

Vorwort

Liebe Wohnungskäufer, Verkäufer, Verwalter, Anwälte und Notare,

nun ist sie da, die zweite Auflage des Praxisleitfadens. Für Sie, die Sie in der Praxis mit Eigentumswohnungen zu tun haben, ist dieses Buch geschrieben. Selbstverständlich nicht nur für die Leser, sondern auch für die Leserinnen. Um der besseren Lesbarkeit willen lesen Sie hier nur die männliche Form, so wie das Gesetz nur vom Verwalter spricht, obwohl es selbstverständlich auch die Verwalterin meint.

In diesem Buch finden Sie, wie schon in der ersten Auflage, praktische Tipps und möglichst einfache Lösungen zu den typischen Problemen und Fragen des Wohnungseigentums – obwohl inzwischen einige praxisferne, eher systemwidrige Urteile es erschwert haben, einfache und praxisnahe Hilfestellungen anzubieten. Dass die Eigentümergemeinschaft zum Beispiel Darlehen aufnehmen¹ und andere Grundstücke kaufen darf² und das schlicht mit einfacher Mehrheit beschließen kann, ist lebensfremd und eher absurd – wenn man sieht, dass beim Neuanstrich der Eingangstür unter Umständen alle Eigentümer zustimmen sein müssen.

Die Probleme beginnen nicht erst beim Kauf einer Wohnung, sondern schon bei der Auswahl und Finanzierung. Eine falsche Auswahl und eine fehlerhafte Finanzierung können Spätfolgen haben, die zu viel Ärger führen und in letzter Konsequenz zum Verkauf oder gar zur Versteigerung der einstigen Traumwohnung. Auch Beziehungen und das Familienleben können darunter leiden, dass die Wohnung überstürzt ausgewählt wurde. Daran müssen Käufer denken; aber auch Anwälte und Notare sollten solche Probleme beachten, wenn sie beraten und einen Kaufvertrag entwerfen.

Zunächst führe ich den potenziellen Käufer und dabei auch den Verkäufer und deren Berater in die Fragen bei Auswahl und Kauf ein: Worauf muss man achten, wenn man sich entschließt, eine Eigentumswohnung zu kaufen? Sei es um sie selbst zu bewohnen oder um sie zu vermieten. Dann folgen eine praxisorientierte Darstellung der wichtigsten Probleme im Alltag der Wohnungseigentümer und eine Erläuterung der Begriffe des Wohnungseigentums. Dabei behandle ich nicht alle Detailprobleme; denn oft haben beinahe „mikroskopische“ Betrachtungen ausschließlich akademischen Wert oder sind so verworren, dass selbst Fachleute daran verzweifeln.

Vielfach sind gerade wichtige praktische Fragen nicht Bestandteil der rechtlichen Betrachtung, spielen aber eine große Rolle für die Wohnungseigentümer. Aus juristischer Sicht können zum Beispiel Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft völlig in Ordnung sein, aber es stecken erhebliche praktische Probleme darin, etwa Umbaurechte oder Nutzungsrechte anderer Eigentümer, die die Nutzung der Eigentumswohnung beschränken. Darum sollte ein Käufer dringend prüfen oder prüfen lassen, ob

1 BGH, Urt. v. 28.9.2012 – V ZR 251/11; BGH, Urt. v. 25.9.2015 – V ZR 244/14.

2 BGH, Urt. v. 18.3.2016 – V ZR 75/15; OLG München, Urt. v. 11.5.2016 – 34 Wx 73/15.

Vorwort

die Gemeinschaftsordnung den Gegebenheiten im Haus und den eigenen Vorstellungen des Wohnens entspricht. Das beginnt damit, überhaupt erst einmal die Gemeinschaftsordnung vom Verkäufer oder Verwalter zu verlangen.

Ein anderer Punkt sind Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentumsgemeinschaft. Wenn Wohnungseigentümer sich in die Haare kriegen, kann das – wie bei allen Nachbarschaftsstreitigkeiten – zu erbitterten, jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen führen. So hat der Bundesgerichtshof zum Beispiel nach 15 Jahren einen Streit um Heckenrückschnitt beendet.³ Auch um eine Kamera im Klingeltableau am Hauseingang wurde bis zum BGH gestritten⁴. Das Landgericht Köln musste als 2. Instanz über die gerechte Verteilung von vier Fahrradwandhaken unter vier Wohneinheiten befinden.⁵ Der Rechtsweg ist meist der schlechtere Weg. Dieses Buch gibt Tipps, wie Streitigkeiten ohne Gerichte beigelegt oder gemildert werden können.

Dieses Buch stellt das Wohnungseigentumsrecht aus Sicht der Praktiker dar, sowohl bei der Gliederung als auch bei der Formulierung. Die klare Sprache und die übersichtliche Darstellung macht es nicht nur den Laien einfacher, das oft komplizierte Recht zu verstehen; auch Anwälte und Notare werden sich über verständliche Ausführungen freuen. A propos einfache Darstellung: Mit „Wohnungseigentum“, ist in aller Regel auch das „Teileigentum“ gemeint, also das Eigentum, das nicht zu Wohnzwecken dient. Nur wenn es Unterschiede gibt, nenne ich beides.

Wie so oft bei Rechtsausführungen, gibt es bei vielen Kapiteln und Abschnitten Überschneidungen. Auf umständliche Querverweise habe ich wenn möglich verzichtet, darum finden Sie einige Probleme und Fragen an mehreren Stellen erwähnt. Doppelte Ausführungen sind um der besseren Lesbarkeit willen also gewollt.

Meiner Co-Autorin der ersten Auflage, Katja Maristany Klose, danke ich für die wertvolle Arbeit, die ich nun bei der zweiten Auflage noch immer nutzen kann – und darf. Fachlich unterstützt mich bei der neuen Auflage Rechtsanwalt Rainer Schons, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Baurecht. Seinem kritischen fachanwaltlichen Blick musste das Manuskript standhalten.

Möge dieses Buch Ihnen das Wohnungseigentumsrecht näherbringen und Sie für die Probleme und Eigenheiten sensibilisieren.

Michael Schmuck

Berlin, im Mai 2018

3 BGH, Beschl. v. 4.3.2010 – V ZB 130/09.

4 BGH, Urteil v. 8.4.2011 – V ZR 210/11.

5 LG Köln, Urt. v. 14.3.2013 – 29 S 1981/12.