

*Agnes Fischl
Dr. Ulrike Kirchhoff
Michael Wolicki*

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Geleitwort

Eigentumswohnungen liegen im Trend der Zeit. Sie bieten nicht nur den Komfort und die Sicherheit des eigenen Heims. Sie bieten gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase eine sichere und attraktive Anlagemöglichkeit und zusätzlich Sicherheit im Rentenalter.

Häufig wird dabei vergessen, dass die Eigentumswohnung kein Einfamilienhaus ist, sondern dass Wohnungseigentümer in eine Gemeinschaft eingebunden sind. Diese Gemeinschaft entscheidet über die Verwaltung der Anlage. Viele Anliegen der Wohnungseigentümer können nur gemeinschaftlich mit den anderen Eigentümern entschieden werden. Das müssen Wohnungseigentümer nicht nur bedenken, wenn sie ihre Wohnung selbst nutzen, sondern (insbesondere) auch, wenn sie sie vermieten. Ratgeber gibt es viele. Doch dieser nun in 3. Auflage erschienene Ratgeber leistet mehr. Drei erfahrene Praktiker arbeiten das umfangreiche Feld der Fragen rund um die Eigentumswohnung auf. Beginnend bei der Auswahl und Konzeption der Wohnung und Anlage, der Gründung der Gemeinschaft, der Verwaltung der Gemeinschaft, dem Umgang mit dem Verwalter und seinen Aufgaben, aber auch mit allen steuerrechtlichen Fragen, die bei Erwerb, Verwaltung und Vermietung und im Erb- und Schenkungsfall auftreten. Der Ratgeber richtet sich an den Wohnungseigentümer, der seine Eigentumswohnung(en) professionell bewirtschaften will, ermöglicht es aber auch dem Einsteiger, sich umfassend über das Thema zu informieren.

Treten bei Wohnungseigentümern weitere Fragen auf, etwa zur Vermietung der Eigentumswohnung, dann stehen Ihnen professionelle Verbände zur Seite, die Sie kompetent und unkompliziert unterstützen. Wir beraten unsere Mitglieder bei allen immobilienrechtlichen

Fragen, wir sind aber auch Ihr Ansprechpartner, wenn im Zuge des Neubaus weitere Fragen und Probleme – etwa zu notwendigen Versicherungen oder bei Problemen mit Nachbarn – auftreten.

Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe. Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund Organisation. Mit 105 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der über 140.000 bei uns organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Mindestens genauso wichtig wie die Beratung unserer Mitglieder ist die Vertretung Ihrer Interessen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: die Ortsvereine in den Städten und Gemeinden, die Landesverbände in den Bundesländern und der Bundesverband auf der Bundesebene. Haus & Grund Bayern ist dazu gut aufgestellt. Wir vertreten schlagkräftig Ihre Interessen im Freistaat Bayern. Und wenn Sie Probleme vor Ort haben – z. B. mit einem Miteigentümer, dem Hausverwalter oder Ihrem Mieter –, finden Sie die notwendige Hilfe in einem unserer Ortsvereine auch in Ihrer Nähe.

RA Gerhard Frieser

Stellvertretender Aufsichtsrat Haus & Grund Bayern

Landesverband der privaten Haus-,

Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhalt

Vorwort	7
Geleitwort	9
1. Kapitel: Immobilien bauen, kaufen und versichern	15
I. Kriterien zur Auswahl von Immobilien	15
1. Der Standort der Immobilie	15
2. Das Grundstück	16
3. Die Immobilie	32
II. Neubau von Immobilien	40
1. Die Planung	40
2. Die Baugenehmigung	41
3. Die Baubeteiligten	43
4. Die Fremdvergabe	51
III. Erwerb von Neuimmobilien	56
1. Besondere Auswahlkriterien	56
2. Erwerb vom Bauträger	57
IV. Kauf von Bestandsimmobilien	63
1. Neubau – Altbau – Denkmalschutz	63
2. Die Immobiliensuche	63
3. Auswahl von Bestandsimmobilien	70
4. Besonderheiten bei Wohnungseigentum	94
V. Der Erwerbsvorgang	113
1. Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags	113
2. Beurkundung	121
3. Das Grundbuch	127
4. Erwerb durch Zwangsversteigerung	132
5. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht	136

6. Erwerb von Immobilien im Mietkauf	138
7. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis	140
8. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs	141
9. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs	182
VI. Die Versicherung der Immobilie	189
1. Die Grundüberlegung	189
2. Der Abschluss der Versicherung	189
3. Versicherungen für Bauherren	194
4. Die Versicherung der Immobilie	197
5. Die Absicherung des Immobilieneigentümers	207
2. Kapitel: Die Verwaltung des Wohnungseigentums	211
I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	212
1. Rechtliche Grundlagen	213
2. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft .	232
II. Der Wohnungseigentumsverwalter	235
1. Einheitlichkeit der Verwaltung	236
2. Person des Verwalters	237
3. Verwaltervertrag	242
4. Aufgaben des Verwalters	245
5. Betreuung des Finanzwesens	269
6. Technische Verwaltung	296
7. Rechtliche Betreuung	306
8. Beendigung der Verwaltungstätigkeit	309
9. Klageverfahren	316
III. Der Verwaltungsbeirat	332
1. Die gesetzlichen Regelungen	333
2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung	334
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	337
4. Persönliche Eignung und Anforderungen	345
5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates	350
6. Interne Beiratsorganisation	357
7. Anfechtung der Beiratswahl	362
8. Dauer der Bestellungszeit	363
9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates	371
10. Ersatzzustellungsververtretung	408
11. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungs- beiratstätigkeit	413
12. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen	419
13. Vermittlung von Fachkenntnissen	422

14. Aufwendungsersatz	424
15. Abrechnung der Auslagen	429
16. Vergütung des Verwaltungsbeirates	431
17. Die Haftung des Verwaltungsbeirates	434
18. Auskunftserteilung	442
3. Kapitel: Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	447
I. Wohnungseigentum als einkommensteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	447
1. Betriebsvermögen	449
2. Privatvermögen	452
3. Verlust der Betriebsvermögenseigenschaft	452
II. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung	453
1. Gegenstand der Besteuerung	453
2. Vermietung an Dritte	453
3. Vermietung durch mehrere Personen	491
4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum	493
5. Steuerliche Förderung	494
6. Instandhaltungsrücklagen	501
7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG	503
8. Bauabzugsteuer, §§ 48 ff. EStG	519
9. Veräußerung von Eigentumswohnungen	522
III. Umsatzsteuer	533
1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung	533
2. Veräußerung von Eigentumswohnungen	534
3. Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft	535
IV. Grunderwerbsteuer	536
1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer	536
2. Steuerbefreiung	536
V. Grundsteuer	541
1. Steuergegenstand	541
2. Steuersubjekt	541
3. Besteuerungsgrundlage	542
4. Verfahren	543
5. Grundsteuervergünstigungen	543
VI. Zweitwohnungsteuer	545
1. Zweck	545
2. Steuergegenstand	546
3. Steuerpflichtiger	547
4. Steuermaßstab und Steuersatz	548

5. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen	548
VII. Erbschaft- und Schenkungsteuer	548
1. Steuerpflicht	548
2. Steuerklassen	549
3. Persönlicher Freibetrag	549
4. Steuersätze	550
5. Bemessungsgrundlage	551
6. Steuerbefreiung	557
7. Steuern sparen durch kluge Regelungen	563
VIII. Vermögensteuer	568
IX. Baukindergeld	568
X. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Verwalters	568
1. Allgemeines	568
2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	569
3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO	572
Stichwortverzeichnis	575


beck-shop.de
 DIE FACHBUCHHANDLUNG