

# Inhalt

## UNTER DEM SCHOKOGUSS:

### WARUM DIE „SATZUNG“ DER WEG SO WICHTIG FÜR SIE IST

<b>1.</b>	<b>JEDEM SEIN SAHNSTÜCKCHEN? DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS</b>	<b>10</b>
1.1	Wohn- oder Geschäftshaus? – Art, Charakter und Zweck- bestimmung der Anlage	11
1.2	Ein Wort, ein Plan – Aufteilungsbeschreibung und -plan	14
1.3	Anteil 39/1.000stel – Miteigentumsanteile	16
1.4	Mein, dein, unser? – Sonder- und Gemeinschaftseigentum	17
1.5	Reserviert für Wohnung Nr. 17 – Sondernutzungsrechte	20
1.6	Die Finger im Spiel behalten – Änderungsvollmachten des Verkäufers	21
<b>2.</b>	<b>AN DER GROSSEN KAFFEETAFEL:</b>	
	<b>DIE ORGANISATION UND VERWALTUNG DER WEG</b>	<b>25</b>
2.1	Doch kein Kaffeekränzchen – Eigentümerversammlung und Stimmrechte	26
2.2	Wer darf, wer darf nicht? – Vertretungsregelungen	30
2.3	Vertrauen ist gut ... – Festlegungen für die Verwaltungstätigkeit	32
2.4	Eine Frage des Vermögens – Kontenkontrolle	36
2.5	Achtung, Nebenkosten! – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	39
2.6	Acht Augen sehen mehr als zwei – Der Verwaltungsbeirat	41
<b>3.</b>	<b>DRAUSSEN NUR KÄNNCHEN ... DIE VERTEILUNG VON KOSTEN UND LASTEN</b>	<b>44</b>
3.1	Der Schlüsselbund – Kostenverteilungsmöglichkeiten	44
3.2	Das WEG-Sparbuch – Instandhaltungsrücklage	49
3.3	Meine Fenster? – Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums	51
3.4	Pflicht zur Schönheit – Instandhaltung des Sondereigentums	53
3.5	Gebaut wird immer – Bauliche Veränderungen	54
3.6	Gefordert und gefördert – Modernisierungen und energetische Sanierungen	56

<b>4. HEUTE SCHOKO, MORGEN ERDBEER: DIE GEBRAUCHSREGELUNGEN</b>	<b>60</b>
4.1 Ein Café in der Wohnung? – Nutzungsänderungen	61
4.2 Krokodile in der Badewanne? – Tierhaltung	62
4.3 Touristen als Nachbarn? – Vermietungsrechte	63
4.4 Suche potenten Käufer – Verkaufsbeschränkungen	64
<b>EXKURS I:</b>	<b>66</b>
Warum Untergemeinschaften ein besonderes Risiko bedeuten	
<b>5. ROSINEN ODER KIRSCHKERNE? SO GEHEN SIE ALS WOHNUNGSKÄUFER/IN BEI DER PRÜFUNG VOR</b>	<b>70</b>
5.1 Welcher Verhandlungsspielraum besteht	71
5.2 Wie Sie die Teilungserklärung Schritt für Schritt durchleuchten	72
5.3 Wer Sie rechtlich beraten kann	74
<b>6. WAS, WENN'S NICHT MEHR SCHMECKT? RATSCHLÄGE FÜR BESTEHENDE WEGS</b>	<b>76</b>
6.1 So gehen Sie mit rechtswidrigen Klauseln um	77
6.2 Die Kostenverteilung per WEG-Beschluss ändern	79
6.3 Wann ein gesetzlicher Änderungsanspruch besteht	79
6.4 Wie Sie die Teilungserklärung einvernehmlich ändern	80
<b>EXKURS II:</b>	<b>82</b>
Für morgen vorbacken? Die Vor- und Nachteile einer generellen Öffnungsklausel	
<b>7. ALLES GUT VERDAUT? CHECKLISTEN – TESTEN SIE IHR WISSEN!</b>	<b>85</b>
<b>8. GENUSS MIT LANGER HALTBARKEIT? DIE WIE-LEISTUNGEN FÜR SIE</b>	<b>89</b>
<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>92</b>
<b>LITERATURHINWEISE</b>	<b>96</b>