

INHALT

A

Abgeschlossenheit 15

Wann ist eine Wohnung oder ein Teileigentum abgeschlossen? 15 | Welche Regeln gelten für Garagen und Abstellräume? 16 | Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung? 17

Anfechtung 17

Wann kann ein Beschluss angefochten werden? 18 | Warum ist es wichtig, einen erfahrenen Anwalt einzuschalten? 21 | Was ist bei Gericht zu beachten? 23 | Sind nicht längst unumkehrbare Tatsachen geschaffen worden, bis das Gericht entscheidet? 24 | Welche Kosten fallen bei einer Anfechtung an? 26 | Welche Gebühren und Honorare muss der Verlierer übernehmen? 28 | Wann muss der Verwalter wegen fehlerhafter Beschlüsse die Verfahrenskosten zahlen? 28 | Wie werden die Kosten bei einer gütlichen Einigung verteilt? 29 | Was tun, wenn das Gericht den Beschluss nicht aufhebt? 29

Antenne 30

Wer darf eine Parabolantenne anbringen? 30 | Sind Amateurfunkantennen zulassen? 31 | Wann darf das Dach für eine Mobilfunkantenne vermietet werden? 31

E

Balkon 33

Was müssen die Balkonnutzer beachten? 33 | Dürfen Eigentümer ihren Balkon frei gestalten? 34 | Wer sorgt für die Instandhaltung der Balkone? 36 | Wie wird ein Balkonanbau genehmigt? 38

Bauliche Veränderungen 39

Was unterscheidet bauliche Veränderungen von anderen Maßnahmen? 40 | Welche bauliche Veränderung muss stets geduldet werden? 41 | Über welche Veränderungen muss abgestimmt werden? 42 | Wie wird entschieden, wenn die Eigentümermehrheit etwas baulich verändern will? 45 | Was ist zu beachten, wenn einzelne Eigentümer eine Veränderung vornehmen wollen? 46 | Wie sorgen Sie für den Rückbau einer ungenehmigten baulichen Veränderung? 48

Beschlussfassung in der Eigentümersversammlung 49

Wer darf abstimmen? 49 | Wie sind die Stimmrechte verteilt? 50 | Kann man Stimmrechte übertragen? 51 | Wann verliert ein Eigentümer das Stimmrecht? 52 | Bei welchen Beschlüssen genügt eine einfache Mehrheit? 54 | Welche Entscheidungen benötigen eine hohe Zustimmung? 55 | Wie verläuft die Abstimmung konkret? 57 | Wie muss das Abstimmungsergebnis verkündet und dokumentiert werden? 59 | Wie gehen Eigentümer gegen ihres Erachtens falsche Beschlüsse vor? 60

Beschlussammlung 61

Was genau sagen die Gesetze zur Sammlung? 61 | Was geschieht, wenn die Sammlung Lücken und Fehler aufweist? 63 | Was gehört nicht in die Sammlung? 64 | Welche Entscheidungen müssen die Eigentümer über die Sammlung treffen? 64

E

Eigentünergemeinschaft 67

Was verbindet die Mitglieder der Eigentünergemeinschaft? 67 | Welche Rechte besitzt die Eigentünergemeinschaft? 69 | Wer entscheidet über das Vorgehen der Gemeinschaft? 71 | Verfügt

die Gemeinschaft über eigenes Vermögen? 71 | Kann die Gemeinschaft bei Fehlentscheidungen in Konkurs gehen? 71

Eigentümerversammlung 72

Wie wird die Versammlung einberufen? 73 | Was, wenn während des Jahres weitere Beschlüsse nötig werden? 74 | Ist eine Tagesordnung nötig? 75 | Wie bringen Sie Ihr Anliegen auf die Tagesordnung? 76 | Wer wird eingeladen? 77 | Wer darf an der Versammlung zusätzlich teilnehmen? 78 | Wer leitet die Versammlung? 79 | Wann ist die EV beschlussfähig? 80 | Wie läuft die weitere Versammlung ab? 80 | Wie wird die Versammlung beendet? 81

Eigentumswohnung 81

Was gehört alles zu meinem Wohnungseigentum? 82 | Darf ich mein Wohnungseigentum beruflich nutzen? 83 | Wäre eine komplett gewerbliche Nutzung zulässig? 84 | Darf ich Räume im Keller und Dach zu Wohnzwecken nutzen? 84 | Darf ich zwei aneinander grenzende Wohnungen zusammenlegen? 86 | Darf ich meine Wohnung aufteilen? 87 | Muss ich um Erlaubnis fragen, wenn ich vermieten will? 87

Entziehung des Wohnungseigentums 89

Wie kann die Gemeinschaft ein unzumutbares Mitglied loswerden? 89 | Welches Verhalten rechtfertigt eine Entziehung des Wohnungseigentums? 91 | Wie läuft eine Entziehung des Wohnungseigentums ab? 93

G

Gartennutzung 95

Wer bestimmt, wie der Garten angelegt wird? 95 | Welche Regeln gelten für die Nutzung des Gartens? 96

Gartenpflege 98

Wer hält den Garten in Ordnung? 98 | Dürfen Eigentümer die Gartenarbeit selbst übernehmen? 99

Gartenteil zur Sondernutzung 100

Worauf beruht ein Sondernutzungsrecht im Garten? 101 | Wofür braucht ein Sondernutzer die Zustimmung der Miteigner? 102

Gebrauchsregelungen 104

Welche Arten von Gebrauchsregelung gibt es und wie lassen sie sich ändern? 104 | Wann besteht ein Anspruch auf eine neue Regelung? 107

Gemeinschaftseigentum 108

Was sagen die Gesetze über das Gemeinschaftseigentum? 108 | Wozu sind Eigentümer gegenüber dem Gemeinschaftseigentum verpflichtet? 108 | Wer bestimmt über das Gemeinschaftseigentum? 109 | Was zählt zum Gemeinschaftseigentum, was zum Sondereigentum? 110

Gemeinschaftsordnung 115

Besitzt jede Wohnanlage eine Gemeinschaftsordnung? 115 | Welche gesetzlichen Regeln zur Eigentümerversammlung werden oft geändert? 116 | Wie kann eine Gemeinschaftsordnung die Kosten umverteilen? 118 | Wie greift die Gemeinschaftsordnung in die Verfügungsgewalt ein? 119 | Wie lassen sich die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ändern? 120

Geschäftsordnung der Eigentümersversammlung 121

Was sollte eine Geschäftsordnung klären? 121 | Wie können Sie den Ablauf der Versammlung beeinflussen? 123

Grillen 124

Darf man auf dem eigenen Balkon grillen? 124 | Wie oft darf man grillen? 125 | Ist Grillen im Garten unbegrenzt erlaubt? 125

H

Hausgeld 127

Was versteht man unter Hausgeld? 127 | Wann wird wie viel Hausgeld fällig? 128 | Wer muss bei einem Eigentümerwechsel zahlen? 130 | Wie kann

die Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsverzug reagieren? 131

Hausordnung 132

Was bestimmt die Hausordnung? 132 | Wie lässt sich eine Hausordnung einführen, ändern und ergänzen? 133 | Was, wenn Eigentümer gegen die Hausordnung verstößen? 134 | Wann kann ein Eigentümer neue Regelungen verlangen? 135 | Welche Vorgaben machen Richter für eine Hausordnung? 136

Heizung 140

Wer bestimmt, wann und wie stark geheizt wird? 140 | Welche Regelungen sind für die Heizkostenabrechnung möglich? 141 | Welche Regeln gelten für eine zentrale Warmwasserversorgung? 143 | Welche Vorgaben bestehen für Energiesparmaßnahmen? 144



Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums 146

Instandhaltungsrückstellung 147

Warum Reserven bilden? 148 | Wie viel Geld muss die Gemeinschaft pro Jahr zurückstellen? 149 | Wer muss wie viel Geld in die Rückstellung einzahlen? 151 | Wie soll die Gemeinschaft ihre Reserven anlegen? 152 | Wofür kann die Gemeinschaft die Rückstellung verwenden? 152

Instandsetzung der Eigentumswohnung 154

Welche Regeln gelten für die Instandhaltung und Instandsetzung Ihrer eigenen Wohnung? 154 | Welche Gefahren drohen Ihrer Wohnung vom Gemeinschaftseigentum? 156

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums 158

Wie bedeutet Instandsetzung? 159 | Wie lassen sich Instandsetzung und Modernisierung kombinieren? 159 | Wie bereitet der Verwalter die Entscheidung der Eigentümer vor? 160 | Wie

beschließen die Eigentümer über Maßnahmen? 161 | Nach welchem Prinzip werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 162 | Welche Kostenregelung wäre unzulässig? 163 | Wer haftet für Schäden wegen unterlassener Instandsetzung? 163



Jahresabrechnung 165

Wer erstellt die Jahresabrechnung und welche Daten muss sie liefern? 165 | Wie wird die Gesamtaufstellung der Einnahmen und Auszahlungen erstellt? 167 | Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 168 | Welche Sonderregeln gelten für die Verteilung der Heizkosten? 169 | Welche Kosten können an Mieter weitergereicht werden? 170 | Welche Ausgaben und Einnahmen betreffen nur die Eigentümer? 172 | Welche Zahlungspflichten ergeben sich aus der Jahresabrechnung? 173 | Wie wird über die Instandhaltungsrückstellung informiert? 174 | Wie sieht ein perfekter Vermögensstatus aus? 175 | Wer prüft die Jahresabrechnung? 176 | Wie läuft eine Prüfung durch den Beirat ab? 178 | Welches sind häufige Fehler in der Abrechnung? 179 | Was unternimmt der Beirat anhand seiner Prüfergebnisse? 181 | Welche Bedeutung hat der Beschluss über die Jahresabrechnung? 182



Klage 184

Wie wahren Sie als einzelner Eigentümer Ihre Rechte? 184 | Wie schützt die Gemeinschaft ihre Interessen gegenüber einzelnen Eigentümern? 187 | Worauf ist bei einem Streit der Gemeinschaft mit ihrem Verwalter zu achten? 188 | Wie wehrt sich die Gemeinschaft gegen Außenstehende? 189 | An wen wendet man sich mit einer Klage? 189 | Wer trägt die Kosten einer Klage? 190

Kostenverteilung 192

Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 192 | Wer hat Anspruch auf eine Neuverteilung der Kosten? 194

Kredit für die Eigentümergemeinschaft 195

Wie überbrückt eine Eigentümergemeinschaft einen finanziellen Engpass? 196 | Wie kann die Eigentümergemeinschaft ein langfristiges Darlehen aufnehmen? 196 | Wer haftet für Kredite der Eigentümergemeinschaft? 197 | Warum erhalten Eigentümergemeinschaften von Banken oft keinen Kredit? 199

Kredit für einzelne Eigentümer 200

Wie kann der einzelne Eigner mit Kredit eine teure Haussanierung finanzieren? 200 | Erhalten die Eigentümer bessere Angebote, wenn sie als Gruppe mit der Bank verhandeln? 203

M

Miteigentumsanteile 205

Nach welchem Prinzip werden die Anteile am Gemeinschaftseigentum verteilt? 205 | Welche Bedeutung haben Miteigentumsanteile für die Kostenverteilung? 206 | Wann spielen die Miteigentumsanteile bei Abstimmungen eine Rolle? 206

Modernisierung 207

Was verstehen Juristen unter einer Modernisierung? 207 | Wie können Eigentümer eine Modernisierung beschließen? 209 | Was tun, wenn nicht genug Eigentümer für die Modernisierung stimmen? 210 | Wo sind Modernisierungsprojekten Grenzen gesetzt? 211

Musizieren 214

Kann die Hausordnung das Musizieren zeitlich begrenzen? 214 | Kann für das Musizieren Zimmerlautstärke verordnet werden? 215 | Wie können Sie

sich gegen unzumutbares Musizieren wehren? 216 | Kann eine Vereinbarung das Musizieren ganz verbieten? 218

N

Notgeschäftsleitung 219

Was darf jeder Eigentümer zur Gefahrenabwehr unternehmen? 219 | Wann darf der Verwalter ohne Auftrag der Eigentümer handeln? 221 | Was gilt, wenn ein Eigentümer eine Gefahr sieht, die anderen aber nicht? 221

O

Ordnungsgemäße Verwaltung 223

P

Protokoll der Eigentümerversammlung 226

Gibt es eine gesetzlich festgelegte Form? 226 | Wie sollte der Verwalter das Protokoll handhaben? 226 | Was muss im Protokoll enthalten sein? 227

S

Sondereigentum 229

Was umfasst ein Sondereigentum konkret? 229 | Welche Rechte besitzt ein Sondereigentümer? 230

Sondernutzungsrecht 230

Wie wird ein Sondernutzungsrecht gewährt? 231 | Welche Rechte und Pflichten bringt ein Sondernutzungsrecht? 232 | Kann ein Sondernutzungsrecht verkauft oder zurückgegeben werden? 233

Sonderumlage 234

Spielplatz 237

Wo und wann dürfen Kinder spielen? 237 | Was tun, wenn ein Spielplatz fehlt? 239

T

Teileigentum 241

Was gehört zum Teileigentum? 241 | Wie darf Teileigentum genutzt werden? 242 | Darf ein Teileigentum zum Wohnraum werden? 243 | Werden Teileigentum und Wohnungseigentum rechtlich unterschiedlich behandelt? 244

Teilungserklärung 244

Was erklärt eine Teilungserklärung? 245 | Warum regelt die Teilungserklärung auch das Miteinander der Eigentümer? 247 | Welche Rolle spielt das Grundbuchamt bei Entstehung einer Wohnanlage? 247

Tierhaltung 248

Welche Tiere dürfen gehalten werden, welche nicht? 249 | Ist ein komplettes Tierverbot möglich? 250

Treppenhaus 251

Was sagt die Hausordnung? 252 | Dürfen Kinderwagen oder Rollstühle im Treppenhaus geparkt werden? 253 | Wie lässt sich die Treppenhausreinigung regeln? 254 | Gibt es Grenzen für Renovierungen? 254

U

Unabdingbarkeit 257

V

Vereinbarung 262

Was sind und was regeln Vereinbarungen? 262 | Was passiert, wenn nicht alle Eigentümer einer geplanten Vereinbarung zustimmen? 265

Verwalteraufgaben 267

Wie sorgt der Verwalter für verbindliche Beschlüsse? 267 | Was muss der Verwalter bei der Umsetzung der Beschlüsse beachten? 268 | Wie agiert der Verwalter in Streitfällen? 268 | Wie hält der Verwalter die Wohnanlage in gutem Zustand? 269 | Wie sichert der Verwalter die Finanzen der Eigentümergemeinschaft? 272 | Wie legt der Verwalter Rechenschaft über seine Arbeit ab? 274 | Wie hilft der Verwalter den Eigentümern, ihre Rechte zu wahren? 274 | Wie setzt der Verwalter die Hausordnung durch? 276 | Welche Aufgaben können dem Verwalter zusätzlich übertragen werden? 276

Verwaltersuche 277

Wer darf Verwalter werden? 277 | Welche Art von Verwalter passt zur Eigentümergemeinschaft? 278 | Welche Qualifikationen sollte ein Verwalterkandidat besitzen? 280

Verwaltervertrag 284

Was ist beim Aushandeln eines Vertragsentwurfs zu beachten? 284 | Für welche Grundleistungen soll ein Basishonorar gelten? 285 | Für welche Arbeiten sollten zusätzlich Preise festgelegt werden? 287 | Wie werden die Verwalterkosten auf die Eigentümer verteilt? 288 | Wer trägt die Kosten für die Verwaltung eines Sondereigentums? 288 | Wann beginnt, wann endet der Verwaltervertrag? 289

Verwalterwahl und -abwahl 290

Ist die Wahl eines Verwalters gesetzlich vorgeschrieben? 291 | Wie wird der Verwalter bestellt und sein Vertrag besiegelt? 291 | Wie können sich Eigentümer vorzeitig von einem Verwalter trennen? 294 | Darf ein Verwalter beim Abwahlantrag

mitstimmen? 296 | Kann der Verwalter gegen seine Abberufung vorgehen? 297 | Wie erfolgt der Verwalterwechsel am Ende der Vertragszeit? 297

Verwaltungsbeiratsarbeit 299

Was soll der Beirat tun, was nicht? 299 | Soll der Beirat mehr Kompetenzen erhalten? 301 | Wie soll sich der Beirat organisieren? 302 | Wie läuft die Beiratsarbeit konkret ab? 303 | Kassieren die Beiräte ein Honorar? 304 | Wann können Beiräte zur Rechenschaft gezogen werden? 305

Verwaltungsbeiratswahl 306

Ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats vorgeschrieben? 306 | Kann man die Bildung eines Beirats einklagen? 307 | Wie lassen sich Miteigentümer für eine Kandidatur gewinnen? 307 | Wer darf zum Beirat kandidieren? 308 | Welche Vor- und Nachteile haben Sie als Beiratsmitglied? 310 | Welche Tücken gibt es bei der Beiratswahl? 311 | Wie läuft die Beiratswahl konkret ab? 313 | Wie endet die Beiratstätigkeit? 315

Verwaltungsvermögen 316

Woraus besteht das Vermögen der Gemeinschaft? 317 | Wer kann über das Verwaltungsvermögen verfügen? 318

W

Wirtschaftsplan 321

Welche Ausgaben und Erträge erfasst der Wirtschaftsplan? 321 | Wann sollte der Verwalter den Wirtschaftsplan vorlegen? 322 | Was ist beim Beschluss des Wirtschaftsplans zu beachten? 324 | Wie kann eine unerwartete Finanzlücke geschlossen werden? 325

Z

Zahlungspflicht 326

Muss jeder Eigentümer zahlen, auch wenn er die Beträge für falsch hält? 326 | Wie kann man Zahlungsspitzen verringern? 327 | Wie kann eine Gemeinschaft juristisch gegen säumige Zahler vorgehen? 327 | Was kann die Gemeinschaft mit einem vollstreckbaren Titel anfangen? 330 | Darf die Gemeinschaft einem Schuldner die Versorgung sperren? 333 | Wie kommt die Gemeinschaft an ihr Geld, wenn der säumige Eigentümer verkaufen will? 334

Zustimmung zur Veräußerung 336

Wann muss ich mir den Verkauf meiner Wohnung genehmigen lassen? 336 | Aus welchen Gründen kann die Genehmigung verweigert werden? 338 | Was passiert, wenn die Zustimmung zum Verkauf verweigert wird? 339 | Können Eigentümer die Veräußerungsbeschränkung abschaffen? 340

Anhang

Adressen der Verbraucherzentralen 341
Stichwortverzeichnis mit weiteren Begriffen 343
Impressum 349