

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Vorwort . . . . .  | V         |
| Abkürzungsverzeichnis . . . . .  | X         |
| <b>Kapitel A: Die Auswahl der Eigentumswohnung . . . . .</b>   | <b>1</b>  |
| I. Besichtigung . . . . .  | 1         |
| 1. Allgemeines . . . . .   | 1         |
| 1.1 Die Finanzen . . . . .   | 1         |
| 1.2 Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige? . . . . .  | 2         |
| 2. Konkretes . . . . .   | 5         |
| II. Der Kaufentschluss . . . . .   | 9         |
| III. Die vermietete Eigentumswohnung. . . . .  | 15        |
| 1. Kauf zur Eigennutzung . . . . .   | 15        |
| 2. Kauf als Kapitalanlage . . . . .  | 16        |
| <b>Kapitel B: Der Kauf. . . . .</b>  | <b>19</b> |
| I. Kauf einer bereits bestehenden Wohnung. Objekt, Gegenleistung, Beteiligte. . . . .                      | 19        |
| a) Wer verkauft? . . . . .   | 21        |
| b) Wer kauft? . . . . .  | 22        |
| c) Was kaufe ich? . . . . .  | 22        |
| d) Wann bezahle ich? . . . . .   | 23        |
| e) Wann bekomme ich die Wohnung? . . . . .   | 23        |
| f) Eigentumsübergang – Risiken vermeiden . . . . .   | 24        |
| g) Wann wird der Kaufpreis fällig? . . . . .   | 25        |
| h) Welchen Zustand hat die Wohnung? . . . . .  | 26        |
| i) Wer trägt welche Kosten? . . . . .  | 26        |
| j) Die Bank spielt immer mit . . . . .   | 27        |
| II. Kauf einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Haus . . . . .  | 28        |
| <b>Kapitel C: Das Wohnungseigentum: My home is our castle – Mein Heim ist <i>unsere</i> Burg . . . . .</b> | <b>32</b> |
| I. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum . . . . .  | 32        |
| II. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers – die WEG-Familie . . . . .                               | 42        |
| 1. Die WEG-Familie im Innenverhältnis. . . . .   | 42        |
| 2. Die WEG-Familie im Außenverhältnis . . . . .  | 52        |
| <b>Kapitel D: Die Verwaltung . . . . .</b>   | <b>55</b> |
| I. Die Gemeinschaft . . . . .  | 55        |
| II. Der Verwalter . . . . .  | 63        |
| 1. Allgemeines . . . . .   | 63        |

|                   |  |            |
|-------------------|--|------------|
| 2.                | Rechte und Pflichten des Verwalters . . . . .  | 67         |
| 2.3               | Bestellung/Berufung des Verwalters . . . . .   | 77         |
| 2.4               | Der Verwaltervertrag . . . . .   | 78         |
| 2.5               | Haftung des Verwalters . . . . .   | 81         |
| 2.6               | Der Verwaltungsbeirat . . . . .  | 82         |
| <b>Kapitel E:</b> | <b>Baumaßnahmen und Reparaturen . . . . .</b>  | <b>84</b>  |
| I.                | Der Begriffswirrwarr . . . . .   | 84         |
| 1.                | Bau, Umbau, Reparatur und Wartung . . . . .  | 84         |
| II.               | Die verschiedenen Maßnahmen . . . . .  | 86         |
| 1.                | Instandhaltungen und Instandsetzungen . . . . .  | 86         |
| 2.                | Instandsetzungen mit Modernisierungscharakter – modernisierende Instandsetzung . . . . . | 88         |
| 3.                | Modernisierungen. . . . .  | 88         |
| 4.                | Bauliche Veränderungen . . . . .   | 89         |
| <b>Kapitel F:</b> | <b>Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .</b>                              | <b>97</b>  |
| I.                | Teilungserklärung . . . . .  | 97         |
| II.               | Gemeinschaftsordnung . . . . .   | 97         |
| 1.                | Miteigentumsanteile . . . . .  | 106        |
| 2.                | Exkurs: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung . . . . .                                    | 108        |
| <b>Kapitel G:</b> | <b>Nachträglicher Dachgeschossausbau . . . . .</b>                                       | <b>111</b> |
| <b>Kapitel H:</b> | <b>Der sanierte Altbau . . . . .</b>   | <b>116</b> |
| <b>Kapitel I:</b> | <b>Die Eigentümerversammlung . . . . .</b>   | <b>119</b> |
| I.                | Nichtöffentlichkeit – Teilnahmeberechtigte . . . . .                                     | 119        |
| II.               | Vertretung . . . . .   | 120        |
| III.              | Einladung. . . . .   | 121        |
| IV.               | Ablauf der Versammlung . . . . .   | 123        |
| V.                | Die Beschlüsse . . . . .   | 124        |
| VI.               | Stimmrechtsausschluss . . . . .  | 127        |
| VII.              | Der schriftliche Beschluss . . . . .   | 128        |
| VIII.             | Die Beschluss-Sammlung . . . . .   | 128        |
| IX.               | Das Versammlungsprotokoll . . . . .  | 129        |
| <b>Kapitel J:</b> | <b>Wirtschaftsplan und Jahresrechnung . . . . .</b>                                      | <b>131</b> |
| I.                | Wirtschaftsplan . . . . .  | 131        |
| II.               | Jahresrechnung . . . . .   | 133        |
| III.              | Darstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresrechnung . . . . .                        | 134        |
| IV.               | Aufstellung haushaltsnaher Dienstleistungen . . . . .                                    | 134        |
| <b>Kapitel K:</b> | <b>Glossar – Die 20 wichtigsten Begriffe im WEG . . . . .</b>                            | <b>135</b> |

|                                   |   |     |
|-----------------------------------|---|-----|
| <b>Anhänge</b> .....              |   | 143 |
| Anhang 1                          | Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....   | 143 |
| Anhang 2                          | Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes Vom 19. März 1974 ..... | 166 |
| Anhang 3                          | Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) .....   | 169 |
| Anhang 4.1                        | Muster .....  | 173 |
| Anhang 4.2                        | Ankündigung der Wohnungseigentümer-Versammlung .....  | 175 |
| Anhang 4.3                        | Einladung zur WEG-Versammlung .....   | 176 |
| Anhang 4.4                        | Vollmacht .....   | 178 |
| Anhang 4.5                        | Protokoll der Eigentümerversammlung .....   | 179 |
| Anhang 4.6                        | Jahresrechnung, Wirtschaftsplan .....   | 182 |
| Anhang 4.7                        | Kontostand .....  | 184 |
| Anhang 4.8                        | Notarieller Kaufvertrag .....   | 185 |
| Anhang 4.9                        | Verwaltervertrag für Wohneigentum .....   | 189 |
| Anhang 4.10                       | Beschluss-Sammlung WEG Musterstraße 4 .....   | 192 |
| Anhang 5                          | Grunddienstbarkeit für eine Ringleitung .....   | 194 |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> ..... |   | 195 |