

# Auf einen Blick

<b>Über den Autor</b> .....	<b>9</b>
<b>Einführung</b> .....	<b>21</b>
<b>Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums</b> .....	<b>27</b>
<b>Kapitel 1:</b> Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum.....	29
<b>Kapitel 2:</b> Rechtsgrundlagen zum Wohnungseigentum.....	45
<b>Kapitel 3:</b> Eigentum ist nicht gleich Eigentum .....	53
<b>Teil II: Akteure im WEG – die »üblichen Verdächtigen«</b> .....	<b>63</b>
<b>Kapitel 4:</b> Die »Gemeinschaft der Eigentümer«.....	65
<b>Kapitel 5:</b> »Verband Wohnungseigentümergemeinschaft«.....	71
<b>Kapitel 6:</b> Der »Wohnungseigentümer« .....	77
<b>Kapitel 7:</b> Die Verwaltung – Superman und Supergirl .....	85
<b>Kapitel 8:</b> Der Beirat – quatschen, beraten, haften.....	99
<b>Teil III: Versammeln, Verwalten und Beschließen</b> .....	<b>107</b>
<b>Kapitel 9:</b> Die »Eigentümersversammlung«.....	109
<b>Kapitel 10:</b> Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse.....	125
<b>Teil IV: Nutzen und gebrauchen – wer was darf</b> .....	<b>137</b>
<b>Kapitel 11:</b> Der rechtmäßige Gebrauch .....	139
<b>Kapitel 12:</b> Haus- und Benutzungsordnungen & Co.....	147
<b>Teil V: Instand halten, modernisieren, bauen</b> .....	<b>153</b>
<b>Kapitel 13:</b> Instand halten und instand setzen .....	155
<b>Kapitel 14:</b> Modernisierung und bauliche Veränderungen .....	161
<b>Teil VI: Vernünftiges Haushalten – die Zahlen müssen stimmen!</b> .....	<b>171</b>
<b>Kapitel 15:</b> Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel .....	173
<b>Kapitel 16:</b> Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung .....	181
<b>Teil VII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht</b> .....	<b>191</b>
<b>Kapitel 17:</b> Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing.....	193
<b>Kapitel 18:</b> Die Klage (im WEG) und ihre Voraussetzungen .....	209

<b>Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum ...</b>	<b>221</b>
<b>Kapitel 19:</b> Der Kauf vom Bauträger .....	223
<b>Kapitel 20:</b> Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung.....	235
<b>Teil IX : Der Top-Ten-Teil .....</b>	<b>251</b>
<b>Kapitel 21:</b> Zehn Tipps für Wohnungseigentümer .....	253
<b>Kapitel 22:</b> Zehn hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer .....	259
<b>Teil X : Anhang.....</b>	<b>263</b>
<b>Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht .....</b>	265
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>285</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Über den Autor .....</b>	<b>9</b>
<b>Einführung .....</b>	<b>21</b>
Über dieses Buch .....	21
Konventionen in diesem Buch .....	22
Was Sie nicht lesen müssen .....	22
Wie dieses Buch aufgebaut ist .....	23
Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums .....	23
Teil II: Akteure im WEG – die üblichen Verdächtigen .....	23
Teil III: Versammeln, Verwalten und Beschließen .....	23
Teil IV: Nutzen und Gebrauchen – Wer darf was? .....	24
Teil V: Instandhalten, Modernisieren, Bauen – Hurra, die Handwerker sind da .....	24
Teil VI: Vernünftig Haushalten – auch die Zahlen müssen stimmen! .....	24
Teil VII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht .....	25
Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum .....	25
Teil IX: Top Ten – die besten Tipps, die hilfreichsten Links .....	25
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden .....	25
Wie es weitergeht .....	26
<b>TEIL I</b> <b>DIE (WUNDERBARE) WELT DES WOHNUNGSEIGENTUMS .....</b>	<b>27</b>
<b>Kapitel 1</b>	
<b>Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum .....</b>	<b>29</b>
Der Traum von Ihrer eigenen Wohnung .....	29
Wohnungs- und Teileigentum ist attraktiv .....	30
Crash-Kurs: »Wohnungseigentum in fünf Minuten« .....	31
Verwalter, Beiräte, Gerichte und andere Aliens .....	32
Die Eigentümerversammlung – Riesenspaß oder der reine Horror? .....	34
Verwalten – gebrauchen – instand halten – haushalten .....	35
Verwalten und beschließen .....	36
Gebrauch und Hausordnung .....	36
Instandhalten, modernisieren und bauen .....	37
Haushalten und finanzieren .....	38
Prozessieren – keine Angst vor schwarzen Roben .....	40
Kauf vom Bauträger – etwas für gute Nerven .....	41
Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage .....	42

<b>Kapitel 2</b>		
<b>Rechtsgrundlagen zum Wohnungseigentum</b>	.....	<b>45</b>
Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	.....	45
Teilungsvertrag und Teilungserklärung .....	.....	47
»Gemeinschaftsordnung« – noch so ein Wort .....	.....	48
Handlungsformen der Gemeinschaft der Eigentümer .....	.....	49
Vereinbarungen sind Verträge.....	.....	49
Beschlüsse sind mehrheitliche Entscheidungen.....	.....	50
Was gilt denn nun? Kniffe, Tricks und Lesehilfen .....	.....	51
<b>Kapitel 3</b>		
<b>Eigentum ist nicht gleich Eigentum</b>	.....	<b>53</b>
Ein bisschen Sachenrecht.....	.....	53
Die Grundlagen .....	.....	53
Wohnungseigentum und »Eigentumswohnung« .....	.....	54
Teileigentum oder »mein schnuckeliger Filzladen« .....	.....	55
Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	.....	55
Gemeinschaftseigentum – gehört allen .....	.....	56
Sondereigentum – meins oder deins!.....	.....	57
Zum Raten: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?.....	.....	57
<b>TEIL II</b>		
<b>AKTEURE IM WEG – DIE »ÜBLICHEN VERDÄCHTIGEN«</b>	.....	<b>63</b>
<b>Kapitel 4</b>		
<b>Die »Gemeinschaft der Eigentümer«</b>	.....	<b>65</b>
Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft .....	.....	66
Sonderfall: »Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft«.....	.....	67
Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften .....	.....	68
<b>Kapitel 5</b>		
<b>»Verband Wohnungseigentümergemeinschaft«</b>	.....	<b>71</b>
Die tollste Erfindung seit dem Rad: ein »teilrechtsfähiger Verband«, .....	.....	71
Aufgaben, Pflichten und Befugnisse des Verbandes .....	.....	73
Ausführungs- und Wahrnehmungskompetenzen .....	.....	74
<b>Kapitel 6</b>		
<b>Der »Wohnungseigentümer«</b>	.....	<b>77</b>
Poleposition für den Wohnungseigentümer .....	.....	77
Die Rechte (und Pflichten) des Wohnungseigentümers .....	.....	78
Rechte aus dem Eigentum .....	.....	79
Recht zur Nutzung und zum Gebrauch.....	.....	79
Recht auf (ordnungsgemäße) Verwaltung .....	.....	82
Bau- und Ausbaurechte, Ausbauermächtigungen .....	.....	83
Abwehrrechte, Recht auf Unterlassung oder Schadensersatz .....	.....	83
Informations-, Teilhabe- und Versammlungsrechte .....	.....	84
Verfahrens- und Klagerechte .....	.....	84

<b>Kapitel 7</b>		
<b>Die Verwaltung – Superman und Supergirl</b>		<b>85</b>
Ich suche einen Verwalter, Alter! Eignung, Auswahl und Funktion		85
Bestellung und Abschluss des Verwaltervertrages		87
Bestellung durch (teilenden) Eigentümer		88
Bestellung durch Beschluss		88
Wenn der Verwalter zur Last wird.		91
Verwalter auf unbestimmte Zeit		92
Verwalter für eine feste Laufzeit		92
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters		94
Befugnisse im Überblick		95
Was der Verwalter machen soll (Geschäftsführung)		95
Was der Verwalter darf (Vertretung)		96
Auskunft, Einsicht, Rechenschaft und Herausgabe		97
Schadensersatz, Haftung und Versicherung		97
<b>Kapitel 8</b>		
<b>Der Beirat – quatschen, beraten, haften</b>		<b>99</b>
Stellung und Funktion des Beirats		99
Aller guten Dinge sind drei		99
Wann ein Beirat wirklich Sinn macht		100
Unterstützen statt anweisen		100
Ehrenamt: Nichts zum Reichwerden		100
Bestellung und Abberufung des Beirats		101
Bestellung durch Beschluss		101
Vom Ende – Zeitablauf und Abberufung		103
Aufgaben und Pflichten des Beirats		103
Unterstützung der Verwaltung		104
Prüfung und Stellungnahme		104
Sonstige Aufgaben des Beirates		104
Grenzen der Beiratstätigkeit		105
Kein Amt ohne Haftung (und Versicherung)		105
<b>TEIL III</b>		
<b>VERSAMMELN, VERWALTEN UND BESCHLIESSEN</b>		<b>107</b>
<b>Kapitel 9</b>		
<b>Die »Eigentümersversammlung«</b>		<b>109</b>
Versammlung der Wohnungseigentümer		109
Einberufung der Versammlung		110
Wer einberuft		110
Wen man einladen muss		111
Wie man einberuft		112
Was auf die Tagesordnung muss		113
Teilnahme und Nichtöffentlichkeit		115
Teilnahmerecht an der Versammlung		115
Die (Kunst der) Rede und Antragstellung		116

## 16 Inhaltsverzeichnis

Durchführung und Ablauf einer Versammlung .....	118
Versammlungsleitung .....	118
Beschlussfähigkeit .....	119
Abstimmung und Mehrheitserfordernisse .....	120
Stimmrecht und Stimmrechtsausschluss .....	120
Abstimmungsprinzipien ohne Ende .....	121
Mehrheitserfordernisse – vom Erbsenzählen .....	122
Verkündung des Beschlussergebnisses .....	123
Endstation Versammlungsprotokoll .....	123
Die Beschlusssammlung als »Gebrauchsanweisung« .....	124

## Kapitel 10

### Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse .....

Nichtigkeit oder Bestandskraft – die Grundregel .....	125
Der nichtige Beschluss .....	127
Verstoß gegen »unverzichtbare Rechtsvorschriften« .....	127
Verstoß gegen das »Bestimmtheitsgebot« .....	128
»Sittenwidrigkeit«: ethische Standards erfüllt? .....	129
»Beschlusskompetenz«: nur mit Legitimationsgrundlage .....	130
Eingriff in den »Kernbereich des Wohnungseigentums« .....	131
Der fehlerhafte, aber anfechtbare Beschluss .....	132
Verfahrensfehler (formelle Fehler) .....	132
Inhaltliche (materielle) Fehler .....	133
Sonderformen von Beschlüssen .....	136

## TEIL IV

### NUTZEN UND GEBRAUCHEN – WER WAS DARF .....

## Kapitel 11

### Der rechtmäßige Gebrauch .....

Gebrauch und Nutzung .....	139
Wie es Euch beliebt – Sondereigentum .....	140
Wohnen oder Nichtwohnen – das ist hier die Frage .....	140
Sonstiger typischerweise nicht belastender Gebrauch .....	141
Einzelkennzeichnungen: Gewerbe, Hobby und so .....	141
Was man nun darf .....	142
Mitgebrauch – das Gemeinschaftseigentum .....	144

## Kapitel 12

### Haus- und Benutzungsordnungen & Co .....

Hausordnungen und andere Folterinstrumente .....	147
Was eine Hausordnung ist .....	148
Wie man eine Hausordnung erlässt .....	149
Gestaltungsbefugnisse und ihre Grenzen .....	149
Was gar nicht geht: echte »No-Gos« .....	150
Sondernutzungsrechte – »Mama, darf ich im Garten schaukeln?« .....	151
Anwendung des Nachbarrechtes .....	152

<b>TEIL V</b>	
<b>INSTAND HALTEN, MODERNISIEREN, BAUEN .....</b>	<b>153</b>
<b>Kapitel 13</b>	
<b>Instand halten und instand setzen .....</b>	<b>155</b>
Instandhaltung und Instandsetzung.....	155
»Modernisierende Instandsetzung«.....	157
Schritt für Schritt zum Sanierungserfolg .....	158
<b>Kapitel 14</b>	
<b>Modernisierung und bauliche Veränderungen .....</b>	<b>161</b>
Modernisierung – Aufbruch und Erneuerung.....	161
Was eine bauliche Veränderung ist.....	163
ABC-Liste der baulichen Veränderungen .....	164
Wer hat den Vorteil – und wer die Kosten? .....	167
Abweichende Kostenverteilung .....	167
Streit über bauliche Änderungen.....	168
<b>TEIL VI</b>	
<b>VERNÜNTIGES HAUSHALTEN – DIE ZAHLEN MÜSSEN</b>	
<b>STIMMEN! .....</b>	<b>171</b>
<b>Kapitel 15</b>	
<b>Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel .....</b>	<b>173</b>
Einmaleins der Planwirtschaft.....	173
Funktion des Wirtschaftsplans .....	175
Aufstellung und Beschlussfassung .....	175
Mindestinhalte des Wirtschaftsplans .....	177
Gesamtwirtschaftsplan .....	177
Einzelwirtschaftsplan.....	178
Instandhaltungsrückstellung .....	178
Rechtsfolgen und Anfechtung .....	179
<b>Kapitel 16</b>	
<b>Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung .....</b>	<b>181</b>
Funktion der Jahresabrechnung .....	182
Aufstellung und Beschlussfassung .....	182
Notwendiger Inhalt der Jahresabrechnung.....	183
Gesamtabrechnung.....	184
Einzelabrechnung.....	185
Instandhaltungsrückstellung .....	186
Kontostände .....	187
Rechtsfolgen und Anfechtung .....	188

**TEIL VII**  
**PROZESSIEREN – SHOWDOWN VOR DEM AMTSGERICHT ..... 191**

**Kapitel 17**

**Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing ..... 193**

Geltung der Zivilprozessordnung (ZPO) .....	193
Vorbereitung eines Gerichtsverfahrens .....	194
Den richtigen Anwalt finden .....	194
Gebührenfrage klären .....	195
Erfolgsaussichten – Kosten und Risiken analysieren .....	197
Rechtsschutzversicherungen .....	198
Verfahren und Verfügungen .....	199
Früher erster Termin .....	199
Schriftliches Vorverfahren .....	201
Taktik und Strategien im Prozesses .....	202
Vorbereitende Aspekte .....	202
Der Termin als Ritt auf der Rasierklinge .....	203
Was ein Gütetermin ist .....	204
Jetzt geht es los – der Termin zur mündlichen Verhandlung .....	204
Vergleich – soll man sich darauf einlassen? .....	205
Letzte Kontrollüberlegungen .....	206
Die erstinstanzliche Entscheidung .....	206
Das Urteil und die Rechtsmittel .....	206
Kosten des Rechtsstreites und ihre Verteilung .....	208

**Kapitel 18**

**Die Klage (im WEG) und ihre Voraussetzungen ..... 209**

Ordnungsgemäße Klageerhebung .....	209
Bezeichnung der Parteien .....	209
Antragstellung .....	211
Zuständigkeiten im Wohnungseigentum .....	212
Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer .....	214
Verband gegen Wohnungseigentümer .....	214
Wohnungseigentümer gegen Verwalter .....	215
Wohnungseigentümer gegen die Übrigen – Beschlussmängelklage! .....	215
Streit mit Dritten – gegen »die anderen« .....	217
Mahnverfahren – Verband gegen Wohnungseigentümer .....	217
Parteibezogene Voraussetzungen .....	218
Rechtsschutzbedürfnis und Vorbefassung .....	219
Die Beiladung – eine verfahrensmäßige Extrawurst .....	219

**TEIL VIII**

**ERWERBEN UND VERMIETEN VON WOHNUNGSEIGENTUM ..... 221**

**Kapitel 19**

**Der Kauf vom Bauträger ..... 223**

Gründe für den Erwerb von Wohnungseigentum .....	223
Der Eigentümer als Bauherr – Chancen und Risiken .....	224

Vertragsverhandlungen mit dem Bauträger .....	225
Das (neue) Bauträgerrecht .....	227
Verzögerungen während der Bauphase .....	228
Die Abnahme – was das ist und wie das geht .....	229
Baumängel – ein echter Schlamassel .....	231
Mängelrechte, die Sie geltend machen können .....	232
<b>Kapitel 20</b>	
<b>Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung ...</b>	<b>235</b>
Strategien bei der Mietersuche .....	236
Clever vermieten – Formularverträge verwenden .....	237
Vertragsverhandlungen gedanklich vorbereiten .....	238
Vertragsgestaltung aus Vermietersicht .....	239
Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung .....	239
Einschränkungen in Mietvertrag aufnehmen .....	240
Schönheitsreparaturen nicht vergessen .....	240
Betriebskosten (und Wohngeld) easy abrechnen .....	241
Fiese Fallen im Mietrecht vermeiden .....	245
Gesetzesverstoß in der Anzeige .....	245
»Bin ich schon drin?« .....	245
Verwendung unzulässiger Klauseln .....	246
Mieter widerruft Mietvertrag .....	247
Befristung vergessen .....	247
Überflüssige, unklare oder falsche Angaben im Mietvertrag .....	248
Fehlende Angaben im Mietvertrag .....	248
Abrechnungsfrist versäumt .....	249
»Ausgebremst« – zur Mietpreisdeckelung .....	249
»Zweckentfremdungsverbot« nicht beachtet .....	250
<b>TEIL IX</b>	
<b>DER TOP-TEN-TEIL .....</b>	<b>251</b>
<b>Kapitel 21</b>	
<b>Zehn Tipps für Wohnungseigentümer .....</b>	<b>253</b>
Augen auf beim Immobilienkauf .....	253
Die grundlegenden Begriffe im Wohnungseigentum kennen .....	254
Akteure kennen und ihre Aufgaben und Befugnisse besser verstehen lernen ..	254
Rechte und Pflichten verstehen und eigene Interessen optimal vertreten ..	254
Den Ablauf einer Eigentümerversammlung kennen und selbst aktiv werden ..	255
Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse erkennen .....	255
Zulässigen und unzulässigen Gebrauch unterscheiden .....	255
Instandhaltung, Modernisieren und Bauen richtig anpacken .....	256
Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung verstehen .....	256
Vorbereitet in den Gerichtsprozess gehen oder eine außergerichtliche Einigung finden .....	257

<b>Kapitel 22</b>	
<b>Zehn hilfreiche Internetadressen für</b>	
<b>Wohnungseigentümer</b>	<b>259</b>
www.anwaltsauskunft.de .....	259
www.immobilienscout24.de .....	260
www.immowelt.de .....	260
www.bundesgerichtshof.de .....	260
www.dejure.org .....	260
www.juris.de .....	261
www.hausundgrund.de .....	261
www.hausbesitzerverlag.de .....	261
www.minol.de .....	261
www.uts.de .....	262
<b>TEIL X</b>	
<b>ANHANG</b>	<b>263</b>
<b>Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum</b>	
<b>und das Dauerwohnrecht</b>	<b>265</b>
<b>Muster Jahresabrechnung</b>	
<b>Wohnungseigentümergemeinschaft</b>	<b>278</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>285</b>