

Auf einen Blick

Über den Autor	9
Einführung	21
Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums	27
Kapitel 1: Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum	29
Kapitel 2: Rechtsgrundlagen zum Wohnungseigentum	45
Kapitel 3: Eigentum ist nicht gleich Eigentum	53
Teil II: Akteure im WEG – die »üblichen Verdächtigen«	63
Kapitel 4: Die »Gemeinschaft der Eigentümer«	65
Kapitel 5: »Verband Wohnungseigentümergeinschaft«	71
Kapitel 6: Der »Wohnungseigentümer«	77
Kapitel 7: Die Verwaltung – Superman und Supergirl	85
Kapitel 8: Der Beirat – quatschen, beraten, haften	99
Teil III: Versammeln, Verwalten und Beschließen	107
Kapitel 9: Die »Eigentümerversammlung«	109
Kapitel 10: Nichtig und fehlerhafte Beschlüsse	125
Teil IV: Nutzen und gebrauchen – wer was darf	137
Kapitel 11: Der rechtmäßige Gebrauch	139
Kapitel 12: Haus- und Benutzungsordnungen & Co	147
Teil V: Instand halten, modernisieren, bauen	153
Kapitel 13: Instand halten und instand setzen	155
Kapitel 14: Modernisierung und bauliche Veränderungen	161
Teil VI: Vernünftiges Haushalten – die Zahlen müssen stimmen!	171
Kapitel 15: Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel	173
Kapitel 16: Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung	181
Teil VII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht	191
Kapitel 17: Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing	193
Kapitel 18: Die Klage (im WEG) und ihre Voraussetzungen	209

Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum ...	221
Kapitel 19: Der Kauf vom Bauträger	223
Kapitel 20: Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung	235
Teil IX : Der Top-Ten-Teil	251
Kapitel 21: Zehn Tipps für Wohnungseigentümer	253
Kapitel 22: Zehn hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer	259
Teil X : Anhang.....	263
Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht	265
Stichwortverzeichnis	285

Inhaltsverzeichnis

Über den Autor	9
Einführung	21
Über dieses Buch	21
Konventionen in diesem Buch	22
Was Sie nicht lesen müssen	22
Wie dieses Buch aufgebaut ist	23
Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums	23
Teil II: Akteure im WEG – die üblichen Verdächtigen	23
Teil III: Versammeln, Verwalten und Beschließen	23
Teil IV: Nutzen und Gebrauchen – Wer darf was?	24
Teil V: Instandhalten, Modernisieren, Bauen – Hurra, die Handwerker sind da	24
Teil VI: Vernünftig Haushalten – auch die Zahlen müssen stimmen!	24
Teil VII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht	25
Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum	25
Teil IX: Top Ten – die besten Tipps, die hilfreichsten Links	25
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden	25
Wie es weitergeht	26
TEIL I	
DIE (WUNDERBARE) WELT DES WOHNUNGSEIGENTUMS	27
Kapitel 1	
Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum	29
Der Traum von Ihrer eigenen Wohnung	29
Wohnungs- und Teileigentum ist attraktiv	30
Crash-Kurs: »Wohnungseigentum in fünf Minuten«	31
Verwalter, Beiräte, Gerichte und andere Aliens	32
Die Eigentümersammlung – Riesenspaß oder der reine Horror?	34
Verwalten – gebrauchen – instand halten – Haushalten	35
Verwalten und beschließen	36
Gebrauch und Hausordnung	36
Instandhalten, modernisieren und bauen	37
Haushalten und finanzieren	38
Prozessieren – keine Angst vor schwarzen Roben	40
Kauf vom Bauträger – etwas für gute Nerven	41
Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage	42

Kapitel 2	
Rechtsgrundlagen zum Wohnungseigentum	45
Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	45
Teilungsvertrag und Teilungserklärung	47
»Gemeinschaftsordnung« – noch so ein Wort	48
Handlungsformen der Gemeinschaft der Eigentümer	49
Vereinbarungen sind Verträge	49
Beschlüsse sind mehrheitliche Entscheidungen	50
Was gilt denn nun? Kniffe, Tricks und Lesehilfen	51
Kapitel 3	
Eigentum ist nicht gleich Eigentum	53
Ein bisschen Sachenrecht	53
Die Grundlagen	53
Wohnungseigentum und »Eigentumswohnung«	54
Teileigentum oder »mein schnuckeliger Filzladen«	55
Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	55
Gemeinschaftseigentum – gehört allen	56
Sondereigentum – meins oder deins!	57
Zum Raten: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	57
TEIL II	
AKTEURE IM WEG – DIE »ÜBLICHEN VERDÄCHTIGEN«	63
Kapitel 4	
Die »Gemeinschaft der Eigentümer«	65
Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft	66
Sonderfall: »Werdende Wohnungseigentümergeinschaft«	67
Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften	68
Kapitel 5	
»Verband Wohnungseigentümergeinschaft«	71
Die tollste Erfindung seit dem Rad: ein »teilrechtsfähiger Verband«	71
Aufgaben, Pflichten und Befugnisse des Verbandes	73
Ausübungs- und Wahrnehmungskompetenzen	74
Kapitel 6	
Der »Wohnungseigentümer«	77
Poleposition für den Wohnungseigentümer	77
Die Rechte (und Pflichten) des Wohnungseigentümers	78
Rechte aus dem Eigentum	79
Recht zur Nutzung und zum Gebrauch	79
Recht auf (ordnungsgemäße) Verwaltung	82
Bau- und Ausbaurechte, Ausbauermächtigungen	83
Abwehrrechte, Recht auf Unterlassung oder Schadensersatz	83
Informations-, Teilhabe- und Versammlungsrechte	84
Verfahrens- und Klagerechte	84

Kapitel 7
Die Verwaltung – Superman und Supergirl **85**

- Ich suche einen Verwalter, Alter! Eignung, Auswahl und Funktion 85
- Bestellung und Abschluss des Verwaltervertrages. 87
 - Bestellung durch (teilenden) Eigentümer. 88
 - Bestellung durch Beschluss 88
- Wenn der Verwalter zur Last wird. 91
 - Verwalter auf unbestimmte Zeit 92
 - Verwalter für eine feste Laufzeit 92
- Aufgaben und Befugnisse des Verwalters 94
 - Befugnisse im Überblick 95
 - Was der Verwalter machen soll (Geschäftsführung). 95
 - Was der Verwalter darf (Vertretung) 96
 - Auskunft, Einsicht, Rechenschaft und Herausgabe. 97
 - Schadensersatz, Haftung und Versicherung 97

Kapitel 8
Der Beirat – quatschen, beraten, haften **99**

- Stellung und Funktion des Beirats 99
 - Aller guten Dinge sind drei 99
 - Wann ein Beirat wirklich Sinn macht. 100
 - Unterstützen statt anweisen 100
 - Ehrenamt: Nichts zum Reichwerden 100
- Bestellung und Abberufung des Beirats 101
 - Bestellung durch Beschluss 101
 - Vom Ende – Zeitablauf und Abberufung. 103
- Aufgaben und Pflichten des Beirats 103
 - Unterstützung der Verwaltung. 104
 - Prüfung und Stellungnahme 104
 - Sonstige Aufgaben des Beirates 104
- Grenzen der Beiratstätigkeit 105
- Kein Amt ohne Haftung (und Versicherung) 105

TEIL III
VERSAMMELN, VERWALTEN UND BESCHLIESSEN **107**

Kapitel 9
Die »Eigentümerversammlung« **109**

- Versammlung der Wohnungseigentümer 109
- Einberufung der Versammlung 110
 - Wer einberuft 110
 - Wen man einladen muss. 111
 - Wie man einberuft. 112
 - Was auf die Tagesordnung muss. 113
- Teilnahme und Nichtöffentlichkeit 115
 - Teilnahmerecht an der Versammlung 115
 - Die (Kunst der) Rede und Antragstellung 116

16 Inhaltsverzeichnis

Durchführung und Ablauf einer Versammlung	118
Versammlungsleitung	118
Beschlussfähigkeit	119
Abstimmung und Mehrheitserfordernisse	120
Stimmrecht und Stimmrechtsausschluss	120
Abstimmungsprinzipien ohne Ende	121
Mehrheitserfordernisse – vom Erbsenzählen	122
Verkündung des Beschlussergebnisses	123
Endstation Versammlungsprotokoll	123
Die Beschlussammlung als »Gebrauchsanweisung«	124

Kapitel 10

Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse 125

Nichtigkeit oder Bestandskraft – die Grundregel	125
Der nichtige Beschluss	127
Verstoß gegen »unverzichtbare Rechtsvorschriften«	127
Verstoß gegen das »Bestimmtheitsgebot«	128
»Sittenwidrigkeit«: ethische Standards erfüllt?	129
»Beschlusskompetenz«: nur mit Legitimationsgrundlage	130
Eingriff in den »Kernbereich des Wohnungseigentums«	131
Der fehlerhafte, aber anfechtbare Beschluss	132
Verfahrensfehler (formelle Fehler)	132
Inhaltliche (materielle) Fehler	133
Sonderformen von Beschlüssen	136

TEIL IV

NUTZEN UND GEBRAUCHEN – WER WAS DARF 137

Kapitel 11

Der rechtmäßige Gebrauch 139

Gebrauch und Nutzung	139
Wie es Euch beliebt – Sondereigentum	140
Wohnen oder Nichtwohnen – das ist hier die Frage	140
Sonstiger typischerweise nicht belastender Gebrauch	141
Einzelkennzeichnungen: Gewerbe, Hobby und so	141
Was man nun darf	142
Mitgebrauch – das Gemeinschaftseigentum	144

Kapitel 12

Haus- und Benutzungsordnungen & Co 147

Hausordnungen und andere Folterinstrumente	147
Was eine Hausordnung ist	148
Wie man eine Hausordnung erlässt	149
Gestaltungsbefugnisse und ihre Grenzen	149
Was gar nicht geht: echte »No-Gos«	150
Sondernutzungsrechte – »Mama, darf ich im Garten schaukeln?«	151
Anwendung des Nachbarrechtes	152

TEIL V INSTAND HALTEN, MODERNISIEREN, BAUEN 153

Kapitel 13 Instand halten und instand setzen 155

Instandhaltung und Instandsetzung.	155
»Modernisierende Instandsetzung«	157
Schritt für Schritt zum Sanierungserfolg	158

Kapitel 14 Modernisierung und bauliche Veränderungen 161

Modernisierung – Aufbruch und Erneuerung	161
Was eine bauliche Veränderung ist.	163
ABC-Liste der baulichen Veränderungen	164
Wer hat den Vorteil – und wer die Kosten?	167
Abweichende Kostenverteilung	167
Streit über bauliche Änderungen.	168

TEIL VI VERNÜNFTIGES HAUSHALTEN – DIE ZAHLEN MÜSSEN STIMMEN! 171

Kapitel 15 Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel 173

Einmaleins der Planwirtschaft	173
Funktion des Wirtschaftsplanes	175
Aufstellung und Beschlussfassung	175
Mindestinhalte des Wirtschaftsplanes	177
Gesamtwirtschaftsplan	177
Einzelwirtschaftsplan	178
Instandhaltungsrückstellung	178
Rechtsfolgen und Anfechtung	179

Kapitel 16 Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung 181

Funktion der Jahresabrechnung	182
Aufstellung und Beschlussfassung	182
Notwendiger Inhalt der Jahresabrechnung	183
Gesamtabrechnung	184
Einzelabrechnung	185
Instandhaltungsrückstellung	186
Kontostände	187
Rechtsfolgen und Anfechtung	188

TEIL VII PROZESSIEREN – SHOWDOWN VOR DEM AMTSGERICHT..... 191

Kapitel 17 Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing..... 193

Geltung der Zivilprozessordnung (ZPO).....	193
Vorbereitung eines Gerichtsverfahrens.....	194
Den richtigen Anwalt finden.....	194
Gebührenfrage klären.....	195
Erfolgsaussichten – Kosten und Risiken analysieren.....	197
Rechtsschutzversicherungen.....	198
Verfahren und Verfügungen.....	199
Früher erster Termin.....	199
Schriftliches Vorverfahren.....	201
Taktik und Strategien im Prozesses.....	202
Vorbereitende Aspekte.....	202
Der Termin als Ritt auf der Rasierklinge.....	203
Was ein Gütetermin ist.....	204
Jetzt geht es los – der Termin zur mündlichen Verhandlung.....	204
Vergleich – soll man sich darauf einlassen?.....	205
Letzte Kontrollüberlegungen.....	206
Die erstinstanzliche Entscheidung.....	206
Das Urteil und die Rechtsmittel.....	206
Kosten des Rechtsstreites und ihre Verteilung.....	208

Kapitel 18 Die Klage (im WEG) und ihre Voraussetzungen..... 209

Ordnungsgemäße Klageerhebung.....	209
Bezeichnung der Parteien.....	209
Antragstellung.....	211
Zuständigkeiten im Wohnungseigentum.....	212
Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer.....	214
Verband gegen Wohnungseigentümer.....	214
Wohnungseigentümer gegen Verwalter.....	215
Wohnungseigentümer gegen die Übrigen – Beschlussmängelklage!.....	215
Streit mit Dritten – gegen »die anderen«.....	217
Mahnverfahren – Verband gegen Wohnungseigentümer.....	217
Parteibezogene Voraussetzungen.....	218
Rechtsschutzbedürfnis und Vorbefassung.....	219
Die Beiladung – eine verfahrensmäßige Extrawurst.....	219

TEIL VIII ERWERBEN UND VERMIETEN VON WOHNUNGSEIGENTUM..... 221

Kapitel 19 Der Kauf vom Bauträger..... 223

Gründe für den Erwerb von Wohnungseigentum.....	223
Der Eigentümer als Bauherr – Chancen und Risiken.....	224

Vertragsverhandlungen mit dem Bauträger 225
 Das (neue) Bauträgerrecht 227
 Verzögerungen während der Bauphase 228
 Die Abnahme – was das ist und wie das geht 229
 Baumängel – ein echter Schlamassel 231
 Mängelrechte, die Sie geltend machen können 232

**Kapitel 20
 Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung ... 235**

Strategien bei der Mietersuche 236
 Clever vermieten – Formularverträge verwenden 237
 Vertragsverhandlungen gedanklich vorbereiten 238
 Vertragsgestaltung aus Vermietersicht 239
 Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung 239
 Einschränkungen in Mietvertrag aufnehmen 240
 Schönheitsreparaturen nicht vergessen 240
 Betriebskosten (und Wohngeld) easy abrechnen 241
 Fiese Fallen im Mietrecht vermeiden 245
 Gesetzesverstoß in der Anzeige 245
 »Bin ich schon drin?« 245
 Verwendung unzulässiger Klauseln 246
 Mieter widerruft Mietvertrag 247
 Befristung vergessen 247
 Überflüssige, unklare oder falsche Angaben im Mietvertrag 248
 Fehlende Angaben im Mietvertrag 248
 Abrechnungsfrist versäumt 249
 »Ausgebremst« – zur Mietpreisdeckelung 249
 »Zweckentfremdungsverbot« nicht beachtet 250

**TEIL IX
 DER TOP-TEN-TEIL 251**

**Kapitel 21
 Zehn Tipps für Wohnungseigentümer 253**

Augen auf beim Immobilienkauf 253
 Die grundlegenden Begriffe im Wohnungseigentum kennen 254
 Akteure kennen und ihre Aufgaben und Befugnisse besser verstehen lernen .. 254
 Rechte und Pflichten verstehen und eigene Interessen optimal vertreten 254
 Den Ablauf einer Eigentümerversammlung kennen und selbst aktiv werden .. 255
 Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse erkennen 255
 Zulässigen und unzulässigen Gebrauch unterscheiden 255
 Instandhaltung, Modernisieren und Bauen richtig anpacken 256
 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung verstehen 256
 Vorbereitet in den Gerichtsprozess gehen oder eine außergerichtliche Einigung finden 257

Kapitel 22	
Zehn hilfreiche Internetadressen für	
Wohnungseigentümer	259
www.anwaltsauskunft.de	259
www.immobilienscout24.de	260
www.immowelt.de	260
www.bundesgerichtshof.de	260
www.dejure.org	260
www.juris.de	261
www.hausundgrund.de	261
www.hausbesitzerverlag.de	261
www.minol.de	261
www.uts.de	262
TEIL X	
ANHANG	263
Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum	
und das Dauerwohnrecht	265
Muster Jahresabrechnung	
Wohnungseigentümergeinschaft	278
Stichwortverzeichnis	285