

# 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

## Inhalt

---

Dachreparaturen aus gemeinsamer Kasse.....	37
Mieter: Handwerker nur im Notfall selbst rufen .....	38
Vermieter ignoriert Mängelanzeige .....	39
<b>IV. Bauliche Veränderungen</b>	
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
<b>V. Modernisierung</b>	
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
<b>VI. Eigentümerversammlung</b>	
Mit zwei Wohnungen auch zwei Stimmen?.....	55
„Unentschieden“ – bleibt alles wie es war?.....	56
<b>VII. Hausordnung</b>	
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

## Inhalt

---

### **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

<b>Schlagwortregister .....</b>	<b>110</b>
---------------------------------	------------