

## IN DIESEM KAPITEL

Das Schöne am Wohnungs- und Teileigentum

Neue Aufgaben, neue Herausforderungen

Wohnen mit neuen und alten Bekannten

Wohnungseigentum zur Altersvorsorge oder als Kapitalanlage

Informationen, Tipps und Hinweise in diesem Buch

# Kapitel 1

## Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum

Immer mehr Menschen in Deutschland entscheiden sich für eine Eigentumswohnung. Entweder, um selbst darin zu wohnen oder als Kapitalanlage. Trotz aller Kritik, die man am Wohnungs- oder Teileigentum immer wieder vernehmen kann, ist es angesichts beengter räumlicher Verhältnisse und relativ hoher Preise die Wohnform der Zukunft. Gut also, dass Sie sich dafür interessieren.

### Der Traum von Ihrer eigenen Wohnung

Wer hat noch nicht vom Leben in den eigenen vier Wänden geträumt? Und wer hat sich noch nie insgeheim vorgestellt, mit einem coolen Drink auf der Terrasse oder dem Balkon zu sitzen und nur einen einzigen Gedanken laut in die Abenddämmerung hinauszuschreiben: Hey, ich hab's geschafft! In der Tat – wenn Sie diesen schönen Gedanken bitte kurz beiseite wischen – ist der Kauf einer Eigentumswohnung für viele Menschen die gravierendste und langfristige Entscheidung ihres Lebens. Auch gehört eine Menge Mut, Engagement und Wissen dazu, eine passende Immobilie zu finden und zu erwerben. Wohnungseigentum eröffnet Ihnen die Chance dazu.

## Wohnungs- und Teileigentum ist attraktiv

Wohnungseigentum ist im Vergleich zu freistehenden Immobilien für größere Bevölkerungsgruppen (noch) einigermaßen erschwinglich und deshalb äußerst beliebt. Hinzu kommt, dass in vielen Städten und Metropolregionen freistehende Häuser am Markt nicht mehr zu haben sind. Wohnungseigentum dagegen gibt es meist noch in den verschiedensten Größen und Preislagen – vom Reihenhaus über mehr oder weniger große Wohnungen, bis hin zum Mikro-Apartment. Auch die Form der Objekte ist vielfältig. Wohnungs- und Teileigentum findet sich bei Altbauten genauso wie bei Neubauten, Lofts, Dachwohnungen, Penthäuser oder Studentenbuden. In Berlin soll es sogar »sexy« sein.



Checken Sie die aktuelle Marktlage in Ihrer Gegend auf den gängigen Portalen im Internet, zum Beispiel bei [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de), in Lokalzeitungen, Aushängen bei Banken und Maklern, um sich einen Überblick über die Preissituation zu verschaffen. Nur so erfahren Sie, ob und wenn ja, welche Objekte für Sie überhaupt in Betracht kommen könnten.

Wohnungseigentum ist rechtlich betrachtet Volleigentum und hat – auch wenn es einige spießig finden – den unglaublichen Vorteil, dass man es Ihnen unter normalen Umständen nicht mehr wegnehmen kann. Jetzt sind Sie nämlich der Chef und die Chefin – als Eigentümer oder Vermieter. Wohnungs- und Teileigentümer schätzen an ihren Objekten, dass:

- ✓ sie es für Beruf, Ausbildung, Familie oder Studium nutzen und später wieder verkaufen können
- ✓ die Objekte wie alle Immobilien an der allgemeinen Wertsteigerung teilnehmen und damit zur Vermögensbildung beitragen
- ✓ sie ihr Geld sicherer in »Betongold« anlegen können
- ✓ sie eine ordentliche Miete erhalten, aber wenig Zinsen auf ihre Sparguthaben
- ✓ die Finanzierungsrisiken sich bei der Wahl des Objektes steuern und begrenzen lassen
- ✓ sie mit anderen zusammenleben und sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben gegenseitig unterstützen können
- ✓ sie ihr Ersparnis diversifiziert anlegen können

Na bitte, das sind doch schon mal eine Menge Vorteile. Der Haken daran ist: Wohnungseigentum ist nicht einfach zu verstehen. Mitunter gibt es Widersprüche, unklare Gesetzeslagen, Nutzungskonflikte oder sonstige Querelen, die einem das Leben schwermachen können. Wie dem auch sei, entweder man liebt es oder man hasst es. Immerhin, da können Sie sicher sein, ist in einer quirligen Wohnungseigentümergeinschaft fast immer für Gesprächsstoff und Unterhaltung gesorgt. Das ist doch auch schon was.

## Die Reform der Reform der Reform

Der Gesetzgeber will Wohnungs- und Teileigentum noch attraktiver und für die energetischen und klimatischen Herausforderungen fitter machen. Wann und in welchem Umfang die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes kommen wird, lässt sich derzeit leider noch nicht sagen. Die Ergebnisse und Eckpunkte können Sie dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe von August 2019 ([https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/News/PM/082719\\_Abschlussbericht\\_Reform\\_WEG.html](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/News/PM/082719_Abschlussbericht_Reform_WEG.html)) entnehmen. Absehbar ist, dass es an verschiedenen Stellen im WEG, insbesondere bei den baulich-energetischen Maßnahmen, den Verwalterbefugnissen sowie bei der Harmonisierung des Abrechnungswesens mit dem Mietrecht Änderungen geben wird.

Wenn Sie noch mehr zum Erwerb von Wohnungseigentum oder von Wohnungseigentum als Kapitalanlage wissen wollen, können Sie sogleich einen Blick in Kapitel 19 oder in *Investieren in Immobilien für Dummies* werfen.

## Crash-Kurs: »Wohnungseigentum in fünf Minuten«

Wer sagt denn, dass man die Grundlagen im Wohnungseigentum nicht in fünf Minuten lernen kann. Niemand, denn unbestritten ist, dass Ihre Lernkurve gerade am Anfang massiv ansteigt, bevor sie dann zunehmend abflacht. Diesen Effekt machen wir uns nun zunutze. Wussten Sie etwa, dass Wohnungs- und Teileigentum die Eigentumsform ist, die auf der untrennbaren Verknüpfung von

- ✓ Sondereigentum an Ihrer Wohnung oder Räumen zu sonstigen Zwecken,
- ✓ Gemeinschaftseigentum, das allen gehört, und
- ✓ Mitgliedschaftsrechten, die damit verbunden sind,

beruht?



Die Mischung des Wohnungseigentums aus Eigentum und Mitgliedschaftsrechten ist ebenso explosiv wie einzigartig und immer wieder als Lösungsansatz gefragt, wenn es um handfeste Nutzungskonflikte oder um die Teilhabe bei Abstimmung und Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geht.

Was Sie aus dieser großartigen Erkenntnis alles ableiten können, steht in Kapitel 3 und an vielen anderen Stellen in diesem Buch.

Als Zutaten für die Begründung von Wohnungseigentum brauchen Sie:

- ✓ Die Teilungserklärung oder den Teilungsvertrag mit den Regelungen für Ihr Objekt

- ✓ Den Aufteilungsplan zur genauen räumlichen Aufteilung
- ✓ Die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Bauamt

und fertig ist Ihre »Eigentumswohnung«, wie Wohnungseigentum landauf, landab genannt wird. So, jetzt sind Sie bereits auf Augenhöhe mit den übrigen Wohnungseigentümern. Vertiefen können Sie das neu erworbene Wissen in Kapitel 2 dieses Buches. Ist Ihnen darüber hinaus klar, dass das Wort *Gemeinschaftsordnung* sämtliche Vereinbarungen, Beschlüsse und die zu Ihrer Gemeinschaft ergangenen Urteile umfasst? Bestens, dann wissen Sie auch, dass die zwei Handlungsformen der Eigentümer entweder:

- ✓ Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander oder
- ✓ mehrheitliche Beschlüsse in der Versammlung der Eigentümer

sind. Übrigens, bei Beschlüssen müssen Sie nicht bloß abnicken, was der Verwalter sagt, sondern Sie können in der Versammlung aktiv Beschlussanträge zu einzelnen Tagesordnungspunkten stellen, über die dann abgestimmt werden muss.

Zu guter Letzt sollten Sie noch wissen, dass es bei der Lösung von Konfliktslagen im Wohnungseigentum durchaus mehrere Rechtsquellen gibt, die für gewöhnlich in folgender Rangfolge stehen:

1. Zuerst kommen die zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (siehe Anhang)
2. Danach die Vereinbarungen (Teilungserklärung nebst Nachträgen und sonstigen Vereinbarungen)
3. Erst dann die von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse (siehe dazu die Beschlussammlung beim Verwalter)



Nicht von jeder verunglückten Bestimmung in der Teilungserklärung müssen Sie sich gleich ins Bockshorn jagen lassen, insbesondere nicht bei der Definition von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Vorrangig bleiben immer noch die nicht abänderbaren Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Damit soll es mit den elementarsten Grundlagen zum Wohnungseigentum sein Bewenden haben. Sie sind jetzt bereits bei 60 Prozent des durchschnittlichen Verwalterwissens – das reicht für den Einstieg. Mehr davon sowie viele weitere Tipps und Hinweise gibt es in Kapitel 2.

## Verwalter, Beiräte, Gerichte und andere Aliens

Möglicherweise kennen Sie bereits die üblichen Verdächtigen, die sich in Wohnanlagen so herumtreiben. Auch wird der eine oder andere schon mal in einer Eigentümerversammlung gewesen sein oder kennt das aus Erzählungen von Freunden und Bekannten. Hören sich

Begriffe wie »Gemeinschaft der Wohnungseigentümer«, »Verband Wohnungseigentümergeinschaft«, »Verwalter« und »Beirat« für Sie immer noch fremd und gruselig an? Nun, ich kann Sie beruhigen. All diese Akteure stehen auf der richtigen Seite der Macht. Nach der Lektüre der Kapitel 4 bis 9 werden Sie mit ihnen auf die natürlichste und eindrucksvollste Weise umgehen.

»Erkenne Dich selbst« ist auch für den Wohnungseigentümer ein lohnendes und dankbares Motto. Seine konsequente Anwendung führt zu überraschenden Erkenntnissen. Sie haben sich nämlich vervielfältigt, ohne dass Sie das gemerkt hätten. In den Kapiteln 4 bis 6 können Sie nachlesen, in welchen Zusammenhängen Sie künftig eine Rolle spielen, nämlich als:

- ✓ **einzelner »Wohnungseigentümer«:** Das sind Sie als Person und Träger von Rechten und Pflichten.
- ✓ **Mitglied der »Gemeinschaft der Eigentümer«:** Das sind die Wohnungseigentümer, typischerweise bei der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.
- ✓ **Treugeber des »Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft«:** Dieser schwebt als etwas rechtlich Selbstständiges über den Eigentümern, ist Träger des Verwaltungsvermögens und wird vom Verwalter vertreten.



Im Wohnungseigentumsrecht kommen Sie durchgängig besser zurecht, wenn Sie sich bei Maßnahmen und Handlungen konsequent die Frage stellen: Handelt der einzelne Wohnungseigentümer? Handeln wir als Eigentümergemeinschaft in einer Versammlung? Oder geht es um das, was man klarstellend als teilrechtsfähigen Verband bezeichnet?

Die meisten erfahrenen Wohnungseigentümer können sich das Leben ohne diese Differenzierungen gar nicht mehr vorstellen. Danach bestimmt sich nämlich, wer welche Rechte gegen wen hat und wen ein bestimmter Vorgang in der Wohnanlage angeht. Vorbei sind also die Zeiten, wo Sie bei solchen Fragen im Nebel rumstochern.

Daneben gibt es noch ein paar Gesellen, die Sie unbedingt noch kennenlernen müssen. Sie gehören seit jeher zum Inventar einer Wohnungseigentümergeinschaft:

- ✓ **Der Verwalter:** Er ist ein Allrounder und erledigt verschiedene Aufgaben für die Gemeinschaft der Eigentümer und auch für den Verband Wohnungseigentümer. Außerdem vertritt er die Gemeinschaft und den Verband in bestimmten Angelegenheiten nach außen.
- ✓ **Der Beirat:** Er unterstützt den Verwalter bei seinen Aufgaben und stellt das Bindeglied zu den Wohnungseigentümern dar.



Denken Sie bei der Bestellung und Abberufung des Verwalters daran, dass er eine »gespaltene Persönlichkeit ist« – rechtlich jedenfalls. Er wird als Organ (so heißt das nun mal bei rechtsfähigen Personen) von der Gemeinschaft bestellt und schließt im Anschluss – getrennt davon – mit dem Verband einen privatrechtlichen Verwaltervertrag.

Ist Ihnen bekannt, dass nicht nur der Verwalter haftet, wenn er seinen Job nicht ordentlich erledigt, sondern auch der Beirat, selbst wenn er sich ehrenamtlich für die Gemeinschaft richtiggehend aufgeopfert hat? Tja, Dankbarkeit sieht in der Tat anders aus. Was die genannten Akteure sonst noch zum Kolorit des Wohnungseigentums beitragen und welche Rechte und Pflichten sie im Einzelnen haben, steht ausführlich in den Kapiteln 7 und 8.

## Die Eigentümerversammlung – Riesenspaß oder der reine Horror?

Showtime im Wohnungseigentum! Wir sind in der Eigentümerversammlung. Egal wie man sich zu diesem Ereignis stellen mag – Vergnügen oder Horror – in der Versammlung ist immer was los. Es wird getagt, verhandelt, beschlossen und verkündet. Wie sie verläuft, hängt ganz maßgeblich von der Person des Verwalters oder des gewählten Versammlungsleiters und dessen Geschick ab. Das fängt bereits bei den Formalien an. Gar nicht selten hakt es schon bei Einladung oder der Abfassung der Tagesordnung. In Kapitel 9 erfahren Sie, wer einberuft, wen man einladen muss und was man dabei sonst noch alles beachten muss.

Ist es Ihnen auch schon einmal so gegangen? Der Verwalter hakt im Schweinsgalopp einen Tagesordnungspunkt nach dem anderen ab und Sie kommen gar nicht dazu sich einzubringen, geschweige denn Ihren Standpunkt oder Ihre Interessen darzulegen. Sie fühlen sich ohnmächtig. Der Verwalter und die Versammlungsmehrheit haben leichtes Spiel. Das muss nicht so sein. Lernen Sie in Kapitel 9 Ihre Rechte kennen, egal ob es um die Teilhabe an der Versammlung, die Abstimmung oder die Beschlussanträge geht. Wer die Formalien und die elementaren Abläufe in einer Eigentümerversammlung nicht kennt, hat das Nachsehen. Aktualisieren Sie Ihre Kenntnisse, damit Sie keine unangenehmen Überraschungen erfahren bei den Themen:

- ✓ Versammlungsleitung
- ✓ Beschlussfähigkeit der Versammlung
- ✓ Stimmrechte und Stimmrechtsausschluss
- ✓ Mehrheitserfordernisse und Abstimmung
- ✓ Verkündung von Beschlüssen

Wer vor den entscheidenden Abstimmungen nicht frühzeitig taktische Überlegungen anstellt, hat die Rechnung ohne den Wirt gemacht. Mehrheiten organisieren Sie im Wohnungseigentum ebenso wie in der Politik vor der Versammlung. Bedenken Sie dabei auch, dass der Verwalter vor allem in größeren Anlagen meist über einige Stimmvollmachten für die nicht anwesenden Eigentümer verfügt. Deshalb fängt jede für Sie wichtige Versammlung mit einer guten Vorbereitung an.



Verlangen Sie in den für Sie oder die Gemeinschaft wichtigen und dringenden Angelegenheiten die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung und übermitteln Sie generell dem Verwalter rechtzeitig vor der Versammlung die für Sie maßgeblichen Punkte zur Aufnahme in die Tagesordnung.

In *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* werden Sie nicht nur darüber unterrichtet, welche Rede- und Teilhaberechte Sie in einer Versammlung haben, sondern Sie werden ge-coacht. »Reden ist Silber, Beantragen ist Gold«. Werden Sie nach diesem Motto in der Versammlung aktiv und stellen Sie Geschäftsordnungs- und Beschlussanträge, die Ihre Sache wirklich voranbringen. Dafür gibt es Techniken. Achten Sie dabei auf die zulässigen und rechtssicheren Formulierungen in den Beispielen im Kapitel 9.

Dass es in der Eigentümerversammlung häufig um Beschlüsse und Abstimmungen geht, weiß jeder. Nicht jeder kennt aber den Unterschied zwischen:

- ✓ nichtigen Beschlüssen und
- ✓ fehlerhaften, aber anfechtbaren Beschlüssen

Schade eigentlich, diese Unterscheidung ist nämlich von eminenter Bedeutung. Möglicherweise haben auch Sie sich schon gefragt, ob der dreiseitige Schachtelsatz im Versammlungsprotokoll des Verwalters letztlich noch Sinn macht und ob man säumige Wohngeldzahler wirklich per Beschluss im Flur auspeitschen darf. Natürlich nicht – solche Beschlüsse sind zu unbestimmt beziehungsweise sittenwidrig und damit von Anfang an nichtig. Sie brauchen sie nicht einmal anzufechten, können das aber.



Bloß fehlerhafte – aber nicht nichtige – Beschlüsse müssen innerhalb eines Monats seit Beschlussfassung – das heißt dem Datum der Eigentümerversammlung durch Erhebung einer Klage beim Amtsgericht angefochten werden, und zwar selbst dann, wenn Ihr Verwalter das Protokoll mal wieder wochenlang verlegt haben sollte oder gar nicht oder nicht rechtzeitig übermittelt hatte.



Sind Sie sich auch nach Durchsicht von Kapitel 10 noch nicht sicher, ob Ihr Beschluss nun nichtig oder (nur) anfechtbar ist, dann sollten Sie zusammen mit Ihrer Anwältin oder Ihrem Anwalt überlegen, ob Sie – rein vorsorglich – eine Beschlussanfechtung durchführen. Dies ist auch bei nichtigen Beschlüssen zulässig.

Wie Sie einen Beschluss auf Herz und Nieren prüfen können, zeigt Ihnen die Checkliste in Kapitel 10 auf. In diesem Kapitel finden Sie auch alles für die Praxis Wesentliche zur Nichtigkeit und Bestandskraft eines Beschlusses. In punkto Beschlussanfechtung macht Ihnen dann niemand mehr so einfach etwas vor. Im Gegenteil, vielleicht finden Sie jetzt Spaß und Gefallen daran.

## Verwalten – gebrauchen – instand halten – haushalten

Oje, diese Themen hören sich verdammt nach undankbaren »Kümmer-Jobs« an. Genau, das sind jetzt aber Ihre Aufgaben als Wohnungseigentümer. Auch Wohnungseigentum verpflichtet eben. Weil man bei so vielen verschiedenen Tätigkeiten und Anforderungen leicht den Überblick verlieren kann, sind sie in fortlaufenden Kapiteln so geordnet worden, wie sie über den frisch gebackenen Wohnungseigentümer hereinbrechen. Jeder dieser Bereiche

ist im Wohnungseigentumsgesetz mehr oder weniger eingehend geregelt. Im Schweinsgalopp geht es in den Wohnungseigentümergeinschaften jedes Jahr immer wieder um die folgenden Themen:

- ✓ Verwalten und beschließen
- ✓ Gebrauch und Hausordnung
- ✓ Instand halten, modernisieren und bauen
- ✓ Haushalten, finanzieren, abrechnen

## Verwalten und beschließen

Wie Wohnungseigentum von den Eigentümern verwaltet wird und wie man optimal Beschlüsse fasst, erfahren Sie ausführlich in Kapitel 9 zur Eigentümerversammlung und in Kapitel 10 zur Lehre vom nichtigen und fehlerhaften Beschluss.

## Gebrauch und Hausordnung

Wenn es zwischen Wohnungseigentümern Streit gibt, dann meistens über den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Die Klassiker sind »Lärm, Gerüche, Rauchen, Feiern, Grillen und Fußballspielen im Hof«. Merksatz: Alles, was Spaß macht. Die Leitfrage ist: Was darf man denn nun? Das kommt drauf an – wie der Jurist sagt:

- ✓ **Sondereigentum** ist – innerhalb bestimmter Grenzen – nach Belieben nutzbar, soweit keine vereinbarungsgleichen Einzelkennzeichnungen ersichtlich sind.
- ✓ **Gemeinschaftseigentum** steht Ihnen von vorneherein nicht ausschließlich, sondern nur zum Mitgebrauch zu.



Was Sie bei Sondereigentum immer beachten müssen, sind die grundsätzlichen Nutzungszwecke »Wohnen« oder »Nichtwohnen« sowie etwaige Einzelkennzeichnungen mit Vereinbarungscharakter. Näheres dazu findet sich am Anfang Ihrer Teilungserklärung.

Spannend ist das vor allem bei Kurzfristvermietungen und bei Ferienwohnungen. Sie werden im Wohnungseigentumsrecht überwiegend noch dem »Wohnen« zugerechnet, jedenfalls dann, wenn man sich darin eigenbestimmt und häuslich einrichten kann.

Jetzt aber zur Faustregel beim zulässigen Gebrauch, wenn Sie gerade keinen Kommentar zur Hand haben:

- ✓ Dass man verbotene Dinge auch im Wohnungseigentum unterlassen muss, ist eine (zutreffende) Binsenweisheit.
- ✓ Was man beim besten Willen nicht wahrnehmen kann, ist immer zulässig.
- ✓ Wenn sich etwas nicht verhindern oder vermeiden lässt (Schritte, normales Reden oder Fernsehen), ist dagegen grundsätzlich nichts einzuwenden.

- ✓ Alle Störungen über das unvermeidliche Maß hinaus (Lärm, Feiern, Rauchen auf dem Balkon) unterliegen einer Abwägung nach den Umständen des Einzelfalles.

Da haben Sie's wieder. Gerade die interessanten Fälle sind gar nicht so einfach zu lösen. In Kapitel 11 finden Sie zu diesen Fallgruppen weitere Erläuterungen und viele praktische Beispiele.



Am häufigsten treten Konfliktfälle wegen Störungen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß – wie es so schön heißt – auf. Man denke nur an das Grillen im gemeinschaftlichen Garten oder an beharrliches Lautenspiel vor dem Fenster einer Wohnungsnachbarin. Dann kommen Sie trotz der Vielzahl der Gerichtsentscheidungen, die es dazu gibt, um eine Abwägung der Umstände des Einzelfalles und der Interessen der Beteiligten nicht herum. So machen dies auch die Gerichte, die an dieser Stelle auch nur mit Wasser kochen.

Das Wohnungseigentumsrecht wäre nicht das Wohnungseigentumsrecht, wenn es beim Thema Gebrauch nicht wieder eine kleine Besonderheit gäbe: die *Sondernutzungsrechte*. Vielleicht haben Sie davon bereits gehört oder sogar eines in Ihrer Teilungserklärung als Terrassenfläche, Tiefgaragenstellplatz oder Abstellraum zugewiesen bekommen. Es sind die erklärten Lieblinge der Notare, weil sie im Gegensatz zum Sondereigentum so schön flexibel sind. Man darf sie deshalb nicht mit dem ähnlich klingenden Sondereigentum verwechseln. Warum sie so praktisch sind, steht ausführlich am Ende von Kapitel 11.



Sondernutzungsrechte sind ausschließliche und alleinige Gebrauchs- oder Nutzungsrechte an einer Fläche oder einem Raum oder einer Einrichtung. Stehen sie im Grundbuch, dann gelten sie als verdinglichtes Recht nicht nur für den derzeitigen Wohnungseigentümer, sondern auch für dessen Rechtsnachfolger.

Jetzt noch ein Wort zu den Gebrauchsregelungen. Sicher ist Ihnen in Ihrer Karriere als Wohnungseigentümer schon mal eine »Hausordnung«, »Grillordnung« oder sogar eine »Kehrwoche« untergekommen. Man kann solche Gebrauchsregelungen als Gemeinschaft der Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, wenn die Regelungen dem ordnungsgemäßen Gebrauch entsprechen (§ 15 Abs. 2 WEG). Sie haben dabei nach allgemeiner Ansicht sogar einen weiten Gestaltungsspielraum.



Hüten Sie sich vor Gebrauchsvereinbarungen und Gebrauchsregelungen, in denen ein Verhalten durch generelle Regelungen völlig verboten oder ausgeschlossen wird, zum Beispiel ein völliges Musizierverbot oder ein totales Spielverbot für Kinder. Sie sind im Regelfall nichtig.

In Kapitel 12 steht, was man ansonsten noch bei Gebrauchsvereinbarungen und Gebrauchsregelungen beachten muss und was man besser lassen sollte. Wenn Sie diese »No-Gos« im Auge behalten, brauchen Sie nichts zu befürchten.

## Instandhalten, modernisieren und bauen

Wie jeder Häuslebauer weiß, nagt an jeder Immobilie der Zahn der Zeit. Das gilt natürlich auch für Ihr Wohn- oder Teileigentum, selbst wenn Ihr Häuschen oberflächlich noch ganz schmuck aussehen sollte. In der Gebäudewirtschaft spricht man von Reparatur- und

Sanierungszyklen. Erwischt es Sie, dann werden Knall auf Fall oft erhebliche Summen abgerufen, mit denen Sie gar nicht oder jedenfalls nicht gerade jetzt gerechnet haben (blöd, wenn Sie gerade eine sündhaft teure Fernreise gebucht haben). In Kapitel 13 und 14 steht, was man dazu alles wissen muss und auf welche Weise man komplizierte Instandhaltungsmaßnahmen rechtssicher beschließen kann. Wenn auf Sie in der Eigentümerversammlung Instandhaltungsthemen zukommen sollten, behalten Sie die Nerven und unterscheiden zunächst einmal die folgenden Fallgruppen:

- ✓ **Instandhaltung und Instandsetzung:** Wartung, Pflege und Beseitigung von vorhandenen Mängeln. Ein Beschluss erfolgt mit einfacher Stimmenmehrheit (Pflege der Flachdachbegrünung, Reparatur des Sockelputzes).
- ✓ **Modernisierende Instandsetzung:** Wartung, Pflege und Beseitigung von vorhandenen Mängeln in der schickeren oder moderneren Ausführung (Metall- statt Holzgeländer). Einfache Mehrheit genügt.
- ✓ **Modernisierung:** Erneuerung, die über die bloße Erhaltung der Sache hinausgeht und zur Energieersparnis, Erhöhung des Gebrauchswertes oder Verbesserung der Wohnverhältnisse beiträgt (Einbau Solarthermie mit Pufferspeicher, Zisterne zur Bewässerung). Dazu brauchen Sie eine doppelt qualifizierte Mehrheit.
- ✓ **Bauliche Veränderung:** Maßnahmen zur Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die über Instandhaltung hinausgehen. Hier brauchen Sie einfache Stimmenmehrheit und die Zustimmung aller von der Baumaßnahme Betroffenen.



Überlassen Sie bei Instandhaltungen, Modernisierungen und baulichen Änderungen nichts dem Zufall und wirken Sie auf ordentliche Beschlüsse im Vorfeld hin. Sonst bleiben Sie möglicherweise auf den Kosten sitzen oder es droht Ihnen der Rückbau mit entsprechenden Kostenfolgen.

So, nun wissen Sie, was auf Sie zukommen kann und was auf Ihren Antrag hin beschlossen werden könnte. Bedenken Sie bei allen baulichen Maßnahmen stets, dass die Unterhaltung einer Immobilie per se nichts Schlechtes ist. Die meisten Wohnanlagen sind nicht übertrieben gepflegt, sondern weisen tendenziell einen Instandhaltungsstau auf (Motto: Dieses Jahr geht's vielleicht grad noch mal).

## Haushalten und finanzieren

Vernünftiges und solides Haushalten ist nicht jedem gegeben. Manche lieben eben doch den Pomp und die Verschwendung. Im Wohnungseigentum kann man sich das nicht leisten. Dort werden Sie mit der Finanzplanung und den Abrechnungsthemen spätestens in der jährlichen Eigentümerversammlung konfrontiert. Bitte legen Sie das Buch jetzt nicht gleich weg, wenn Sie keine Lust haben, sich damit zu befassen – so kompliziert wird es gar nicht werden. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung müssen nämlich in »geordneter und auf übersichtliche Weise« erstellt werden, sodass sie jeder – aber auch jeder – Wohnungseigentümer ohne Anruf bei seinem Anwalt oder Steuerberater verstehen können muss. Die Kenntnis von fünf Begriffen des Finanzwesens und eines Abrechnungsprinzips reichen fürs Verständnis fürs Erste aus. Wenn Sie sich etwas gründlicher einarbeiten wollen,

dann schauen Sie sich in Kapitel 15 die Details zum Wirtschaftsplan und in Kapitel 16 die Einzelheiten zur Jahresabrechnung an.

Für die Planung und Abrechnung der Finanzen im Wohnungseigentum hat sich der Gesetzgeber zwei Instrumente einfallen lassen:

- ✓ **Wirtschaftsplan:** Prognose zu den Einnahmen und Ausgaben, den Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage und zur anteiligen Lasten- und Kostentragung (Hausgeld)
- ✓ **Jahresabrechnung:** Tatsächliche Einnahmen und Ausgaben nebst Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage

In der Praxis wird der Wirtschaftsplan für das laufende Jahr meist zeitgleich mit der Jahresabrechnung des vergangenen Jahres in der Eigentümerversammlung beschlossen. Beide beziehen sich auf denselben Abrechnungszeitraum. Als Instandhaltungsrücklage bezeichnet man die finanziellen Mittel, die für anfallende Instandhaltungen und Instandsetzungen oder sonstige besondere Maßnahmen gebildet und bereitgehalten werden – das Sparschwein des Verbandes gewissermaßen. Damit der Verwalter, der die Abrechnung durchführt, alle Informationen für Sie nachvollziehbar darstellen kann, besteht der Wirtschaftsplan aus einem Gesamtwirtschaftsplan für alle Wohnungseigentümer und einem Einzelwirtschaftsplan für den jeweiligen Eigentümer. Dasselbe gilt für die Abrechnung. Auch hier erstellt der Verwalter eine Gesamtabrechnung für alle und eine Einzelabrechnung für den jeweiligen Wohnungseigentümer. Der Witz für Sie steckt in der Einzelabrechnung, weil sich daraus ergibt, ob Sie eine Nachzahlung leisten müssen oder ob Sie eine Rückzahlung erhalten.



Was Sie als Wohnungseigentümer in einem bestimmten Wirtschaftsjahr insgesamt an Hausgeld bezahlen müssen, ergibt sich aus dem Einzelwirtschaftsplan und der sogenannten Abrechnungsspitze Ihrer Jahresabrechnung.

Was der einzelne Wohnungseigentümer der Gemeinschaft tatsächlich schuldet, errechnet sich nach dessen tatsächlichem Zahlungsstand und hängt davon ab, ob er mit seinen Hausgeldzahlungen auf dem Laufenden ist.

Was gehört nun zu einer richtigen und vollständigen Abrechnung unbedingt dazu? Ganz einfach:

- ✓ Angaben zum Objekt und Abrechnungszeitraum
- ✓ Gesamtabrechnung über alle Einnahmen und Ausgaben
- ✓ Einzelabrechnungen beziehungsweise Einzelkostenzuweisungen
- ✓ Darstellung und Entwicklung der Instandhaltungsrücklage
- ✓ Darstellung und Entwicklung der Kontostände der Bankkonten

Sie brauchen die einzelnen Bestandteile Ihrer Abrechnung nur noch der Reihe nach durchzugehen und auf Richtigkeit und Stimmigkeit zu überprüfen. Die Verteilung der Kosten und Lasten und der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung ergeben sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, wenn Sie in der Eigentümergemeinschaft keinen anderen Umlageschlüssel beschlossen haben. Und schon sind Sie durch.



Für wohnungseigentumsrechtliche Abrechnungen gilt übrigens das sogenannte *Abfluss-Prinzip*. Ihr Verwalter darf – mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser – nur solche Einnahmen und Ausgaben einstellen, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum auch erfolgt sind. Sonst droht die Anfechtung der Jahresabrechnung.

Wie das alles ganz genau funktioniert steht in den Kapiteln 15 und 16.

## Prozessieren – keine Angst vor schwarzen Roben

Es hat sich herumgesprochen, dass Wohnungseigentum trotz vieler Vorteile manchmal auch echt nerven kann. Ursache ist meist der Streit mit einem oder mehreren Wohnungseigentümern oder dem Verwalter. So etwas kann schnell auch mal vor Gericht enden. Erst recht gilt dies für die berühmt-berüchtigte Beschlussanfechtungsklage, bei der Sie zwingend und automatisch mit den übrigen Wohnungseigentümern verklagt werden. Aber kein Grund zur Panik, auch Richter sind Menschen. Der kurze Überblick in Kapitel 17 zeigen Ihnen, was in Gerichtsverfahren auf Sie zukommt und wie Sie sich darauf vorbereiten können, denn im Zivilprozess müssen Sie aktiv werden, ganz egal, ob Sie als Kläger oder als Beklagter auftreten. Zudem gibt es eine Menge Hinweise und Tipps, wie Sie ein solches Verfahren am besten führen. Bewährt hat sich die Unterscheidung zwischen der Vorbereitung und der Durchführung eines solchen Verfahrens.

Zur sinnhaften Vorbereitung eines Verfahrens gehören:

- ✓ Suche nach dem geeigneten Anwalt
- ✓ Klärung und Vereinbarung der Gebühren
- ✓ Einschaltung der Rechtsschutzversicherung
- ✓ Analyse der Kosten, Risiken und Erfolgsaussichten

Im Gerichtsprozess können Sie zusammen mit Ihrem Anwalt oder Ihrer Anwältin in kritischen Situationen nur dann richtig reagieren, wenn Sie wissen, was ein:

- ✓ gerichtlicher Gütetermin
- ✓ früher erster Termin
- ✓ schriftliches Vorverfahren

überhaupt ist. Weil das Gesetz auch in WEG-Verfahren eine mündliche Verhandlung vorsieht, interessieren Sie sich sicher brennend, dafür, wie man:

- ✓ sich auf den Gerichtstermin einstellt
- ✓ sich taktisch richtig verhält
- ✓ das Verfahren beendet.



Überlegen Sie sich die verschiedenen Reaktionsalternativen für die Einleitung, Führung und Beendigung eines Gerichtsverfahrens rechtzeitig und behalten Sie bei alledem auch die Kostenfrage im Auge.

Die Beendigung eines Gerichtsverfahrens im Wohnungseigentumsrecht bereitet auch erfahrenen Anwälten oft Kopfzerbrechen. Soll man nun einen Vergleich abschließen oder auf das Wunder bei der Urteilsverkündung hoffen? Was ist günstiger, der Spatz in der Hand oder die Taube auf dem Dach? Die dafür maßgeblichen Erwägungen und Gesichtspunkte und Kontrollüberlegungen sind in Kapitel 17 ausführlich zusammengestellt.

Zu den verschiedenen gerichtlichen Scharmützeln in Wohnungseigentumssachen können Sie Ihr Wissen in Kapitel 18 gründlich aufpolieren. Dort steht auch Genaueres zur Klage im Allgemeinen, sinnvollen Anträgen und prozessualen Besonderheiten der verschiedenen Fallgruppen. Bei den Amtsgerichten gibt es für WEG-Verfahren besondere Abteilungen und teilweise auch konzentrierte Berufungszuständigkeiten bei den Landgerichten. Achten Sie darauf. Das Wohnungseigentum eröffnet Streitverhältnisse in vielerlei Richtungen. Jeder gegen jeden – ganz wie im Wilden Westen: Wohnungseigentümer unter- und gegeneinander, Wohnungseigentümer gegen den Verband oder Verwalter und Wohnungseigentümer gegen den Rest der Welt (Handwerker, Dienstleister, sonstige Dritte). Mit den Ausführungen zu den prozessualen Besonderheiten sind Sie für alle Varianten bestens gewappnet.

## Kauf vom Bauträger – etwas für gute Nerven

Wenn Sie schon Wohnungseigentum haben, dann werden Sie sich wahrscheinlich noch gut an den Tag erinnern, als Sie Ihren Termin zur Beurkundung beim Notar hatten und wie gespannt Sie darauf waren, ob auch alles klappt – angefangen vom Vertragsabschluss über Ihre Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch bis hin zur Finanzierung Ihrer Traumwohnung. Der Kauf eines gebrauchten Objekts im Gebäudebestand folgt, bis auf einige wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten, den allgemeinen Regeln zum Immobilienkauf.

Zu einem regelrechten Abenteuer für Sie und die übrigen Wohnungseigentümer kann aber der Erwerb eines neuen oder noch herzustellenden Gebäudes vom Bauträger werden, wenn Sie an den Falschen geraten.



Ein Bauträger ist jemand, der Gebäude und Wohnanlagen auf seinem eigenen Grundstück errichtet oder grundlegend umbaut und diese dann als Eigentumswohnungen an die Erwerber veräußert.

Sie haben sicher sofort gesehen, wo hier der Schuh drückt: Es geht um den Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum, das noch gar nicht hergestellt worden ist. Für die Beurteilung Ihres Objektes sind Sie deshalb ausschließlich auf die folgenden Urkunden angewiesen:

- ✓ notarieller Kaufvertrag nebst Aufteilungsplan
- ✓ Teilungserklärung nebst Nachträgen
- ✓ Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauträgers



Gerade bei noch herzustellendem Wohnungs- oder Teileigentum können Sie Ihr Verhandlungsgeschick an geeigneter Stelle einfließen lassen. Außerdem sind Sie gut beraten, sich die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie den darin vereinbarten Standard besonders genau und möglichst noch vor Vertragsabschluss anzusehen.

Selbst wenn Sie vom Bauträger schlüsselfertig erwerben, heißt das nicht, dass damit nichts mehr schiefgehen könnte. Zwar beinhaltet das (neue) Bauträgerrecht so die eine oder andere Verbraucherschützende Regelung, die Sie auch in Kapitel 19 nachlesen können. Es verbleiben jedoch Restrisiken beim Erwerber, die man sich vor Vertragsabschluss zumindest klarmachen sollte. Die wichtigsten sind:

- ✓ abgebrochene Bautätigkeit oder Insolvenz des Bauträgers
- ✓ verzögerte Bezugsfertigkeit beziehungsweise verzögerte Fertigstellung des Bauvorhabens
- ✓ gravierende Baumängel



An der sorgfältigen Auswahl eines zuverlässigen, erprobten und ausreichend finanzkräftigen Bauträgers führt bei der Neuherstellung oder Kernsanierung eines Objektes kein Weg vorbei. Praktisch hilfreich sind die Erfahrungen und Referenzen von Kunden aus bereits abgeschlossenen Projekten.

Sollten Sie mit den anderen Wohnungseigentümern wirklich mal mit schwerwiegenden Mängeln am Sonder- und Gemeinschaftseigentum konfrontiert sein, ist guter Rat teuer. Weil zumindest das Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer angeht, ist ein koordiniertes Vorgehen meist sinnvoll. Wie diese Ansprüche auf diesem schwierigen Gebiet des privaten Baurechtes geltend gemacht werden, ergibt sich aus der Tabelle 19.1 im Kapitel zum Bauträgerrecht. Lassen Sie in diesen Angelegenheiten am besten gleich einen ausgebildeten Experten für Baurecht für sich arbeiten, damit Ihre Rechte optimal gewahrt werden können.

## Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage

So, jetzt ist aber Schluss mit Mangelansprüchen, Restrisiken und den Problemen des Bauträgerrechtes. Wofür betreiben Sie denn diesen Aufwand eigentlich? In erster Linie natürlich, um Ihrer Familie oder dem Partner das perfekte Zuhause zu bieten. In zweiter Linie sicherlich auch, weil Sie sich damit wirtschaftlich erfolgreich betätigen und so Vermögen aufbauen können. Wohnungs- und Teileigentum ist zur Vermietung wie geschaffen und kann Ihnen als Kapitalanlage im wahrsten Sinne des Wortes Freude machen. Zugegeben, ein paar Kleinigkeiten müssen Sie beachten, um mit Ihrer neuen Rolle als Vermieter klarzukommen. Kapitel 20 versorgt Sie mit den besten Links für ausgeschlafene Vermieter und Hinweisen zu den bösesten Fällen, die sich für Sie dabei auftun. Die Vermietung von

Immobilien ist eine mit unerwarteten Fallstricken des Mieterschutzes versehene Schlangengrube, in die Sie nicht gleich am Anfang arglos hineinfallen sollten. Informieren Sie sich, wie Sie Ihr Vermietungsprojekt am besten anpacken. Nichts ist ärgerlicher als Anfängerfehler am Anfang Ihrer Karriere.

Wir wollen es in diesem einführenden Kapitel nicht übertreiben. Wenn Ihnen dieser Überblick zum Wohnungseigentumsrecht, also »Wohnungseigentum light« für Ihre Zwecke bereits ausreicht, dann können Sie das Buch getrost weglegen, bis das erste handfeste Problem auf Sie zukommt. Ansonsten geht es weiter mit der systematischen Lektüre zu den Rechtsgrundlagen des Wohnungseigentums.

