

Schnellübersicht

Gesamtinhalt	7
Wohnungseigentum kompetent verwalten!	15
Abkürzungen	17
1 Begründung von Wohnungseigentum	19
2 Erwerb von Wohnungseigentum	51
3 Abnahme einer Wohnung	91
4 Sonderformen des Wohnungserwerbs	121
5 Bautechnische Informationen ...	139

6	Finanzierung von Wohnungseigentum	167
7	Verwaltung des Wohnungseigentums	185
8	Wohnungseigentümer- versammlung	213
9	Gerichtsverfahren in Zusammenhang mit Wohnungseigentum	297
10	Musterformulierungen und Checklisten	319
	Hilfreiche Adressen	334
	Literaturhinweise	334
	Stichwortverzeichnis	335

Gesamtinhalt

Gesamtinhalt

Wohnungseigentum kompetent verwalten!	15
Abkürzungen	17
1 Begründung von Wohnungseigentum	19
1. Wohnungseigentum: Was ist das?	20
2. Sondereigentum	22
Ohne Raum kein Sondereigentum	24
3. Gemeinschaftseigentum	25
Das gehört zum zwingenden Gemeinschaftseigentum!	26
4. Mitgliedschaftsrechte	32
5. Teileigentum	33
6. Wohnungseigentum	34
7. Raumeigentum	36
8. Sondernutzungsrecht	36
9. Wie Wohnungseigentum entsteht	40
Begründung durch Einräumung von Sondereigentum (nach § 3 WEG)	41
Begründung des Wohnungseigentums durch Teilung (nach § 8 WEG)	43
2 Erwerb von Wohnungseigentum	51
1. Warum Wohnungseigentum?	52
Vorteile	52
Nachteile	54
2. Entscheidungskriterien	56
Größe und Ausstattung der Wohnung	56
Lage der Wohnung innerhalb der Wohnanlage	57
Standort der Wohnanlage	58

Gesamtinhalt

3. Juristische Informationen	59
Wohnungskauf	59
Kaufvertrag	62
Vorvertrag	71
4. Bauträgervertrag	74
Das sollten Sie wissen!	74
Der Formular-Bauträgervertrag	81
Inhalt des Bauträgervertrags	86
3 Abnahme einer Wohnung	91
1. Das müssen Sie beachten	92
2. Baumängel	93
3. Gewährleistung	97
4. Nachbesserung gemäß § 633 BGB	97
5. Minderung	100
6. Wandlung	101
7. Schadensersatz	101
8. Gewährleistung nach der VOB/B	104
9. Verjährung	108
Verjährung nach VOB/B	112
10. Selbstständiges Beweisverfahren	115
4 Sonderformen des Wohnungserwerbs	121
1. Schenkung	122
In welcher Form muss die Schenkung erfolgen?	124
Schenkung an Minderjährige	124
Widerruf der Schenkung	125
Steuer	126

Gesamtinhalt

2.	Vorweggenommene Erbfolge	127
3.	Leibrente	128
4.	Erbbaurecht	132
	Was ist das Erbbaurecht?	133
	Inhalt des Erbbaurechts	134
	Der Erbbauzins	135
	Beendigung des Erbbaurechts	136
	Heimfall	136
5	Bautechnische Informationen	139
1.	Schärfen Sie Ihren Blick!	140
2.	Bauherr und Bauunternehmer	141
3.	Gefahren erkennen und abwehren	144
4.	Objektbesichtigung	152
5.	Abnahme	154
6.	Checklisten	156
6	Finanzierung von Wohnungseigentum	167
1.	Finanzierung – gewusst wie!	168
2.	Eigenkapital oder Kredit?	168
3.	Finanzierungsplan	170
4.	Darlehensgeber	173
	Bausparen	173
	Kreditsicherung	175
5.	Kosten und Gebühren beim Kauf	177
6.	Öffentliche Förderung	179
7.	Bauherrenmodell	180

Gesamtinhalt

8.	Geschlossene Immobilienfonds	182
9.	Timesharing	183
7	Verwaltung des Wohnungseigentums	185
1.	Verwalter	187
2.	Verwaltervertrag	190
3.	Vertragsmuster	191
	Verwaltervertrag	191
	Verwaltervollmacht	196
4.	Verwaltungsbeirat	197
5.	Was ist der Verwaltungsbeirat?	198
6.	Was gehört zu den Aufgaben des Verwaltungsbeirats?	199
	Unterstützung des Verwalters	199
	Kontrolle der Kosten	199
	Einberufung der Eigentümerversammlung	200
	Das Recht zur selbstständigen Ankündigung von Beschlussgegenständen	202
	Versammlungsprotokoll	202
7.	Zusätzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats	203
8.	Der Beirat macht den Verwalter nicht überflüssig	204
9.	Wann ist ein Verwaltungsbeirat sinnvoll?	205
10.	Wie wird ein Verwaltungsbeirat bestellt?	205
	Kann ein Nichteigentümer in den Beirat gewählt werden?	206
11.	Wie erhalte ich Auskunft vom Verwaltungsbeirat?	207
12.	Vergütung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	208
13.	Haftung	209
	Haftungsbeschränkung	210

Gesamtinhalt

8 Wohnungseigentümersversammlung	213
1. Gemeinschaftsziel Verwaltung	215
Grundsatz der Selbstverwaltung	215
2. Wofür ist die Eigentümersversammlung zuständig?	216
3. Ungültige Beschlüsse	218
Absolut unwirksame Beschlussfassungen	219
4. Einberufung der Eigentümersversammlung	220
Mögliche Maßnahmen eines einzelnen Wohnungseigentümers	220
5. Aufgaben einer ordnungsgemäßen Verwaltung	221
6. Beschlüsse richtig formulieren und durchsetzen	222
So setzen Sie Ihre Belange durch	223
7. Das ist bei der Tagesordnung wichtig!	225
Jahresabrechnung	225
Wirtschaftsplan	226
Instandhaltung und Instandsetzung	229
Instandhaltungsrücklagen	231
Sonderumlagen, Pflege des Gemeinschaftseigentums	234
Entlastung des Verwalters	235
8. Wer hat welchen Stimmanteil?	236
Stimmenthaltung	237
Stimmrechtsmajorisierung	238
Stimmengleichheit	239
Stimmrecht bei Mehrhauswohnanlagen	239
Ruhens des Stimmrechts	240
9. Wann ist eine Eigentümersversammlung beschlussfähig?	241

Gesamtinhalt

10.	Der schriftliche Beschluss	243
11.	Bezeichnung des Beschlussgegenstands	244
	Überblick über die Rechtsprechung zur Bezeichnung des Beschlussgegenstands	245
	Überblick über unzureichende Bezeichnungen des Beschlussgegenstands	247
12.	Voraussetzungen für die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung	249
	Einberufungsfrist	252
	Form der Einberufung	253
	Ort und Zeitpunkt der Versammlung	253
	Lückenlose Ladung	256
	Zweitversammlung	256
	Beschlussgegenstand	258
	Einberufungsfehler	258
13.	Ablauf einer Wohnungseigentümerversammlung	260
	Nichtöffentlichkeit	260
	Leitung	261
	Protokoll	262
	Beschlussfassung	268
	Wer trägt die Kosten?	280
	Wie ein Beschluss angefochten werden kann	281
	Häufige Streitpunkte bei baulichen Veränderungen	286
14.	Rechte und Pflichten der Eigentümer	291
	Gemeinschaftseigentum	295
9	Gerichtsverfahren in Zusammenhang mit Wohnungseigentum	297
1.	Einteilung der Gerichtsbarkeit	298
2.	Zuständiges Gericht	299

Gesamtinhalt

3.	Antragstellung vor Gericht	300
4.	Beteiligte	302
5.	Rechtsmittel und Rechtskraft	304
6.	Kosten des Gerichtsverfahrens	306
7.	Beschlussanfechtung	307
	Antrag auf Ungültigkeitserklärung	310
	Antragsfrist	312
	Antragsberechtigung	313
	Rechtsschutzbedürfnis	314
	Antragsgegner	315
	Bindungswirkung	316
10	Musterformulierungen und Checklisten	319
1.	Übergabe und Abnahme	320
	Abnahmeprotokoll	320
	Zusatzblätter	321
	Übergabeprotokoll	322
2.	Wohnungseigentümerversammlung	323
	Bestimmung eines neuen Verwalters	323
	Ermächtigung des Verwalters zur selbstständigen Beauftragung von geringfügigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten	325
	Stellungnahme des Verwaltungsbeirats zur Jahresabrechnung	325
	Genehmigung der Jahresabrechnung des Verwalters durch den Verwaltungsbeirat	326
	Beschlussfassung des Verwaltungsbeirats zur Gültigkeit des Wirtschaftsplans	326
	Verwaltungsbeirat regelt die Fälligkeit des Hausgelds	326

Gesamtinhalt

Der Wirtschaftsplan des Vorjahres soll auch weiterhin gelten	327
Beschluss zur Verwaltungsfortführung ohne Wirtschaftsplan	327
Beschlussfassung zur modernisierenden Instandsetzung	328
Beschluss über die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage	328
Beschluss zur Rücklagenbildung bei Liquiditätsengpässen	328
Beschluss zur Umstellung von Kalenderjahr auf Wirtschaftsjahr	329
Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage	329
Beschluss über einen späteren Zahlungszeitpunkt der bereits beschlossenen Sonderumlage	330
Entlastung des Verwalters	330
Vereinbarung einer Hausordnung gemäß § 15 WEG	330
Benutzungsordnung Sauna	331
 3. Checklisten	332
Gut vorbereitet in die Eigentümerversammlung	332
Ihre Unterlagen für die Eigentümerversammlung	332
Aufgaben des Verwalters nach der Wohnungseigentümerversammlung	333
 Hilfreiche Adressen	334
Literaturhinweise	334
Stichwortverzeichnis	335