

LERNEN EINFACH GEMACHT



# Wohnungs- eigentumsrecht

für  
**dummies**<sup>®</sup>



Wohnungseigentümer,  
Verwalter, Beirat

Erwerb, Gebrauch, Instand-  
haltung und Modernisierung von  
Wohnungseigentum

Eigentümerversammlung,  
Beschlussfassung, Jahres-  
abrechnung und  
Anfechtung

**Ulrich Adam**

# Wohnungseigentumsrecht für Dummies

## Schummelseite

---

### WELCHE GRUNDBEGRIFFE SIE KENNEN SOLLTEN

- ✓ **Wohnungseigentum** ist richtiges Eigentum. Es besteht aus Sondereigentum an Ihrer Wohnung, verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum. Untrennbar damit verbunden sind Mitgliedschafts- und Teilhaberechte in der Gemeinschaft der Eigentümer.
- ✓ **Teileigentum** ist Sondereigentum an nicht für Wohnzwecke vorgesehenen Räumen, verbunden mit den Miteigentumsanteilen, und wird im Wesentlichen wie Wohnungseigentum behandelt.
- ✓ **Inhalt und Ausgestaltung** Ihres Wohnungs- und Teileigentums ergibt sich in erster Linie aus der notariellen Teilungserklärung, den Nachträgen dazu und den Aufteilungsplänen.
- ✓ **Wohnungseigentümer handeln**, indem entweder Beschlüsse in einer Versammlung der Eigentümer gefasst werden oder sämtliche Eigentümer einvernehmlich eine Vereinbarung wie einen Vertrag schließen.
- ✓ **Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft** ist als teilrechtsfähige Rechtsperson selbst Inhaber von Rechten und Pflichten und zugleich Träger des Verwaltungsvermögens. Darüber hinaus übt der Verband Wohnungseigentümergeinschaft gemeinschaftsbezogene Rechte aus und nimmt gemeinschaftsbezogene Pflichten für die Eigentümer wahr.

### WELCHE AKTEURE IHNEN IM WOHNUNGSEIGENTUM BEGEGNEN KÖNNEN

- ✓ **Die Wohnungs- und Teileigentümer** sind Inhaber der Rechte nach dem WEG, halten zumindest einmal im Jahr eine

Eigentümerversammlung ab und beschließen über die Verwaltung und den zulässigen Gebrauch der Wohnanlage.

- ✓ **Der Verwalter** vertritt die Eigentümer und den teilrechtsfähigen Verband nach außen. Er wird von der Versammlung bestellt und schließt mit dem Verband einen Verwaltervertrag.
- ✓ **Der Beirat besteht aus dem Vorsitzenden und zwei Beiräten.** Er unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben und stellt das Bindeglied zu den Wohnungseigentümern dar. Hauptaufgabe des Beirates ist die Prüfung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung. Beiräte haften, wenn sie ihren Job nicht ordentlich erledigen.

## WAS SIE VOR UND IN DER JAHRESVERSAMMLUNG BEACHTEN SOLLTEN

- ✓ **Die Formalien einer Eigentümerversammlung** müssen eingehalten werden, das heißt sie muss ordnungsgemäß einberufen, geleitet und durchgeführt werden.
- ✓ **Je nach Beschlussthema** können sich bei Abstimmungen unterschiedliche Mehrheitserfordernisse ergeben. Nach dem Gesetz gilt das Kopfstimmrecht, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- ✓ **Mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer** kann schriftlich unter Angabe des Zweckes verlangen, dass eine Eigentümerversammlung abgehalten wird.
- ✓ **Die Wohnungseigentümer** können vom Verwalter verlangen, dass er Themen auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung setzt, wenn dies sachlich gerechtfertigt ist.
- ✓ **Geschäftsordnungsanträge und sonstige Beschlussanträge** können die Eigentümer vor oder in der Versammlung zu den einzelnen Tagesordnungspunkten zur Abstimmung stellen.
- ✓ **Tagesordnungspunkte**, die nicht angekündigt, aber dennoch beschlossen wurden, leiden an einem formellen Mangel. Sie sind nur erfolgreich anfechtbar, wenn sich dies auch auswirkte.

## WAS SIE BEI WIRTSCHAFTSPLAN UND JAHRESABRECHNUNG BEACHTEN MÜSSEN

- ✓ **Abflussprinzip im Wohnungseigentum** heißt, dass sämtliche Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr in die Gesamt- und Einzelabrechnungen aufgenommen werden müssen. Heizung und Warmwasser allerdings wird in der Einzelabrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.
- ✓ **Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung** sind die maßgeblichen Finanzinstrumente der Gemeinschaft. Beide bestehen jeweils aus den Gesamt- und Einzelplänen.
- ✓ **Mindestbestandteile einer Abrechnung** sind die Angaben zum Objekt, die vollständigen Einnahmen und Ausgaben, die Einzelabrechnungen, die Darstellung der Instandhaltungsrücklage und Sonderumlagen und die Angaben der Kontenstände.
- ✓ **Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne** können Sie ganz oder teilweise anfechten, wenn sie fehlerhaft erstellt sind oder nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

## WANN UND INNERHALB WELCHER FRISTEN SIE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMER ANFECHTEN MÜSSEN

- ✓ **Nichtig sind Beschlüsse**, wenn sie zu unbestimmt, gesetzlich verboten oder sittenwidrig sind. Man braucht sie eigentlich nicht anzufechten – darf das aber.
- ✓ **Anfechtbare und mit Fehlern behaftete Beschlüsse** müssen innerhalb eines Monats seit dem Tag der Beschlussfassung vor dem Amtsgericht angefochten werden, selbst dann, wenn noch gar kein Protokoll von der Versammlung vorgelegt wurde.

## WORAN SICH DER ZULÄSSIGE GEBRAUCH IN DER WOHNANLAGE ORIENTIERT

- ✓ **Sondereigentum** dürfen Sie nach Belieben, Gemeinschaftseigentum nur im Rahmen des Mitgebrauches nutzen. Der Zweck Wohnen und Einzelkennzeichnungen müssen eingehalten werden, außer sie sind typischerweise nicht belastender.
- ✓ **Faustregel:** Was gar nicht stört oder sich nicht vermeiden lässt, geht immer. Verbotenes sollte wie immer unterbleiben. Bei Störungen über

das unvermeidliche Maß hinaus durch Lärm, Geschrei oder Gerüche findet eine sorgfältige Abwägung der widerstreitenden Interessen im Einzelfall statt.

## WAS TUN, WENN DIE HANDWERKER KOMMEN?

- ✓ **Vor Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen** sollten Sie besser einen Beschluss herbeiführen, statt sofort loszulegen, sonst bleiben Sie unter Umständen später auf den Kosten sitzen.
- ✓ **Bei komplizierten Sanierungen** empfehlen sich mehrstufige Beschlüsse zur Untersuchung, Ausschreibung und Vergabe.
- ✓ **Instandhaltung und Instandsetzung** sowie modernisierende Instandsetzungen beschließt man mit einfacher Stimmenmehrheit, »Modernisierungen« mit doppelt qualifizierter Mehrheit und »bauliche Veränderungen« mehrheitlich mit Zustimmung aller davon betroffenen Eigentümer.
- ✓ **Bei tatsächlich gegebenem Instandsetzungsbedarf** sollten Sie nicht generell gegen Reparaturen stimmen, weil Sie sich unter Umständen schadensersatzpflichtig machen könnten.

## SO ERWIRBT MAN WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM, OHNE DIE NERVEN ZU VERLIEREN

- ✓ **Der Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum** im Bestand, das heißt von älteren Immobilien folgt den allgemeinen Grundsätzen beim notariellen Immobilienerwerb.
- ✓ **Beim Kauf einer neuen** oder noch gar nicht errichteten Eigentumswohnung vom Bauträger sollte der Kaufvertrag nebst Vertragsplan, Aufteilungsplan, Teilungserklärung und Bau- und Leistungsbeschreibung besonders sorgfältig geprüft werden.
- ✓ **Abgebrochene Bautätigkeit oder verzögerte Bezugs- oder Gesamtfertigstellung** bergen trotz allen Verbraucherschutzes immer noch beachtliche wirtschaftliche Risiken. Wählen Sie deshalb einen zuverlässigen, wirtschaftlich und bautechnisch leistungsfähigen Bauträger aus.

- ✓ **Bei Mängeln oder Schlechtleistung** an Ihrem Bauvorhaben sollten Sie sich besser beraten lassen. Prüfen Sie bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum, ob Ihre Mängelansprüche nicht besser bei der (werdenden) Eigentümergemeinschaft aufgehoben sind, sodass sie mit vereinten Kräften nach entsprechender Beschlussfassung vom Verband geltend gemacht werden.

## **KÖNNEN SIE IHR WOHNUNGSEIGENTUM VERMIETEN UND WAS MÜSSEN SIE DABEI BEACHTEN?**

- ✓ **An private Vermieter von Wohnungs- oder Teileigentum** werden vom Gesetzgeber zu hohe Anforderungen gestellt. Machen Sie sich deshalb vor der Vermietung schlau, suchen Sie sich einen Berater oder sehen Sie sich nach der Mitgliedschaft in einem Verband um oder lesen Sie ein Buch zum Mietrecht.
- ✓ **Die Auswahl des richtigen Mieters** ist Chefsache. Vermieten Sie clever mit den neuesten vermietetfreundlichen Mietvertragsformularen und verlangen Sie Nachweise vom Mieter.
- ✓ **Passen Sie den Mietvertrag** an die Zweckbestimmungen Ihrer Teilungserklärung, an die Hausordnung und an die Gegebenheiten Ihrer WEG-Abrechnung an und versprechen Sie mietrechtlich nicht mehr als Sie wohnungseigentumsrechtlich einhalten können.
- ✓ **Achten Sie bei Verträgen auf die Mietpreisbremse** in angespannten Wohnungsmärkten, auf die Zweckentfremdungsverbote der Städte und Gemeinden und die vielen in diesem Buch enttarnten Vermieterfallen.



Ulrich Adam

# Wohnungs- eigentumsrecht für dummies®

Fachkorrektur durch Norbert Slomian

**WILEY**

WILEY-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA

## **Wohnungseigentumsrecht für Dummies**

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

1. Auflage 2020

© 2020 WILEY-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA,  
Weinheim

Wiley, the Wiley logo, Für Dummies, the Dummies Man logo, and related trademarks and trade dress are trademarks or registered trademarks of John Wiley & Sons, Inc. and/or its affiliates, in the United States and other countries. Used by permission.

Wiley, die Bezeichnung »Für Dummies«, das Dummies-Mann-Logo und darauf bezogene Gestaltungen sind Marken oder eingetragene Marken von John Wiley & Sons, Inc., USA, Deutschland und in anderen Ländern.

Das vorliegende Werk wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch übernehmen Autoren und Verlag für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen und Ratschlägen sowie eventuelle Druckfehler keine Haftung.

Wir danken der UTS innovative Softwaresysteme GmbH dafür, dass sie uns die im Anhang gezeigte Musterabrechnung zur Verfügung gestellt hat.

Coverfoto: © elxeneize / [stock.adobe.com](http://stock.adobe.com)

Korrektur: Johanna Rupp, Walldorf

**Print ISBN:** 978-3-527-71437-7

**eBook ISBN:** 978-3-527-81239-4

# Über den Autor

---

Dr. Ulrich Adam ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Filderstadt bei Stuttgart. Als Experte auf dem Gebiet des Immobilienrechtes berät er seit vielen Jahren Eigentümer, Verwalter und Immobilienkäufer in bau-, miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten. Aus vielen Gesprächen mit Investoren, Geschäftspartnern und Wohnungseigentümern kennt er die typischen Probleme und Fallstricke im nicht ganz einfach zu verstehenden Wohnungseigentumsrecht. Komplexe Zusammenhänge möglichst einfach zu erklären und eigene Interessen erfolgreich umzusetzen, charakterisiert nicht nur seine berufliche Praxis als Rechtsanwalt, sondern auch sein neues Buch *Wohnungseigentumsrecht für Dummies*.

Promoviert hat der Autor rechtsvergleichend im Unternehmenskaufrecht. Prozesse im Immobilienrecht führt er in der ganzen Republik. Eine intensive Vortragstätigkeit, Prozesserfahrung vor Gericht und sein Amt als Vorstand bei Haus & Grund-Filder e.V. runden seine fachliche Ausrichtung ab.

Der Autor hat ein Herz für Wohnungseigentümer und Verwalter. Er kennt deren Sorgen und Nöte, zumal er eigene Immobilien- und Bauprojekte entwickelt und begleitet hat. Neben den vermittelten Grundkenntnissen kommen auch der Humor, etwas Alltagspsychologie und der Spaß an Immobilien nicht zu kurz. Anregungen, Hinweise und Kommentare nimmt der Autor unter [ulrich\\_adam1@web.de](mailto:ulrich_adam1@web.de) entgegen.

# Inhaltsverzeichnis

## Cover

## Über den Autor

## Einführung

Über dieses Buch

Konventionen in diesem Buch

Was Sie nicht lesen müssen

Wie dieses Buch aufgebaut ist

Symbole, die in diesem Buch verwendet werden

Wie es weitergeht

## Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums

### Kapitel 1: Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum

Der Traum von Ihrer eigenen Wohnung

Wohnungs- und Teileigentum ist attraktiv

Crash-Kurs: »Wohnungseigentum in fünf Minuten«

Verwalter, Beiräte, Gerichte und andere Aliens

Die Eigentümerversammlung – Riesenspaß oder der reine Horror?

Verwalten – gebrauchen – instand halten – haushalten

Prozessieren – keine Angst vor schwarzen Roben

Kauf vom Bauträger – etwas für gute Nerven

Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage

### Kapitel 2: Rechtsgrundlagen zum Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Teilungsvertrag und Teilungserklärung

»Gemeinschaftsordnung« – noch so ein Wort

Handlungsformen der Gemeinschaft der Eigentümer

### **Kapitel 3: Eigentum ist nicht gleich Eigentum**

Ein bisschen Sachenrecht

Die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Zum Raten: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

## **Teil II: Akteure im WEG - die »üblichen Verdächtigen«**

### **Kapitel 4: Die »Gemeinschaft der Eigentümer«**

Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft

Sonderfall: »Werdende

Wohnungseigentümergeinschaft«

Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften

### **Kapitel 5: »Verband Wohnungseigentümergeinschaft«**

Die tollste Erfindung seit dem Rad: ein »teilrechtsfähiger Verband«

Aufgaben, Pflichten und Befugnisse des Verbandes

### **Kapitel 6: Der »Wohnungseigentümer«**

Poleposition für den Wohnungseigentümer

Die Rechte (und Pflichten) des Wohnungseigentümers

### **Kapitel 7: Die Verwaltung - Superman und Supergirl**

Ich suche einen Verwalter, Alter! Eignung, Auswahl und Funktion

Bestellung und Abschluss des Verwaltervertrages

Wenn der Verwalter zur Last wird

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Schadensersatz, Haftung und Versicherung

### **Kapitel 8: Der Beirat - quatschen, beraten, haften**

Stellung und Funktion des Beirats

Bestellung und Abberufung des Beirats  
Aufgaben und Pflichten des Beirats  
Grenzen der Beiratstätigkeit  
Kein Amt ohne Haftung (und Versicherung).

## **Teil III: Versammeln, Verwalten und Beschließen**

### **Kapitel 9: Die »Eigentümerversammlung«**

Versammlung der Wohnungseigentümer  
Einberufung der Versammlung  
Teilnahme und Nichtöffentlichkeit  
Durchführung und Ablauf einer Versammlung  
Abstimmung und Mehrheitserfordernisse  
Endstation Versammlungsprotokoll  
Die Beschlussammlung als »Gebrauchsanweisung«

### **Kapitel 10: Nichtig und fehlerhafte Beschlüsse**

Nichtigkeit oder Bestandskraft - die Grundregel  
Der nichtige Beschluss  
Der fehlerhafte, aber anfechtbare Beschluss  
Sonderformen von Beschlüssen

## **Teil IV: Nutzen und gebrauchen - wer was darf**

### **Kapitel 11: Der rechtmäßige Gebrauch**

Gebrauch und Nutzung  
Wie es Euch beliebt - Sondereigentum  
Mitgebrauch - das Gemeinschaftseigentum

### **Kapitel 12: Haus- und Benutzungsordnungen & Co**

Hausordnungen und andere Folterinstrumente  
Sondernutzungsrechte - »Mama, darf ich im Garten schaukeln?«  
Anwendung des Nachbarrechtes

## **Teil V: Instand halten, modernisieren, bauen**

## **Kapitel 13: Instand halten und instand setzen**

Instandhaltung und Instandsetzung

»Modernisierende Instandsetzung«

Schritt für Schritt zum Sanierungserfolg

## **Kapitel 14: Modernisierung und bauliche Veränderungen**

Modernisierung – Aufbruch und Erneuerung

Was eine bauliche Veränderung ist

## **Teil VI: Vernünftiges Haushalten – die Zahlen müssen stimmen!**

### **Kapitel 15: Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel**

Einmaleins der Planwirtschaft

Funktion des Wirtschaftsplanes

Aufstellung und Beschlussfassung

Mindestinhalte des Wirtschaftsplanes

Rechtsfolgen und Anfechtung

### **Kapitel 16: Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung**

Funktion der Jahresabrechnung

Aufstellung und Beschlussfassung

Notwendiger Inhalt der Jahresabrechnung

Rechtsfolgen und Anfechtung

## **Teil VII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht**

### **Kapitel 17: Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing**

Geltung der Zivilprozessordnung (ZPO)

Vorbereitung eines Gerichtsverfahrens

Verfahren und Verfügungen

Taktik und Strategien im Prozess

Das Urteil und die Rechtsmittel

Kosten des Rechtsstreites und ihre Verteilung

## **Kapitel 18: Die Klage (im WEG) und ihre Voraussetzungen**

Ordnungsgemäße Klageerhebung

Zuständigkeiten im Wohnungseigentum

Parteibezogene Voraussetzungen

Rechtsschutzbedürfnis und Vorbefassung

Die Beiladung – eine verfahrensmäßige Extrawurst

## **Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum**

### **Kapitel 19: Der Kauf vom Bauträger**

Gründe für den Erwerb von Wohnungseigentum

Der Eigentümer als Bauherr – Chancen und Risiken

Vertragsverhandlungen mit dem Bauträger

Das (neue) Bauträgerrecht

Verzögerungen während der Bauphase

Die Abnahme – was das ist und wie das geht

Baumängel – ein echter Schlamassel

Mängelrechte, die Sie geltend machen können

### **Kapitel 20: Vermietung und Vermarktung einer Eigentumswohnung**

Strategien bei der Mietersuche

Clever vermieten – Formularverträge verwenden

Vertragsverhandlungen gedanklich vorbereiten

Vertragsgestaltung aus Vermietersicht

Fiese Fallen im Mietrecht vermeiden

## **Teil IX: Der Top-Ten-Teil**

### **Kapitel 21: Zehn Tipps für Wohnungseigentümer**

Augen auf beim Immobilienkauf

Die grundlegenden Begriffe im Wohnungseigentum kennen

Akteure kennen und ihre Aufgaben und Befugnisse besser verstehen lernen

Rechte und Pflichten verstehen und eigene Interessen optimal vertreten

Den Ablauf einer Eigentümerversammlung kennen und selbst aktiv werden

Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse erkennen

Zulässigen und unzulässigen Gebrauch unterscheiden

Instandhaltung, Modernisieren und Bauen richtig anpacken

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung verstehen

Vorbereitet in den Gerichtsprozess gehen oder eine außergerichtliche Einigung finden

## **Kapitel 22: Zehn hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer**

[www.anwaltsauskunft.de](http://www.anwaltsauskunft.de)

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

[www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

[www.dejure.org](http://www.dejure.org)

[www.juris.de](http://www.juris.de)

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

[www.hausbesitzerverlag.de](http://www.hausbesitzerverlag.de)

[www.minol.de](http://www.minol.de)

[www.uts.de](http://www.uts.de)

## **Teil X: Anhang**

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

Wohnungseigentumsgesetz, WoEigG

Muster Jahresabrechnung

Wohnungseigentümergeinschaft

## **Stichwortverzeichnis**

## End User License Agreement

# Tabellenverzeichnis

## **Kapitel 3**

[Tabelle 3.1: Abgrenzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum](#)

## **Kapitel 14**

[Tabelle 14.1: Beispiele für bauliche Veränderungen aus der Rechtsprechung](#)

## **Kapitel 18**

[Tabelle 18.1: Das Klage-Karussell aus § 43 Nr. 1 bis 6](#)

## **Kapitel 19**

[Tabelle 19.1: Mängelrechte des Käufers bei Gemeinschaftseigentum](#)

## **Kapitel 20**

[Tabelle 20.1: Umlagefähige Kosten in der Wohnraummiete](#)

# Illustrationsverzeichnis

## **Teil II**

[Abbildung II.1: Akteure im WEG](#)

## **Kapitel 5**

[Abbildung 5.1: Abgrenzung: Verband und Eigentümer](#)

## **Kapitel 10**

[Abbildung 10.1: Nichtig und anfechtbare Beschlüsse](#)

[Abbildung 10.2: Checkliste: Prüfung eines Beschlusses](#)

## **Teil V**

[Abbildung V.1: Bauliche Maßnahmen im Überblick](#)

## **Kapitel 14**

[Abbildung 14.1: Bauliche Maßnahmen im Überblick](#)

# Einführung

---

Sind Sie auch einer dieser glücklichen Wohnungseigentümer, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden schon erfüllt haben? Möchten Sie sich vielleicht gerne in Ruhe mit einer Tasse Kaffee auf die Terrasse oder auf den Balkon setzen und mehr lesen und verstehen von dieser neuen Welt aus Wohnungseigentümern, Verwaltern, Beiräten und Jahresabrechnungen? Oder beschäftigt Sie gerade ein spezielles Problem in Ihrer Anlage? Möglicherweise brauchen Sie noch einen kleinen Schubs oder ein paar Informationen, um hineinzuspringen ins Abenteuer einer eigenen Wohnung. Wie es sich bei Ihnen auch verhalten mag, hier sind Sie genau richtig: Alle Geheimnisse und Zusammenhänge des Wohnungs- und Teileigentums werden angesprochen. Schritt für Schritt und für jeden verständlich. Vorkenntnisse sind dafür nicht erforderlich.

## *Über dieses Buch*

*Wohnungseigentumsrecht für Dummies* vermittelt Ihnen kurz und knapp all das, was Sie im Wohnungseigentum wissen sollten – ohne Ballast und ganz auf Ihre Bedürfnisse als Wohnungs- oder Teileigentümer ausgerichtet. Auch für Verwalter, Beiräte, Referendare oder Studenten bietet das Buch eine kurze, aber dennoch komplette Einführung in die praktisch wichtigen Themen des Wohnungseigentumsrechtes, bei der auch der Spaß nicht zu kurz kommen soll. Damit Sie beim Lesen nicht völlig auf sich gestellt bleiben, sind die Überschriften der Teile und Kapitel »aus dem Leben gegriffen«. Suchen Sie mit Ihren eigenen Worten intuitiv nach den Teilen und Kapiteln, die für Sie relevant sind,

egal ob es um Verwalten, Beschließen, Gebrauchen, Instandhalten, Haushalten oder Prozessieren geht. Vertiefungen, wo Sie sie brauchen, finden Sie notfalls anhand des Stichwortverzeichnisses. Der Inhalt des Buches orientiert sich an der für Sie maßgeblichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und der Instanzgerichte. Die Entscheidungen sind sämtlich mit Datum und Aktenzeichen angegeben, sodass sie sich mit den gängigen Suchmaschinen oder den in den Top Ten angegebenen Datenbanken einfach recherchieren lassen.

Recht haben reicht nicht aus - man muss auch Recht bekommen. Wer jemals eine Eigentümerversammlung besucht hat, weiß das. Man muss seine Rechte kennen, damit man sie effektiv geltend machen kann. Ob Sie nun Anfänger im WEG (Wohnungseigentumsgesetz) oder bereits ein alter Hase sind: *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* gibt Ihnen viele Tipps, Kniffe und Strategien an die Hand, wie Sie Probleme meistern und selbst aktiv werden können. Das WEG bietet Ihnen sehr viele Möglichkeiten, wie Sie Ihr wohnliches Umfeld gestalten können - Sie sollten diese Spielräume kreativ nutzen. Ersparen Sie sich außerdem eine Menge Missverständnisse, teure Streitereien und die klassischen Anfängerfehler.

Wohnungseigentum lebt und hat deshalb auch etwas mit Menschen, Alltagspsychologie und mit Humor zu tun. Zyniker behaupten, Wohnungseigentum sei ohne Humor eigentlich gar nicht auszuhalten. Wem vor lauter Fakten und Problemen mal der Kopf schwirrt, der sollte in den grauen Kästen bei den »Typen im WEG« vorbeischauchen. Es gibt sie nämlich wirklich - diese Urgesteine des Wohnungseigentums: Blockwarte, Verwalter, schrullige Anwälte, Richter und Querulanten. Mit dieser »Typenlehre« im Gepäck bewältigen Sie ohne Weiteres auch die sozialen und soziopathischen Aspekte, die

Wohnungseigentum so mit sich bringt – ganz ohne aufwendiges Psychologiestudium und ohne Therapeuten. Im Ernst, so kleinkariert die Probleme und Missstände manchmal auch sein mögen. Im Wohnungseigentum geht es für Sie meist um etwas ganz Entscheidendes, nämlich um Ihr privates Glück und darum, ob Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden wohlfühlen.

## ***Konventionen in diesem Buch***

Damit Sie sich schnell zurechtfinden, gibt es in diesem Buch einige Konventionen, die Ihnen das Lesen einfacher machen:

- ✓ **Fettgedruckt** sind nur wenige, ganz besonders wichtige Begriffe, die zusätzlich inhaltliche Orientierung bieten sollen.
- ✓ *Kursiv* hervorgehoben sind alle neuen im Wohnungs- und Teileigentum häufig verwendeten Wörter, die man deshalb mal gehört haben sollte. Sie werden sogleich erklärt.
- ✓ In dieser gesperrten Schriftart werden für Sie nützliche Webadressen dargestellt, damit sie Ihnen im fortlaufenden Text oder beim Suchen gleich ins Auge springen.

## ***Was Sie nicht lesen müssen***

Die grau hinterlegten Kästen und alles, was Sie gerade nicht interessiert, brauchen Sie nicht zu lesen. Auch nicht das, was Sie ohnehin schon wissen oder womit Sie

sich schon auskennen. Dieses Buch ist so aufgebaut, dass Sie an jeder beliebigen Stelle mit dem Lesen beginnen können. Vielleicht wollen Sie zum Einstieg erst mal die rechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums und den Aufbau Ihrer Jahresabrechnung besser verstehen. Oder Sie steigen sogleich bei den Formalien und dem Ablauf einer Eigentümerversammlung ein, weil Sie gerade die Ladung dazu erhalten haben – alles kein Problem. Im Anhang dieses Buches finden Sie außerdem noch einen Auszug der maßgeblichen Bestimmungen zum Wohnungseigentumsgesetz. Es wird in diesem Buch mit dem vereinfachten, aber üblichen Kürzel WEG bezeichnet. Diesen in knallhartem Juristendeutsch verfassten Text kann man nicht in einem Rutsch durchlesen. Sie würden sich dadurch womöglich auch Ihren Schreibstil verderben. Trotzdem macht es Sinn, den Gesetzestext bei Bedarf punktuell zu lesen. Nur so erhalten Sie einen Überblick und ein vertieftes Verständnis von den Zusammenhängen des WEG. Außerdem können Sie in der Eigentümerversammlung ab und an mit Gesetzeszitaten brillieren oder mal richtig Kontra geben, wenn es drauf ankommt.

## ***Wie dieses Buch aufgebaut ist***

*Wohnungseigentumsrecht für Dummies* besteht aus acht Teilen mit insgesamt 22 Kapiteln. Die Kapitel sind in der Abfolge angeordnet, wie die Themen auf Sie als frischgebackenen Wohnungseigentümer zukommen. Nach der Vermittlung der rechtlichen Grundlagen zum Wohnungseigentum geht es zunächst darum, die beteiligten Akteure und deren Aufgaben näher kennenzulernen. Im Anschluss daran folgt die

Schilderung all Ihrer neuen und aufregenden Aufgabenbereiche, mit denen Sie als Wohnungseigentümer zu tun haben. Einer nach dem anderen. Zum Schluss erwarten Sie noch Ausführungen zum praktisch wichtigen Erwerb vom Bauträger und last, but not least der schönste Nebeneffekt der Welt: Wohnungs- und Teileigentum als hoffentlich ertragreiche Kapitalanlage.

## ***Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums***

Die eigene Wohnung ist unbestreitbar ein wunderbarer Traum. So wunderbar, dass sich bereits rund zehn Millionen Eigentümer in der einen oder anderen Form für Wohnungseigentum entschieden haben. Wenn Sie auch zu den Glücklichen gehören oder gehören wollen, ist es höchste Zeit, sich das unverzichtbare Grundwissen anzueignen. Wer sagt, dass das nicht in fünf Minuten zu schaffen sein sollte? [Teil I](#) in *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* enthält alles, was Sie zu Wohnungs- und Teileigentum, Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Gemeinschaftsordnung und einer Reihe weiterer wichtiger Begriffe wissen sollten. Außerdem erfahren Sie, was es mit den Handlungsformen Beschluss und Vereinbarung auf sich hat.

## ***Teil II: Akteure im WEG - die üblichen Verdächtigen***

Stellen Sie sich vor: Die Tinte unter Ihrem Vertrag ist noch nicht trocken und Sie finden sich inmitten eines illustren Kreises neuer, Ihnen unbekannter Akteure. Wie in einem Theaterstück tauchen sie auf. Einer nach dem anderen: die Wohnungs- und Teileigentümer, die Gemeinschaft der Eigentümer, die Beiräte und der Verwalter. [Teil II](#) führt Sie ein. Lernen Sie die Rechte und

Pflichten der Beteiligten und ihre Beziehungen untereinander kennen. Erfahren Sie alles über Ihre Rechte als Wohnungseigentümer und die Befugnisse und Aufgaben der »Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ihre besondere Aufmerksamkeit verdient vor allem der teilrechtsfähige »Verband Wohnungseigentümer«, der sowohl Inhaber eigener Rechte und Pflichten ist als auch gemeinschaftsbezogene Aufgaben und Pflichten der Eigentümer ausübt und wahrnimmt.

### ***Teil III: Versammeln, Verwalten und Beschließen***

Ihre wichtigste Aufgabe als Wohnungseigentümer ist es, mit den anderen Wohnungseigentümern Entscheidungen über den Gebrauch und die Verwaltung Ihrer Immobilie zu treffen. Die Handlungsformen, die Ihnen zur Verfügung stehen, sind Vereinbarungen und Beschlüsse. Ihre Bühne ist die Jahresversammlung. In [Teil III](#) geht es um alle Themen rund um die Eigentümerversammlung, also Einberufung, Tagesordnung, Mehrheitserfordernisse und Stimmrechte. Damit Sie Ihre Interessen effektiv vertreten und durchsetzen können, brauchen Sie clevere und vorausschauende Strategien für die Beeinflussung und Gestaltung der Tagesordnung sowie die Beschlussfassung und Abstimmung in der Versammlung. Es bedarf neben einiger Grundkenntnisse vom Ablauf der Versammlung auch einer »Kunst der Antragstellung«, wenn Sie etwas erreichen wollen. Erkennen Sie darüber hinaus die grundlegende Unterscheidung zwischen nichtigen und (nur) fehlerhaften, aber anfechtbaren Beschlüssen.

### ***Teil IV: Nutzen und Gebrauchen - Wer darf was?***

Darf der Vollpfosten das denn? Das ist eine der am meisten aufgeworfenen Fragen im Wohnungseigentum. Egal, ob es um Grillen auf dem Balkon, Rauchen im Flur oder Hockey in der Tiefgarage geht: des einen Freud ist des anderen Leid und Leben im Wohnungseigentum ist kein Ponyhof. [Teil IV](#) zeigt Ihnen auf, wie weit Sie im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum gehen dürfen und welche Möglichkeiten zur Abwehr eines solchen Verhaltens Sie anderen gegenüber haben. Außerdem geht es darum, ob und inwieweit die Gemeinschaft der Eigentümer mit Hausordnungen oder anderen Gebrauchsregelungen und Folterinstrumenten den zulässigen Gebrauch im Sonder- und Gemeinschaftseigentum bestimmen kann.

### ***Teil V: Instandhalten, Modernisieren, Bauen - Hurra, die Handwerker sind da***

Es gibt kein Wohnungseigentum, an dem nicht der Zahn der Zeit nagte. Kaum gekauft, schon wieder im Eimer. [Teil V](#) nimmt sich dieses Problems ausführlich an und informiert Sie über die Möglichkeiten und Voraussetzungen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierung und baulichen Änderungen. Vieles können Sie verlangen; nicht alles dürfen Sie machen und nicht alles müssen Sie sich gefallen lassen. Sie erhalten wertvolle Tipps, wie Sie als Wohnungseigentümer und Verwalter bei diesen Themen auf rechtssichere und anfechtungsfeste Beschlüsse hinwirken können.

### ***Teil VI: Vernünftig Haushalten - auch die Zahlen müssen stimmen!***

Die schönste Immobilie macht keine Freude, wenn Sie schlecht bewirtschaftet wird. Deshalb gibt es bei den

Finanzen der Gemeinschaft die Instrumente der vorausschauenden Finanzplanung im Wirtschaftsplan und der punktgenauen Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben in der Jahresabrechnung. Beides ist kein Hexenwerk. In [Teil VI](#) steht wie´s gemacht wird und was zu einer Jahresabrechnung dazugehört. Außerdem erhalten Sie eine Checkliste, wie sie beides schnell und effektiv überprüfen können. Wie häufig im Wohnungseigentum, geht es am Ende des Kapitels noch darum, ob und unter welchen Voraussetzungen man Beschlüsse zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung anfechten kann und welche Erfolgsaussichten dafür bestehen.

## ***Teil VII: Prozessieren - Showdown vor dem Amtsgericht***

Für manche ist es der Höhepunkt eines ereignislosen Lebens – für andere schlicht ein Alptraum: das Gerichtsverfahren. Im Wohnungseigentum sind Sie ruckzuck darin verwickelt. Denken Sie nur an eine Beschlussanfechtungsklage Ihres Wohnungsnachbarn. Glückwunsch, jetzt sind Sie offiziell »Beklagter«. Aber keine Sorge, [Teil VII](#) befasst sich genau damit. In einem kurzen Briefing geht es zunächst allgemein um den äußeren Ablauf eines Prozesses, damit Sie keine unangenehmen Überraschungen mehr erfahren und sich darauf prima vorbereiten können. Außerdem erhalten Sie Tipps und Hinweise, wie Sie taktisch am besten vorgehen und welche Überlegungen Sie während des Verfahrens oder bei dessen Beendigung unbedingt anstellen sollten.

## ***Teil VIII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum***

Wohnungseigentum können Sie entweder gebraucht – die Fachfrau/der Fachmann sagt dazu Bestandsimmobilie – oder neu vom Bauträger erwerben. Der Erwerb vom Bauträger ist bislang nur unvollständig gesetzlich geregelt worden. Vor allem ein Ersterwerb stellt Ihre Nerven meist etwas auf die Probe. In [Teil VIII](#) können Sie nachlesen, was beim Erwerb von Wohnungseigentum so alles schiefgehen kann und was Sie dagegen unternehmen können, damit Ihr Traum einer eigenen Immobilie nicht wie eine Seifenblase platzt. Und das Schmankehl kommt am Schluss: Vermieten Sie Ihr Wohnungseigentum – wenn Sie es nicht selbst nutzen wollen – lukrativ als Kapitalanlage an andere. Achtung aber, dass Sie als Neuling auf diesem Gebiet nicht gleich Bekanntschaft mit einer der zahlreichen mietrechtlichen Tretminen machen.

### ***Teil IX: Top Ten - die besten Tipps, die hilfreichsten Links***

Im letzten Teil des Buches habe ich Ihnen noch zehn zentrale Tipps zum Wohnungseigentum und zehn hilfreiche Links zusammengestellt, damit Sie an Ihrem Wohnungseigentum möglichst ungeteilte Freude haben.

## ***Symbole, die in diesem Buch verwendet werden***

Neben dem Text werden Sie ab und zu auf Symbole stoßen, die Ihnen das Lesen und das Leben leichter machen sollen. Sie bedeuten Folgendes:



Dieses Symbol steht für Tipps und Tricks, die sich für Sie als hilfreich und »erhellend« herausstellen können.



Neben diesem Symbol finden sich Definitionen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Teileigentums, die man kennen sollte.



Schalten Sie um in den Expertenmodus! Dieses Symbol weist Sie auf weiterführende Informationen und Erläuterungen hin, wenn Sie etwas tiefer einsteigen wollen.



Die mit dem erhobenen Zeigefinger markierten Stellen sollten Sie stets im Hinterkopf behalten, weil sie für das Verständnis ungemein förderlich sind und Ihnen das Leben in der Wohnungseigentümergeinschaft sicher erleichtern.



Mit diesem Symbol sind einprägsame und lehrreiche Beispielfälle aus der Praxis versehen worden. Zuweilen finden Sie daneben auch krasse Einzelfälle oder auch nur eine besondere Begebenheit.



Wie überall in Recht und Wirtschaft gibt es auch im Wohnungseigentum Fallen, in die man nicht unbedingt hineingeraten sollte.

# *Wie es weitergeht*

Am besten, Sie widmen sich jetzt gleich mal dem Inhaltsverzeichnis. Dann wird Ihnen sogleich klar, wo Sie am besten in *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* einsteigen. Blättern Sie das Buch in aller Ruhe durch und fangen Sie mit dem Thema an, das Sie am meisten interessiert. Vielleicht wollen Sie kaufen oder vermieten. Dann fangen Sie am Ende an. Oder Sie wollen erst die Grundlagen des Wohnungseigentums noch etwas besser kennenlernen, dann empfehle ich den Einstieg über den ersten Teil.

Und abschließend noch eine Sache, bevor Sie mit den einzelnen Kapiteln anfangen: Wegen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Buch ganz überwiegend die übliche männliche Sprachform bei Substantiven verwendet. Das bedeutet natürlich keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechtes, sondern soll generell genderneutral verstanden werden.

## Teil I

# Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums



## IN DIESEM TEIL ...

Wenn Sie diesen Teil von *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* lesen, dann sind Sie der Faszination, des Wohnungseigentums wahrscheinlich bereits erlegen. Vielen Wohnungseigentümern in Deutschland geht es ebenso. Sie haben sich ganz bewusst für diese Form des Eigentums entschieden. Damit Sie in Ihrer Neu- oder Altbauwohnung mit oder ohne Balkon auch glücklich werden, erfahren Sie nun im Schnelldurchgang, welche neuen Aufgaben auf Sie zukommen.

Zugleich vermittelt Ihnen dieser Teil das notwendige Grundwissen, um sich mit den anderen Wohnungseigentümern, den Beiräten und der Verwaltung auf Augenhöhe unterhalten zu können. Die tägliche Erfahrung zeigt, dass Sie erst dann ernst genommen und respektiert werden, wenn Sie über die notwendigen Kenntnisse im Wohnungseigentumsrecht verfügen, um Ihre Interessen effektiv zu vertreten.

# Kapitel 1

## Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum

---

### IN DIESEM KAPITEL

Das Schöne am Wohnungs- und Teileigentum  
Neue Aufgaben, neue Herausforderungen  
Wohnen mit neuen und alten Bekannten  
Wohnungseigentum zur Altersvorsorge oder als Kapitalanlage  
Informationen, Tipps und Hinweise in diesem Buch

---

Immer mehr Menschen in Deutschland entscheiden sich für eine Eigentumswohnung. Entweder, um selbst darin zu wohnen oder als Kapitalanlage. Trotz aller Kritik, die man am Wohnungs- oder Teileigentum immer wieder vernehmen kann, ist es angesichts beengter räumlicher Verhältnisse und relativ hoher Preise die Wohnform der Zukunft. Gut also, dass Sie sich dafür interessieren.

## *Der Traum von Ihrer eigenen Wohnung*

Wer hat noch nicht vom Leben in den eigenen vier Wänden geträumt? Und wer hat sich noch nie insgeheim vorgestellt, mit einem coolen Drink auf der Terrasse oder dem Balkon zu sitzen und nur einen einzigen Gedanken laut in die Abenddämmerung hinauszuschreien: Hey, ich