

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vorwort .....                                                                                               | V  |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                                                 | XI |
| Vorab: Wichtige Neuerungen des Wohnungseigentumsrechts seit<br>1. Dezember 2020 .....                       | 1  |
| <b>Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung.</b> .....                                                   | 3  |
| I. Besichtigung .....                                                                                       | 3  |
| 1. Allgemeines .....                                                                                        | 3  |
| a) Die Finanzen .....                                                                                       | 3  |
| b) Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige? ..                                                     | 5  |
| 2. Konkretes .....                                                                                          | 7  |
| II. Der Kaufentschluss .....                                                                                | 11 |
| 1. Guter Rat ist teuer – keiner oft viel teurer .....                                                       | 16 |
| 2. Sonderproblem: Schallschutz – Lärmemission. ....                                                         | 16 |
| III. Die vermietete Eigentumswohnung. ....                                                                  | 18 |
| 1. Kauf zur Eigennutzung .....                                                                              | 18 |
| 2. Kauf als Kapitalanlage .....                                                                             | 19 |
| <b>Kapitel B: Der Kauf.</b> .....                                                                           | 21 |
| I. Kauf einer bereits bestehenden Wohnung. Objekt, Gegenleis-<br>tung, Beteiligte .....                     | 21 |
| a) Wer verkauft? .....                                                                                      | 23 |
| b) Wer kauft? .....                                                                                         | 23 |
| c) Was kaufe ich? .....                                                                                     | 24 |
| d) Wann bezahle ich? .....                                                                                  | 24 |
| e) Wann bekomme ich die Wohnung? .....                                                                      | 25 |
| f) Eigentumsübergang – Risiken vermeiden .....                                                              | 25 |
| g) Wann wird der Kaufpreis fällig? .....                                                                    | 26 |
| h) Welchen Zustand hat die Wohnung? .....                                                                   | 27 |
| i) Wer trägt welche Kosten? .....                                                                           | 27 |
| j) Die Bank spielt immer mit. ....                                                                          | 29 |
| II. Kauf einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Haus:<br>das Bauträgermodell .....                     | 29 |
| <b>Kapitel C: Das Wohnungseigentum: My home is our castle –<br/>        Mein Heim ist unsere Burg</b> ..... | 33 |
| I. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....                                                           | 33 |
| II. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers – die WEG-<br>Familie .....                                | 47 |
| 1. Die WEG-Familie im Innenverhältnis .....                                                                 | 47 |
| 2. Die WEG-Familie im Außenverhältnis .....                                                                 | 63 |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Kapitel D: Die Verwaltung</b> .....                              | 65  |
| I. Die Gemeinschaft .....                                           | 65  |
| II. Der Verwalter .....                                             | 76  |
| 1. Allgemeines .....                                                | 76  |
| 2. Bestellung/Berufung des Verwalters .....                         | 78  |
| a) Bestellung/Berufung .....                                        | 78  |
| b) Ungültige Berufung .....                                         | 81  |
| c) Abberufung .....                                                 | 82  |
| 3. Der Verwaltervertrag .....                                       | 83  |
| 4. Verwalterhonorar .....                                           | 86  |
| 5. Rechte und Pflichten des Verwalters .....                        | 88  |
| 6. Haftung des Verwalters .....                                     | 98  |
| 7. Der Verwaltungsbeirat .....                                      | 99  |
| a) Mitglieder des Verwaltungsbeirates .....                         | 100 |
| b) Haftung des Verwaltungsbeirats .....                             | 100 |
| <b>Kapitel E: Baumaßnahmen und Reparaturen</b> .....                | 102 |
| I. Die Begriffe: Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderung ..... | 102 |
| II. Die verschiedenen Maßnahmen .....                               | 103 |
| 1. Erhaltungen: Instandhaltungen und Instandsetzungen .....         | 103 |
| a) Erhaltungen mit Modernisierungscharakter .....                   | 103 |
| b) Ordnungsgemäße Maßnahmen .....                                   | 104 |
| c) Erstmalige Instandsetzung .....                                  | 104 |
| d) Notwendige Erhaltungsmaßnahmen .....                             | 104 |
| e) Betreten einer Wohnung .....                                     | 105 |
| f) Maßnahmen eines Eigentümers am Gemeinschaftseigentum .....       | 106 |
| g) Besondere Zuständigkeitsregeln in der Gemeinschaftsordnung ..... | 106 |
| h) Kosten der Erhaltungsmaßnahmen .....                             | 107 |
| 2. Bauliche Veränderungen .....                                     | 107 |
| a) Die Vielschichtigkeit der unterschiedlichen Möglichkeiten .....  | 108 |
| b) Die Kostenverteilung – das Korrektiv .....                       | 111 |
| c) Rückbau .....                                                    | 112 |
| d) Beispiele für Baumaßnahmen und ihren Charakter .....             | 114 |
| <b>Kapitel F: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung</b> .....  | 121 |
| I. Teilungserklärung .....                                          | 121 |
| 1. Miteigentumsanteile .....                                        | 123 |
| 2. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....                        | 125 |
| II. Gemeinschaftsordnung .....                                      | 128 |

|                                                                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Kapitel G: Besondere Bau-Situationen.</b>                                                                                                                                | 134 |
| I.    Nachträglicher Dachgeschossausbau                                                                                                                                     | 134 |
| II.   Der sanierte Altbau.                                                                                                                                                  | 137 |
| <b>Kapitel H: Die Eigentümerversammlung.</b>                                                                                                                                | 139 |
| I.    Nichtöffentlichkeit – Teilnahmerechtigte                                                                                                                              | 139 |
| II.   Vertretung                                                                                                                                                            | 140 |
| III.  Einladung                                                                                                                                                             | 142 |
| IV.  Ablauf der Versammlung.                                                                                                                                                | 147 |
| V.    Die Beschlüsse                                                                                                                                                        | 149 |
| VI.  Stimmrechtsausschluss.                                                                                                                                                 | 154 |
| VII. Der Beschluss ohne Versammlung.                                                                                                                                        | 155 |
| VIII. Die Beschluss-Sammlung.                                                                                                                                               | 155 |
| IX.  Das Versammlungsprotokoll.                                                                                                                                             | 156 |
| <b>Kapitel I: Wirtschaftsplan und Jahresrechnung</b>                                                                                                                        | 158 |
| I.    Wirtschaftsplan.                                                                                                                                                      | 158 |
| II.   Jahresabrechnung                                                                                                                                                      | 162 |
| III.  Vermögensbericht.                                                                                                                                                     | 164 |
| IV.  Darstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung.                                                                                                             | 165 |
| V.    Aufstellung haushaltsnaher Dienstleistungen                                                                                                                           | 165 |
| <b>Kapitel J: Glossar – Die wichtigsten Begriffe im WEG.</b>                                                                                                                | 166 |
| <b>Anhänge</b>                                                                                                                                                              | 173 |
| Anhang 1    Wohnungseigentumsgesetz (WEG)                                                                                                                                   | 173 |
| Anhang 2    Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung<br>von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsge-<br>setz (AVA)                                         | 193 |
| Anhang 3    Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2<br>des Wohnungseigentumsgesetzes                                                                          | 196 |
| Anhang 4    Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch zur Makler-<br>provision.                                                                                                | 197 |
| Anhang 5    Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwal-<br>ter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-<br>Verwalter – Prüfungsverordnung – ZertVerwV). | 198 |
| Anhang 6    Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten<br>(Betriebskostenverordnung)                                                                                | 202 |
| Anhang 7    Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftli-<br>che Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauges-<br>etz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV).       | 206 |
| Anhang 8    Muster: Notarieller Kaufvertrag                                                                                                                                 | 208 |
| Anhang 9    Muster: Regelung zum Ausbau eines Dachgeschosses                                                                                                                | 212 |
| Anhang 10   Muster: Verwaltervertrag für Wohneigentum                                                                                                                       | 215 |
| Anhang 11   Muster: Ankündigung der Eigentümerversammlung.                                                                                                                  | 218 |
| Anhang 12   Muster: Einladung zur Eigentümerversammlung                                                                                                                     | 220 |

|                                       |                                                                                                    |            |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Anhang 13                             | Muster: Vollmacht . . . . .                                                                        | 222        |
| Anhang 14                             | Muster: Jahresrechnung und Wirtschaftsplan . . . . .                                               | 223        |
| Anhang 15                             | Muster: Kontostand . . . . .                                                                       | 225        |
| Anhang 16                             | Muster: Bescheinigung nach § 35a EstG . . . . .                                                    | 226        |
| Anhang 17                             | Muster: Anlage zur Bescheinigung nach § 35a EStG:<br>Zusammensetzung der Reparaturkosten . . . . . | 227        |
| Anhang 18                             | Muster: Protokoll der Eigentümerversammlung . . . . .                                              | 228        |
| Anhang 19                             | Muster: Beschluss-Sammlung . . . . .                                                               | 232        |
| <b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b> |                                                                                                    | <b>235</b> |