

Inhalt

UNTER DEM SCHOKOGUSS:

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

| | |
|---|-----------|
| 1. JEDEM SEIN SAHNESTÜCKCHEN? DIE AUFTEILUNG DES EIGENTUMS | 10 |
| 1.1 Wohn- oder Geschäftshaus? – Art, Charakter und Zweckbestimmung 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 |
| | |
| 2. AN DER GROSSEN KAFFEETAFEL: | |
| DIE ORGANISATION UND VERWALTUNG DER WEG | 25 |
| 2.1 Doch kein Kaffeekränzchen – Eigentümersversammlung 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 |
| | |
| 3. DRAUSSEN NUR KÄNNCHEN ... DIE VERTEILUNG VON KOSTEN UND LASTEN | 44 |
| 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 |

| | |
|--|----|
| 4. HEUTE SCHOKO, MORGEN ERDBEER: DIE GEBRAUCHSREGELUNGEN | 60 |
| 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 potenter Käufer – Verkaufsbeschränkungen | 64 |
| EXKURS I: _____ | 66 |
| Warum Untergemeinschaften ein besonderes Risiko bedeuten | |
| 5. ROSINEN ODER KIRSCHKERNE? SO GEHEN SIE ALS WOHNUNGSKÄUFER/IN BEI DER PRÜFUNG VOR | 70 |
| 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 |
| 6. WAS, WENN'S NICHT MEHR SCHMECKT? RATSCHLÄGE FÜR BESTEHENDE WEGS | 76 |
| 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 |
| EXKURS II: _____ | 82 |
| Für morgen vorbacken? Die Vor- und Nachteile einer generellen Öffnungsklausel | |
| 7. ALLES GUT VERDAUT? CHECKLISTEN – TESTEN SIE IHR WISSEN! | 85 |
| 8. GENUSS MIT LANGER HALTBARKEIT? DIE WIE-LEISTUNGEN FÜR SIE | 89 |
| STICHWORTVERZEICHNIS | 92 |
| LITERATURHINWEISE | 96 |