

Auf einen Blick

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

Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum ... 221

Kapitel 19: Der Kauf vom Bauträger 223

Kapitel 20: Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung 235

Teil IX : Der Top-Ten-Teil 251

Kapitel 21: Zehn Tipps für Wohnungseigentümer 253

Kapitel 22: Zehn hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer 259

Teil X : Anhang..... 263

**Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das
Dauerwohnrecht 265**

Stichwortverzeichnis 285

Inhaltsverzeichnis

Über den Autor	9
Einführung	21
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
 TEIL I	
DIE (WUNDERBARE) WELT DES WOHNUNGSEIGENTUMS	27
 Kapitel 1	
Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum	29
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

Kapitel 2	
Rechtsgrundlagen zum Wohnungseigentum	45
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
Kapitel 3	
Eigentum ist nicht gleich Eigentum	53
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
TEIL II	
AKTEURE IM WEG – DIE »ÜBLICHEN VERDÄCHTIGEN«	63
Kapitel 4	
Die »Gemeinschaft der Eigentümer«	65
Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft	66
Sonderfall: »Werdende Wohnungseigentümergeinschaft«	67
Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften	68
Kapitel 5	
»Verband Wohnungseigentümergeinschaft«	71
Die tollste Erfindung seit dem Rad: ein »teilrechtsfähiger Verband«	71
Aufgaben, Pflichten und Befugnisse des Verbandes	73
Ausübungs- und Wahrnehmungskompetenzen	74
Kapitel 6	
Der »Wohnungseigentümer«	77
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

Kapitel 7**Die Verwaltung – Superman und Supergirl..... 85**

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

Kapitel 8**Der Beirat – quatschen, beraten, haften 99**

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

TEIL III**VERSAMMELN, VERWALTEN UND BESCHLIESSEN 107****Kapitel 9****Die »Eigentümerversammlung« 109**

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

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 Beschlussammlung als »Gebrauchsanweisung«	124

Kapitel 10

Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse 125

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 137

Kapitel 11

Der rechtmäßige Gebrauch 139

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 147

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

TEIL V
INSTAND HALTEN, MODERNISIEREN, BAUEN 153

Kapitel 13
Instand halten und instand setzen 155

Instandhaltung und Instandsetzung.....	155
»Modernisierende Instandsetzung«.....	157
Schritt für Schritt zum Sanierungserfolg.....	158

Kapitel 14
Modernisierung und bauliche Veränderungen 161

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

TEIL VI
VERNÜNFTIGES HAUSHALTEN – DIE ZAHLEN MÜSSEN
STIMMEN! 171

Kapitel 15
Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel 173

Einmaleins der Planwirtschaft.....	173
Funktion des Wirtschaftsplanes.....	175
Aufstellung und Beschlussfassung.....	175
Mindestinhalte des Wirtschaftsplanes.....	177
Gesamtwirtschaftsplan.....	177
Einzelwirtschaftsplan.....	178
Instandhaltungsrückstellung.....	178
Rechtsfolgen und Anfechtung.....	179

Kapitel 16
Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung..... 181

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 Güetermin 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

Kapitel 20

Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung ... 235

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

TEIL IX

DER TOP-TEN-TEIL 251

Kapitel 21

Zehn Tipps für Wohnungseigentümer 253

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

Kapitel 22

Zehn hilfreiche Internetadressen für

Wohnungseigentümer 259

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

TEIL X

ANHANG 263

Auszug aus dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht 265

Muster Jahresabrechnung Wohnungseigentümergeinschaft 278

Stichwortverzeichnis 285