

Auf einen Blick

Über den Autor	9
Einführung	23
Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums	31
Kapitel 1: Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum	33
Kapitel 2: Rechtsgrundlagen und Rechtsquellen	51
Kapitel 3: Sachen- und Grundbuchrecht	67
Teil II: Hauptpersonen – Gemeinschaft und Wohnungseigentümer	81
Kapitel 4: Die »Gemeinschaft der Wohnungseigentümer«	83
Kapitel 5: Der »Wohnungseigentümer«	95
Teil III: Die Organe der Gemeinschaft	105
Kapitel 6: Die »Eigentümerversammlung«	107
Kapitel 7: Die Verwaltung – Superman und Supergirl	131
Kapitel 8: Der Beirat – unterstützen, überwachen, haften	151
Teil IV: Verwalten, gebrauchen und beschließen	159
Kapitel 9: Das Gemeinschaftseigentum verwalten – was zu tun ist	161
Kapitel 10: Nutzen und gebrauchen – was man darf	169
Kapitel 11: Nichtig und fehlerhafte Beschlüsse	187
Teil V: Herstellen, erhalten und baulich verändern	201
Kapitel 12: Herstellung und Erhaltung des Wohnungseigentums	203
Kapitel 13: Bauliche Veränderungen	211
Teil VI: Ordnungsgemäßes Haushalten	229
Kapitel 14: Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel	231
Kapitel 15: Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung	243
Teil VII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum	257
Kapitel 16: Der Kauf vom Bauträger	259
Kapitel 17: Vermietung einer Eigentumswohnung	275
Teil VIII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht	295
Kapitel 18: Die Klage im WEG und ihre Voraussetzungen	297
Kapitel 19: Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing	313

12 Auf einen Blick

Teil IX: Der Top-Ten-Teil	329
Kapitel 20: Zehn Tipps für Wohnungseigentümer	331
Kapitel 21: Zehn nützliche und hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer	337
Anhang: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)	341
Beispiel einer Jahresabrechnung	357
 Abbildungsverzeichnis	 363
Stichwortverzeichnis	365

Inhaltsverzeichnis

Über den Autor	9
Einführung	23
Über dieses Buch	23
Konventionen in diesem Buch	24
Was Sie nicht lesen müssen	24
Wie dieses Buch aufgebaut ist	25
Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums	25
Teil II: Hauptpersonen – Gemeinschaft und Wohnungseigentümer	26
Teil III: Die Organe der Gemeinschaft	26
Teil IV: Verwalten, gebrauchen und beschließen	26
Teil V: Herstellen, erhalten und baulich verändern	27
Teil VI: Ordnungsgemäßes Haushalten	27
Teil VII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum	27
Teil VIII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht	28
Teil IX: Der Top-Ten-Teil	28
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden	28
Wie es weitergeht	29
TEIL I	
DIE (WUNDERBARE) WELT DES WOHNUNGSEIGENTUMS	31
Kapitel 1	
Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum	33
Der Traum von der eigenen Wohnung	33
Wohnungseigentum wird attraktiver – die Reform 2020	34
Crash-Kurs »Wohnung« in fünf Minuten	35
»Eine Gemeinschaft, drei Organe und ihre Beziehungen«	37
Die Eigentümerversammlung – Willensbildung	37
Das Vollzugsorgan: der Verwalter	39
Das Kontrollorgan: der Beirat	40
Verwalten, gebrauchen und beschließen	40
Verwalten	41
Gebrauch, Mitgebrauch und die liebe Hausordnung	41
Herstellen, erhalten und baulich verändern	43
Haushalten – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	44
Der Kauf vom Bauträger – nichts für schwache Nerven	46
Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage	48
Klagen und Prozessieren – Showdown vor Gericht	48

Kapitel 2	
Rechtsgrundlagen und Rechtsquellen	51
Die grundlegende WEG-Reform 2020	51
Ziele des Gesetzgebers	52
Inhalte der Reform	52
Das Wohnungseigentumsgesetz	54
Der Aufbau des Gesetzes	55
Die Mischung macht's	56
Teilungsvertrag und Teilungserklärung	56
Die »Gemeinschaftsordnung« – noch so ein Wort	58
Die Rechtsakte der Wohnungseigentümer	59
Vereinbarungen sind Verträge	59
Beschlüsse sind mehrheitliche Entscheidungen	61
Was gilt denn nun? Kniffe, Tricks und Lesehilfen	63
Auslegung alter Vereinbarungen	63
Einzelne Übergangsvorschriften	64
Rangfolge der Rechtsquellen	64
Kapitel 3	
Sachen- und Grundbuchrecht	67
So geht Wohnung	67
Die Grundlagen	67
Wohnungseigentum und »Eigentumswohnung«	68
Teileigentum – »mein schnuckeliger Filzladen«	69
Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	69
Gehört allen: Gemeinschaftseigentum	70
Meins oder deins: Sondereigentum	71
Sondernutzungsrecht – der Joker der Notare	73
Zum Raten: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	75
TEIL II	
HAUPTPERSONEN – GEMEINSCHAFT UND	
WOHNUNGSEIGENTÜMER	81
Kapitel 4	
Die »Gemeinschaft der Wohnungseigentümer«	83
Struktur und Merkmale der Gemeinschaft	83
Entstehung der Gemeinschaft	85
Eintragung in das Wohnungsgrundbuch	85
Werdender Wohnungseigentümer	85
Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft	86
Verwaltung und Benutzung	86
Die Verwendung des Gemeinschaftsvermögens	87
Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnisse für die Eigentümer	87
Die Gemeinschaft hat Organe	88
Rechtsbeziehungen der Gemeinschaft	89
Die Spielregeln in Kurzform	89

Die Haftung der Gemeinschaft gegenüber Eigentümern und Dritten. 90
 Sonderfälle bei Gemeinschaften 92
 Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften. 93
 Die Ein-Personen-Gemeinschaft 94

**Kapitel 5
 Der »Wohnungseigentümer« 95**

Stellung des Eigentümers. 95
 Rechte des Wohnungseigentümers 95
 Rechte aus dem Eigentum 96
 Erhaltungs- und Ausbaurechte, Ausbauermächtigungen 97
 Recht zur Benutzung und zum Gebrauch. 98
 Rechte auf ordnungsgemäße Verwaltung und Auskunft. 99
 Recht auf Mitwirkung in der Eigentümerversammlung durch
 Teilnahme, Rede-, Antrags- und Stimmrechte. 101
 Verfahrens- und Klagerechte 102
 Pflichten und Haftung des Wohnungseigentümers. 102

**TEIL III
 DIE ORGANE DER GEMEINSCHAFT. 105**

**Kapitel 6
 Die »Eigentümerversammlung« 107**

Die Idee von der Selbstverwaltung. 107
 Die »Versammlung« 108
 Einberufung der Versammlung 109
 Wer einberuft 109
 Wen man einladen muss. 112
 Wie man einberuft. 113
 Was in die Einladung und auf die Tagesordnung muss 114
 Teilnahme und Nichtöffentlichkeit 115
 Teilnahmerecht an der Versammlung 116
 Die (Kunst der) Rede und Antragstellung. 118
 Folge von Verstößen bei Ladung und Versammlungsrechten 119
 Durchführung und Ablauf einer Versammlung. 120
 Die Versammlungsleitung. 120
 Teilnahme, Vollmachten und Stimmrechte 121
 Ordnungsmaßnahmen und Geschäftsordnungsbeschlüsse. 122
 Reihenfolge und Vertagung 122
 Unterbrechung der Versammlung. 123
 Abstimmung und Mehrheitserfordernisse 123
 Stimmrecht und Stimmrechtsausschluss. 123
 Abstimmungsprinzipien ohne Ende 124
 Mehrheitserfordernisse – vom Erbsenzählen 125
 Verkündung des Beschlussergebnisses 127
 Endstation »Versammlungsprotokoll« 127
 Die Beschlusssammlung als »Gebrauchsanweisung« 128

Kapitel 7	
Die Verwaltung – Superman und Supergirl	131
Ich suche einen Verwalter, Alter! Eignung, Auswahl und Funktion	131
Qualifizierungen und Berufszulassung	132
Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter	132
Eignung und Soft Skills – ist er der Richtige?	133
Bestellung eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrags	134
Bestellung und Auswahl durch den Eigentümer	134
Beschluss der Wohnungseigentümer	134
Der Verwaltervertrag	138
Formularverträge nutzen	138
Inhalt und Inhaltskontrolle	138
»Hire and Fire« – Abberufung der Verwaltung	141
Der Beschluss ist schnell gefasst	141
Der Verwaltervertrag ist der (kleine) Haken	142
Wenn der Verwalter keinen Bock mehr hat	143
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	143
Vertretung nach außen – was der Verwalter kann	144
Entscheidungsbefugnisse des Verwalters – was er darf	145
Haftung und Versicherung	148
Rechtsbeziehungen des Verwalters	148
Wem gegenüber der Verwalter haftet	149
Versicherungen	150

Kapitel 8	
Der Beirat – unterstützen, überwachen, haften	151
Stellung und Funktion des Amtes	151
Einrichtung und Zusammensetzung	152
Bestellung und Abberufung	154
Aufgaben und Befugnisse	155
Unterstützung des Verwalters	155
Überwachung des Verwalters	155
Prüfung und Stellungnahme zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	156
Die Informationspflicht des Beirates	156
Rechtsbeziehungen, Haftung, Versicherung	157
Haftung und Haftungsprivilegierung	157
Versicherung	158

TEIL IV VERWALTEN, GEBRAUCHEN UND BESCHLIEßEN 159

Kapitel 9	
Das Gemeinschaftseigentum verwalten – was zu tun ist	161
Das Monopol der Gemeinschaft	161
Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung	162

Ordnungsgemäßes Verwalten durch Beschluss	163
Die alten Klassiker	163
Verteilung von Nutzungen und Kosten	164
Bildung von Sonderumlagen	165
Kreditaufnahmen für die Gemeinschaft	165
Notgeschäftsführungsbefugnis des Wohnungseigentümers	166
Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen	167

Kapitel 10

Nutzen und gebrauchen – was man darf 169

Gebrauch + Nutzung = Benutzung	169
Wie es Euch beliebt – Gebrauch im Sondereigentum	170
»My home is my castle«	171
Wohnen oder nicht wohnen – das ist hier die Frage	171
Einzelkennzeichnungen: Gewerbe, Hobby und so weiter	174
Hausordnungen und andere Folterinstrumente	175
Was man nun darf – Duldungspflicht und gegenseitige Rücksichtnahme	180
Gemeinschaftseigentum zum Mitgebrauch	182
Befugnisse im Gemeinschaftseigentum	183
Grenzen des Mitgebrauches	183
Anwendung der Vorschriften des Nachbarrechtes	184
»You never walk alone« – der Ausgleich für (Sonder-)Opfer	185
Schluss mit lustig: Ansprüche und ihre gerichtliche Durchsetzung	186

Kapitel 11

Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse 187

Die Grundregel: Nichtigkeit oder Bestandskraft?	187
Der nichtige Beschluss	189
Der fehlerhafte, aber anfechtbare Beschluss	194
Sonderformen von Beschlüssen	196
Beschlüsse im schriftlichen Verfahren	196
Sonstige Beschlüsse	197

TEIL V

HERSTELLEN, ERHALTEN UND BAULICH VERÄNDERN 201

Kapitel 12

Herstellung und Erhaltung des Wohnungseigentums 203

Erst kommt die Herstellung	204
Erstmalige Herstellung	204
Plangemäße Herstellung	205
... dann kommt die Erhaltung	206
Sonderfall Sanierung: Schritt für Schritt zum Erfolg	208

Kapitel 13	
Bauliche Veränderungen	211
Was eine bauliche Veränderung ist	212
Beschlussfassung und ordnungsgemäße Verwaltung	213
Keine Baumaßnahme ohne Beschluss oder Gestattung	
durch Beschluss!	213
Moderne Privilegierungen – für Sie!	215
Unmaßgebliche Veränderungen kann man verlangen	218
Jetzt reicht's – Grenzen baulicher Veränderungen	218
Grundlegende Umgestaltung	219
Unbillige Benachteiligung	219
Baumaßnahmen muss der Mieter dulden	220
Wer hat den Nutzen und wer trägt die Kosten?	221
Das Prinzip – wer bezahlt, darf auch nutzen	221
Nachzügler dürfen später noch mitmachen	224
Abweichende Kosten- und Nutzungsverteilungen	225
TEIL VI	
ORDNUNGSGEMÄßES HAUSHALTEN	229
Kapitel 14	
Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel	231
Das Einmaleins der Planwirtschaft	231
Funktion des Wirtschaftsplanes	232
Aufstellung und Beschlussfassung	234
Inhalte und Mindestinhalte	236
Gesamtwirtschaftsplan	237
Einzelwirtschaftsplan	240
Der Plan im Rechtsstreit	241
Hausgeldklage	241
Beschlussanfechtung	242
Leistungsklage	242
Kapitel 15	
Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung	243
Funktion der Jahresabrechnung	244
Aufstellung und Beschlussfassung	244
Jahresabrechnung aufstellen	245
Beschluss über Jahresabrechnung fassen	246
Inhalt und Bestandteile der Jahresabrechnung	247
Gesamtabrechnung	248
Einzelabrechnung	249
Vermögensbericht	251
Die Abrechnung im Rechtsstreit	254
Eingeschränkte Beschlussanfechtung	254
Leistungsklage	256

TEIL VII ERWERBEN UND VERMIETEN VON WOHNUNGSEIGENTUM 257

Kapitel 16 Der Kauf vom Bauträger 259

Vor dem Vertrag	259
Gründe für den Erwerb von Wohnungseigentum	260
Der Eigentümer als Bauherr – Chancen und Risiken	260
Vertragsverhandlungen mit dem Bauträger	261
Die Ein-Personen-Show und ihre Grenzen	263
Der Bauträgervertrag	263
Die wichtigsten Regelungen im Bauträgervertrag	264
Was im Bauträgervertrag nicht gilt	265
Verzögerungen in der Bauphase	266
Die Abnahme – was das ist und wie das geht	268
Baumängel – ein echter Schlamassel	270
Was ein Baumangel ist	270
Erst mal eine Nachfrist setzen	271
Mängelrechte, die Sie geltend machen können	271

Kapitel 17 Vermietung einer Eigentumswohnung 275

Strategien bei der Mietersuche	276
Vertragsverhandlungen gedanklich vorbereiten	277
Clever vermieten – Formularverträge verwenden	278
Vertragsgestaltung aus Vermietersicht	279
Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung	280
Einschränkungen in den Mietvertrag aufnehmen	281
Schönheitsreparaturen nicht vergessen	281
Betriebskosten regeln und easy abrechnen	282
Fiese Fallen im Mietrecht vermeiden	286
Gesetzesverstoß in der Anzeige	286
»Drin oder nicht drin?«	287
Verwendung unzulässiger Klauseln	287
Mieter widerruft Mietvertrag	288
Befristung vergessen	289
Überflüssige, unklare oder falsche Angaben im Mietvertrag	290
Fehlende Angaben im Mietvertrag	290
Staffel- und Indexmiete und die Folgen	291
Abrechnungsfrist versäumt	291
»Ausgebremst« – zur Mietpreisdeckelung	292
»Zweckentfremdungsverbot« nicht beachtet	292
Vorkaufsrechte im Blick behalten	292
Kündigungsbeschränkungen verdaddelt	293
Energetische und technische Anforderungen	293

TEIL VIII PROZESSIEREN – SHOWDOWN VOR DEM AMTSGERICHT..... 295

Kapitel 18 Die Klage im WEG und ihre Voraussetzungen..... 297

Parteibezogene Voraussetzungen	297
Wer Partei ist.	297
Wer im Prozess handelt	298
Wer den Prozess führt.	299
Sachliche Prozessvoraussetzungen	299
Ordnungsgemäße Klageerhebung	299
Zuständigkeiten im Wohnungseigentum	302
Rechtsschutzbedürfnis	311
Vollstreckung von Urteilen	312

Kapitel 19 Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing..... 313

Grundsätze und Regeln der Prozessordnung (ZPO).....	313
Gerichtsverfahren	314
Den richtigen Anwalt finden	314
Die Gebührenfrage klären	315
Erfolgsaussichten gegen Kosten und Risiken abwägen	317
Rechtsschutzversicherungen	318
Taktik und Verhalten	319
Verfahrensablauf	319
Rechtshängigkeit	320
Früher erster Termin	320
Schriftliches Vorverfahren	321
Vorspiel Gütetermin	323
Der Termin als Ritt auf der Rasierklinge	323
Verlauf der mündlichen Verhandlung	324
Vergleich – soll man sich darauf einlassen?	325
Kontrollüberlegungen vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung	325
Die erstinstanzliche Entscheidung	326
Rechtsmittel	326
Kosten des Rechtsstreites und ihre Verteilung	328

TEIL IX DER TOP-TEN-TEIL..... 329

Kapitel 20 Zehn Tipps für Wohnungseigentümer..... 331

Augen auf beim Immobilienkauf	331
Die grundlegenden Begriffe im Wohnungseigentum parat haben	332
Akteure kennen und ihre Aufgaben und Befugnisse besser verstehen ...	332
Die eigenen Rechte und Pflichten verstehen und eigene Interessen optimal vertreten	332

Den Ablauf einer Eigentümerversammlung kennen und selbst aktiv werden.	332
Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse erkennen.	333
Zulässigen und unzulässigen Gebrauch unterscheiden.	333
Maßnahmen zur Erhaltung und bauliche Veränderungen richtig anpacken.	334
Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung verstehen.	334
Gut vorbereitet in den Gerichtsprozess gehen oder eine außergerichtliche Einigung finden.	334

Kapitel 21

Zehn nützliche und hilfreiche Internetadressen

für Wohnungseigentümer	337
www.anwaltsauskunft.de	337
www.bundesgerichtshof.de	337
www.dejure.org	338
www.hausbesitzerverlag.de	338
www.hausundgrund.de	338
www.immobilienscout24.de	338
www.immocation.de	338
www.immowelt.de	339
www.juris.de	339
www.uts.de	339

Anhang

Gesetz über das Wohnungseigentum und das

Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)..... 341

Beispiel einer Jahresabrechnung	357
---------------------------------------	-----

Abbildungsverzeichnis 363

Stichwortverzeichnis 365

