

# Auf einen Blick

---

|                                                                               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Über den Autor</b> .....                                                   | <b>9</b>       |
| <b>Einführung</b> .....                                                       | <b>23</b>      |
| <br><b>Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums</b> .....          | <br><b>31</b>  |
| <b>Kapitel 1:</b> Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum .....                | 33             |
| <b>Kapitel 2:</b> Rechtsgrundlagen und Rechtsquellen. ....                    | 51             |
| <b>Kapitel 3:</b> Sachen- und Grundbuchrecht .....                            | 67             |
| <br><b>Teil II: Hauptpersonen – Gemeinschaft und Wohnungseigentümer</b> ..... | <br><b>81</b>  |
| <b>Kapitel 4:</b> Die »Gemeinschaft der Wohnungseigentümer« .....             | 83             |
| <b>Kapitel 5:</b> Der »Wohnungseigentümer« .....                              | 95             |
| <br><b>Teil III: Die Organe der Gemeinschaft</b> .....                        | <br><b>105</b> |
| <b>Kapitel 6:</b> Die »Eigentümersammlung« .....                              | 107            |
| <b>Kapitel 7:</b> Die Verwaltung – Superman und Supergirl .....               | 131            |
| <b>Kapitel 8:</b> Der Beirat – unterstützen, überwachen, haften .....         | 151            |
| <br><b>Teil IV: Verwalten, gebrauchen und beschließen</b> .....               | <br><b>159</b> |
| <b>Kapitel 9:</b> Das Gemeinschaftseigentum verwalten – was zu tun ist .....  | 161            |
| <b>Kapitel 10:</b> Nutzen und gebrauchen – was man darf .....                 | 169            |
| <b>Kapitel 11:</b> Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse .....                  | 187            |
| <br><b>Teil V: Herstellen, erhalten und baulich verändern</b> .....           | <br><b>201</b> |
| <b>Kapitel 12:</b> Herstellung und Erhaltung des Wohnungseigentums .....      | 203            |
| <b>Kapitel 13:</b> Bauliche Veränderungen .....                               | 211            |
| <br><b>Teil VI: Ordnungsgemäßes Haushalten</b> .....                          | <br><b>229</b> |
| <b>Kapitel 14:</b> Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel .....     | 231            |
| <b>Kapitel 15:</b> Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung .....             | 243            |
| <br><b>Teil VII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum</b> ....         | <br><b>257</b> |
| <b>Kapitel 16:</b> Der Kauf vom Bauträger .....                               | 259            |
| <b>Kapitel 17:</b> Vermietung einer Eigentumswohnung .....                    | 275            |
| <br><b>Teil VIII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht</b> .....       | <br><b>295</b> |
| <b>Kapitel 18:</b> Die Klage im WEG und ihre Voraussetzungen .....            | 297            |
| <b>Kapitel 19:</b> Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing .....       | 313            |

|                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Teil IX: Der Top-Ten-Teil</b> .....                                                                          | <b>329</b> |
| <b>Kapitel 20:</b> Zehn Tipps für Wohnungseigentümer .....                                                      | 331        |
| <b>Kapitel 21:</b> Zehn nützliche und hilfreiche Internetadressen<br>für Wohnungseigentümer. ....               | 337        |
| <b>Anhang:</b> Gesetz über das Wohnungseigentum und das<br>Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) ..... | 341        |
| Beispiel einer Jahresabrechnung .....                                                                           | 357        |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....                                                                              | <b>363</b> |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> .....                                                                               | <b>365</b> |

# Inhaltsverzeichnis

---

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Über den Autor</b> .....                                        | <b>9</b>  |
| <b>Einführung</b> .....                                            | <b>23</b> |
| Über dieses Buch .....                                             | 23        |
| Konventionen in diesem Buch .....                                  | 24        |
| Was Sie nicht lesen müssen .....                                   | 24        |
| Wie dieses Buch aufgebaut ist .....                                | 25        |
| Teil I: Die (wunderbare) Welt des Wohnungseigentums .....          | 25        |
| Teil II: Hauptpersonen – Gemeinschaft und Wohnungseigentümer ..... | 26        |
| Teil III: Die Organe der Gemeinschaft .....                        | 26        |
| Teil IV: Verwalten, gebrauchen und beschließen .....               | 26        |
| Teil V: Herstellen, erhalten und baulich verändern .....           | 27        |
| Teil VI: Ordnungsgemäßes Haushalten .....                          | 27        |
| Teil VII: Erwerben und Vermieten von Wohnungseigentum .....        | 27        |
| Teil VIII: Prozessieren – Showdown vor dem Amtsgericht .....       | 28        |
| Teil IX: Der Top-Ten-Teil .....                                    | 28        |
| Symbole, die in diesem Buch verwendet werden .....                 | 28        |
| Wie es weitergeht .....                                            | 29        |
| <br><b>TEIL I</b>                                                  |           |
| <b>DIE (WUNDERBARE) WELT DES WOHNUNGSEIGENTUMS</b> .....           | <b>31</b> |
| <br><b>Kapitel 1</b>                                               |           |
| <b>Freude und Erfolg mit Wohnungseigentum</b> .....                | <b>33</b> |
| Der Traum von der eigenen Wohnung .....                            | 33        |
| Wohnungseigentum wird attraktiver – die Reform 2020 .....          | 34        |
| Crash-Kurs »Wohnung« in fünf Minuten .....                         | 35        |
| »Eine Gemeinschaft, drei Organe und ihre Beziehungen« .....        | 37        |
| Die Eigentümerversammlung – Willensbildung .....                   | 37        |
| Das Vollzugsorgan: der Verwalter .....                             | 39        |
| Das Kontrollorgan: der Beirat .....                                | 40        |
| Verwalten, gebrauchen und beschließen .....                        | 40        |
| Verwalten ... ..                                                   | 41        |
| Gebrauch, Mitgebrauch und die liebe Hausordnung .....              | 41        |
| Herstellen, erhalten und baulich verändern .....                   | 43        |
| Haushalten – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....            | 44        |
| Der Kauf vom Bauträger – nichts für schwache Nerven .....          | 46        |
| Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage .....   | 48        |
| Klagen und Prozessieren – Showdown vor Gericht .....               | 48        |

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kapitel 2</b>                                 |           |
| <b>Rechtsgrundlagen und Rechtsquellen</b>        | <b>51</b> |
| Die grundlegende WEG-Reform 2020.                | 51        |
| Ziele des Gesetzgebers                           | 52        |
| Inhalte der Reform.                              | 52        |
| Das Wohnungseigentumsgesetz.                     | 54        |
| Der Aufbau des Gesetzes                          | 55        |
| Die Mischung macht's                             | 56        |
| Teilungsvertrag und Teilungserklärung            | 56        |
| Die »Gemeinschaftsordnung« – noch so ein Wort    | 58        |
| Die Rechtsakte der Wohnungseigentümer            | 59        |
| Vereinbarungen sind Verträge.                    | 59        |
| Beschlüsse sind mehrheitliche Entscheidungen     | 61        |
| Was gilt denn nun? Kniffe, Tricks und Lesehilfen | 63        |
| Auslegung alter Vereinbarungen                   | 63        |
| Einzelne Übergangsvorschriften                   | 64        |
| Rangfolge der Rechtsquellen                      | 64        |

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kapitel 3</b>                                 |           |
| <b>Sachen- und Grundbuchrecht.</b>               | <b>67</b> |
| So geht Wohnung ...                              | 67        |
| Die Grundlagen                                   | 67        |
| Wohnungseigentum und »Eigentumswohnung«          | 68        |
| Teileigentum – »mein schnuckeliger Filzladen«.   | 69        |
| Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 69        |
| Gehört allen: Gemeinschaftseigentum.             | 70        |
| Meins oder deins: Sondereigentum                 | 71        |
| Sondernutzungsrecht – der Joker der Notare       | 73        |
| Zum Raten: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?   | 75        |

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL II</b>                          |           |
| <b>HAUPTPERSONEN – GEMEINSCHAFT UND</b> |           |
| <b>WOHNUNGSEIGENTÜMER</b>               | <b>81</b> |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kapitel 4</b>                                          |           |
| <b>Die »Gemeinschaft der Wohnungseigentümer«</b>          | <b>83</b> |
| Struktur und Merkmale der Gemeinschaft                    | 83        |
| Entstehung der Gemeinschaft.                              | 85        |
| Eintragung in das Wohnungsgrundbuch                       | 85        |
| Werdender Wohnungseigentümer                              | 85        |
| Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft                  | 86        |
| Verwaltung und Benutzung                                  | 86        |
| Die Verwendung des Gemeinschaftsvermögens.                | 87        |
| Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnisse für die Eigentümer. | 87        |
| Die Gemeinschaft hat Organe                               | 88        |
| Rechtsbeziehungen der Gemeinschaft.                       | 89        |
| Die Spielregeln in Kurzform                               | 89        |

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Die Haftung der Gemeinschaft gegenüber Eigentümern und Dritten. .... | 90 |
| Sonderfälle bei Gemeinschaften. ....                                 | 92 |
| Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften. ....                        | 93 |
| Die Ein-Personen-Gemeinschaft. ....                                  | 94 |

## Kapitel 5

### Der »Wohnungseigentümer« ..... 95

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Stellung des Eigentümers. ....                                                                              | 95  |
| Rechte des Wohnungseigentümers. ....                                                                        | 95  |
| Rechte aus dem Eigentum. ....                                                                               | 96  |
| Erhaltungs- und Ausbaurechte, Ausbauermächtigungen. ....                                                    | 97  |
| Recht zur Benutzung und zum Gebrauch. ....                                                                  | 98  |
| Rechte auf ordnungsgemäße Verwaltung und Auskunft. ....                                                     | 99  |
| Recht auf Mitwirkung in der Eigentümerversammlung durch<br>Teilnahme, Rede-, Antrags- und Stimmrechte. .... | 101 |
| Verfahrens- und Klagerechte. ....                                                                           | 102 |
| Pflichten und Haftung des Wohnungseigentümers. ....                                                         | 102 |

## TEIL III

### DIE ORGANE DER GEMEINSCHAFT..... 105

## Kapitel 6

### Die »Eigentümerversammlung« ..... 107

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Die Idee von der Selbstverwaltung. ....                      | 107 |
| Die »Versammlung«. ....                                      | 108 |
| Einberufung der Versammlung. ....                            | 109 |
| Wer einberuft. ....                                          | 109 |
| Wen man einladen muss. ....                                  | 112 |
| Wie man einberuft. ....                                      | 113 |
| Was in die Einladung und auf die Tagesordnung muss. ....     | 114 |
| Teilnahme und Nichtöffentlichkeit. ....                      | 115 |
| Teilnahmerecht an der Versammlung. ....                      | 116 |
| Die (Kunst der) Rede und Antragstellung. ....                | 118 |
| Folge von Verstößen bei Ladung und Versammlungsrechten. .... | 119 |
| Durchführung und Ablauf einer Versammlung. ....              | 120 |
| Die Versammlungsleitung. ....                                | 120 |
| Teilnahme, Vollmachten und Stimmrechte. ....                 | 121 |
| Ordnungsmaßnahmen und Geschäftsordnungsbeschlüsse. ....      | 122 |
| Reihenfolge und Vertagung. ....                              | 122 |
| Unterbrechung der Versammlung. ....                          | 123 |
| Abstimmung und Mehrheitserfordernisse. ....                  | 123 |
| Stimmrecht und Stimmrechtsausschluss. ....                   | 123 |
| Abstimmungsprinzipien ohne Ende. ....                        | 124 |
| Mehrheitserfordernisse – vom Erbsenzählen. ....              | 125 |
| Verkündung des Beschlussergebnisses. ....                    | 127 |
| Endstation »Versammlungsprotokoll«. ....                     | 127 |
| Die Beschlussfassung als »Gebrauchsanweisung«. ....          | 128 |

## Kapitel 7

### Die Verwaltung – Superman und Supergirl. .... 131

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ich suche einen Verwalter, Alter! Eignung, Auswahl und Funktion .....   | 131 |
| Qualifizierungen und Berufszulassung. ....                              | 132 |
| Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter .....                       | 132 |
| Eignung und Soft Skills – ist er der Richtige? .....                    | 133 |
| Bestellung eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrags ..... | 134 |
| Bestellung und Auswahl durch den Eigentümer. ....                       | 134 |
| Beschluss der Wohnungseigentümer. ....                                  | 134 |
| Der Verwaltervertrag. ....                                              | 138 |
| Formularverträge nutzen .....                                           | 138 |
| Inhalt und Inhaltskontrolle. ....                                       | 138 |
| »Hire and Fire« – Abberufung der Verwaltung .....                       | 141 |
| Der Beschluss ist schnell gefasst. ....                                 | 141 |
| Der Verwaltervertrag ist der (kleine) Haken. ....                       | 142 |
| Wenn der Verwalter keinen Bock mehr hat. ....                           | 143 |
| Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....                            | 143 |
| Vertretung nach außen – was der Verwalter kann .....                    | 144 |
| Entscheidungsbefugnisse des Verwalters – was er darf .....              | 145 |
| Haftung und Versicherung. ....                                          | 148 |
| Rechtsbeziehungen des Verwalters .....                                  | 148 |
| Wem gegenüber der Verwalter haftet .....                                | 149 |
| Versicherungen .....                                                    | 150 |

## Kapitel 8

### Der Beirat – unterstützen, überwachen, haften .... 151

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Stellung und Funktion des Amtes .....                                 | 151 |
| Einrichtung und Zusammensetzung. ....                                 | 152 |
| Bestellung und Abberufung. ....                                       | 154 |
| Aufgaben und Befugnisse .....                                         | 155 |
| Unterstützung des Verwalters .....                                    | 155 |
| Überwachung des Verwalters .....                                      | 155 |
| Prüfung und Stellungnahme zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung ... | 156 |
| Die Informationspflicht des Beirates. ....                            | 156 |
| Rechtsbeziehungen, Haftung, Versicherung .....                        | 157 |
| Haftung und Haftungsprivilegierung. ....                              | 157 |
| Versicherung. ....                                                    | 158 |

## TEIL IV

### VERWALTEN, GEBRAUCHEN UND BESCHLIEßEN .... 159

## Kapitel 9

### Das Gemeinschaftseigentum verwalten – was zu tun ist. .... 161

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Das Monopol der Gemeinschaft .....           | 161 |
| Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung. .... | 162 |

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Ordnungsgemäßes Verwalten durch Beschluss .....            | 163 |
| Die alten Klassiker .....                                  | 163 |
| Verteilung von Nutzungen und Kosten .....                  | 164 |
| Bildung von Sonderumlagen .....                            | 165 |
| Kreditaufnahmen für die Gemeinschaft .....                 | 165 |
| Notgeschäftsführungsbefugnis des Wohnungseigentümers ..... | 166 |
| Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen .....      | 167 |

## **Kapitel 10**

### **Nutzen und gebrauchen – was man darf ..... 169**

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gebrauch + Nutzung = Benutzung .....                                        | 169 |
| Wie es Euch beliebt – Gebrauch im Sondereigentum .....                      | 170 |
| »My home is my castle« .....                                                | 171 |
| Wohnen oder nicht wohnen – das ist hier die Frage .....                     | 171 |
| Einzelkennzeichnungen: Gewerbe, Hobby und so weiter .....                   | 174 |
| Hausordnungen und andere Folterinstrumente .....                            | 175 |
| Was man nun darf – Duldungspflicht und gegenseitige<br>Rücksichtnahme ..... | 180 |
| Gemeinschaftseigentum zum Mitgebrauch .....                                 | 182 |
| Befugnisse im Gemeinschaftseigentum .....                                   | 183 |
| Grenzen des Mitgebrauches .....                                             | 183 |
| Anwendung der Vorschriften des Nachbarrechtes .....                         | 184 |
| »You never walk alone« – der Ausgleich für (Sonder-)Opfer .....             | 185 |
| Schluss mit Lustig: Ansprüche und ihre gerichtliche Durchsetzung .....      | 186 |

## **Kapitel 11**

### **Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse ..... 187**

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Die Grundregel: Nichtigkeit oder Bestandskraft? ..... | 187 |
| Der nichtige Beschluss .....                          | 189 |
| Der fehlerhafte, aber anfechtbare Beschluss .....     | 194 |
| Sonderformen von Beschlüssen .....                    | 196 |
| Beschlüsse im schriftlichen Verfahren .....           | 196 |
| Sonstige Beschlüsse .....                             | 197 |

## **TEIL V**

### **HERSTELLEN, ERHALTEN UND BAULICH VERÄNDERN ..... 201**

## **Kapitel 12**

### **Herstellung und Erhaltung des Wohnungseigentums ..... 203**

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Erst kommt die Herstellung ... ..                          | 204 |
| Erstmalige Herstellung .....                               | 204 |
| Plangemäße Herstellung .....                               | 205 |
| ... dann kommt die Erhaltung .....                         | 206 |
| Sonderfall Sanierung: Schritt für Schritt zum Erfolg ..... | 208 |

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Kapitel 13</b>                                                |            |
| <b>Bauliche Veränderungen</b>                                    | <b>211</b> |
| Was eine bauliche Veränderung ist                                | 212        |
| Beschlussfassung und ordnungsgemäße Verwaltung                   | 213        |
| Keine Baumaßnahme ohne Beschluss oder Gestattung durch Beschluss | 213        |
| Moderne Privilegierungen – für Sie!                              | 215        |
| Unmaßgebliche Veränderungen kann man verlangen                   | 218        |
| Jetzt reicht's – Grenzen baulicher Veränderungen                 | 218        |
| Grundlegende Umgestaltung                                        | 219        |
| Unbillige Benachteiligung                                        | 219        |
| Baumaßnahmen muss der Mieter dulden                              | 220        |
| Wer hat den Nutzen und wer trägt die Kosten?                     | 221        |
| Das Prinzip – wer bezahlt, darf auch nutzen                      | 221        |
| Nachzügler dürfen später noch mitmachen                          | 224        |
| Abweichende Kosten- und Nutzungsverteilungen                     | 225        |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>TEIL VI</b>                    |            |
| <b>ORDNUNGSGEMÄßES HAUSHALTEN</b> | <b>229</b> |

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| <b>Kapitel 14</b>                                       |            |
| <b>Der Wirtschaftsplan – ein Blick in die Glaskugel</b> | <b>231</b> |
| Das Einmaleins der Planwirtschaft                       | 231        |
| Funktion des Wirtschaftsplanes                          | 232        |
| Aufstellung und Beschlussfassung                        | 234        |
| Inhalte und Mindestinhalte                              | 236        |
| Gesamtwirtschaftsplan                                   | 237        |
| Einzelwirtschaftsplan                                   | 240        |
| Der Plan im Rechtsstreit                                | 241        |
| Hausgeldklage                                           | 241        |
| Beschlussanfechtung                                     | 242        |
| Leistungsklage                                          | 242        |

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| <b>Kapitel 15</b>                               |            |
| <b>Alle Jahre wieder – die Jahresabrechnung</b> | <b>243</b> |
| Funktion der Jahresabrechnung                   | 244        |
| Aufstellung und Beschlussfassung                | 244        |
| Jahresabrechnung aufstellen                     | 245        |
| Beschluss über Jahresabrechnung fassen          | 246        |
| Inhalt und Bestandteile der Jahresabrechnung    | 247        |
| Gesamtabrechnung                                | 248        |
| Einzelabrechnung                                | 249        |
| Vermögensbericht                                | 251        |
| Die Abrechnung im Rechtsstreit                  | 254        |
| Eingeschränkte Beschlussanfechtung              | 254        |
| Leistungsklage                                  | 256        |



## TEIL VII ERWERBEN UND VERMIETEN VON WOHNUNGSEIGENTUM ..... 257

### Kapitel 16 Der Kauf vom Bauträger ..... 259

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Vor dem Vertrag. ....                                 | 259 |
| Gründe für den Erwerb von Wohnungseigentum. ....      | 260 |
| Der Eigentümer als Bauherr – Chancen und Risiken .... | 260 |
| Vertragsverhandlungen mit dem Bauträger ....          | 261 |
| Die Ein-Personen-Show und ihre Grenzen. ....          | 263 |
| Der Bauträgervertrag ....                             | 263 |
| Die wichtigsten Regelungen im Bauträgervertrag. ....  | 264 |
| Was im Bauträgervertrag nicht gilt ....               | 265 |
| Verzögerungen in der Bauphase ....                    | 266 |
| Die Abnahme – was das ist und wie das geht ....       | 268 |
| Baumängel – ein echter Schlamassel ....               | 270 |
| Was ein Baumangel ist ....                            | 270 |
| Erst mal eine Nachfrist setzen ....                   | 271 |
| Mängelrechte, die Sie geltend machen können ....      | 271 |

### Kapitel 17 Vermietung einer Eigentumswohnung ..... 275

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Strategien bei der Mietersuche ....                            | 276 |
| Vertragsverhandlungen gedanklich vorbereiten ....              | 277 |
| Clever vermieten – Formularverträge verwenden ....             | 278 |
| Vertragsgestaltung aus Vermietersicht ....                     | 279 |
| Mietvertrag und Gemeinschaftsordnung ....                      | 280 |
| Einschränkungen in den Mietvertrag aufnehmen. ....             | 281 |
| Schönheitsreparaturen nicht vergessen. ....                    | 281 |
| Betriebskosten regeln und easy abrechnen ....                  | 282 |
| Fiese Fallen im Mietrecht vermeiden ....                       | 286 |
| Gesetzesverstoß in der Anzeige. ....                           | 286 |
| »Drin oder nicht drin?« ....                                   | 287 |
| Verwendung unzulässiger Klauseln. ....                         | 287 |
| Mieter widerruft Mietvertrag ....                              | 288 |
| Befristung vergessen. ....                                     | 289 |
| Überflüssige, unklare oder falsche Angaben im Mietvertrag .... | 290 |
| Fehlende Angaben im Mietvertrag ....                           | 290 |
| Staffel- und Indexmiete und die Folgen ....                    | 291 |
| Abrechnungsfrist versäumt ....                                 | 291 |
| »Ausgebremst« – zur Mietpreisdeckelung ....                    | 292 |
| »Zweckentfremdungsverbot« nicht beachtet ....                  | 292 |
| Vorkaufsrechte im Blick behalten ....                          | 292 |
| Kündigungsbeschränkungen verdaddelt ....                       | 293 |
| Energetische und technische Anforderungen. ....                | 293 |

**TEIL VIII**  
**PROZESSIEREN – SHOWDOWN VOR DEM AMTSGERICHT..... 295**

**Kapitel 18**  
**Die Klage im WEG und ihre Voraussetzungen..... 297**

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| Parteibezogene Voraussetzungen .....      | 297 |
| Wer Partei ist. ....                      | 297 |
| Wer im Prozess handelt .....              | 298 |
| Wer den Prozess führt. ....               | 299 |
| Sachliche Prozessvoraussetzungen .....    | 299 |
| Ordnungsgemäße Klageerhebung .....        | 299 |
| Zuständigkeiten im Wohnungseigentum ..... | 302 |
| Rechtsschutzbedürfnis .....               | 311 |
| Vollstreckung von Urteilen .....          | 312 |

**Kapitel 19**  
**Keine Angst vor schwarzen Roben – ein Briefing..... 313**

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| Grundsätze und Regeln der Prozessordnung (ZPO).....                  | 313 |
| Gerichtsverfahren .....                                              | 314 |
| Den richtigen Anwalt finden .....                                    | 314 |
| Die Gebührenfrage klären .....                                       | 315 |
| Erfolgsaussichten gegen Kosten und Risiken abwägen .....             | 317 |
| Rechtsschutzversicherungen .....                                     | 318 |
| Taktik und Verhalten .....                                           | 319 |
| Verfahrensablauf .....                                               | 319 |
| Rechtshängigkeit .....                                               | 320 |
| Früher erster Termin .....                                           | 320 |
| Schriftliches Vorverfahren .....                                     | 321 |
| Vorspiel Gütetermin. ....                                            | 323 |
| Der Termin als Ritt auf der Rasierklinge .....                       | 323 |
| Verlauf der mündlichen Verhandlung .....                             | 324 |
| Vergleich – soll man sich darauf einlassen? .....                    | 325 |
| Kontrollüberlegungen vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung. ... | 325 |
| Die erstinstanzliche Entscheidung .....                              | 326 |
| Rechtsmittel .....                                                   | 326 |
| Kosten des Rechtsstreites und ihre Verteilung .....                  | 328 |

**TEIL IX**  
**DER TOP-TEN-TEIL..... 329**

**Kapitel 20**  
**Zehn Tipps für Wohnungseigentümer..... 331**

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Augen auf beim Immobilienkauf .....                                                         | 331 |
| Die grundlegenden Begriffe im Wohnungseigentum parat haben .....                            | 332 |
| Akteure kennen und ihre Aufgaben und Befugnisse besser verstehen ...                        | 332 |
| Die eigenen Rechte und Pflichten verstehen<br>und eigene Interessen optimal vertreten ..... | 332 |

|                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Den Ablauf einer Eigentümerversammlung kennen und selbst aktiv werden. ....                    | 332 |
| Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse erkennen. ....                                             | 333 |
| Zulässigen und unzulässigen Gebrauch unterscheiden. ....                                       | 333 |
| Maßnahmen zur Erhaltung und bauliche Veränderungen richtig anpacken. ....                      | 334 |
| Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung verstehen. ....                                           | 334 |
| Gut vorbereitet in den Gerichtsprozess gehen oder eine außergerichtliche Einigung finden. .... | 334 |

## **Kapitel 21**

### **Zehn nützliche und hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer**

**337**

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <a href="http://www.anwaltsauskunft.de">www.anwaltsauskunft.de</a> .....       | 337 |
| <a href="http://www.bundesgerichtshof.de">www.bundesgerichtshof.de</a> .....   | 337 |
| <a href="http://www.dejure.org">www.dejure.org</a> .....                       | 338 |
| <a href="http://www.hausbesitzerverlag.de">www.hausbesitzerverlag.de</a> ..... | 338 |
| <a href="http://www.hausundgrund.de">www.hausundgrund.de</a> .....             | 338 |
| <a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a> .....   | 338 |
| <a href="http://www.immocation.de">www.immocation.de</a> .....                 | 338 |
| <a href="http://www.immowelt.de">www.immowelt.de</a> .....                     | 339 |
| <a href="http://www.juris.de">www.juris.de</a> .....                           | 339 |
| <a href="http://www.uts.de">www.uts.de</a> .....                               | 339 |

## **Anhang**

### **Gesetz über das Wohnungseigentum und das**

### **Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)..... 341**

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Beispiel einer Jahresabrechnung ..... | 357 |
|---------------------------------------|-----|

### **Abbildungsverzeichnis ..... 363**

### **Stichwortverzeichnis ..... 365**

