

# Inhalt

## Teil 1

<b>Vier Fragezeichen und das neue Gesetz: Neue Rollen und neue Spielräume bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums</b>	<b>9</b>
1.1. Wohnungseigentümergeinschaft: Wer hat die Macht im erstarkten Verband?	10
1.2. Wohnungseigentümer*innen: Die Hauptrolle spielen Sie!	20
1.3. Verwalter*in: Drahtzieher oder kooperative Komplizin – das liegt auch bei Ihnen	31
1.4. Verwaltungsbeirat: Die Spürnasen der WEG – jetzt besser aufgestellt	40

## Teil 2

<b>Es geschieht am helllichten Tag: Neues &amp; Nützliches zu Einzelthemen</b>	<b>53</b>
2.1. Wohnungskauf: Lassen Sie Ihren inneren Detektiv von der Leine	54
2.2. Gemeinschafts- und Sondereigentum: Alte Bekannte und neue Verdächtige	63
2.3. Eigentümerversammlung: Willkommen im entscheidenden Kreis	70
2.4. Verwaltervertrag: Spielraum für (Nach-)Verhandlungen!	79
2.5. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung: Im Visier der Fahndung	85
2.6. Bauliche Veränderungen: Zieht das Chaos in WEGs ein?	94
2.7. Vermietung: Wohnungseigentums- und Mietrecht jetzt inniger vereint?	103
2.8. Beschlussanfechtungen und andere Klagen: Miteinander ins Gericht gehen	112

## Teil 3

<b>Liebesgrüße aus Berlin: Das neue WEGesetz für Sie kommentiert</b>	<b>129</b>
Zu § 1: Begriffsbestimmungen hübsch eingereiht in die Indizienkette	131
Zu § 2: Vertrag und Teilungserklärung, die altbekannten Tatwaffen	133
Zu § 3: Die neuen Sondereigentums-Verdächtigen – Stellplätze und Freiflächen	135
Zu § 4: Formvorschriften für den Eigentumsübergang bleiben unversehrt	138
Zu § 5: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Schwierige Frage, Herr Kommissar!	139
Zu § 6: Sondereigentum und MEA – untrennbar wie Finger und Abdruck	147
Zu § 7: Wohnungsgrundbuch – der verlässlichste Zeuge	148
Zu § 8: Die war's – Besonderheiten bei der Teilung durch eine Alleineigentümer*in	151
Zu § 9: Des Wohnungseigentums letzte Stunde	153
Zu § 9a: Die Wohnungseigentümergeinschaft – „Der unsichtbare Dritte“	155

Zu § 9b: Aus der Hüfte geschossen – die neue Vertretungsmacht der Verwalter*in	175
Zu § 10: Alles rund um Beziehungen und Tatwerkzeuge	185
Zu § 11: Lebenslänglich – ohne Einigung bleibt die WEG auf ewig bestehen	193
Zu § 12: Welche Fesseln es für den Verkauf der Wohnung geben kann	194
Zu § 13: Hinter dem Vorhang alles erlaubt? Ihre Rechte aus dem Sondereigentum	197
Zu § 14: Pflichten der Wohnungseigentümer*innen oder die Grenzen Ihrer Freiheit	206
Zu § 15: Erhaltungs- und Baumaßnahmen – was Mieter*innen dulden müssen	211
Zu § 16: Gerech ist gerecht – Verteilung der Nutzungen und Kosten	216
Zu § 17: Schluss mit lustig – Entziehung des Wohnungseigentums	220
Zu § 18: Das Phantom – die WEG verwaltet das Gemeinschaftseigentum	224
Zu § 19: Die Pflicht ruft: Vorschriften aller Art ... zur WEG-Verwaltung	234
Zu § 20: Irrgarten der Möglichkeiten für bauliche Veränderungen?	241
Zu § 21: Folgt der Kosten-Blues nach baulichen Veränderungen?	256
Zu § 22: Lösungsmittelfrei – zum Umgang mit Problemimmobilien	268
Zu § 23: Das Gipfeltreffen – Konstruktives Parlament oder Quasselbude?	269
Zu § 24: Gipfeltreffen der Bosse – Vor- und Nachbereitung	280
Zu § 25: Die Kunst, sich auf die richtige Seite zu stellen – Beschlussfassung beim Gipfeltreffen	293
Zu § 26: Die Besten-Auslese – Wahl und Abwahl der Verwalter*in	301
Zu § 26a: Die Lizenz zum „Mäuse“ fangen? Bald darf nicht mehr jeder ins Amt	308
Zu § 27: Verwalter, übernehmen Sie! Aufgaben, Rechte und Pflichten	310
Zu § 28: Abgerechnet wird zum Schluss	320
Zu § 29: Der Verwaltungsbeirat – Ermittler im Auftrag der WEG	332
 Anhang	
Stichwortverzeichnis	345
Autorinnen	350
Den Wohnungseigentümer*innen verpflichtet!	351
Dafür steht der Verein, das hat Wohnen im Eigentum geleistet	352