

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis.....	XI
1. Kapitel	
Erwerb der Eigentumswohnung.....	1
2. Kapitel	
Finanzierung des Kaufes	55
3. Kapitel	
Eigentümerversammlung.....	83
4. Kapitel	
Verwaltung der Anlage.....	107
5. Kapitel	
Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung	151
6. Kapitel	
Gebrauch und Verwertung des Wohneigentums	169
7. Kapitel	
Eigentümerwechsel	189
Sachverzeichnis	199

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsübersicht.....	IX
1. Kapitel	
Erwerb der Eigentumswohnung	1
I. Der Eigentümer ist der Bauherr	1
Bauherr oder Bauherrengemeinschaft?	1
Wie wird aus einem Neubau Wohnungseigentum?	2
Was ist eine werdende Wohnungseigentümergemeinschaft? ..	3
Wenn das Grundstück bereits mehreren Eigentümern gehört?	4
Worauf muss bei der Lage des Grundstücks geachtet werden?	5
Welche Anforderungen muss das Grundstück erfüllen?	6
Wie kann der Neubau der Wohnungsanlage organisiert werden?	7
Was machen Generalübernehmer oder Generalunter- nehmer?	8
Worauf kommt es bei Generalübernehmerverträgen besonders an?	8
Welche Rolle spielt der Bauträger?	9
Wird Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen?	11
Was genau ist das Grundbuch?	11
Gibt es das Grundbuch in elektronischer Form?	12
Wie wird eine Eintragung ins Grundbuch veranlasst?	12
Können Rechte gelöscht werden?	13
In welcher Reihenfolge werden Rechte im Grundbuch eingetragen?	13
Welche Rolle spielt der Notar?	13
Prüft der Notar den Kaufvertrag?	14

II. Kauf neuer Eigentumswohnungen	15
Was sollte bei der Auswahl der Eigentumswohnung beachtet werden?	15
Welche Bauunterlagen sollten auf jeden Fall eingesehen werden?	16
Welche Informationen werden über die Eigentümergemeinschaft benötigt werden?	17
Was regelt der Kaufvertrag?	19
Welche Kosten entstehen beim Kauf neuer Eigentumswohnungen?	20
III. Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen.....	21
Wie findet der Kaufinteressent seine neue Wohnung?	21
Was sollte bei der Auswahl einer gebrauchten Eigentumswohnung beachtet werden?	22
Welche Unterlagen sollte der Käufer einsehen?	24
Wie ist die finanzielle Lage der Eigentümergemeinschaft? ...	25
Was geschieht mit vermieteten Wohnungen?	26
Welche Besonderheiten gelten beim Erwerb umgewandelter Wohnungen?	26
Was sollte ein Mieter als Käufer seiner Wohnung beachten?	27
Können Eigentumswohnungen durch eine Zwangsversteigerung erworben werden?	27
Wie gestaltet sich das Versteigerungsverfahren?	28
IV. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	29
Was ist die Teilungserklärung?	29
Kann die Teilungserklärung geändert werden?	30
Was regelt die Teilungserklärung?	31
Welche Bedeutung hat die Teilungserklärung?	32
Was ist die Gemeinschaftsordnung?	33
Was kann die Gemeinschaftsordnung regeln?	33
Wie wird die Gemeinschaftsordnung geändert?	34
Was ist der Aufteilungsplan?	35
Was ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung?	36
V. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	37
Was erwirbt ein Wohnungseigentümer?	37

Wo lässt sich diese Aufteilung einsehen?	37
Was versteht man unter Sondereigentum?	38
Kann Sondereigentum unterteilt oder vereinigt werden?	39
Gibt es Nutzungsbeschränkungen?	40
Was versteht man unter Gemeinschaftseigentum?	41
Ist die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschafts- eigentum immer eindeutig?	41
VI. Notwendige Versicherungen	42
Welche Versicherungen benötigt die Wohnungseigen- tümergemeinschaft?	42
Wie werden die Versicherungsverträge abgeschlossen?	42
Gibt es besondere Pflichten der Versicherer?	43
Wann beginnt der Versicherungsschutz?	44
Muss eine Feuerversicherung abgeschlossen werden?	44
Was schützt die verbundene Wohngebäudeversicherung? ...	45
Braucht eine Wohnungseigentümergemeinschaft eine Elementarschadenversicherung?	47
Wozu dient die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung? ...	47
Wer braucht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht- versicherung?	48
Brauchen Wohnungseigentümergemeinschaften eine Rechts- schutzversicherung?	49
Benötigen Wohnungseigentümer zusätzlich noch Versicherungen?	49
VII. Baumängel	51
Liegt ein Baumangel vor?	51
Muss der Mangel beseitigt werden?	51
Haftet der Bauträger für Mängel?	52
Macht die Wohnungseigentümergemeinschaft oder der einzelne Wohnungseigentümer den Mangel geltend?	53
Welche Aufgaben muss der Verwalter erfüllen?	54
Wer trägt die Kosten?	54

2. Kapitel

Finanzierung des Kaufes	55
I. Höhe des benötigten Kapitals	55
Wozu dient eine Finanzplanung?	55
Wie wird das benötigte Kapital ermittelt?	56
Eigene oder fremde Mittel?	58
II. Arten der Finanzierung	59
Wie hoch sollte das Fremdkapital sein?	59
Wie lässt sich der Fremdkapitalbedarf finanzieren?	60
Wie lange laufen Darlehen üblicherweise?	61
Warum ist die Zinsbindungsdauer so wichtig?	61
Sind feste oder flexible Zinsen günstiger?	62
Was sind Annuitätendarlehen?	62
Gibt es Darlehen mit gleichbleibenden Tilgungsbeträgen? ..	62
Wann beginnt die Darlehenstilgung?	63
Sind Sondertilgungen möglich?	63
Lohnen sich Festdarlehen?	64
Was geschieht bei Zahlungsproblemen?	64
Wie funktioniert ein Bausparvertrag?	65
Wie funktioniert der Mietkauf von Wohnungen?	65
Welche Rolle spielt das Erbbaurecht?	67
III. Darlehensvertrag und Darlehenskonditionen	67
Wie erhält der Kauf- oder Bauwillige ein Darlehen?	67
Welche Hürden sind zu überwinden?	68
Welche persönlichen Voraussetzungen muss ein Darlehensnehmer erfüllen?	68
Wie beurteilt sich die sachliche Kreditfähigkeit?	69
Was regelt der Darlehensvertrag?	69
Welche Formvorschriften sind zu beachten?	70
IV. Sicherung des Kredites, Beleihung des Wohneigentums ..	72
Welche Sicherheiten werden verlangt?	72
Was ist der Beleihungswert?	72
Wie werden Hypotheken eingesetzt?	73
Wie werden Grundschulden eingesetzt?	73

Wie werden Grundschulden bestellt?	73
Wann kommt das Grundpfandrecht zum Zuge?	74
Was ist die Rangordnung?	75
Wozu dient die Bürgschaft?	75
V. Staatliche Förderung	76
Werden Bau oder Erwerb von selbst genutzten Immobilien noch gefördert?	76
Was sind KfW-Darlehen?	76
Was fördert die BAFA?	79
Fördern die Länder den Wohnungsbau?	79
Wird der Immobilienerwerb als Bestandteil der Altersversorgung anerkannt?	80
Was ist die Arbeitnehmersparzulage?	81
Was ist die Wohnungsbauprämie?	82
3. Kapitel	
Eigentümersammlung	83
I. Wie wird eine Eigentümersammlung vorbereitet?	83
Welche Funktion hat die Wohnungseigentümersammlung?	83
Wie oft findet die Wohnungseigentümersammlung statt?	83
Wo findet die Versammlung statt?	84
Wer beruft die Versammlungen ein?	84
Kann der Verwalter sich weigern?	85
Wer nimmt an den Versammlungen teil?	85
Welchen Formvorschriften muss die Einladung genügen? ...	87
Wie setzen Wohnungseigentümer von ihnen gewünschte Punkte auf die Tagesordnung?	88
Können Versammlung gleichzeitig für mehrere Eigentumswohnanlagen durchgeführt werden?	88
II. Durchführung	89
Wer leitet die Wohnungseigentümersammlung?	89
Gibt es eine Geschäftsordnung?	89
Wann ist eine Wohnungseigentümersammlung beschlussfähig?	90

Welche Vorschriften gelten für die Zweitversammlung?	90
Wie errechnen sich die Stimmrechte der Eigentümer?	91
Kann ein Eigentümer seine Stimme widerrufen?	91
Kann ein Eigentümer von seinem Stimmrecht ausgeschlossen werden?	92
Kann sich ein Eigentümer bei den Versammlungen vertreten lassen?	93
III. Beschluss und Vereinbarung	94
Wie regeln die Wohnungseigentümer ihre gemeinschaftlichen Angelegenheiten?	94
Was ist eine Vereinbarung?	94
Wie kommt eine Vereinbarung zustande?	95
Gibt es einen Anspruch auf Änderung einmal getroffener Vereinbarungen?	96
Was kann durch einen Beschluss entschieden werden?	96
Wann reicht ein Mehrheitsbeschluss?	97
Wann muss der Beschluss einstimmig sein?	97
Können Beschlüsse außerhalb der Versammlung getroffen werden?	98
Was ist ein gesetzesändernder Beschluss?	98
Können Vereinbarungen durch Beschlüsse geändert werden?	98
Was ist ein vereinbarungsersetzender Beschluss?	99
Was beschließen „Negativbeschlüsse“?	99
Wie wirken Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung?	99
Wie wirken nichtige Beschlüsse?	100
Wie wirken Beschlüsse bei Verstößen gegen Formvorschriften?	100
Was hat es mit der Beschlussverkündung auf sich?	101
Was ist eine Beschluss-Sammlung?	101
IV. Protokoll	102
Welche Rolle spielt das Protokoll der Eigentümersammlung?	102
Welche Informationen sollte ein Protokoll enthalten?	103
Gibt es weitere Formvorschriften?	104

Kann die Niederschrift eingesehen werden?	104
Können fehlerhafte Protokolle korrigiert werden?	105
4. Kapitel	
Verwaltung der Anlage	107
I. Auswahl und Kontrolle des Verwalters	107
Wer kann Verwalter werden?	107
Wer sucht den Verwalter aus?	107
Wie wird der Verwalter bestellt?	108
Was bedeutet die Bestellung?	109
Wann endet die Bestellung?	109
II. Eigen- oder Fremdverwaltung.....	110
Was ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums? ..	110
Wer trifft die notwendigen Entscheidungen?	111
Wie wirkt sich die Teilrechtsfähigkeit auf Fragen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft aus?	112
Wer ist für die Verwaltung zuständig?	112
Kann die Wohnungseigentümergemeinschaft sich selbst verwalten?	113
Wann kommt der Fremdverwalter ins Spiel?	114
Gibt es einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung? ..	114
Kann das Gericht einen Verwalter bestellen?	115
III. Verwaltervertrag	115
Muss ein Verwaltervertrag wirklich geschlossen werden?	115
Wie wird der Verwaltervertrag geschlossen?	115
Entspricht die Vertragslaufzeit der Dauer der Bestellung?	116
Wer verwaltet das Sondereigentum?	116
Welche Leistungen muss der Verwalter erbringen?	117
Wie wird der Verwalter vergütet?	117
Wie endet die Verwaltertätigkeit?	118
Welche Konsequenzen hat das für den Vertrag?	119
Was bedeutet das für die Tätigkeit des Verwalters für die Gemeinschaft?	119
Wie verteilt sich die Vergütung auf die Wohnungseigen- tümer?	120

IV. Aufgaben, Rechte und Pflichten des Verwalters	120
Was für Aufgaben übernimmt der Verwalter?	120
Muss der Verwalter alle Beschlüsse der Gemeinschaft vollziehen?	121
Muss der Verwalter selbst Beschlüsse herbeiführen?	122
Welche organisatorischen Maßnahmen muss der Verwalter ergreifen?	122
Welche Informations- und Auskunftspflichten hat der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern?	123
Muss der Verwalter Vertragspartnern Auskunft erteilen?	124
V. Wirtschaftliche Verwaltung	124
Wie wird das Finanzvermögen der Gemeinschaft verwaltet?	124
Was ist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft?	124
Welche Maßnahmen zählen zur Finanzverwaltung?	125
Muss die Gemeinschaft Bücher führen?	126
Was ist die Jahresabrechnung?	126
Wozu dient der Wirtschaftsplan?	127
Woraus ergeben sich die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer?	128
Was sind Kostenverteilungsschlüssel?	129
Was geschieht bei falschen Verteilungsschlüsseln?	129
Können Verteilungsschlüssel geändert werden?	130
Wie werden Heizkosten abgerechnet?	131
Kann die Auszahlung eines Teils des Verwaltungsvermögens beantragt werden?	131
VI. Rechtliche Verwaltung	132
Kann der Verwalter Verträge für die Wohnungseigentümergemeinschaft abschließen?	132
Kann der Verwalter Willenserklärungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft entgegennehmen?	132
Muss der Verwalter Fristen überwachen?	132
Kann der Verwalter Ansprüche gerichtlich geltend machen?	133
Kann die Gemeinschaft verklagt werden?	133
VII. Technische Verwaltung	133
Was versteht man unter technischer Verwaltung?	133

Was geschieht bei Gefahr in Verzug?	134
Wann beginnen die Kontrollpflichten?	134
Worauf kommt es bei den regelmäßigen Überwachungen an?	135
Wie häufig muss der Verwalter die Anlage kontrollieren?	135
Ist auch der Wohnungseigentümer in der Pflicht?	135
VIII. Abberufung des Verwalters	136
Was bedeutet die Abberufung?	136
Wie kann der Verwalter abberufen werden?	136
Wann liegt ein wichtiger Grund zur Abberufung vor?	137
Muss der Verwalter abberufen werden, wenn die feste Bestellungszeit ausläuft?	138
Wann schreitet das Gericht ein?	138
Wie wehrt sich der Verwalter?	139
IX. Verwaltungsbeirat	140
Was ist der Verwaltungsbeirat?	140
Hat der Verwaltungsbeirat einen Anspruch auf Vergütung? ..	140
Wie wird ein Verwaltungsbeirat bestellt?	140
Wie lange dauert die Beiratstätigkeit?	141
Wie setzt sich der Verwaltungsbeirat zusammen?	142
Wie arbeitet der Verwaltungsbeirat?	143
Welche Aufgaben weist der Gesetzgeber dem Verwaltungsbeirat zu?	144
Welche Aufgaben kann die Wohnungseigentümergemeinschaft dem Beirat zusätzlich zuweisen?	145
Wie ist das Zusammenspiel von Wohnungseigentümern und Beirat?	146
X. Haftung von Verwalter und Verwaltungsbeirat	146
Wie haftet der Verwaltungsbeirat?	146
Kann die Haftung des Verwaltungsbeirats ausgeschlossen werden?	147
Haftet der Verwalter?	147
Wie haftet der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern?	148
Was bedeutet die Entlastung des Verwalters?	148
Haftet der Verwalter für Dritte, die er beauftragt?	149

Wie kann der Verwalter sich vor der Haftung schützen?	149
Gibt es ein Mitverschulden der Wohnungseigentümer?	150
Wie werden die Ansprüche durchgesetzt?	150
5. Kapitel	
Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung	151
I. Instandhaltung und Instandsetzung	151
Was verbirgt sich hinter „Instandhaltung“, „Instandsetzung“ und „Reparatur“?	151
Dürfen bei Instandsetzungsmaßnahmen Modernisierungen durchgeführt werden?	152
Wie wird über Modernisierungsmaßnahmen entschieden? ..	152
Wer ist für die Instandhaltung und Instandsetzung zuständig?	153
Müssen Wohnungseigentümer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zustimmen?	154
Welche Rolle spielt der Verwalter?	154
II. Welche Maßnahmen gehören zu den Instandhaltungen und Instandsetzungen?	155
Wird der ursprüngliche Zustand beibehalten?	155
Darf ein höherer Standard gewählt werden?	155
Zählen auch Ersatzbeschaffungen dazu?	156
Soll die Anlage erstmalig mangelfrei hergestellt werden? ..	156
Müssen öffentlich-rechtliche Bestimmungen erfüllt werden? ..	156
III. Wie werden Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen finanziert?	157
Wer trägt die Kosten?	157
Was geschieht mit Folgekosten?	157
Können die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch Eigenleistung der Eigentümer reduziert werden? ..	157
Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt?	158
Wie wird über eine Sonderumlage entschieden?	159
IV. Instandhaltungsrückstellungen	159
Müssen Instandhaltungsrückstellungen gebildet werden? ...	159

Wofür dürfen Instandhaltungsrückstellungen eingesetzt werden?	160
Wofür dürfen Instandhaltungsrücklagen nicht eingesetzt werden?	160
Wie werden Instandhaltungsrückstellungen gebildet?	161
In welcher Höhe werden die Instandhaltungsrückstellungen gebildet?	161
Kann auf eine Entnahme aus den Rückstellungen verzichtet werden?	162
Wie müssen Rückstellungen angelegt werden?	162
V. Bauliche Veränderungen?	162
Was sind „bauliche Veränderungen“?	162
Wie werden bauliche Veränderungen von den Eigentümern beschlossen?	163
Hat jeder Eigentümer ein Anrecht auf bauliche Veränderungen?	164
Wann sind Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung benachteiligt?	164
Wer trägt die Kosten der baulichen Veränderung?	165
Müssen bauliche Veränderungen trotz fehlender Zustimmung durchgeführt werden?	166
Welche Pflichten treffen den Verwalter?	167
6. Kapitel	
Gebrauch und Verwertung des Wohneigentums	169
I. Rechte der Eigentümer	169
Welche Nutzungsrechte hat der Eigentümer?	169
Wie darf das gemeinschaftliche Eigentum genutzt werden? ..	169
Was ist der ordnungsgemäße Gebrauch?	170
Welche Rolle spielt die Hausordnung?	170
Welche Grenzen gibt es für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums?	171
Wie sieht es mit Einnahmen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum aus?	172
Dürfen Nutzungsentgelte erhoben werden?	173
Was sind Sondernutzungsrechte?	173

II. Vermietung	174
Dürfen Eigentumswohnungen vermietet werden?	174
Gibt es Beschränkungen?	174
Müssen der Verwalter oder die Gemeinschaft der Vermietungsabsicht zustimmen?	175
Wie gestaltet sich das Mietverhältnis?	176
Muss der Vermieter bei Problemen mit der Hausgemeinschaft einschreiten?	177
Was geschieht, wenn vermietete Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden?	177
Kann Gemeinschaftseigentum vermietet werden?	178
III. Verkauf der Eigentumswohnung.....	178
Können Eigentumswohnungen verkauft werden?	178
Kann dieses Recht zur Veräußerung eingeschränkt werden?	179
Kann die Gemeinschaft die Zustimmung verweigern?	180
Was geschieht, wenn die Gemeinschaft nicht zustimmt?	180
Können vermietete Eigentumswohnungen verkauft werden?	180
IV. Zwangsvollstreckung Dritter in das Wohneigentum	181
Wann kann es zu einer Zwangsvollstreckung kommen?	181
Wie erhalten Wohnungseigentümer einen Vollstreckungstitel?	181
Wie können Geldforderungen durchgesetzt werden?	181
Lassen sich Maßnahmen durchsetzen?	182
Gibt es Alternativen?	183
Kann gegen den Verwalter vollstreckt werden?	183
Wer trägt die Kosten?	183
V. Zwangsverwaltung	184
Was bedeutet Zwangsverwaltung?	184
Wie gestaltet sich das Verhältnis zur Gemeinschaft?	184
Was geschieht mit Zahlungsverpflichtungen in der Zwangsverwaltung?	184
VI. Abmahnung und Entziehung	185
Kann ein Eigentümer wirklich zum Verkauf gezwungen werden?	185

Welche Gründe führen zu dem Verlust des Eigentums?	185
Wie läuft ein solches Verfahren ab?	186
7. Kapitel	
Eigentümerwechsel	189
I. Wirksamwerden des Wechsels	189
Wann wird der Eigentümerwechsel wirksam?	189
II. Haftung der ausgeschiedenen Eigentümer	190
Wie lange muss ein Verkäufer noch an die Gemeinschaft zahlen?	190
Wer haftet für nicht gezahlte Hausgeldvorschüsse?	190
Wie lange haftet der Verkäufer für Schäden am Eigentum? ..	190
Wie lange haftet der Verkäufer gegenüber Dritten?	191
Was geschieht mit baulichen Veränderungen des Verkäufers? ..	191
III. Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft	192
Wie haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten?	192
Was geschieht, wenn das Verwaltungsvermögen nicht ausreicht?	192
Gibt es eine Nachzahlungspflicht der Wohnungseigentümer?	192
Was geschieht, wenn die Eigentümer notwendige Beschlüsse nicht fassen?	193
Was geschieht, wenn einzelne Wohnungseigentümer in Zahlungsverzug kommen?	193
Gibt es eine gesamtschuldnerische Haftung?	194
Kann die Wohnungseigentümergemeinschaft insolvent werden?	195
IV. Haftung des Erwerbers	195
Für welche Zahlungen gegenüber der Gemeinschaft haftet der Erwerber?	195
Was geschieht mit Forderungen aus der Zeit vor dem Eigentümerwechsel?	196
Wie sieht es mit Beitragsrückständen aus?	196

Inhaltsverzeichnis

Muss der Erwerber Ausgleichszahlungen für Liquiditätsengpässe leisten?	197
Wie haftet ein Erwerber für Forderungen Dritter?	197
Haftet ein Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren?	198
Sachverzeichnis	199