

Vorwort

Liebe Wohnungskäufer, Verkäufer, Verwalter, Anwälte und Notare,

für Sie alle ist dieses Buch geschrieben. Und selbstverständlich nicht nur für die männlichen Leser, sondern auch für Käuferinnen, Verkäuferinnen, Verwalterinnen, Anwältinnen und Notarinnen. Um der Einfachheit und Verständlichkeit willen, benutzen wir nur die männliche Form, ebenso wie das Gesetz auch nur von Verwalter spricht, obwohl es selbstverständlich auch die Verwalterin meint. Für Sie also, männlich oder weiblich, die Sie in der Praxis mit Eigentumswohnungen zu tun haben und Tipps und Lösungen zu den typischen Problemen und Fragen suchen. Das beginnt nicht erst beim Kauf einer Wohnung, sondern schon bei der Auswahl und Finanzierung. Eine falsche Auswahl und eine fehlerhafte Finanzierung können Spätfolgen haben, die zu viel Ärger führen und in letzter Konsequenz zum Verkauf oder gar zur Versteigerung der einstigen Traumwohnung führen. Auch Beziehungen und das Familienleben können darunter leiden, dass die Wohnung überstürzt ausgewählt wurde. Schon daran müssen Käufer denken, aber auch Anwälte und Notare sollten solche praktischen Probleme beachten, wenn sie beraten und einen Kaufvertrag entwerfen.

Zunächst führen wir den potenziellen Käufer und dabei auch den Verkäufer und deren Berater in die Fragen bei Auswahl und Kauf ein und geben Tipps, worauf man achten muss, wenn man sich dazu entschließt, eine Eigentumswohnung zu kaufen – sei es um sie selbst zu bewohnen oder um sie zu vermieten. Dann folgen eine praxisorientierte Darstellung der wichtigsten Probleme im Alltag der Wohnungseigentümer und eine Erläuterung der Begriffe des Wohnungseigentums. Dabei behandeln wir nicht alle Detailprobleme; denn oft haben beinahe „mikroskopische“ Betrachtungen ausschließlich akademischen Wert.

Vielfach sind gerade wichtige praktische Fragen nicht Bestandteil der rechtlichen Betrachtung, spielen aber eine entscheidende Rolle für die Wohnungseigentümer. Aus juristischer Sicht können zum Beispiel die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentumsgemeinschaft völlig in Ordnung sein, aber es stecken erhebliche praktische Probleme darin, etwa Umbaurechte oder Nutzungsrechte anderer Eigentümer, die die Nutzung der Eigentumswohnung beschränken. Darum sollte ein Käufer dringend prüfen oder prüfen lassen, ob die Gemeinschaftsordnung den tatsächlichen Gegebenheiten im Haus und den eigenen Vorstellungen des Wohnens entspricht. Es beginnt aber damit, überhaupt erst einmal die Gemeinschaftsordnung vom Verkäufer oder Verwalter zu verlangen und zu lesen.

Ein anderer wichtiger Punkt sind Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentumsgemeinschaft. Wenn Wohnungseigentümer sich in die Haare kriegen, kann das – wie in allen Nachbarschaftsstreitigkeiten – zu erbitterten, jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen führen. So hat der BGH zum Beispiel erst kürzlich nach 15 Jahren einen Streit um Heckenrückschnitt beendet.¹ Der

1 BGH, Beschl. v. 4.3.2010 – V ZB 130/09.

Rechtsweg ist meist der schlechtere Weg. Wir geben Tipps und Anregungen, wie Streitigkeiten beigelegt oder gemildert werden können, ohne die Gerichte bemühen zu müssen.

Dieses Buch stellt das Wohnungseigentumsrecht aus der Sicht der Praktiker dar, sowohl bei der Gliederung als auch bei der Formulierung. Die klare Sprache und die einfache, übersichtliche Darstellung macht es nicht nur den Laien einfacher, das oft komplizierte Recht zu verstehen; auch Anwälte und Notare werden sich über leicht verständliche Ausführungen freuen. A propos einfache Darstellung: Wenn wir von Wohnungseigentum sprechen, ist in aller Regel damit auch das Teileigentum gemeint, also das Eigentum, das nicht zu Wohnzwecken dient. Nur wenn es Unterschiede zwischen beidem gibt, nennen wir ausdrücklich beides.

Wie so oft bei Rechtsausführungen, gibt es bei vielen Kapiteln und Abschnitten Überschneidungen. Da wir auf umständliche Querverweise, wenn möglich verzichten wollten, finden Sie einige Probleme und Fragen an mehreren Stellen erwähnt. Doppelte Ausführungen sind um der besseren Lesbarkeit willen also gewollt.

Wir, die Autoren, haben jahrelange Erfahrung im Wohnungseigentumsrecht und in der Praxis des Wohnungseigentums, Katja Maristany Klose als Notarin und Anwältin mit Schwerpunkt Baurecht und Immobilienrecht, und Michael Schmuck als Anwalt und Wohnungseigentumsverwalter. Zudem sind wir beide bekannt für klare Sprache und praktische Sichtweise.

Zur Klarheit und Übersichtlichkeit des Buches tragen ganz entscheidend die Abbildungen unserer Grafikerin Nicola Pridik bei. Kompliziertes Recht in einfache Bilder zu übersetzen, ist ihre Spezialität. Wir alle hoffen, dass dieses Buch Ihnen das Wohnungseigentumsrecht näher bringt.

Katja Maristany Klose
Michael Schmuck

Berlin, im September 2010