

**Autoren** Claus Herzberg | Michael Koch  
**eBook** 14,95 EUR  
**Umfang** 124 Seiten  
**Erscheinungsdatum** 2004



## inhaltsverzeichnis

---

<b>1. So finden Sie Ihr Traumobjekt</b>	<b>9</b>
Eines der wichtigsten Kriterien überhaupt: Die Lage der Eigentumswohnung	10
Was eine „normale“ Wohnlage ist	11
Wann eine Wohnlage „gut“ ist	11
Achten Sie beim Kauf auf Qualität	12
So beurteilen Sie die Ausstattung einer Eigentumswohnung	12
Welche Bedeutung die regionale Wirtschaftskraft hat	14
Wie Sie die Attraktivität eines Stadtviertels beurteilen	15
Wie die Verkehrsanbindung die Qualität Ihres Standorts beeinflusst	16
Wann die Infrastruktur auf Ihren Bedarf zugeschnitten ist	18
Warum die 3L-Faktoren bei der Wahl des Standorts so wichtig sind	20
<b>2. Wenn Sie die Eigentumswohnung vom Bauträger kaufen</b>	<b>22</b>
Wie Sie den richtigen Vertragspartner finden	22
Wie Sie sich über den Bauträger informieren können	23
Bestehen Sie auf einer Festpreisklausel	24
Bei einer Preisgleitklausel ist Vorsicht geboten	25
Zahlen Sie immer nur nach Baufortschritt	25
Sichern Sie sich optimale Gewährleistungsrechte	26
Wie Sie einen verbindlichen Fertigstellungstermin durchsetzen	28
Vereinbaren Sie eine Vertragsstrafe	28
Vermeiden Sie unnötige Nebenkosten	29
Wie Sie in Problemfällen Ihre Rechte wahren	31
<b>3. Eine echte Alternative: Sie ersteigern eine Eigentumswohnung</b>	<b>34</b>
Wie das Versteigerungsverfahren abläuft	34
Besonders interessant für Schnäppchenjäger: die Zweittermine	35
Wie Sie die Fallen bei der Zwangsversteigerung umgehen	36
Wie Sie sich auf den Versteigerungstermin am besten vorbereiten	37
Die entscheidenden 5 Schritte für Ihren Versteigerungserfolg	39
Die Tricks beim Bieten	41
Nutzen Sie diese Tipps erfahrener Bietstrategen	41

Wie Sie die Tricks Ihrer Bietkonkurrenten durchschauen	42
Wie Sie nach dem Zuschlag Ihre Interessen durchsetzen	42
<b>4.Eigentumswohnung aus zweiter Hand: Worauf es für Sie ankommt</b>	<b>45</b>
Diese Vorteile bietet Ihnen eine Gebrauchtimmobilie	45
Kalkulieren Sie diese Nachteile mit ein	47
Wie Sie bei der Besichtigung auch verborgene Mängel erkennen	50
Wann eine Modernisierung fällig ist	51
Worauf Sie bei der Besichtigung einer Gebrauchtwohnung achten müssen	52
So umgehen Sie Kostenfallen	53
Prüfen Sie die Bausubstanz und den Zustand des Altobjekts	55
Wie Sie Ihre Interessen als Vermieter erfolgreich durchsetzen	58
<b>5.Wie Ihre rechtlichen Beziehungen zu den übrigen Eigentümern aussehen</b>	<b>59</b>
Am Anfang steht die „werdende Gemeinschaft“	59
Ordnung ist das halbe Gemeinschaftsleben: die Gemeinschaftsordnung	60
Damit nicht alles in die Brüche geht: Bruchteilseigentum	64
Es regelt vieles, aber nicht alles: das Wohnungseigentumsgesetz	65
Wer drin ist, ist drin: die Eigentümergemeinschaft	66
Sondereigentum: Freiheit in Grenzen	68
Einheitsbrei: das Gemeinschaftseigentum	69
Die „Extrawurst“ für Wohnungseigentümer: das Sondernutzungsrecht	70
Damit Sie auch mitreden können: das Recht auf Verwaltung	71
Wenn es hart auf hart geht: Recht zum Streit	72
Auf leisen Sohlen wohnen: die Pflicht zur Rücksichtnahme	72
Augen zu und durch: die Duldungspflichten	73
<b>6.Wie Sie beim Hausgeld Ihre finanziellen Interessen wahren</b>	<b>75</b>
Warum der Wirtschaftsplan für Sie so wichtig ist	77
Das können Sie vom Verwalter erwarten	78
Diese Angaben muss der Wirtschaftsplan enthalten	79
So kommt der Wirtschaftsplan zustande	80
Wann der Wirtschaftsplan verbindlich ist	81
Wann Sie das Hausgeld zahlen müssen	82
Hausgeld-Inkasso: Nicht alles ist erlaubt	83
Daran ist der Verwalter gebunden	84
Wie der Verwalter abrechnen muss	86
<b>7.Wie Sie bei baulichen Veränderungen Ihren Handlungsspielraum nutzen</b>	<b>88</b>
Wann bauliche Veränderungen vorliegen	88
Wann ein Mehrheitsbeschluss reicht	90
Wann Sie bauliche Veränderungen verhindern können	90
Wer die Kosten für die baulichen Veränderungen trägt	92
Wie Sie die Kostenfalle sicher umgehen	92
Wenn es um bauliche Veränderung geht: So wahren Sie Interessen optimal	93
So wehren Sie sich gegen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung	94
Wie Sie ein Bauvorhaben sonst noch stoppen können	94
Der Verwalter muss nicht zustimmen	95
Bauliche Veränderungen von A bis Z	95

<b>8. Wie Sie auf der Eigentümerversammlung Ihre Interessen durchsetzen</b>	<b>102</b>
Diese Angaben dürfen im Wirtschaftsplan nicht fehlen	103
Wie der Verwalter abrechnen muss	104
Worauf es bei der Instandhaltungsrücklage ankommt	106
Wie Sie mit einer Sonderumlage kalkulieren	107
Gemeinschafts- oder Sondereigentum: Wenn es Streit um die Kosten gibt	107
Worauf es bei baulichen Veränderungen ankommt	110
Diesen baulichen Veränderungen müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen	110
Wenn Sie einen Beschluss der Eigentümerversammlung anfechten wollen	111
Wann ein Beschluss immer ungültig ist	112
Wenn andere Wohnungseigentümer ihr Hausgeld nicht zahlen	113
Wie Sie eigene Forderungen durchsetzen	113
<b>9. Wie Sie sich als Wohnungseigentümer optimal versichern</b>	<b>115</b>
So blicken Sie im Tarifdschungel durch	116
Was ein Komplettpaket wirklich wert ist	116
Wie Sie mit einer Selbstbeteiligung kalkulieren	118
Was Sie von einer Elementarschadenversicherung erwarten können	118
Wann eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung sinnvoll ist	119
Warum eine Gebäude-Haftpflichtversicherung unverzichtbar ist	120
Wie Sie beim Versicherungswechsel finanzielle Nachteile vermeiden	121