

# Inhaltsverzeichnis

|  | Seite  |
|--|--------|
| Vorwort . . . . .  | V, VI  |
| Abkürzungsverzeichnis . . . . .  | X      |
| Abbildungsverzeichnis . . . . .  | XI     |
| Literaturverzeichnis . . . . .   | XII    |
|  | RdNr.  |
| Kapitel A. Die Auswahl der Eigentumswohnung . . . . .  | 1–14   |
| I. Besichtigung . . . . .  | 1–6    |
| 1. Allgemeines . . . . .   | 1      |
| 1.1 Die Finanzen . . . . .   | 2      |
| 1.2 Ist eine Eigentumswohnung überhaupt das Richtige? . . . . .  | 3      |
| 2. Konkretes . . . . .   | 4–6    |
| II. Der Kaufentschluss . . . . .   | 7–11   |
| III. Die vermietete Eigentumswohnung . . . . .   | 12     |
| 1. Kauf zur Eigennutzung . . . . .   | 12     |
| 2. Kauf als Kapitalanlage . . . . .  | 13, 14 |
| Kapitel B. Der Kauf . . . . .  | 15–28  |
| I. Kauf einer bereits bestehenden Wohnung. Das Objekt, die<br>Gegenleistung und die Beteiligten. . . . . | 15–25  |
| a) Wer verkauft? . . . . .   | 17     |
| b) Wer kauft? . . . . .  | 18     |
| c) Was kaufe ich? . . . . .  | 19     |
| d) Wann bezahle ich? . . . . .   | 20     |
| e) Wann bekomme ich die Wohnung? . . . . .   | 21     |
| f) Welchen Zustand hat die Wohnung? . . . . .  | 22     |
| g) Wer trägt welche Kosten? . . . . .  | 23–25  |
| II. Kauf einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Haus . . . . .                                      | 26–28  |

|  |        |
|--|--------|
| <b>Kapitel C. Das Wohnungseigentum: My home is our castle – Mein Heim ist unser Haus</b> | 29–36  |
| I. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum  | 30, 31 |
| II. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers – die WEG-Familie                       | 32     |
| 1. Die WEG-Familie im Innenverhältnis  | 32–35  |
| 2. Die WEG-Familie im Außenverhältnis  | 36     |
| <b>Kapitel D. Die Verwaltung</b>   | 37–56  |
| I. Die Gemeinschaft  | 38–40  |
| II. Der Verwalter  | 41     |
| 1. Allgemeines   | 41     |
| 2. Rechte und Pflichten des Verwalters   | 43     |
| 2.3 Bestellung/Berufung des Verwalters   | 53     |
| 2.4 Der Verwaltervertrag   | 54     |
| 2.5 Haftung des Verwalters   | 55     |
| 2.6 Der Verwaltungsbeirat  | 56     |
| <b>Kapitel E. Baumaßnahmen und Reparaturen</b>   | 57–64  |
| I. Der Begriffswirrwarr  | 57, 58 |
| 1. Bau, Umbau, Reparatur und Wartung   | 57     |
| II. Die verschiedenen Maßnahmen  | 59–64  |
| 1. Instandhaltungen und Instandsetzungen   | 59     |
| 2. Instandsetzungen mit Modernisierungscharakter – modernisierende Instandsetzung        | 60     |
| 3. Modernisierungen  | 61     |
| 4. Bauliche Veränderungen  | 62     |
| 5. Beispiele für Baumaßnahmen und ihren Charakter  | 64     |
| <b>Kapitel F. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung</b>                             | 65–78  |
| I. Teilungserklärung   | 65     |
| II. Gemeinschaftsordnung   | 66     |
| 1. Miteigentumsanteile   | 72     |
| 2. Exkurs: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung   | 75     |
| <b>Kapitel G. Nachträglicher Dachgeschossausbau</b>                                      | 79–82  |
| <b>Kapitel H. Der sanierte Altbau</b>  | 83     |
| <b>Kapitel I. Die Eigentümerversammlung</b>  | 86–96  |
| I. Nichtöffentlichkeit – Teilnahmeberechtigte  | 87     |
| II. Vertretung   | 88     |

|  |                |
|--|----------------|
| III. Einladung . . . . .   | 89             |
| IV. Ablauf der Versammlung . . . . .   | 90             |
| V. Die Beschlüsse . . . . .  | 91             |
| VI. Stimmrechtsverbot . . . . .  | 92             |
| VII. Der schriftliche Beschluss . . . . .  | 93             |
| VIII. Die Beschluss-Sammlung . . . . .   | 94             |
| IX. Das Versammlungsprotokoll . . . . .  | 95, 96         |
| <b>Kapitel K. Wirtschaftsplan und Jahresrechnung . . . . .</b>                                       | <b>97–103</b>  |
| I. Wirtschaftsplan . . . . .   | 98             |
| II. Jahresrechnung . . . . .   | 101            |
| III. Darstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresrechnung . .                                     | 102            |
| IV. Aufstellung haushaltsnaher Dienstleistungen . . . . .  | 103            |
| <b>Kapitel L. Glossar – Die 20 wichtigsten Begriffe im WEG . . . .</b>                               | <b>104–125</b> |
| <b>Anhänge</b>   |                |
| Anhang 1 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) . . . . . | 126            |
| Anhang 2 Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) . . . . .     | 127            |
| Anhang 3 Muster . . . . .  | 128            |
| 3.1 Bescheinigung nach § 35 a EStG . . . . .   | 128            |
| 3.2 Ankündigung der Einladung zur Wohnungseigentümer-Versammlung . . . . .                           | 129            |
| 3.3 Einladung zur WEG-Versammlung . . . . .  | 130            |
| 3.4 Protokoll der Eigentümerversammlung . . . . .  | 131            |
| 3.5 Jahresrechnung, Wirtschaftsplan . . . . .  | 132            |
| 3.6 Kontostand . . . . .   | 133            |
| 3.7 Notarieller Kaufvertrag . . . . .  | 134            |
| 3.8 Berufungsbeschluss . . . . .   | 135            |
| 3.9 Verwaltervertrag für Wohneigentum . . . . .  | 136            |
| 3.10 Beschluss-Sammlung WEG Musterstraße 4 . . .   | 137            |
| 3.11 Grunddienstbarkeit für eine Ringleitung . . . . .   | 138            |
| <b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>  | <b>S.155</b>   |