Inhalt

Vorwort 5

1 *Die Eigentumswohnung* 11
1.1 Einführung 11
1.2 Die Rechtsgrundlagen der Eigentumswohnung 13
1.3 Die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes 14
1.3.1 Das Wohnungseigentum 14
1.3.2 Das Teileigentum 16
1.3.3 Das Gemeinschaftseigentum 16
1.3.4 Das Sondereigentum 17
1.4 Die Begründung von Wohnungseigentum 19
1.4.1 Die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung 19
1.4.2 Die Begründung von Wohnungseigentum durch Einräumungsvertrag 24
2 *Der Kauf der Eigentumswohnung* 27
2.1 Auswahlkriterien 27
2.2 Der Kaufvertrag 29
2.2.1 Der Inhalt des Kaufvertrages 30
2.3 Die Finanzierung des Kaufpreises und der sonstigen Anschaffungskosten 36
2.3.1 Die Finanzierung durch Darlehen 37
2.3.2 Die Darlehenssicherung 39
2.3.3 Sonstige, häufig vorkommende Begriffe 41
2.4 Steuerliche Vergünstigungen beim Kauf einer Eigentumswohnung 43
2.5 Finanzierungshilfen 46
2.6 Die Abnahme der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums, Beginn und Ende der Gewährleistung 46

3	*Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*	48
3.1	Die „werdende" Wohnungseigentümergemeinschaft	48
3.2	Die Rechtsform der Wohnungseigentümergemeinschaft	49
3.3	Die Gemeinschaftsordnung	50
3.3.1	Inhalt der Gemeinschaftsordnung	51
3.3.2	Die Abänderung der Gemeinschaftsordnung	53
3.4	Die Auflösung der Wohnungseigentümergemeinschaft	54
3.5	Eigentümerwechsel, Veräußerungsbeschränkungen	55
4	*Die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers*	57
4.1	Die Rechte des Wohnungseigentümers	58
4.2	Die Pflichten des Wohnungseigentümers	60
4.3	Sondernutzungsrechte, Gebrauchsbeschränkungen, Gebrauchsregelungen	64
4.3.1	Sondernutzungsrechte	64
4.3.2	Gebrauchsbeschränkungen	65
4.3.3	Gebrauchsregelungen	67
5	*Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümer*	69
5.1	Die Aufgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft	69
5.1.1	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	70
5.1.2	Die Aufgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 21 Abs. 5 WEG	71
5.1.3	Bauliche Veränderungen, Wiederaufbau	78

5.1.4 Die sonstigen Aufgaben und Rechte der Wohnungseigentümergemeinschaft 79
5.2 Die Wohnungseigentümerversammlung ... 80
5.2.1 Die Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlung ... 81
5.2.2 Die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung ... 86
5.3 Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft ... 96

6 Der Verwalter ... 99
6.1 Die Bestellung des Verwalters ... 100
6.1.1 Der Bestellungszeitraum ... 100
6.1.2 Die Bestellung durch richterliche Anordnung ... 101
6.1.3 Nachweis der Verwaltereigenschaft ... 102
6.2 Der Verwaltervertrag ... 102
6.3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ... 106
6.3.1 Aufgaben und Befugnisse gemäß § 27 Abs. 1 WEG ... 106
6.3.2 Befugnisse des Verwalters nach § 27 Abs. 2 WEG ... 109
6.3.3 Aufgaben des Verwalters gemäß den §§ 24, 25 Abs. 4, 28 WEG ... 110
6.3.4 Sonstige Rechte und Pflichten des Verwalters ... 111
6.4 Anforderungen an den Verwalter ... 112
6.5 Die Vergütung des Verwalters ... 113
6.6 Die Haftung des Verwalters ... 113
6.7 Die Abberufung des Verwalters ... 114

7 Der Verwaltungsbeirat ... 115
7.1 Bestellung, Zusammensetzung und Abberufung des Verwaltungsbeirats ... 115
7.2 Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats ... 117
7.3 Arbeitsweise des Verwaltungsbeirats ... 118
7.4 Vergütung und Haftung des Verwaltungsbeirats ... 119

8 *Hausgeld, Wirtschaftsplan, Abrechnung* 121
8.1 Das Hausgeld 121
8.2 Der Wirtschaftsplan 123
8.3 Die Jahresabrechnung 125
8.4 Zahlungspflichten bei Wechsel des Eigentümers 127

9 *Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen* 129
9.1 Zuständigkeit des Amtsgerichts 129
9.2 Sachliche Zuständigkeit 129
9.3 Entscheidungsmöglichkeiten des Richters, Verfahrensgrundsätze und Verfahrensgang 130
9.4 Kosten des Verfahrens 131

10 *Die Vermietung der Eigentumswohnung* 132

11 *Die Entziehung des Wohnungseigentums* 133

12 *Anhang*
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) 135

Abkürzungsverzeichnis 148
Literaturverzeichnis 149
Stichwortverzeichnis 151