

INHALT

A

Abgeschlossenheit 13

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

Anfechtung 16

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? 24 | 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? 28 | Was tun, wenn das Gericht den Beschluss nicht aufhebt? 29

Antenne 30

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

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? 39

Bauliche Veränderungen 40

Was unterscheidet bauliche Veränderungen von anderen Maßnahmen? 40 | Welche bauliche Veränderung muss stets geduldet werden? 41 | Auf welche bauliche Veränderung besteht ein Genehmigungsanspruch? 41 | Kos-

ten und Nutzung der baulichen Veränderung 45 | Über welche Veränderungen muss abgestimmt werden? 49 | Wie sorgen Sie für den Rückbau einer ungenehmigten baulichen Veränderung? 52

Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung 55

Wer darf abstimmen? 55 | Wie sind die Stimmrechte verteilt? 56 | Kann man Stimmrechte übertragen? 57 | Wann verliert ein Eigentümer das Stimmrecht? 58 | Bei welchen Beschlüssen genügt eine einfache Mehrheit? 60 | Welche Entscheidungen benötigen eine hohe Zustimmung? 61 | Wie verläuft die Abstimmung konkret? 62 | Wie muss das Abstimmungsergebnis verkündet und dokumentiert werden? 64 | Wie gehen Eigentümer gegen ihres Erachtens falsche Beschlüsse vor? 65

Beschlussammlung 66

Was genau sagen die Gesetze zur Sammlung? 67 | Was geschieht, wenn die Sammlung Lücken und Fehler aufweist? 69 | Was gehört nicht in die Sammlung? 69 | Welche Entscheidungen müssen die Eigentümer über die Sammlung treffen? 70

E

Eigentümergeinschaft 73

Was verbindet die Mitglieder der Eigentümergeinschaft? 73 | Welche Rechte besitzt die Eigentümergeinschaft? 74 | Wer entscheidet über das Vorgehen der Gemeinschaft? 79 | Verfügt die Gemeinschaft über eigenes Vermögen? 79 | Kann die Gemeinschaft bei Fehlentscheidungen in Insolvenz gehen? 79

Eigentümersammlung 80

Wie wird die Versammlung einberufen? 80 | Was, wenn während des Jahres weitere Beschlüsse nötig werden? 83 | Ist eine Tagesordnung nötig? 86 | Wie bringen Sie Ihr Anliegen auf die Tagesordnung? 86 | Wer

wird eingeladen? 87 | Wer darf an der Versammlung zusätzlich teilnehmen? 89 | Wer leitet die Versammlung? 90 | Wann ist die EV beschlussfähig? 91 | Wie läuft die weitere Versammlung ab? 91 | Wie wird die Versammlung beendet? 91

Eigentumswohnung 92

Was gehört alles zu meinem Wohnungseigentum? 93 | Darf ich mein Wohnungseigentum beruflich nutzen? 94 | Wäre eine komplett gewerbliche Nutzung zulässig? 94 | Darf ich Räume im Keller und Dach zu Wohnzwecken nutzen? 95 | Darf ich zwei aneinander grenzende Wohnungen zusammenlegen? 97 | Darf ich meine Wohnung aufteilen? 98 | Muss ich um Erlaubnis fragen, wenn ich vermieten will? 98

Entziehung des Wohnungseigentums 100

Wie kann die Gemeinschaft ein unzumutbares Mitglied loswerden? 100 | Welches Verhalten rechtfertigt eine Entziehung des Wohnungseigentums? 102 | Wie läuft eine Entziehung des Wohnungseigentums ab? 104

Erhaltungsrücklage 106

Warum Reserven bilden? 106 | Wie viel Geld muss die Gemeinschaft pro Jahr zurückstellen? 107 | Wer muss wie viel Geld in die Rückstellung einzahlen? 110 | Wie soll die Gemeinschaft ihre Reserven anlegen? 111 | Wofür kann die Gemeinschaft die Rücklage verwenden? 111

G

Gartennutzung 114

Wer bestimmt, wie der Garten angelegt wird? 114 | Welche Regeln gelten für die Nutzung des Gartens? 115

Gartenpflege 116

Wer hält den Garten in Ordnung? 117 | Dürfen Eigentümer die Gartenarbeit selbst übernehmen? 118

Gartenteil zur Sondernutzung 119

Worauf beruht ein Sondernutzungsrecht im Garten? 119 | Wofür braucht ein Sondernutzer die Zustimmung der Miteigner? 121

Gebrauchsregelungen 123

Welche Arten von Gebrauchsregelungen gibt es und wie lassen sie sich ändern? 123 | Wann besteht ein Anspruch auf eine neue Regelung? 126

Gemeinschaftseigentum 127

Was sagen die Gesetze über das Gemeinschaftseigentum? 127 | Wozu sind Eigentümer gegenüber dem Gemeinschaftseigentum verpflichtet? 128 | Wer bestimmt über das Gemeinschaftseigentum? 128 | Was zählt zum Gemeinschaftseigentum, was zum Sondereigentum? 129

Gemeinschaftsordnung 134

Besitzt jede Wohnanlage eine Gemeinschaftsordnung? 135 | Welche gesetzlichen Regeln zur Eigentümerversammlung werden oft geändert? 136 | Wie kann eine Gemeinschaftsordnung die Kosten umverteilen? 138 | Wie greift die Gemeinschaftsordnung in die Verfügungsgewalt ein? 139 | Wie lassen sich die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ändern? 140

Gemeinschaftsvermögen 141

Woraus besteht das Vermögen der Gemeinschaft? 141 | Wer kann über das Gemeinschaftsvermögen verfügen? 143

Geschäftsordnung der Eigentümerversammlung 146

Was sollte eine Geschäftsordnung klären? 146 | Wie können Sie den Ablauf der Versammlung beeinflussen? 148

Grillen 150

Darf man auf dem eigenen Balkon grillen? 150 | Wie oft darf man grillen? 150 | Ist Grillen im Garten unbegrenzt erlaubt? 151

H

Hausgeld 152

Was versteht man unter Hausgeld? 152 | Wann wird wie viel Hausgeld fällig? 153 | Wer muss bei einem Eigentümerwechsel zahlen? 155 | Wie kann die Eigentümergemeinschaft bei Zahlungsverzug reagieren? 156

Hausordnung 157

Was bestimmt die Hausordnung? 157 | Wie lässt sich eine Hausordnung einführen, ändern und ergänzen? 158 | Was, wenn Eigentümer gegen die Hausordnung verstoßen? 159 | Wann kann ein Eigentümer neue Regelungen verlangen? 161 | Welche Vorgaben machen Richter für eine Hausordnung? 161

Heizung 165

Wer bestimmt, wann und wie stark geheizt wird? 166 | Welche Regelungen sind für die Heizkostenabrechnung möglich? 166 | Welche Regeln gelten für eine zentrale Warmwasserversorgung? 169 | Welche Vorgaben bestehen für Energiesparmaßnahmen? 170

I

Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums 172

Instandsetzung der Eigentumswohnung 174

Welche Regeln gelten für die Instandhaltung und Instandsetzung Ihrer eigenen Wohnung? 174 | Welche Gefahren drohen Ihrer Wohnung vom Gemeinschaftseigentum? 176

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums 179

Was bedeutet Instandsetzung? 179 | Wie lassen sich Instandsetzung und Modernisierung kombinieren? 180 | Wie lassen sich Schäden begrenzen? 181 | Wann erteilt der Verwalter selbstständig Reparaturaufträge? 181 | Wie organisiert der Verwalter notwendige Entscheidungen der Eigentümer? 182 | Wie läuft eine umfangreiche Sanierung ab? 183 | Welche Regeln gelten bei einer Modernisierenden Instandsetzung? 185 | Nach welchem Prinzip werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 186 | Welche Kostenregelung wäre unzulässig? 186 | Wer haftet für Schäden wegen unterlassener Instandsetzung? 187

J

Jahresabrechnung 188

Wer erstellt die Jahresabrechnung und welche Daten muss sie liefern? 188 | Wie wird die Gesamtaufstellung der Einnahmen und Auszahlungen erstellt? 192 | Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 192 | Welche Sonderregeln gelten für die Verteilung der Heizkosten? 193 | Welche Kosten können an Mieter weitergereicht werden? 195 | Welche Ausgaben und Einnahmen betreffen nur die Eigentümer? 198 | Welche Zahlungspflichten ergeben sich aus der Jahresabrechnung? 199 | Wie wird über die Erhaltungsrücklage informiert? 200 | Wie sieht ein perfekter Vermögensbericht aus? 201 | Wer prüft die Jahresabrechnung? 202 | Wie läuft eine Prüfung durch den Beirat ab? 205 | Welches sind häufige Fehler in der Abrechnung? 206 | Was unternimmt der Beirat anhand seiner Prüfergebnisse? 209 | Welche Bedeutung hat der Beschluss über die Jahresabrechnung? 209

K

Klage 212

Wie wahren Sie als einzelner Eigentümer Ihre Rechte? 212 | Wie schützt die Gemeinschaft ihre Interessen gegenüber einzelnen Eigentümern? 215 | Worauf ist bei einem Streit der Gemeinschaft mit ihrem Verwalter zu achten? 216 | Wie wehrt sich die Gemeinschaft gegen Außenstehende? 217 | An wen wendet man sich mit einer Klage? 217 | Wer trägt die Kosten einer Klage? 218

Kostenverteilung 222

Wie werden die Kosten auf die Eigentümer verteilt? 222 | Wer hat Anspruch auf eine Neuverteilung der Kosten? 226

Kredit für die Eigentümergemeinschaft 227

Wie wird eine Kreditaufnahme beschlossen? 228 | Welche strikten Bedingungen sind bei langfristigen Darlehen zu erfüllen? 229 | Wie geht man gegen unzulässige Kreditbeschlüsse vor? 229 | Warum sind Kredite der

Eigentümergeinschaft so riskant? 230 | Warum erhalten Eigentümergeinschaften von Banken oft keinen Kredit? 232

M

Miteigentumsanteile 234

Nach welchem Prinzip werden die Anteile am Gemeinschaftseigentum verteilt? 234 | Welche Bedeutung haben Miteigentumsanteile für die Kostenverteilung? 235 | Wann spielen die Miteigentumsanteile bei Abstimmungen eine Rolle? 235

Modernisierung 236

Was verstehen Juristen unter einer Modernisierung? 236 | Wie können Eigentümer eine Modernisierung beschließen? 237 | Was tun, wenn nicht genug Eigentümer für die Modernisierung stimmen? 238 | Wo sind Modernisierungsprojekten Grenzen gesetzt? 239

Musizieren 241

Kann die Hausordnung das Musizieren zeitlich begrenzen? 241 | Kann für das Musizieren Zimmerlautstärke verordnet werden? 242 | Wie können Sie sich gegen unzumutbares Musizieren wehren? 244 | Kann eine Vereinbarung das Musizieren ganz verbieten? 245

N

Notgeschäftsführung 246

Was darf jeder Eigentümer zur Gefahrenabwehr unternehmen? 246 | Wann darf der Verwalter ohne Auftrag der Eigentümer handeln? 248 | Was gilt, wenn ein Eigentümer eine Gefahr sieht, die anderen aber nicht? 249

O

Ordnungsgemäße Verwaltung 251

P

Protokoll der Eigentümerversammlung 254

Gibt es eine gesetzlich festgelegte Form? 254 | Wie sollte der Verwalter das Protokoll handhaben? 254 | Was muss im Protokoll enthalten sein? 255

S

Sondereigentum 257

Was umfasst ein Sondereigentum konkret? 257 | Welche Rechte besitzt ein Sondereigentümer? 258

Sondernutzungsrecht 258

Wie wird ein Sondernutzungsrecht gewährt? 259 | Welche Rechte und Pflichten bringt ein Sondernutzungsrecht? 260 | Kann ein Sondernutzungsrecht verkauft oder zurückgegeben werden? 261

Sonderumlage 262

Spielplatz 265

Wo und wann dürfen Kinder spielen? 265 | Was tun, wenn ein Spielplatz fehlt? 267

T

Teileigentum 270

Was gehört zum Teileigentum? 270 | Wie darf Teileigentum genutzt werden? 271 | Darf ein Teileigentum zum Wohnraum werden? 272 | Werden Teileigentum und Wohnungseigentum rechtlich unterschiedlich behandelt? 273

Teilungserklärung 274

Was erklärt eine Teilungserklärung? 274 | Warum regelt die Teilungserklärung auch das Miteinander der Eigentümer? 277 | Welche Rolle spielt das Grundbuchamt bei Entstehung einer Wohnanlage? 278 | Was geschieht, wenn die Teilungserklärung missachtet wird? 278

Tierhaltung 280

Welche Tiere dürfen gehalten werden, welche nicht? 280 | Ist ein komplettes Tierverbot möglich? 282

Treppenhaus 283

Was sagt die Hausordnung? 284 | Dürfen Kinderwagen oder Rollstühle im Treppenhaus geparkt werden? 285 | Wie lässt sich die Treppenhausreinigung regeln? 286 | Gibt es Grenzen für Renovierungen? 287



Unabdingbarkeit 289



Vereinbarung 293

Was sind und was regeln Vereinbarungen? 293 | Was passiert, wenn nicht alle Eigentümer einer geplanten Vereinbarung zustimmen? 296

Verwalteraufgaben 298

Wie sorgt der Verwalter für verbindliche Beschlüsse? 298 | Was muss der Verwalter bei der Umsetzung der Beschlüsse beachten? 299 | Wie agiert der Verwalter in Streitfällen? 299 | Wie hält der Verwalter die Wohnanlage in gutem Zustand? 300 | Wie sichert der Verwalter die Finanzen der Eigentümergemeinschaft? 301 | Wie legt der Verwalter Rechenschaft über seine Arbeit ab? 303 | Wie hilft der Verwalter den Eigentümern, ihre Rechte zu wahren? 304 | Wie setzt der Verwalter die Hausordnung durch? 305 | Welche Aufgaben können dem Verwalter zusätzlich übertragen werden? 306

Verwaltersuche 307

Wer darf Verwalter werden? 307 | Welche Art von Verwalter passt zur Eigentümergemeinschaft? 309 | Welche Qualifikationen sollte ein Verwalterkandidat besitzen? 312

Verwaltervertrag 316

Was ist beim Aushandeln eines Vertragsentwurfs zu beachten? 316 | Für welche Grundleistungen soll ein Basishonorar gelten? 318 | Für welche Arbeiten sollten zusätzlich Preise festgelegt werden? 321 | Wie werden die Verwalterkosten auf die Eigentümer verteilt? 322 | Wer trägt die Kosten für die Verwaltung eines Sonder Eigentums? 322 | Wann beginnt, wann endet der Verwaltervertrag? 323

Verwalterwahl und -abwahl 324

Ist die Wahl eines Verwalters gesetzlich vorgeschrieben? 325 | Wie wird der Verwalter bestellt und sein Vertrag besiegelt? 326 | Wie können sich Eigentümer vorzeitig von einem Verwalter trennen? 329 | Darf ein Verwalter beim Abwahlenantrag mitstimmen? 332 | Kann der Verwalter gegen seine Abberufung vorgehen? 333 | Wie erfolgt der Verwalterwechsel am Ende der Vertragszeit? 334

Verwaltungsbeiratsarbeit 335

Was soll der Beirat tun, was nicht? 336 | Soll der Beirat mehr Kompetenzen erhalten? 338 | Wie soll sich der Beirat organisieren? 340 | Wie läuft die Beiratsarbeit konkret ab? 341 | Kassieren die Beiräte ein Honorar? 342 | Wann können Beiräte zur Rechenschaft gezogen werden? 342

Verwaltungsbeiratswahl 343

Ist die Wahl eines Verwaltungsbeirats vorgeschrieben? 344 | Kann man die Bildung eines Beirats einklagen? 345 | Wie lassen sich Miteigentümer für eine Kandidatur gewinnen? 345 | Wer darf zum Beirat kandidieren? 346 | Welche Vor- und Nachteile haben Sie als Beiratsmitglied? 348 | Welche Tücken gibt es bei der Beiratswahl? 349 | Wie läuft die Beiratswahl konkret ab? 350 | Wie endet die Beiratstätigkeit? 353

W

Wirtschaftsplan 355

Welche Ausgaben und Erträge erfasst der Wirtschaftsplan? 355 | Wann sollte der Verwalter den Wirtschaftsplan vorlegen? 357 | Was ist beim Beschluss des Wirtschaftsplans zu beachten? 358 | Wie kann eine unerwartete Finanzlücke geschlossen werden? 360

Z

Zahlungspflicht 361

Muss jeder Eigentümer zahlen, auch wenn er die Beträge für falsch hält? 361 | Wie kann man Zahlungsspitzen verringern? 362 | Wie kann eine Gemeinschaft juris-

tisch gegen säumige Zahler vorgehen? 362 | Was kann die Gemeinschaft mit einem vollstreckbaren Titel anfangen? 366 | Darf die Gemeinschaft einem Schuldner die Versorgung sperren? 368 | Wie kommt die Gemeinschaft an ihr Geld, wenn der säumige Eigentümer verkaufen will? 370

Zustimmung zur Veräußerung 371

Wann muss ich mir den Verkauf meiner Wohnung genehmigen lassen? 371 | Aus welchen Gründen kann die Genehmigung verweigert werden? 374 | Was passiert, wenn die Zustimmung zum Verkauf verweigert wird? 375

Anhang 377

Stichwortverzeichnis 377 | Impressum 383