

INHALT

A

Abgeschlossenheit 13

Wann ist eine Wohnung oder ein Teileigentum abgeschlossen? 13 | Welche Regeln gelten für Garagen und Abstellräume? 14 | Was ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung? 15

Anfechtung 15

Wann kann ein Beschluss angefochten werden? 16 | Warum ist es wichtig, einen erfahrenen Anwalt einzuschalten? 20 | Was ist bei Gericht zu beachten? 21 | Sind nicht längst unumkehrbare Tatsachen geschaffen worden, bis das Gericht entscheidet? 23 | Welche Kosten fallen bei einer Anfechtung an? 25 | Welche Gebühren und Honorare muss der Verlierer übernehmen? 27 | Wann muss der Verwalter wegen fehlerhafter Beschlüsse die Verfahrenskosten zahlen? 28 | Wie werden die Kosten bei einer gütlichen Einigung verteilt? 29 | Was tun, wenn das Gericht den Beschluss nicht aufhebt? 29

Antenne 30

Wer darf eine Parabolantenne anbringen? 30 | Sind Amateurfunkantennen zulassen? 31 | Wann darf das Dach für eine Mobilfunkantenne vermietet werden? 32

B

Balkon 33

Was müssen die Balkonnutzer beachten? 33 | Dürfen Eigentümer ihren Balkon frei gestalten? 34 | Wer sorgt für die Instandhaltung der Balkone? 36 | Wie wird ein Balkonanbau genehmigt? 38

Bauliche Veränderungen 40

Was unterscheidet bauliche Veränderungen von anderen Maßnahmen? 40 | Welche bauliche Veränderung muss stets geduldet werden? 41 | Über welche Verände-

rungen muss abgestimmt werden? 42 | Wie wird entschieden, wenn die Eigentümermehrheit etwas baulich verändern will? 45 | Was ist zu beachten, wenn einzelne Eigentümer eine Veränderung vornehmen wollen? 46 | Wie sorgen Sie für den Rückbau einer ungenehmigten baulichen Veränderung? 48 | Beschlussfassung in der Eigentümersversammlung 50 | Wer darf abstimmen? 51 | Wie sind die Stimmrechte verteilt? 51 | Kann man Stimmrechte übertragen? 52 | Wann verliert ein Eigentümer das Stimmrecht? 54 | Bei welchen Beschlüssen genügt eine einfache Mehrheit? 56 | Welche Entscheidungen benötigen eine hohe Zustimmung? 57 | Wie verläuft die Abstimmung konkret? 59 | Wie muss das Abstimmungsergebnis verkündet und dokumentiert werden? 61 | Wie gehen Eigentümer gegen ihres Erachtens falsche Beschlüsse vor? 62

Beschlussammlung 63

Was genau sagen die Gesetze zur Sammlung? 63 | Was geschieht, wenn die Sammlung Lücken und Fehler aufweist? 65 | Was gehört nicht in die Sammlung? 66 | Welche Entscheidungen müssen die Eigentümer über die Sammlung treffen? 67

E

Eigentünergemeinschaft 69

Was verbindet die Mitglieder der Eigentünergemeinschaft? 69 | Welche Rechte besitzt die Eigentünergemeinschaft? 71 | Wer entscheidet über das Vorgehen der Gemeinschaft? 73 | Verfügt die Gemeinschaft über eigenes Vermögen? 73 | Kann die Gemeinschaft bei Fehlentscheidungen in Konkurs gehen? 73

Eigentümersversammlung 74

Wie wird die Versammlung einberufen? 75 | Was, wenn während des Jahres weitere Beschlüsse nötig werden? 76 | Ist eine Tagesordnung nötig? 78 | Wie bringen Sie Ihr Anliegen auf die Tagesordnung? 78 | Wer

wird eingeladen? 79 | Wer darf an der Versammlung zusätzlich teilnehmen? 81 | Wer leitet die Versammlung? 82 | Wann ist die EV beschlussfähig? 82 | Wie läuft die weitere Versammlung ab? 83 | Wie wird die Versammlung beendet? 84

Eigentumswohnung 84

Was gehört alles zu meinem Wohnungseigentum? 85 | Darf ich mein Wohnungseigentum beruflich nutzen? 86 | Wäre eine komplett gewerbliche Nutzung zulässig? 86 | Darf ich Räume im Keller und Dach zu Wohnzwecken nutzen? 87 | Darf ich zwei aneinander grenzende Wohnungen zusammenlegen? 88 | Darf ich meine Wohnung aufteilen? 90 | Muss ich um Erlaubnis fragen, wenn ich vermieten will? 90

Entziehung des Wohnungseigentums 92

Wie kann die Gemeinschaft ein unzumutbares Mitglied loswerden? 92 | Welches Verhalten rechtfertigt eine Entziehung des Wohnungseigentums? 94 | Wie läuft eine Entziehung des Wohnungseigentums ab? 95

G

Gartennutzung 98

Wer bestimmt, wie der Garten angelegt wird? 98 | Welche Regeln gelten für die Nutzung des Gartens? 99

Gartenpflege 101

Wer hält den Garten in Ordnung? 101 | Dürfen Eigentümer die Gartenarbeit selbst übernehmen? 102

Gartenteil zur Sondernutzung 103

Worauf beruht ein Sondernutzungsrecht im Garten? 104 | Wofür braucht ein Sondernutzer die Zustimmung der Miteigner? 105

Gebrauchsregelungen 107

Welche Arten von Gebrauchsregelung gibt es und wie lassen sie sich ändern? 108 | Wann besteht ein Anspruch auf eine neue Regelung? 110

Gemeinschaftseigentum 111

Was sagen die Gesetze über das Gemeinschaftseigentum? 111 | Wozu sind Eigentümer gegenüber dem Gemeinschaftseigentum verpflichtet? 112 | Wer bestimmt über das Gemeinschaftseigentum? 112 | Was zählt zum Gemeinschaftseigentum, was zum Sondereigentum? 113

Gemeinschaftsordnung 118

Besitzt jede Wohnanlage eine Gemeinschaftsordnung? 119 | Welche gesetzlichen Regeln zur Eigentümersammlung werden oft geändert? 119 | Wie kann eine Gemeinschaftsordnung die Kosten umverteilen? 121 | Wie greift die Gemeinschaftsordnung in die Verfügungsgewalt ein? 123 | Wie lassen sich die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ändern? 124

Geschäftsordnung der Eigentümerversammlung 125

Was sollte eine Geschäftsordnung klären? 125 | Wie können Sie den Ablauf der Versammlung beeinflussen? 127

Grillen 128

Darf man auf dem eigenen Balkon grillen? 128 | Wie oft darf man grillen? 129 | Ist Grillen im Garten unbegrenzt erlaubt? 129

H

Hausgeld 131

Was versteht man unter Hausgeld? 131 | Wann wird wie viel Hausgeld fällig? 132 | Wer muss bei einem Eigentümerwechsel zahlen? 134 | Wie kann die Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsverzug reagieren? 135

Hausordnung 136

Was bestimmt die Hausordnung? 136 | Wie lässt sich eine Hausordnung einführen, ändern und ergänzen? 137 | Was, wenn Eigentümer gegen die Hausordnung verstößen? 138 | Wann kann ein Eigentümer neue Regelungen verlangen? 139 | Welche Vorgaben machen Richter für eine Hausordnung? 140

Heizung 144

Wer bestimmt, wann und wie stark geheizt wird? 144 | Welche Regelungen sind für die Heizkostenabrechnung möglich? 145 | Welche Regeln gelten für eine zentrale Warmwasserversorgung? 147 | Welche Vorgaben bestehen für Energiesparmaßnahmen? 149

I

Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums 151

Instandhaltungsrückstellung 152

Warum Reserven bilden? 153 | Wie viel Geld muss die Gemeinschaft pro Jahr zurückstellen? 154 | Wer muss wie viel Geld in die Rückstellung einzahlen? 156 | Wie soll die Gemeinschaft ihre Reserven anlegen? 157 | Wofür kann die Gemeinschaft die Rückstellung verwenden? 158

Instandsetzung der Eigentumswohnung 159

Welche Regeln gelten für die Instandhaltung und Instandsetzung Ihrer eigenen Wohnung? 160 | Welche Gefahren drohen Ihrer Wohnung vom Gemeinschaftseigentum? 162

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums 164

Was bedeutet Instandsetzung? 164 | Wie lassen sich Instandsetzung und Modernisierung kombinieren? 165 | Wie lassen sich Schäden begrenzen? 166 | Wann erteilt der Verwalter selbstständig Reparaturaufträge? 166 | Wie organisiert der Verwalter notwendige Entscheidungen der Eigentümer? 167 | Wie läuft eine umfangreiche Sanierung ab? 168 | Welche Regeln gelten bei einer Modernisierenden Instandsetzung? 170 | Nach welchem Prinzip werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 171 | Welche Kostenregelung wäre unzulässig? 172 | Wer haftet für Schäden wegen unterlassener Instandsetzung? 172

J

Jahresabrechnung 174

Wer erstellt die Jahresabrechnung und welche Daten muss sie liefern? 174 | Wie wird die Gesamtaufstellung der Einnahmen und Auszahlungen erstellt? 177 | Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 177 | Welche Sonderregeln gelten für die Verteilung der Heizkosten? 178 | Welche Kosten können an Mieter weitergereicht werden? 180 | Welche Ausgaben und Einnahmen betreffen nur die Eigentümer? 182 | Welche Zahlungspflichten ergeben sich aus der Jahresabrechnung? 183 | Wie wird über die Instandhaltungsrückstellung informiert? 184 | Wie sieht ein perfekter Vermögensstatus aus? 185 | Wer prüft die Jahresabrechnung? 186 | Wie läuft eine Prüfung durch den Beirat ab? 188 | Welches sind häufige Fehler in der Abrechnung? 190 | Was unternimmt der Beirat anhand seiner Prüfergebnisse? 192 | Welche Bedeutung hat der Beschluss über die Jahresabrechnung? 193

K

Klage 195

Wie wahren Sie als einzelner Eigentümer Ihre Rechte? 195 | Wie schützt die Gemeinschaft ihre Interessen gegenüber einzelnen Eigentümern? 198 | Worauf ist bei einem Streit der Gemeinschaft mit ihrem Verwalter zu achten? 200 | Wie wehrt sich die Gemeinschaft gegen Außenstehende? 201 | An wen wendet man sich mit einer Klage? 201 | Wer trägt die Kosten einer Klage? 202

Kostenverteilung 205

Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 205 | Wer hat Anspruch auf eine Neuverteilung der Kosten? 208

Kredit für die Eigentümergemeinschaft 208

Wie wird eine Kreditaufnahme beschlossen? 209 | Welche strikten Bedingungen sind bei langfristigen Darlehen zu erfüllen? 210 | Wie geht man gegen unzulässige Kreditbeschlüsse vor? 210 | Warum sind Kredite der

Eigentümergemeinschaft so riskant? 211 | Warum erhalten Eigentümergemeinschaften von Banken oft keinen Kredit? 213

Kredit für einzelne Eigentümer 214

Wie kann der einzelne Eigner mit Kredit eine teure Hausanierung finanzieren? 214 | Erhalten die Eigentümer bessere Angebote, wenn sie als Gruppe mit der Bank verhandeln? 217

M

Miteigentumsanteile 219

Nach welchem Prinzip werden die Anteile am Gemeinschaftseigentum verteilt? 219 | Welche Bedeutung haben Miteigentumsanteile für die Kostenverteilung? 220 | Wann spielen die Miteigentumsanteile bei Abstimmungen eine Rolle? 220

Modernisierung 221

Was verstehen Juristen unter einer Modernisierung? 221 | Wie können Eigentümer eine Modernisierung beschließen? 223 | Was tun, wenn nicht genug Eigentümer für die Modernisierung stimmen? 225 | Wo sind Modernisierungsprojekten Grenzen gesetzt? 225

Musizieren 228

Kann die Hausordnung das Musizieren zeitlich begrenzen? 228 | Kann für das Musizieren Zimmerlautstärke verordnet werden? 229 | Wie können Sie sich gegen unzumutbares Musizieren wehren? 230 | Kann eine Vereinbarung das Musizieren ganz verbieten? 232

N

Notgeschäftsführung 233

Was darf jeder Eigentümer zur Gefahrenabwehr unternehmen? 233 | Wann darf der Verwalter ohne Auftrag der Eigentümer handeln? 235 | Was gilt, wenn ein Eigentümer eine Gefahr sieht, die anderen aber nicht? 235

O

Ordnungsgemäße Verwaltung 237

P

Protokoll der Eigentümerversammlung 240

Gibt es eine gesetzlich festgelegte Form? 240 | Wie sollte der Verwalter das Protokoll handhaben? 240 | Was muss im Protokoll enthalten sein? 241

S

Sondereigentum 243

Was umfasst ein Sondereigentum konkret? 243 | Welche Rechte besitzt ein Sondereigentümer? 244

Sondernutzungsrecht 244

Wie wird ein Sondernutzungsrecht gewährt? 245 | Welche Rechte und Pflichten bringt ein Sondernutzungsrecht? 246 | Kann ein Sondernutzungsrecht verkauft oder zurückgegeben werden? 247

Sonderumlage 248

Spielplatz 251

Wo und wann dürfen Kinder spielen? 251 | Was tun, wenn ein Spielplatz fehlt? 253

T

Teileigentum 256

Was gehört zum Teileigentum? 256 | Wie darf Teileigentum genutzt werden? 257 | Darf ein Teileigentum zum Wohnraum werden? 258 | Werden Teileigentum und Wohnungseigentum rechtlich unterschiedlich behandelt? 259

Teilungserklärung 259

Was erklärt eine Teilungserklärung? 260 | Warum regelt die Teilungserklärung auch das Miteinander der Eigentümer? 263 | Welche Rolle spielt das Grundbuchamt bei Entstehung einer Wohnanlage? 263 | Was geschieht, wenn die Teilungserklärung missachtet wird? 264

Tierhaltung 265

Welche Tiere dürfen gehalten werden, welche nicht? 266 | Ist ein komplettes Tierverbot möglich? 267

Treppenhaus 268

Was sagt die Hausordnung? 269 | Dürfen Kinderwagen oder Rollstühle im Treppenhaus geparkt werden? 270 | Wie lässt sich die Treppenhausreinigung regeln? 271 | Gibt es Grenzen für Renovierungen? 272 | Unabdingbarkeit 274

V

Vereinbarung 279

Was sind und was regeln Vereinbarungen? 279 | Was passiert, wenn nicht alle Eigentümer einer geplanten Vereinbarung zustimmen? 282

Verwalteraufgaben 284

Wie sorgt der Verwalter für verbindliche Beschlüsse? 284 | Was muss der Verwalter bei der Umsetzung der Beschlüsse beachten? 285 | Wie agiert der Verwalter in Streitfällen? 285 | Wie hält der Verwalter die Wohnanlage in gutem Zustand? 286 | Wie sichert der Verwalter die Finanzen der Eigentümergemeinschaft? 287 | Wie legt der Verwalter Rechenschaft über seine Arbeit ab? 289 | Wie hilft der Verwalter den Eigentümern, ihre Rechte zu wahren? 290 | Wie setzt der Verwalter die Hausordnung durch? 291 | Welche Aufgaben können dem Verwalter zusätzlich übertragen werden? 292

Verwaltersuche 293

Wer darf Verwalter werden? 293 | Welche Art von Verwalter passt zur Eigentümergemeinschaft? 294 | Welche Qualifikationen sollte ein Verwalterkandidat besitzen? 297

Verwaltervertrag 300

Was ist beim Aushandeln eines Vertragsentwurfs zu beachten? 300 | Für welche Grundleistungen soll ein Basishonorar gelten? 302 | Für welche Arbeiten sollten zusätzlich Preise festgelegt werden? 303 | Wie werden die Verwalterkosten auf die Eigentümer verteilt? 305 | Wer trägt die Kosten für die Verwaltung eines Sonder- eigentums? 305 | Wann beginnt, wann endet der Verwaltervertrag? 305

Verwalterwahl und -abwahl 307

Ist die Wahl eines Verwalters gesetzlich vorgeschrieben? 307 | Wie wird der Verwalter bestellt und sein Vertrag besiegelt? 308 | Wie können sich Eigentümer vorzeitig von einem Verwalter trennen? 311 | Darf ein Verwalter beim Abwahlantrag mitstimmen? 314 | Kann der Verwalter gegen seine Abberufung vorgehen? 314 | Wie erfolgt der Verwalterwechsel am Ende der Vertragszeit? 315 | Verwaltungsbeiratsarbeit 316 | Was soll der Beirat tun, was nicht? 317 | Soll der Beirat mehr Kompetenzen erhalten? 318 | Wie soll sich der Beirat organisieren? 320 | Wie läuft die Beiratsarbeit konkret ab? 321 | Kassieren die Beiräte ein Honorar? 322 | Wann können Beiräte zur Rechenschaft gezogen werden? 322

Verwaltungsbeiratswahl 323

Ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats vorgeschrieben? 324 | Kann man die Bildung eines Beirats einklagen? 324 | Wie lassen sich Miteigentümer für eine Kandidatur gewinnen? 325 | Wer darf zum Beirat kandidieren? 326 | Welche Vor- und Nachteile haben Sie als Beiratsmitglied? 328 | Welche Tücken gibt es bei der Beiratswahl? 328 | Wie läuft die Beiratswahl konkret ab? 330 | Wie endet die Beiratstätigkeit? 333

Verwaltungsvermögen 334

Woraus besteht das Vermögen der Gemeinschaft? 334 | Wer kann über das Verwaltungsvermögen verfügen? 335

W

Wirtschaftsplan 339

Welche Ausgaben und Erträge erfasst der Wirtschaftsplan? 339 | Wann sollte der Verwalter den Wirtschaftsplan vorlegen? 340 | Was ist beim Beschluss des Wirtschaftsplans zu beachten? 342 | Wie kann eine unerwartete Finanzlücke geschlossen werden? 343

tisch gegen säumige Zahler vorgehen? 345 | Was kann die Gemeinschaft mit einem vollstreckbaren Titel anfangen? 349 | Darf die Gemeinschaft einem Schuldner die Versorgung sperren? 351 | Wie kommt die Gemeinschaft an ihr Geld, wenn der säumige Eigentümer verkaufen will? 353 | Zustimmung zur Veräußerung 354 | Wann muss ich mir den Verkauf meiner Wohnung genehmigen lassen? 354 | Aus welchen Gründen kann die Genehmigung verweigert werden? 357 | Was passiert, wenn die Zustimmung zum Verkauf verweigert wird? 358

Z

Zahlungspflicht 344

Muss jeder Eigentümer zahlen, auch wenn er die Beträge für falsch hält? 344 | Wie kann man Zahlungsspitzen verringern? 345 | Wie kann eine Gemeinschaft juris-

Anhang

Adressen der Verbraucherzentralen 360 | Stichwortverzeichnis 362 | Impressum 367