

## IN DIESEM KAPITEL

Neue Aufgaben, neue Herausforderungen und eine Reform

Rechtsgrundlagen und Grundbegriffe im Wohnungseigentum

Wohnungseigentum zur Altersvorsorge oder als Kapitalanlage

# Kapitel 1

# Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum

immer mehr Menschen in Deutschland entscheiden sich für ein Leben in Wohneigentum. Seit der Einführung des WEG im Jahre 1951 sind über 9 Millionen Eigentumswohnungen entstanden und täglich kommen neue Objekte hinzu. Trotz aller Probleme und Kritik, die am Wohnungs- oder Teileigentum immer wieder zu vernehmen ist, gibt es dazu keine Alternative. Angesichts beengter räumlicher Verhältnisse in den Städten, durchweg gestiegener Immobilienpreise und ständig steigender baulicher und energetischer Anforderungen ist Wohnungseigentum die Wohnform der Zukunft. Gut also, dass Sie sich dafür interessieren.

## Der Traum von der eigenen Wohnung

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 hinauszuschreien: Hey, ich hab's geschafft! In der Tat – wenn Sie diesen Gedanken bitte kurz beiseitewischen – ist der Kauf einer Eigentumswohnung für viele Menschen eine der gravierendsten und langfristigsten Entscheidungen ihres Lebens. Es gehört eine gehörige Portion Mut, Wissen und Entschlossenheit dazu, eine passende Immobilie zu finden, sich in der neuen Gemeinschaft zurechtzufinden und dort sein Leben zu verbringen. Wohnungseigentum eröffnet – fast jedem – die Chance dazu. Rechtlich betrachtet ist Wohnungseigentum Volleigentum und hat – auch wenn einige das spießig finden – den unglaublichen Vorteil, dass man es Ihnen unter normalen Umständen nicht mehr wegnehmen kann. Jetzt sind Sie Chef und Chefin – als Selbstnutzer oder Vermieter.

Wohnungs- und Teileigentümer schätzen an ihrem Objekt, dass:

- ✓ sie es für Beruf, Ausbildung, Familie oder Studium nutzen und später wieder verkaufen können
- ✓ es wie alle Immobilien an der allgemeinen Wertsteigerung teilnimmt und damit zur Vermögensbildung und Altersvorsorge beiträgt
- ✓ sie ihre Wohnung im Wesentlichen nach ihren Wünschen einrichten können
- ✓ sie ihr Geld sicherer in »Betongold« anlegen können
- ✓ sie eine ordentliche Miete erhalten, aber wenig Zinsen auf ihre Sparguthaben
- ✓ die Finanzierungsrisiken sich durch die Auswahl eines geeigneten 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 echt komplex und nicht einfach zu verstehen. Unklare Regelungen und Nutzungskonflikte unter den vielen Beteiligten können einem das Leben schwermachen. Wie dem auch sei, entweder man liebt es oder man hasst es. Wenigstens ist in einer quirligen Wohnungseigentümergemeinschaft fast immer für Gesprächsstoff und Unterhaltung gesorgt.

## **Wohnungseigentum wird attraktiver – die Reform 2020**

Wohnungseigentum ist im Vergleich zu frei stehenden Immobilien für größere Bevölkerungsgruppen (noch) einigermaßen erschwinglich und daher äußerst beliebt. In vielen Städten und Metropolregionen sind frei stehende Häuser am Markt nicht mehr zu haben. Wohnungseigentum findet sich dagegen in den verschiedensten Größen und Preislagen – von der Reihenhausiedlung über mehr oder weniger große Wohnungen bis hin zum Mikroapartment. Auch die Form und Ausstattung der Objekte ist vielfältig. Wohnungs- und Teileigentum findet sich bei Altbauten genauso wie bei Neubauten, Lofts, Dachwohnungen, Penthäusern oder Studentenbuden. Im Kommen sind wegen der steigenden Betriebskosten ökologisch gebaute und nachhaltig ausgestattete Objekte im Green-Building-Sektor.



Checken Sie die aktuelle Marktlage in Ihrer Gegend auf den gängigen Portalen im Internet, 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. Denken Sie bei alldem auch an die Folgekosten im Objekt für Heizung, Warmwasser und Strom.

Damit Wohnungseigentum auch in Anbetracht der energetisch-klimatischen und demografischen Herausforderungen attraktiv bleibt, war eine grundlegende Reform des immer nur punktuell geänderten WEG unvermeidlich. Im Zentrum der Debatte zur Reform standen die aus heutiger Sicht berechtigten gesellschaftlich-politischen Kernforderungen nach mehr:

- ✓ Elektromobilität, Barrierereduzierung, Einbruchschutz und Glasfaseranschlüsse
- ✓ Erleichterung bei baulichen Maßnahmen an der Anlage
- ✓ Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und deren Handlungsfähigkeit
- ✓ Neuordnung der Rechtsbeziehungen der Gemeinschaft
- ✓ Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung
- ✓ Harmonisierung des Abrechnungswesens und Vereinfachung der Jahresabrechnungen

Damit Sie sich mit dem Perspektivenwechsel, der mit der Neuregelung verbunden ist, ein wenig vertraut machen können, sind Sie erst mal zu einem Mini-Crash-Kurs eingeladen.

## Crash-Kurs »Wohnung« in fünf Minuten

Wer behauptet, dass man die Basics im Wohnungseigentum nicht in fünf Minuten lernen kann, der schummelt oder macht sich wichtig. Gerade am Anfang steigt Ihre Lernkurve massiv an, bevor sie dann gegen Ende der Befassung mit dem Wohnungseigentum zunehmend abflacht. Diesen Effekt machen wir uns nun zunutze.

Wussten Sie etwa, dass Wohnungs- und Teileigentum eine Eigentumsform ist, die auf der untrennbar Verknüpfung von

- ✓ Sondereigentum an Ihrer Wohnung oder an 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 oder Mitwirkung bei der Abstimmung und Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geht.

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

## 36 TEIL I Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums

Als Zutaten für die Begründung von Wohnungseigentum brauchen Sie:

- ✓ die Teilungserklärung oder den Teilungsvertrag des/der Eigentümer(s)
- ✓ den Aufteilungsplan zur genauen räumlichen Einteilung der Einheiten
- ✓ 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. Ist Ihnen darüber hinaus klar, dass das Wort *Gemeinschaftsordnung* sämtliche Vereinbarungen, Beschlüsse und im weiteren Sinne auch die zu Ihrer Gemeinschaft in der Zwischenzeit 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 oder die Verwalterin sagt, sondern Sie können in der Versammlung aktiv Beschlussanträge zu einzelnen Tagesordnungspunkten stellen, über die dann abgestimmt werden muss. Auf die Einberufung einer Versammlung haben Sie Anspruch, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer in Textform verlangt wird.

Zu guter Letzt sollten Sie noch wissen, dass es bei der Lösung von Konfliktlagen 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) und
3. dann die von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse (siehe dazu die Beschlussammlung beim Verwalter).



Sie müssen sich nicht von jeder verunglückten Bestimmung in der Teilungserklärung gleich ins Bockshorn jagen lassen, nicht einmal bei der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Vorrangig bleiben immer noch die nicht abänderbaren Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die ausgefuchsten Regeln zur Rangfolge und Auslegung Ihrer Gemeinschaftsordnung in Kapitel 2.

Die geltenden Regelungen nach dem reformierten WEG gehen dabei älteren Regelungen in Ihrer Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vor, sofern sich aus diesen Urkunden nicht ausnahmsweise ein entgegenstehender Wille ergibt.

Damit soll es mit den elementarsten Grundlagen zum Wohnungseigentum schon sein Beenden haben. Sie sind jetzt bereits bei 60 Prozent des durchschnittlichen Verwalterwissens – das reicht für den Einstieg. Mehr davon sowie viele weitere Tipps, Checklisten und Hinweise dazu finden Sie in den Kapiteln 2 und 3.

## »Eine Gemeinschaft, drei Organe und ihre Beziehungen«

Was sich in der Überschrift wie ein Beziehungsdrama in einer Seifenoper anhört, ist zwischenzeitlich Realität in Ihrer Anlage geworden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat sich als rechtsfähiger Verband Rechte und Befugnisse der Wohnungseigentümer unter den Nagel gerissen und übt nun alle sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Das gilt vor allem für die Verwaltung der Anlage, für die sie praktisch das Monopol hat. Ihr Gegenpol ist der einzelne Wohnungseigentümer, der die ihm verbliebenen Rechte aus seiner Stellung als Eigentümer und die ihm weiter zugewiesenen Rechte auf Nutzung, Gebrauch, Teilnahme und Mitwirkung mühsam verteidigt. Seine ganze Hoffnung ruht auf dem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung und dem Recht auf Auskunft gegenüber der Gemeinschaft. Welche weiteren Befugnisse ihm noch zustehen, können Sie im Detail in Kapitel 5 zu den Rechten des Wohnungseigentümers erfahren. Die Gemeinschaft hat sich damit also in den Vordergrund gedrängelt. Zudem verfügt sie noch über Hilfskräfte, nämlich ihre drei Organe: die Eigentümerversammlung, den Verwalter und den Beirat. In der Eigentümerversammlung, die der Willensbildung der Gemeinschaft dient, steckt der beliebte Wohnungseigentümer in einer Art Doppelrolle selbst noch drin. Der Verwalter ist der Vollstrecker des Willens der Gemeinschaft und der Beirat überwacht, ob bei den Auseinandersetzungen der Beteiligten immer die Regeln eingehalten werden.



Im Wohnungseigentumsrecht kommen Sie durchgängig besser zurecht, wenn Sie sich bei allen zu beurteilenden Maßnahmen und Handlungen permanent die Frage stellen: Handelt der einzelne Wohnungseigentümer? Handeln wir als Eigentümer in der Versammlung? Oder geht es um Maßnahmen und Handlungen der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

## Die Eigentümerversammlung – Willensbildung

Die Eigentümerversammlung ist vielleicht das wichtigste Organ und für die Willensbildung in der Gemeinschaft zuständig. Die daran teilnehmenden Wohnungseigentümer bezeichnet man liebevoll als »Organwalter« (ansonsten bleibt es bei Ihrem Vornamen). Den Wohnungseigentümern stehen Teilnahme-, Antrags- und Stimmrechte zu, die sie umfassend und basisdemokratisch wahrnehmen können. Die Bühne, auf der Beschlüsse zur Verwaltung und zum Gebrauch der Anlage gefasst werden, ist die Jahresversammlung. Wenn sich der Vorhang öffnet, ist Showtime im Wohnungseigentum! Egal wie Sie sich zu diesem Ereignis stellen mögen – Vergnügen oder Horror –, in der Versammlung ist jedenfalls immer was los. Es wird getagt, verhandelt, beschlossen und verkündet. Ob eine Versammlung geordnet und in angenehmer Atmosphäre oder angespannt und chaotisch verläuft, hängt ganz wesentlich von der Persönlichkeit und dem Geschick Ihres Verwalters beziehungsweise des von Ihnen gewählten Versammlungsleiters ab. Doch es gibt auch eine Reihe von Formalien, die beachtet werden müssen. Gar nicht selten hakt es schon bei der Einladung der Eigentümer oder bei

## 38 TEIL I Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums

der korrekten und vollständigen Übermittlung der Tagesordnung. In Kapitel 9 erfahren Sie alle wissenswerten Details dazu, wer eine Versammlung einberuft, wen man einladen muss und an was man sonst noch so alles denken sollte. Damit Sie Ihre Interessen effektiv vertreten und durchsetzen können, brauchen Sie clevere und vorausschauende Strategien für die Gestaltung der Tagesordnung und detaillierte Kenntnisse zum Umfang Ihrer Teilnahme-, Antrags- und Stimmrechte. Sie erhalten eine Menge Tipps für die Beschlussfassung und Abstimmung in der Versammlung. Befassen Sie sich neben den Regeln zur Anwesenheit von Beratern und Dritten mit der hohen »Kunst der Antragstellung«, damit Sie in den Aktivmodus kommen und den Verlauf der Abstimmung beeinflussen können.



In *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* werden Sie nicht belehrt, sondern 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 auf zulässige und rechtssichere Formulierungen anhand der Beschlussmuster in Kapitel 9.

Aktualisieren Sie Ihre Kenntnisse des WEG und vermeiden Sie unangenehme Überraschungen bei den Themen:

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

Wer vor den entscheidenden Abstimmungen entsprechend frühzeitig taktisch die richtigen Überlegungen anstellt, ist im Vorteil. Die nach dem neuen WEG in fast allen Fällen ausreichende einfache Mehrheit schmieden Sie im Wohnungseigentum ebenso wie in der Politik meist vor der Versammlung.



Bedenken Sie, dass der Verwalter vor allem in größeren Anlagen über eine beachtliche Zahl von Stimmvollmachten für die nicht anwesenden Eigentümer verfügt. Deshalb fängt jede für Sie wichtige Versammlung mit einer soliden Vorbereitung Ihrer Mehrheiten und der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen an, ohne die eine rechtssichere Beschlussfassung nicht möglich ist.

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

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

Schade eigentlich, denn diese Unterscheidung ist für Sie von erheblicher Bedeutung. Was ist die Folge eines dreiseitigen Schachtesatzes im Beschlussantrag, der nach dem dreizehnsten Kompromiss keinen Sinn mehr macht, und darf man säumige Wohngeldzahler kraft

Beschlusses im Flur wirklich auspeitschen? Natürlich nicht – solche Beschlüsse sind unbestimmt und sittenwidrig und damit von Anfang an nichtig. Sie brauchen sie streng genommen nicht einmal anzufechten, dürfen das aber zur Sicherheit. Bloß fehlerhafte – also nicht nichtige – Beschlüsse (dazu Kapitel 10) müssen Sie demgegenüber innerhalb eines Monates seit Beschlussfassung anfechten, und zwar selbst dann, wenn Ihr Verwalter mit dem Protokoll vor der Versendung versehentlich den Biomüll einwickelte oder sein Hund auf den Router gepinkelt hat.



Maßgeblich für die Wahrung der Anfechtungsfrist von einem Monat ist immer das Datum der Eigentümersammlung und nicht der Zugang des Protokolls (!). Erforderlich ist die Einreichung einer Klage beim zuständigen Amtsgericht. Ein einfaches Schreiben, Fax, E-Mail oder eine SMS (!) an den Verwalter (!) reicht zur Einhaltung der Frist nicht aus.

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.

Erkennen Sie in der Beschlussfehlerlehre am Ende diese Teils die fundamentale Unterscheidung zwischen nichtigen Beschlüssen einerseits und den (nur) fehlerhaften, aber anfechtbaren Beschlüssen andererseits. Lesen Sie sich die Nichtigkeitsfallen und die Tipps zu den häufigsten Beschlussfehlern sorgfältig durch und zeigen Sie Nörglern und Querulantern die rote Karte mit gerichtsfesten Beschlusslagen. Das reformierte WEG hält sie für Sie bereit. Sie brauchen sie nur abzuholen.



Verlangen Sie in für Sie oder die Gemeinschaft wichtigen und dringenden Angelegenheiten die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümersammlung, idealerweise mit mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer. Übermitteln Sie dem Verwalter rechtzeitig vor der Versammlung die für Sie maßgeblichen Beschlussgegenstände zur Aufnahme in die Tagesordnung.

Wie Sie einen Beschluss auf Herz und Nieren prüfen können, ist aus der Checkliste in Kapitel 10 ersichtlich. In diesem Kapitel finden Sie auch alles, was in der Praxis zu Nichtigkeit und Bestandskraft eines Beschlusses wichtig ist. In punkto Beschlussanfechtung wird Ihnen so schnell niemand mehr etwas vormachen. Im Gegenteil, vielleicht lassen Sie es auch selber mal so richtig krachen.

## Das Vollzugsorgan: der Verwalter

Er ist das Vollzugsorgan der Gemeinschaft nach außen und hat, bis auf die Vornahme von Grundstücks- und Darlehensverträgen, unbeschränkt Vertretungsmacht. Im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern ist er für Geschäfte untergeordneter Bedeutung und in dringenden Angelegenheiten handlungsbefugt. Wegen seiner äußerst vielfältigen und komplexen Aufgaben haben Sie nach dem Gesetz einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter – wenn Sie denn eines dieser seltenen Exemplare für Ihre Anlage finden. Er oder sie wird durch Beschluss bestellt und schließt mit der Gemeinschaft sodann einen

Verwaltervertrag. Es gilt also die Zwei-Paar-Stiefel-Theorie. Genauso läuft es dann auch mit der Abberufung – Sie wählen Ihren Verwalter einfach wieder ab. Nach den neuen Regelungen endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters. Das ist klassisches Hire and Fire mit ein bisschen Streit um das Resthonorar.

Auch wenn Ihnen das möglicherweise merkwürdig vorkommen sollte, als Wohnungseigentümer haben Sie keine unmittelbaren Rechtsbeziehungen zum Verwalter mehr, sondern nur noch zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Er haftet nur noch gegenüber der Gemeinschaft und kann auch nur von ihr – nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer – in die Verantwortung genommen werden. Falls Sie Verwalter sein sollten, sind Sie Ihrem Traumberuf hiermit ein Stück näher gekommen und können sich schon mal zum Makramee-Kurs oder zum Aquarellmalen anmelden.



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 der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen privatrechtlichen Verwaltervertrag.

## Das Kontrollorgan: der Beirat

Auch der Beirat ist ein Organ der Gemeinschaft der Eigentümer. Ihm obliegt die Kontrolle und Überwachung der Verwaltung. Vielleicht kennen Sie einen Beirat oder jedenfalls einen, der einen kennt. Häufig handelt es sich aufgrund ihrer Fähigkeiten oder beruflichen Vorbildung um sehr geschätzte Mitglieder der Gemeinschaft. Seine Aufgaben und Befugnisse sind nach der Reform noch aufgewertet worden. Sie beinhalten eine umfassende Überwachungskompetenz über die Tätigkeit des Verwalters und die Befugnis zur Einberufung einer Eigentümersammlung im Falle seiner Verhinderung. Außerdem ist er für die Zeichnung und Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls zuständig. Klassisches Profilierungsfeld des Beirates ist nach wie vor die Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung. Ob das Amt durch die etwas erweiterten Aufgaben für Beiräte und Beirätinnen wesentlich attraktiver wird, bleibt abzuwarten. Immerhin hat der Gesetzgeber die Haftung, wenn das Amt unentgeltlich ausgeführt wird, nun auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Was genau die Aufgaben eines Beirates sind und wie weit seine Verpflichtungen reichen, erfahren Sie in Kapitel 8 dieses Buches.

## Verwalten, gebrauchen und beschließen

Seufz, diese Themen hören sich verdammt nach undankbaren »Kümmerjobs« an. Aber genau das sind jetzt Ihre Aufgaben als Wohnungseigentümer. Auch Wohnungseigentum verpflichtet eben. Weil man bei so vielen verschiedenen Tätigkeiten und Anforderungen an die Eigentümer schon mal den Überblick verlieren kann, sollte man – obwohl in der Praxis vieles ineinanderfließt – gedanklich unterscheiden zwischen

- ✓ **verwalten** und
  - ✓ **gebrauchen**, was beides meist im Wege der
  - ✓ **Beschlussfassung**
- geschieht.

## Verwalten ...

... ist das Monopol der Gemeinschaft der Eigentümer. Der Wohnungseigentümer hat keinen Anteil mehr daran, außer bei der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Das ist ein Wort, weil damit alle Maßnahmen und Entscheidungen, die der Lenkung und Steuerung der Wohnanlage dienen – mit Ausnahmen der Befugnisse des Verwalters (Maßnahmen laufender Verwaltung) –, Sache der Gemeinschaft sind. Was bleibt für Sie also übrig? Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gegen Ihre Gemeinschaft, den Sie gegebenenfalls auch einklagen können, und eine eher bescheidene Notgeschäftsführungsbefugnis. Ganz praktisch sind allerdings Ihre erweiterten Befugnisse zur Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten.

## Gebrauch, Mitgebrauch und die liebe Hausordnung

Wenn es zwischen Wohnungseigentümern so richtig Krach gibt, dann meistens über den Gebrauch ihres Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums. Die Klassiker sind »Lärm, Gerüche, Rauchen, Feiern, Grillen und Fußballspielen im Hof«. Merksatz: Alles, was Spaß macht. Bei der nächsten Frage, was genau zulässig ist, sagt der Jurist: »Das kommt drauf an«:

- ✓ **Sondereigentum** ist Eigentum, das Ihnen ausschließlich zugewiesen ist und – innerhalb bestimmter Grenzen – von Ihnen nach Belieben genutzt werden kann.
- ✓ **Gemeinschaftseigentum** steht Ihnen von vornherein nicht ausschließlich, sondern nur zum Mitgebrauch zur Verfügung.



Bei Sondereigentum müssen Sie besonders auf den grundsätzlichen Nutzungs- zweck achten, also »Wohnen« oder »Nichtwohnen« sowie weitere einschränkende Einzelkennzeichnungen aus der Gemeinschaftsordnung (»Keller«, »Hobbyraum« und dergleichen). Näheres ergibt sich aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung Ihrer Anlage.

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.



Soweit die praktischen Auswirkungen einer konkreten Nutzung typischerweise die Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzungsart nicht übersteigen, kann man davon auch schon mal eine Ausnahme machen (kleines Patentanwaltsbüro statt Wohnraumnutzung).

## Über den Daumen

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.
- ✓ Wenn sich etwas nicht verhindern oder vermeiden lässt (Schritte, normales Reisen oder Fernsehen), ist dagegen nichts einzuwenden.
- ✓ Alle Störungen über das unvermeidliche Maß hinaus (Lärm, Feiern, Rauchen auf dem Balkon und dergleichen) 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 10 finden Sie die einzelnen Fallgruppen, weitere rechtliche Erläuterungen und viele praktische Beispiele zur Vertiefung.

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 nicht mit dem ähnlich klingenden Sondereigentum verwechseln.



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 einführendes 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 sie zwingenden gesetzlichen Regelungen nicht widersprechen und sich im Rahmen des ordnungsgemäßen Gebrauches halten. Nach allgemeiner Ansicht steht den Eigentümern bei der Beschlussfassung dazu ein weites Gestaltungsermessen zu.



Hüten Sie sich davor Haus- und Gebrauchsordnungen zu beschließen, in denen ein Verhalten durch generelle oder absolutistische Regelungen komplett verboten oder über die Maßen erschwert wird, zum Beispiel vor einem völligen Musizierverbot oder einem ganztägigen Spielverbot für Kinder. Derartig ausgreifende Regelungen sind im Regelfall nichtig, jedenfalls aber (erfolgreich) anfechtbar.

In Kapitel 10 erfahren Sie, was Sie ansonsten noch bei Gebrauchsvereinbarungen und Gebrauchsregelungen beachten müssen und was Sie besser lassen sollten. Wenn Sie diese »No-Gos« im Auge behalten, brauchen Sie nichts zu befürchten.

## Herstellen, erhalten und baulich verändern

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 und unter Verwaltern 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 Küche bestellt oder eine teure Fernreise gebucht haben). Nach den neuen Regeln zum Baurecht in der Gemeinschaft bleibt buchstäblich kein Stein auf dem anderen. Schluss mit der »Versteinerung der Wohnanlagen«. Unter dem immensen politischen Druck bei den Forderungen nach der energetischen Optimierung der Gebäude und ihrer Anpassung an die demografischen Entwicklungen hat das Prinzip Veränderung jetzt Vorfahrt. Darauf müssen Sie sich künftig als Wohnungseigentümer einstellen.



Für bauliche Maßnahmen, ganz gleich ob es um die Herstellung, Erhaltung oder bauliche Veränderung von Gebäuden geht, reicht bereits die einfache Stimmenmehrheit, solange die Anlage dadurch nicht grundlegend umgestaltet wird und keiner der Eigentümer ohne sein Einverständnis unbillig benachteiligt wird.

Kapitel 12 befasst sich erst mal mit der Situation bei der (erstmaligen) Herstellung eines Gebäudes. Dazu sind die Wohnungseigentümer verpflichtet. Bei Abweichungen der Teilungs-erklärung und der Aufteilungspläne von der Bauausführung können sich unter bestimmten Voraussetzungen Ansprüche auf »plangemäße Herstellung« ergeben. Auch zur Mitwirkung bei notwendigen Erhaltungsmaßnahmen an der Anlage sind Sie als Wohnungseigentümer verpflichtet und können sich der dafür vorgeschlagenen Beschlussmuster bedienen.



Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen werden zwar grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen verteilt, für einzelne Kosten oder Kostenarten (Fenster, Wohnungseingangstüren) können die Eigentümer jedoch eine abweichende Kostenverteilung beschließen und von den bislang in Ihrer Anlage üblichen Verteilregeln abweichen.

Wie komplexere Reparatur- oder Sanierungsvorhaben Schritt für Schritt zum Sanierungs-erfolg geführt werden können, zeigt die Checkliste am Ende des Kapitels.

So, und jetzt kommt der Hammer, auf den sie so lange gewartet haben (mehr dazu in Kapitel 13):



Jeder Wohnungseigentümer kann von den jeweils anderen bestimmte angemesene bauliche Maßnahmen bei Behinderung, Elektromobilität, Einbruchschutz oder schneller Telekommunikation verlangen.

Verlangen heißt, dass Sie diese »privilegierten Maßnahmen« gem. § 20 Abs. 2 WEG auch gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer durchsetzen können, weil sie darauf einen gesetzlichen Anspruch haben. Mehr Rückenwind geht nicht. Darüber hinaus kann die Eigentümersversammlung einem Eigentümer die Durchführung von baulichen Maßnahmen auf eigene Faust gestatten. Weil all diese Maßnahmen ganz schön ins Geld gehen können, fragt man sich natürlich, wer um Himmels Willen das alles bezahlen soll.



Die Kosten von baulichen Maßnahmen tragen nur diejenigen Eigentümer, die sie auch beschlossen haben, denn nur ihnen gebührt auch die Nutzung. Sämtliche Eigentümer müssen jeweils anteilig bezahlen, wenn sich die bauliche Maßnahme in absehbarer Zeit amortisiert oder eine satte Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen der Eigentümer und der Hälfte aller Miteigentumsanteile dafür stimmt.

Damit ist einerseits gewährleistet, dass es bei den Baumaßnahmen vorangeht und andererseits sichergestellt, dass unter normalen Umständen dabei niemand finanziell auf der Strecke bleibt.



Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis unbillig benachteiligen, dürfen weder beschlossen noch gestattet werden.

## Haushalten – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Vernünftiges und solides Haushalten ist nicht jedem gegeben. Manche lieben eben doch den Pomp und die Verschwendug. 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 auf »geordnete und auf übersichtliche Weise« erstellt werden, sodass sie jeder – aber auch wirklich jeder – Wohnungseigentümer ohne Anruf bei seinem Anwalt oder Steuerberater verstehen kann. Die Kenntnis einiger Begriffe des Abrechnungswesens und das maßgebliche Abrechnungsprinzip reichen fürs Erste aus. Wenn Sie sich etwas gründlicher einarbeiten wollen, dann schauen Sie sich in Kapitel 14 Details zum Wirtschaftsplan und in Kapitel 15 die Einzelheiten zur Jahresabrechnung an.



Damit Sie den neuen Ansatz des WEG im Finanzwesen der Gemeinschaft verstehen, sollten Sie gedanklich zwischen dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung als Instrumente der vorbereitenden Finanzplanung, also dem *Zahlen- und Rechenwerk* und der *anschließenden Beschlussfassung* darüber in der Eigentümerversammlung, unterscheiden.

Für die Planung und Abrechnung der Finanzen im Wohnungseigentum hat sich der Gesetzgeber zwei Instrumente einfallen lassen, um bei der Bewältigung des *Zahlen- und Rechenwerkes* Ordnung zu schaffen:

- ✓ **den Wirtschaftsplan:** Prognose zu den voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, den Beiträgen zur Erhaltungsrücklage und zur anteiligen Kosten- und Lastentragung. Die normalerweise monatlichen Zahlungen darauf nennt man Wohn- oder Hausgeld.
- ✓ **die Jahresabrechnung:** Tatsächliche Einnahmen und Ausgaben nebst Beiträgen zur Erhaltungsrücklage nebst Vermögensbericht.

Als Wohnungseigentümer haben Sie gegen die Gemeinschaft der Eigentümer einen notfalls einklagbaren Anspruch auf die rechtzeitige Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung.



Der Anspruch auf Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung richtet sich also gegen die Gemeinschaft. Erfüllt wird dieser Anspruch aber vom dafür zuständigen Organ – dem Verwalter, dessen Versäumnisse der Gemeinschaft zugerechnet werden.

Als *Erhaltungsrücklage* bezeichnet man die finanziellen Mittel, die für anfallende Instandhaltungen und Instandsetzungen oder sonstige besondere Maßnahmen gebildet und bereithalten werden – das Sparschwein des Verbandes gewissermaßen. Damit jeder interessierte Wohnungseigentümer das Rechenwerk nachvollziehen kann, besteht der Wirtschaftsplan aus einem Gesamtwirtschaftsplan für alle Wohnungseigentümer und den Einzelwirtschaftsplänen für die jeweiligen Eigentümer. Aus dem Einzelwirtschaftsplan ergibt sich auch die Höhe des von Ihnen monatlich zu entrichtenden Hausgeldes. Dasselbe gilt für die Abrechnung. Auch hier erstellt der Verwalter zunächst eine Gesamtabrechnung für alle und dann die Einzelabrechnungen für die Wohnungseigentümer. Relevant ist für Sie vor allem Ihre Einzelabrechnung, weil sich daraus ergibt, ob Sie noch 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 aktuellem 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

Sie brauchen die einzelnen Bestandteile Ihrer Abrechnung jetzt nur noch der Reihe nach durchzugehen und auf Richtigkeit und Stimmigkeit zu überprüfen. Dafür steht Ihnen ein gesetzliches Einsichtsrecht zu. Die Verteilung der Kosten und Lasten und der Beiträge zu den Kosten für Erhaltungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, wenn Sie keine anderen Umlageschlüssel beschlossen haben. Damit sind Sie mit der Überprüfung des jährlichen Zahlen- und Rechenwerkes schon durch. Jetzt können Sie sich noch den Vermögensbericht anschauen, den der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres erstellen muss (§ 28 Abs. 4 WEG) und der der Jahresabrechnung in der Praxis geschlossen ist. Er gibt Auskunft über die Rücklagen und enthält eine Aufstellung über das wesentliche Gemeinschaftsvermögen.

Halt, jetzt kommt aber noch die Beschlussfassung in der Eigentümersversammlung – Ihre wichtigste Aufgabe als Eigentümer! Die Eigentümersversammlung beschließt auf der

Grundlage der vorbereiteten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne »über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Erhaltungsrücklagen«. Bei der Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer über die »Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse«.



Beschlussgegenstand des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung sind die reinen Zahlungspflichten und nicht das Zahlen- und Rechenmaterial, mit anderen Worten, nur was hinten in Euro und Cent herauskommt.

Warum nur dieses Trallala um die Formulierungen? Weil Mängel am Zahlen- und Rechenwerk nun nicht mehr mit der Anfechtungsklage angegriffen werden können und genau das war das erklärte Ziel des Gesetzgebers (BT-Drs. 19/18791, S. 76).



Ungereimtheiten, Intransparenz oder rein formale Mängel im Zahlen- und Rechenwerk der Wirtschaftspläne und Jahresabrechnung sind nicht mehr (erfolgreich) anfechtbar, wenn sie sich nicht auf die Zahlungspflichten eines Wohnungseigentümers auswirken. Anfechtbar bleiben damit im Wesentlichen nur noch ergebnisrelevante Fehler in Form von Rechenfehlern, vergessener Zu- oder Abflüsse oder ein falsch angesetzter Verteilungsmaßstab zum Nachteil eines Eigentümers.

Wie das nun alles ganz genau funktioniert, steht in den Kapiteln 14 und 15. Abschließend erhalten Sie noch einen Hinweis für das Verständnis des Abrechnungswesens, damit Sie sich nicht wundern.



Für wohnungseigentumsrechtliche Abrechnungen gilt grundsätzlich das *Abflussprinzip*. Ihr Verwalter darf – mit Ausnahme der verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser – nur solche Einnahmen und Ausgaben in die Jahresabrechnung einstellen, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum erfolgt und abgeflossen sind, selbst wenn es sich um unrechtmäßige Zahlungsvorgänge handeln sollte.

## Der Kauf vom Bauträger – nichts für schwache 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 wahrgenommen haben, und daran, wie gespannt Sie waren, ob auch alles klappt – angefangen vom Vertragsabschluss über Ihre Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch bis hin zur Finanzierung Ihrer Traumwohnung. Da der Kauf eines gebrauchten Objekts im Gebäudebestand den allgemeinen Regeln zum Immobilienkauf folgt, kann der Erwerb eines neuen oder noch herzustellenden Gebäudes vom Bauträger zu einem regelrechten Abenteuer werden, wenn Sie an den Falschen geraten.



Ein Bauträger ist jemand, der Gebäude oder Eigentumswohnungen zunächst auf seinem eigenen Grundstück errichtet oder zumindest grundlegend umbaut, in Wohnungs- und Teileigentum aufteilt und an die Käufer 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 – den »Erwerb vom Reißbrett« gewissermaßen. Für die Beurteilung Ihres Objektes sind Sie deshalb ausschließlich auf diese Urkunden angewiesen:

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



Gerade bei noch herzustellendem (neuen) Wohnungs- oder Teileigentum kommt es darauf an, sich die Vertragsunterlagen sorgfältig durchzulesen. Vor allem bei der Aufnahme von späteren Ausbaubefugnissen oder den Ausstattungen in der Bau- und Leistungsbeschreibung können Sie Ihr Verhandlungsgeschick an geeigneter Stelle mit einfließen lassen. Außerdem sind Sie gut beraten, die Angaben in der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen auf Ihre Bedürfnisse vor dem Kauf sorgfältig unter die Lupe zu nehmen.

Selbst wenn Sie vom Bauträger schlüsselfertig erwerben, heißt das nicht, dass nun nichts mehr schiefgehen könnte. Zwar beinhaltet das (neue) Bauträgerrecht die eine oder andere verbraucherschützende Regelung, wie Sie in Kapitel 17 nachlesen können. Es verbleiben dennoch beachtliche Restrisiken beim Erwerber, die sich nie ganz vermeiden lassen und die Sie sich vor Vertragsabschluss klarmachen sollten. Die wichtigsten sind:

- ✓ abgebrochene Bautätigkeit oder Insolvenz des Bauträgers
- ✓ verzögerte Bezugsfertigkeit beziehungsweise verzögerte Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens
- ✓ Stress bei der Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- ✓ Streit bei Einzug in das Objekt beziehungsweise bei Besitzübergabe
- ✓ gravierende Baumängel und sonstige Grabenkämpfe



An der sorgfältigen Auswahl eines zuverlässigen, erprobten und ausreichend finanziellkräftigen Bauträgers führt bei der Neuherstellung oder Kernsanierung eines Objektes bei nüchterner Betrachtung kein Weg vorbei. Praktisch hilfreich sind die Erfahrungen und Referenzen von Kunden aus bereits abgeschlossenen Projekten oder der Cross-Check im Internet auf etwaige kundenseitige Beschwerden.

Sollten Sie mit den anderen Wohnungseigentümern wirklich mit gravierenderen Mängeln am Sonder- und Gemeinschaftseigentum konfrontiert sein, ist guter Rat teuer. Weil das meist mitbetroffene Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer angeht, ist ein koordiniertes Vorgehen in der Nacherfüllungsphase sinnvoll. Geteiltes Leid ist eben halbes Leid. Wie diese Ansprüche auf dem schwierigen Gebiet des privaten Baurechtes im Namen der Gemeinschaft effektiv geltend gemacht werden und welche Ansprüche Sie genau haben, ergibt sich aus den Ausführungen in Kapitel 16 zum Bauträgerrecht. Noch ein Rat dazu: Lassen Sie in diesen Angelegenheiten am besten gleich einen ausgebufften Experten für Baurecht für sich arbeiten, damit Ihre Rechte auf diesem schwierigen Terrain optimal gewahrt werden.

## Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage

So, jetzt ist aber Schluss mit Mängelansprüchen, 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, außer Freude zu machen auch, Ertrag bringen, wenn das für Sie nicht dasselbe sein sollte.

Trotzdem – mit dem Erwerb einer Immobilie stehen Sie auf der Aktivseite des Wirtschaftslebens und sind damit den harten und unmenschlichen Anforderungen ausgesetzt, die sich der Gesetzgeber für private Vermieter am Wohnungsmarkt hat einfallen lassen. Stellen Sie sich die Vermietung einer Eigentumswohnung als eine Prügelgasse mit etwa 15 Stationen vor – damit liegen Sie richtig. In Kapitel 20 werden Sie mit den besten Links und Strategien für ausgeschlafene Vermieter versorgt, einschließlich aller Hinweise zu den bösesten Fällen, die dieses schöne Rechtsgebiet stellt. Informieren Sie sich, wie Sie Ihr persönliches Vermietungsprojekt am besten anpacken und wie Sie Ihren Mietvertrag gestalten. Nirgendwo sonst wird die Vertragsfreiheit so stark eingeschränkt wie durch die zahlreichen Regelungen im Wohnraummietrecht zu Schönheitsreparaturen, Jahres- und Betriebskostenabrechnung, Befristungen, Mietpreisdeckeln oder Zweckentfremdungsverbot. Nichts wäre ärgerlicher, als einen der typischen Anfängerfehler gleich zu Beginn Ihrer Karriere als Vermieter Ihrer Eigentumswohnung zu begehen.

## Klagen und Prozessieren – Showdown vor Gericht

Es hat sich mittlerweile herumgesprochen, dass Wohnungseigentum trotz seiner unbestreitbaren Vorteile manchmal auch echt nerven kann. Ursache dafür ist meist der Streit mit einem »bestimmten Wohnungseigentümer« oder Stress und Spannungen mit dem Verwalter. So etwas kann schnell auch mal vor Gericht enden. Das gilt besonders für die berühmt-berüchtigte Beschlussanfechtungsklage, bei der Ihre in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse auf den gerichtlichen Prüfstand kommen. Aber kein Grund zur Panik, auch Richter sind Menschen. Sie wissen, dass im Wohnungseigentum überwiegend ganz normale Leute mit anderen beruflichen Schwerpunkten unterwegs sind, die ihr Fachwissen aus Fallbeispielen in »Suits« oder »Ein Fall für zwei« bezogen haben. Dem wird hier kräftig entgegengewirkt.

In Kapitel 18 können Sie Ihr Wissen gründlich aufpolieren. Dort steht alles, was Sie zur Klage im Allgemeinen, zu ihrem Aufbau, den Anträgen und Voraussetzungen sowie den prozessualen Besonderheiten wissen müssen. Das Wohnungseigentum eröffnet Klagemöglichkeiten in vielerlei Richtungen. Fast jeder gegen jeden:

- ✓ Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer
- ✓ Wohnungseigentümer gegen Gemeinschaft
- ✓ Gemeinschaft gegen Verwalter
- ✓ Gemeinschaft gegen Rest der Welt (Handwerker, Dienstleister, sonstige Dritte)

Ganz wie im Wilden Westen. Auf dieser Grundlage sind Sie für alle Varianten bestens gewappnet und können den Schriftverkehr Ihres Anwaltes oder ihrer Anwältin mit dem Gericht mühelos verstehen.

Das Briefing in Kapitel 19 zeigt Ihnen, was in einem Gerichtsverfahren auf Sie zukommt und wie Sie sich darauf vorbereiten können. 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 effizient und zielgerichtet führen.



Überlegen Sie sich die verschiedenen Reaktionsalternativen für die Einleitung, Durchführung und Beendigung eines Gerichtsverfahrens rechtzeitig und behalten Sie bei alledem auch den Überblick über die Kostenfolgen.

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 (Fallgruppe: mission completed). Ansonsten können Sie sich mit Ihrem erworbenen Grundwissen in die systematischen Kapitel vertiefen.

Viel Spaß dabei!

