

Inhalt

Vorwort	7
---------------	---

Die Eigentumswohnung: Eine Einführung

Juristische Aspekte	9
Steuerrecht	12
Finanzierung	15

Ratgeber

I. Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Darf der Nachbar meinen Keller betreten?	20
Bäume sind Gemeinschaftseigentum	21
Wem gehören die Kfz-Stellplätze?	22
Stellplatz: Gebrauchsrecht für Mieterin	23
Gehört die Fußbodenheizung zum Sondereigentum?	24
Wem gehören die Wasseruhren?	25
Darf Mietausfall in Rechnung gestellt werden?	26

II. Rücklage

Monatspauschale für gemeinsame Waschmaschine?	27
Schriftlicher Vertrag für Reparatur-Umlage?	28
Überziehung des Rücklagen-Kontos	29
Sind Rücklagen gesetzlich vorgeschrieben?	30

III. Reparaturen: wer zahlt was?

Wer zahlt die Badezimmer-Sanierung?	31
Blasen und Risse nach Balkon-Sanierung	32
Wer zahlt defektes Abflussrohr?	33
Für Garagendach müssen alle bezahlen	34
Wer bezahlt die Treppenhaus-Sanierung?	35
Wer zahlt Außenanstrich des Balkons?	36

Dachreparaturen aus gemeinsamer Kasse.	37
Mieter: Handwerker nur im Notfall selbst rufen	38
Vermieter ignoriert Mängelanzeige	39
 IV. Bauliche Veränderungen	
Heizungseinbau ohne Zustimmung?	41
Kostenbeteiligung bei Balkon-Vergrößerung	42
Ausbau des Dachgeschosses	43
Unterschiedliche Balkonverkleidung	44
Türanstrich ohne Absprache möglich?	45
Ausbau des Spitzbodens auf eigene Faust	46
Hobbykeller wird zum Schlafzimmer	47
 V. Modernisierung	
Sanierung oder Modernisierung?	49
Mieterhöhung nur bei Modernisierung	50
Rechnung muß ordnungsgemäß sein	51
Wasseruhren: Kein Umrüst-Zwang	52
Neue Gasheizung: 50 % mehr Miete?	53
 VI. Eigentümerversammlung	
Mit zwei Wohnungen auch zwei Stimmen?	55
„Unentschieden“ – bleibt alles wie es war?	56
 VII. Hausordnung	
Flurreinigung: Hausordnung bindet jeden Eigentümer	59
Winterdienst: Kein Zwang zur „tätigen Mithilfe“	60
Macht der Fakten überholt Hausordnung	61
Sind Mieter zur Gartenpflege verpflichtet?	62
Ruhestörung: Geldstrafe möglich	63
Parkverbot: Vor Abschleppen Polizei einschalten	64

VIII. Verwalter / Beiräte

Sonderhonorar für den Verwalter?	65
Verwalter muss Beschlüsse ausführen.	66
Ex-Verwalter schuldet uns noch Geld	67
Bindungszeit an den Verwalter	68
Darf Verwalter eigenmächtig handeln?	69
Schadenersatz gegen den Verwalter	70
Laufende Überwachung ist nicht Aufgabe des Verwalters ...	71
Verwalter ist kein Bausachverständiger	72
Honorar trotz leerer Kasse?	73
Arbeit in Beiräten ist ein Ehrenamt.	74
Beirat lehnt Reparatur von Balkontür ab.	75

IX. Tierhaltung

Beschluss gegen Hundehaltung rechtskräftig?	77
Tierhaltung per Mietvertrag geregelt	78
Müllgebühren auch für Haustiere?	79

X. Steuern

Mietertrag bestimmt die Grundsteuer	81
Steuervorteile auch für Unverheiratete?	82
Wer muss die Grundsteuer tragen?	83
Verkaufsgewinn erst nach zehn Jahren steuerfrei	84
Finanzamt kann Quellensteuer erstatten	85

XI. Betriebskosten

Probleme mit der Nebenkostenabrechnung.	87
Wasserrechnung ist an Teilungserklärung gebunden	88
Abrechnung für Frisch- und Abwasser.	89
Müssen Betriebskosten trotz Abwesenheit bezahlt werden? ..	90

XII. Energieverbrauch

Steigrohre „heizen“ unser Treppenhaus	91
Regelung der Heizungsanlage	92

XIII. Kauf & Verkauf einer ETW

Beschlüsse binden auch spätere Käufer	93
Wie lange muss Verkäufer noch haften?	94
Muss ich Betriebskosten weiterzahlen?	95
Verkauf auch an nachlässige Mieter?	96
Wann kann ich dem Mieter kündigen?	97

XIV. Mieter & Vermieter

Mieter-Rabatt für den Winterdienst	99
„Echte“ oder „unechte“ Vertragsklausel?	100
Styroporplatten bei Auszug entfernen	101
5% Mietminderung bei sanierungsbedürftigem Treppenhaus	102
Bei Staffelmiete schon früher kündbar.	103

XV. Verschiedenes

Umwandlung in Eigentumswohnung	105
Satelliten-Schüssel trotz Kabelanschluss?	106
Baufehler: Haftung bis zu 30 Jahren	107
Wer haftet für nicht-erbrachte Leistung?	108
Lärmbelästigung durch Sanierung	109

Schlagwortregister	110
--------------------------	-----