

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	X
Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung	1
I. Besichtigung	1
1. Allgemeines	1
1.1 Die Finanzen	1
1.2 Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige?	2
2. Konkretes	5
II. Der Kaufentschluss	9
III. Die vermietete Eigentumswohnung	15
1. Kauf zur Eigennutzung	15
2. Kauf als Kapitalanlage	16
Kapitel B: Der Kauf	19
I. Kauf einer bereits bestehenden Wohnung. Objekt, Gegenleistung, Beteiligte	19
a) Wer verkauft?	21
b) Wer kauft?	22
c) Was kaufe ich?	22
d) Wann bezahle ich?	23
e) Wann bekomme ich die Wohnung?	23
f) Eigentumsübergang – Risiken vermeiden	24
g) Wann wird der Kaufpreis fällig?	25
h) Welchen Zustand hat die Wohnung?	26
i) Wer trägt welche Kosten?	26
j) Die Bank spielt immer mit	27
II. Kauf einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Haus	28
Kapitel C: Das Wohnungseigentum: My home is our castle – Mein Heim ist <i>unsere</i> Burg	32
I. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	32
II. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers – die WEG-Familie	42
1. Die WEG-Familie im Innenverhältnis	42
2. Die WEG-Familie im Außenverhältnis	52
Kapitel D: Die Verwaltung	55
I. Die Gemeinschaft	55
II. Der Verwalter	63
1. Allgemeines	63

2.	Rechte und Pflichten des Verwalters	67
2.3	Bestellung/Berufung des Verwalters	77
2.4	Der Verwaltervertrag	78
2.5	Haftung des Verwalters	81
2.6	Der Verwaltungsbeirat	82
Kapitel E:	Baumaßnahmen und Reparaturen	84
I.	Der Begriffswirrwarr	84
1.	Bau, Umbau, Reparatur und Wartung	84
II.	Die verschiedenen Maßnahmen	86
1.	Instandhaltungen und Instandsetzungen	86
2.	Instandsetzungen mit Modernisierungscharakter – modernisierende Instandsetzung	88
3.	Modernisierungen	88
4.	Bauliche Veränderungen	89
Kapitel F:	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	97
I.	Teilungserklärung	97
II.	Gemeinschaftsordnung	97
1.	Miteigentumsanteile	106
2.	Exkurs: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	108
Kapitel G:	Nachträglicher Dachgeschoßausbau	111
Kapitel H:	Der sanierte Altbau	116
Kapitel I:	Die Eigentümersammlung	119
I.	Nichtöffentlichkeit – Teilnahmeberechtigte	119
II.	Vertretung	120
III.	Einladung	121
IV.	Ablauf der Versammlung	123
V.	Die Beschlüsse	124
VI.	Stimmrechtsausschluss	127
VII.	Der schriftliche Beschluss	128
VIII.	Die Beschluss-Sammlung	128
IX.	Das Versammlungsprotokoll	129
Kapitel J:	Wirtschaftsplan und Jahresrechnung	131
I.	Wirtschaftsplan	131
II.	Jahresrechnung	133
III.	Darstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresrechnung	134
IV.	Aufstellung haushaltsnaher Dienstleistungen	134
Kapitel K:	Glossar – Die 20 wichtigsten Begriffe im WEG	135

Anhänge	143	
Anhang 1	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz).	143
Anhang 2	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes Vom 19. März 1974	166
Anhang 3	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung).	169
Anhang 4.1	Muster.	173
Anhang 4.2	Ankündigung der Wohnungseigentümer-Versammlung	175
Anhang 4.3	Einladung zur WEG-Versammlung.	176
Anhang 4.4	Vollmacht.	178
Anhang 4.5	Protokoll der Eigentümerversammlung	179
Anhang 4.6	Jahresrechnung, Wirtschaftsplan	182
Anhang 4.7	Kontostand.	184
Anhang 4.8	Notarieller Kaufvertrag	185
Anhang 4.9	Verwaltervertrag für Wohneigentum.	189
Anhang 4.10	Beschluss-Sammlung WEG Musterstraße 4	192
Anhang 5	Grunddienstbarkeit für eine Ringleitung	194
Stichwortverzeichnis	195	