

LERNEN EINFACH GEMACHT



2. Auflage

# Wohnungs- eigentumsrecht

für  
**dummies**<sup>®</sup>



Das neue  
Wohnungseigentumsrecht  
und die Reform 2020

Die Organe der Gemeinschaft  
und ihre Aufgaben

Eigentümerversammlung,  
Wirtschaftsplan und  
Jahresabrechnung

**Ulrich Adam**

# Wohnungseigentumsrecht für Dummies

## Schummelseite

---

### WELCHE GRUNDBEGRIFFE SIE KENNEN SOLLTEN

- ✓ **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an Ihrer abgeschlossenen Wohnung, verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.
- ✓ **Teileigentum** ist Sondereigentum an nicht für Wohnzwecke vorgesehenen Räumen, verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört. Dafür gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.
- ✓ **Inhalt und Ausgestaltung Ihres Wohnungs- und Teileigentums** ergeben sich in erster Linie aus dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung und dem dazugehörigen Aufteilungsplan.
- ✓ **Wohnungseigentümer handeln**, indem sie entweder mit den übrigen Eigentümern in den grundsätzlichen Angelegenheiten Vereinbarungen abschließen oder indem sie mehrheitlich Beschlüsse zu Verwaltung, Gebrauch, Erhaltung oder baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums fassen.

### DER WOHNUNGSEIGENTÜMER, DIE GEMEINSCHAFT DER EIGENTÜMER UND IHRE ORGANE

- ✓ **Die Wohnungs- und Teileigentümer** sind Inhaber der sich aus dem WEG ergebenden Rechte am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie der mitgliedschaftlichen Rechte.
- ✓ **Die Gemeinschaft der Eigentümer** ist ein voll rechtsfähiger Verband, der durch seine drei Organe (Eigentümerversammlung,

Verwalter, Beirat) nach innen und nach außen handelt, die Rechte und Pflichten seiner Mitglieder wahrnimmt und für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Gemeinschaftsvermögens zuständig ist.

- ✓ **Die Eigentümerversammlung** ist dasjenige Organ, das für die Willensbildung der Gemeinschaft berufen ist.
- ✓ **Der Verwalter** ist das Vollzugsorgan der Gemeinschaft und hat nach außen bis auf Grundstücksgeschäfte und Darlehensverträge unbeschränkte Vertretungsmacht. Im Innenverhältnis ist er für Geschäfte untergeordneter Bedeutung und in dringenden Angelegenheiten handlungsbefugt.
- ✓ **Der Beirat** ist als Organ der Gemeinschaft für die Unterstützung, Kontrolle und Überwachung der Verwaltung zuständig. Seine wichtigste Aufgabe ist die Prüfung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung.

## WAS SIE VOR UND IN DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG BEACHTEN SOLLTEN

- ✓ **Die Formalien** müssen eingehalten werden, das heißt eine Versammlung muss ordnungsgemäß einberufen, geleitet und durchgeführt werden.
- ✓ **Mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer** kann in Textform und unter Angabe der Gründe verlangen, dass eine (außerordentliche) Eigentümerversammlung abgehalten wird.
- ✓ **Die Wohnungseigentümer** haben einen Anspruch darauf, dass Themen auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung gesetzt werden, wenn dies sachlich gerechtfertigt ist.
- ✓ **Die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ist für Beschlüsse in der Eigentümerversammlung ausreichend.** Nach dem Gesetz gilt das Kopfstimmrecht, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- ✓ **Beschlussanträge** zu anberaumten Tagesordnungspunkten können die Eigentümer vor oder in der Versammlung zur Abstimmung stellen.

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

- ✓ **Nichtig sind Beschlüsse**, die gegen Rechtsvorschriften verstoßen, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann.
- ✓ **Fehlerhafte Beschlüsse sind gültig**, solange sie nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wurden. Sie müssen innerhalb eines Monats seit dem Tag der Beschlussfassung durch Einreichung einer Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor dem zuständigen Amtsgericht angefochten werden.

## WAS TUN BEI REPARATUREN UND BAULICHEN VERÄNDERUNGEN?

- ✓ **Zur (erstmaligen und plangemäßen) Herstellung eines Gebäudes** ist die Gemeinschaft verpflichtet.
- ✓ **Die Durchführung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen** entspricht stets ordnungsgemäßer Verwaltung und darf von den Wohnungseigentümern nicht abgelehnt werden. Für einzelne Kosten oder Kostenarten können die Wohnungseigentümer einen abweichenden Verteilungsschlüssel beschließen.
- ✓ **Vor Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum** sollten Sie stets einen Beschluss oder die Gestattung durch die übrigen Wohnungseigentümer herbeiführen.
- ✓ **Privilegierte Ansprüche der Wohnungseigentümer** bestehen bei Baumaßnahmen für Barrierefreiheit, Infrastruktur für Elektromobilität, Einbruchschutz oder schnellere Telekommunikation.
- ✓ **Die Kosten baulicher Maßnahmen** tragen diejenigen Wohnungseigentümer, die sie auch beschlossen haben, denn nur ihnen gebührt die Nutzung. Alle Wohnungseigentümer zahlen jeweils anteilig, wenn sich die bauliche Maßnahme in absehbarer Zeit amortisiert oder eine Mehrheit von zwei Dritteln der Eigentümer dafür stimmt.
- ✓ **Eine vollständige Umgestaltung der Wohnanlage** oder die unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers dürfen weder beschlossen noch gestattet werden.

## WAS SIE BEI WIRTSCHAFTSPLAN UND JAHRESABRECHNUNG BEACHTEN MÜSSEN

- ✓ **Abflussprinzip im Wohnungseigentum** bedeutet, dass sämtliche Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr in die Gesamt- und Einzelabrechnungen aufgenommen werden müssen, selbst wenn sie unrechtmäßig erfolgt sein sollten.
- ✓ **Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung** sind die beiden maßgeblichen Finanzinstrumente der Gemeinschaft. Beide bestehen aus einem Gesamtplan und den Einzelplänen für die jeweiligen Wohnungseigentümer.
- ✓ **Mindestbestandteile einer Abrechnung** sind die Angaben zum Objekt, die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen. Gegenstand der Beschlussfassung sind aber nur die Vorschüsse und Nachschüsse auf Kostentragung und Erhaltungsrücklagen – nicht das Zahlen- und Rechenwerk. Angeschlossen ist der Abrechnung noch der Vermögensbericht über die Erhaltungsrücklagen und das Gemeinschaftsvermögen.
- ✓ **Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne** sind nur noch beschränkt mit der Beschlussklage anfechtbar, nämlich bei ergebnisrelevanten Mängeln, vergessenen Zu- und Abflüssen und bei Rechenfehlern.



Ulrich Adam

# Wohnungs- eigentumsrecht für **dummies**<sup>®</sup>

2. Auflage

Fachkorrektur von Stephan Volpp

**WILEY**

WILEY-VCH GmbH

## **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.

2. Auflage 2023

© 2023 Wiley-VCH GmbH, Boschstraße 12, 69469 Weinheim, Germany

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.

Die im Anhang enthaltene Musterabrechnung wird abgedruckt mit freundlicher Genehmigung von

Karthago Vision

UTS innovative Softwaresysteme GmbH  
Richmodstraße 6  
50667 Köln

**Print ISBN:** 978-3-527-71872-6

**ePub ISBN:** 978-3-527-83442-6

**Coverfoto:** © Tiberius Gracchus / [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
**Korrektur:** Dr. Johanna Rupp, Walldorf



# Über den Autor

---

**Dr. Ulrich Adam** ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht. Als ausgewiesener Experte auf dem Gebiet des Bau- und Immobilienrechtes berät er seit vielen Jahren Eigentümer, Verwalter und Wohnungseigentümer in ihren Rechtsangelegenheiten. Aus vielen Gesprächen mit Mandanten und Geschäftspartnern kennt er die praktischen Probleme, Fallstricke und Fragen im nicht ganz einfach zu verstehenden Wohnungseigentumsrecht. Komplexe Zusammenhänge verständlich zu erklären, um die Interessen seiner Mandanten erfolgreich umzusetzen, charakterisiert nicht nur seine berufliche Praxis als Rechtsanwalt, sondern auch die nun erschienene 2. Auflage der Einführung »*Wohnungseigentumsrecht für Dummies*«.

Promoviert hat der Autor rechtsvergleichend im Unternehmenskaufrecht. Prozesse mit dem Schwerpunkt Bau- und Immobilienrecht führt er in der ganzen Republik. Eine intensive Vortragstätigkeit, Prozessenerfahrung vor Gericht und sein Amt als Vorstand in einem im Haus & Grund organisierten Verein runden seine fachliche Ausrichtung ab.

Der Autor hat ein Herz für die Schwierigkeiten, Sorgen und Nöte der Wohnungseigentümer, Verwalter und Vermieter von Wohnungseigentum, zumal er eigene Immobilien- und Bauprojekte entwickelt und begleitet hat. Neben den im Wohnungseigentum unverzichtbaren Grundkenntnissen kommen auch der Humor, etwas Alltagspsychologie und der Spaß an Immobilien nicht zu kurz.

# Inhaltsverzeichnis

## Cover

## Titelblatt

## Impressum

## 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 der eigenen Wohnung

Wohnungseigentum wird attraktiver – die Reform 2020

Crash-Kurs »Wohnung« in fünf Minuten

»Eine Gemeinschaft, drei Organe und ihre Beziehungen«

Die Eigentümerversammlung – Willensbildung

Das Vollzugsorgan: der Verwalter

Das Kontrollorgan: der Beirat

Verwalten, gebrauchen und beschließen

Herstellen, erhalten und baulich verändern

Haushalten – Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Der Kauf vom Bauträger – nichts für schwache Nerven

Erfolgreich vermieten – Wohnungseigentum als Kapitalanlage

Klagen und Prozessieren – Showdown vor Gericht

## **Kapitel 2: Rechtsgrundlagen und Rechtsquellen**

Die grundlegende WEG-Reform 2020

Das Wohnungseigentumsgesetz

Teilungsvertrag und Teilungserklärung

Die »Gemeinschaftsordnung« – noch so ein Wort

Die Rechtsakte der Wohnungseigentümer

Was gilt denn nun? Kniffe, Tricks und Lesehilfen

## **Kapitel 3: Sachen- und Grundbuchrecht**

So geht Wohnung ...

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Sondernutzungsrecht – der Joker der Notare

Zum Raten: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

## **Teil II: Hauptpersonen – Gemeinschaft und Wohnungseigentümer**

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

Struktur und Merkmale der Gemeinschaft

Entstehung der Gemeinschaft

Aufgaben und Befugnisse der Gemeinschaft

Die Gemeinschaft hat Organe

Rechtsbeziehungen der Gemeinschaft

Die Haftung der Gemeinschaft gegenüber Eigentümern und Dritten

Sonderfälle bei Gemeinschaften

### **Kapitel 5: Der »Wohnungseigentümer«**

Stellung des Eigentümers

Rechte des Wohnungseigentümers

Pflichten und Haftung des Wohnungseigentümers

## **Teil III: Die Organe der Gemeinschaft**

### **Kapitel 6: Die »Eigentümerversammlung«**

Die Idee von der Selbstverwaltung

Die »Versammlung«

Einberufung der Versammlung

Teilnahme und Nichtöffentlichkeit

Durchführung und Ablauf einer Versammlung

Abstimmung und Mehrheitserfordernisse

Endstation »Versammlungsprotokoll«

Die Beschlussammlung als »Gebrauchsanweisung«

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

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

Bestellung eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrags

Der Verwaltervertrag

»Hire and Fire« - Abberufung der Verwaltung

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Haftung und Versicherung

## **Kapitel 8: Der Beirat - unterstützen, überwachen, haften**

Stellung und Funktion des Amtes

Einrichtung und Zusammensetzung

Bestellung und Abberufung

Aufgaben und Befugnisse

Rechtsbeziehungen, Haftung, Versicherung

## **Teil IV: Verwalten, gebrauchen und beschließen**

### **Kapitel 9: Das Gemeinschaftseigentum verwalten - was zu tun ist**

Das Monopol der Gemeinschaft

Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung

Ordnungsgemäßes Verwalten durch Beschluss

Notgeschäftsführungsbefugnis des Wohnungseigentümers

Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen

## **Kapitel 10: Nutzen und gebrauchen - was man darf**

Gebrauch + Nutzung = Benutzung

Wie es Euch beliebt - Gebrauch im Sondereigentum

Gemeinschaftseigentum zum Mitgebrauch

»You never walk alone« - der Ausgleich für (Sonder-)Opfer

Schluss mit lustig: Ansprüche und ihre gerichtliche Durchsetzung

## **Kapitel 11: Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse**

Die Grundregel: Nichtigkeit oder Bestandskraft?

Sonderformen von Beschlüssen

## **Teil V: Herstellen, erhalten und baulich verändern**

### **Kapitel 12: Herstellung und Erhaltung des Wohnungseigentums**

Erst kommt die Herstellung ...

... dann kommt die Erhaltung

Sonderfall Sanierung: Schritt für Schritt zum Erfolg

### **Kapitel 13: Bauliche Veränderungen**

Was eine bauliche Veränderung ist

Beschlussfassung und ordnungsgemäße Verwaltung

Jetzt reicht's - Grenzen baulicher Veränderungen

Baumaßnahmen muss der Mieter dulden

Wer hat den Nutzen und wer trägt die Kosten?

## **Teil VI: Ordnungsgemäßes Haushalten**

### **Kapitel 14: Der Wirtschaftsplan - ein Blick in die Glaskugel**

Das Einmaleins der Planwirtschaft

Funktion des Wirtschaftsplanes

Aufstellung und Beschlussfassung

Inhalte und Mindestinhalte

Der Plan im Rechtsstreit

## **Kapitel 15: Alle Jahre wieder - die Jahresabrechnung**

Funktion der Jahresabrechnung

Aufstellung und Beschlussfassung

Inhalt und Bestandteile der Jahresabrechnung

Die Abrechnung im Rechtsstreit

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

### **Kapitel 16: Der Kauf vom Bauträger**

Vor dem Vertrag

Der Bauträgervertrag

Baumängel - ein echter Schlamassel

### **Kapitel 17: Vermietung einer Eigentumswohnung**

Strategien bei der Mietersuche

Vertragsverhandlungen gedanklich vorbereiten

Clever vermieten - Formularverträge verwenden

Vertragsgestaltung aus Vermietersicht

Fiese Fallen im Mietrecht vermeiden

Energetische und technische Anforderungen

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

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

Parteibezogene Voraussetzungen

Sachliche Prozessvoraussetzungen

Rechtsschutzbedürfnis

Vollstreckung von Urteilen

### **Kapitel 19: Keine Angst vor schwarzen Roben - ein Briefing**

Grundsätze und Regeln der Prozessordnung (ZPO)

[Gerichtsverfahren](#)

[Taktik und Verhalten](#)

[Verfahrensablauf](#)

[Rechtsmittel](#)

[Kosten des Rechtsstreites und ihre Verteilung](#)

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

### **Kapitel 20: Zehn Tipps für Wohnungseigentümer**

[Augen auf beim Immobilienkauf](#)

[Die grundlegenden Begriffe im Wohnungseigentum parat haben](#)

[Akteure kennen und ihre Aufgaben und Befugnisse besser verstehen](#)

[Die eigenen 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](#)

[Maßnahmen zur Erhaltung und bauliche Veränderungen richtig anpacken](#)

[Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung verstehen](#)

[Gut vorbereitet in den Gerichtsprozess gehen oder eine außergerichtliche Einigung finden](#)

### **Kapitel 21: Zehn nützliche und hilfreiche Internetadressen für Wohnungseigentümer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Anhang: Gesetz über das  
Wohnungseigentum und das  
Dauerwohnrecht  
(Wohnungseigentumsgesetz - WEG)**

Beispiel einer Jahresabrechnung

**Abbildungsverzeichnis**

**Stichwortverzeichnis**

**End User License Agreement**

## **Tabellenverzeichnis**

### **Kapitel 2**

[Tabelle 2.1: Unterschiede zwischen Vereinbarung und Beschluss](#)

### **Kapitel 3**

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

### **Kapitel 16**

[Tabelle 16.1: Unterschiedliche Mängelansprüche](#)

### **Kapitel 17**

[Tabelle 17.1: Umlagefähige Kosten in der Wohnraummiete](#)

### **Kapitel 18**

[Tabelle 18.1: Übersicht über mögliche Streitverhältnisse im  
Wohnungseigentumsrec...](#)

## **Illustrationsverzeichnis**

### **Kapitel 4**

[Abbildung 4.1: Überblick über die Rechtsbeziehungen der  
Gemeinsch...](#)

### **Kapitel 6**



[Abbildung 6.1: Beispiel für eine Einladung zur Jahresversammlung...](#)

[Abbildung 6.2: Einberufungsverlangen für eine außerordentliche Eigentümerversam...](#)

## **Kapitel 7**

[Abbildung 7.1: Bestellung des Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrags](#)

[Abbildung 7.2: Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags](#)

[Abbildung 7.3: Erweiterung oder Eingrenzung von Verwalterbefugnissen](#)

## **Kapitel 10**

[Abbildung 10.1: Schema zulässiger Gebrauch im Sonder- und Gemeinschaftseigentum](#)

## **Kapitel 11**

[Abbildung 11.1: Nichtig und anfechtbare Beschlüsse](#)

[Abbildung 11.2: Checkliste für die Prüfung eines Beschlusses](#)

## **Kapitel 12**

[Abbildung 12.1: Die Unterscheidung von Herstellung und Erhaltung](#)

## **Kapitel 13**

[Abbildung 13.1: Die dynamische Wohnanlage](#)

[Abbildung 13.4: Kosten und Nutzen bei baulichen Veränderungen](#)

## **Kapitel 14**

[Abbildung 14.1: Beschlussinhalt Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung](#)

# 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 Sie besitzen schon länger Wohneigentum, aber jetzt hat Ihnen jemand von der großen Reform erzählt, mit der man sich unbedingt befassen müsse? Möglicherweise brauchen Sie auch 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. Konsequenz und systematisch nach neuem Recht, Schritt für Schritt und für jeden verständlich. Vorkenntnisse sind dafür nicht erforderlich.

## *Über dieses Buch*

*Wohnungseigentumsrecht für Dummies* vermittelt Ihnen kurz, knapp und topaktuell alles, was Sie zum Wohnungseigentumsrecht wissen müssen. Die umfangreichen Änderungen der Reform 2020 sind umfassend und komplett in die Neuauflage aufgenommen worden – ganz nach Ihren Bedürfnissen als Wohnungs- und Teileigentümer. Auch für Verwalter, Beiräte, Referendare, Studenten und überhaupt alle Interessierten bietet das Buch eine kurze, aber komplette und systematische Einführung in die praktisch

wichtigen Themen des Wohnungseigentumsrechtes, bei der auch der Spaß nicht zu kurz kommen soll. Abbildungen und Checklisten schematisieren komplizierte Zusammenhänge und zahlreiche Beschlussvorlagen erleichtern dem einen oder anderen das Leben. 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 Begriffen, die für Sie relevant sind, egal ob es ums Verwalten, Gebrauchen, Beschließen, Erhalten, Haushalten, Prozessieren, Erwerben oder Vermieten geht. Vertiefungen, wo Sie sie brauchen, finden Sie notfalls anhand des Stichwortverzeichnisses. Der Inhalt des Buches orientiert sich ausschließlich am Gesetzestext, den ausführlichen Erläuterungen in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/18791) und an den bislang ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes und der Instanzgerichte. Sämtliche Entscheidungen sind mit Datum und Aktenzeichen angegeben, sodass sie sich mit den gängigen Suchmaschinen oder den im Top-Ten-Teil dieses Buches angegebenen Plattformen 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 schon genau kennen, um sich in einer Eigentümergemeinschaft behaupten zu können. 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 reformierte WEG bietet sehr viele Möglichkeiten, um Ihr wohnliches Umfeld positiv zu gestalten – Sie müssen sie nur beherrscht und kreativ nutzen. Ersparen Sie sich mit

diesem Buch eine Menge Missverständnisse, fruchtlose Streitereien und die typischen und teuren Anfängerfehler.

Wohnungseigentum lebt und hat deshalb auch etwas mit Menschen, Alltagspsychologie und mit Humor zu tun. Nicht wenige behaupten, Wohnungseigentum sei ohne Humor eigentlich gar nicht auszuhalten. Wem vor lauter Fakten und Problemen mal der Kopf schwirrt, der sollte bei den »Typen im WEG« in den grauen Kästen vorbeischaun. 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. Vielleicht trösten Sie auch die Milieustudien darüber hinweg, dass Sie nicht der Einzige sind, der die Welt nicht mehr versteht. Im Ernst, so kleinkariert die Probleme und Missstände manchmal auch sein mögen: Im Wohnungseigentum geht es für Sie dennoch um etwas ganz Entscheidendes, nämlich um Ihr privates Glück und darum, ob Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden langfristig wohlfühlen. Dieses Buch soll Ihnen dabei helfen.

## ***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 schon mal gehört haben sollte. Sie werden immer sogleich erklärt.
- ✓ In gesperrter 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 unbedingt 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 wissen, was es denn Neues durch die wohl umfassendste Reform des WEG vom 01.12.2020 gibt. Dann sei zum Einstieg das Kapitel über die Ziele und Inhalte der Reform und die rechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums empfohlen. Vielleicht wollen Sie auch nur 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 neben einer mustergültigen Abrechnung nach den neuen Bestimmungen noch einen Auszug der maßgeblichen Bestimmungen zum Wohnungseigentumsgesetz.

Das Wohnungseigentumsgesetz 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 machen sich dadurch nur unglücklich oder verderben sich Ihren Schreibstil. Trotzdem macht es Sinn, den Gesetzestext bei Bedarf punktuell nachzulesen. 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 Gesetzesziten brillieren oder mal richtig Kontra geben, wenn es drauf ankommt.

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

*Wohnungseigentumsrecht für Dummies* besteht aus neun Teilen mit insgesamt 21 Kapiteln, die alle derzeit wichtigen Aspekte des reformierten WEG erfassen. Die Kapitel sind in der Abfolge angeordnet, wie die Themen auf Sie als Wohnungseigentümer einströmen. Nach der gründlichen Vermittlung der wichtigsten Begriffe und rechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums lernen Sie die beteiligten Akteure und deren Aufgaben näher kennen. Im Anschluss 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 Neuerwerb vom Bauträger und last, but not least der schönste Nebeneffekt der Welt: Wohnungs- und Teileigentum als hoffentlich ertragreiches Vermietungsobjekt.

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

Die eigene Wohnung ist unbestreitbar ein wunderbarer Traum. So wunderbar, dass sich Millionen von Eigentümern für den Erwerb von 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 zehn Minuten zu schaffen sein sollte?

[Teil I](#) in *Wohnungseigentumsrecht für Dummies* enthält alles, was Sie zu den Themen

Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungs- und Teileigentum, Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Gemeinschaftsordnung und einer Reihe weiterer respektinflößender Begriffe wissen sollten. Außerdem erfahren Sie, was es mit den Handlungsformen Beschluss und Vereinbarung auf sich hat. Und wenn Sie sich im WEG schon etwas auskennen und neugierig sind, was es Neues gibt, dann schauen Sie sich vorab Ziele und Inhalte der WEG-Reform 2020 im Schnelldurchgang an. Am Ende dieses Teils können Sie, wenn Sie wollen, der wichtigen Frage nachgehen, welche Rechtsgrundlagen im Wohnungseigentum wann angewendet werden, in welcher Rangfolge sie zueinander stehen und auf was man bei der Rechtsanwendung achten sollte.

## ***Teil II: Hauptpersonen - Gemeinschaft und Wohnungseigentümer***

Stellen Sie sich einmal vor: Die Tinte unter Ihrem Vertrag ist noch nicht trocken und Sie finden sich von einer Sekunde auf die andere in einer TV-Serie wieder. Der Titel der Episode lautet: »Eine starke Gemeinschaft,

ihre drei Organe und ein Eigentümer«. Genau das ist die Situation ihrer Wohnanlage nach dem neuen WEG. Lernen Sie zunächst die Hauptdarstellerin der Episode, nämlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, in ihrer alles beherrschenden Rolle bei der Verwaltung und dem Gebrauch der Anlage und ihre vielfältigen Beziehungen kennen. Ihr direkter Gegenspieler ist der einzelne Wohnungseigentümer mit seinen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum verankerten Rechten, seinem Anspruch auf mitgliedschaftliche Teilhabe, neuen Auskunftsansprüchen und vielem mehr. Wieder einmal brilliert er in seiner Doppelrolle als Eigentümer und Mitglied der Eigentümerversammlung.

### ***Teil III: Die Organe der Gemeinschaft***

Dieser Abschnitt ist ausschließlich den drei Organen der Gemeinschaft gewidmet: der Eigentümerversammlung, dem Verwalter und den Beiräten. Sie haben richtig gelesen – es handelt sich nicht um Menschen, sondern um sogenannte unselbstständige «Organe» der Gemeinschaft. Deshalb kann man sie im Wohnungseigentumsrecht auch nicht eben mal schnell verklagen. Vielmehr muss die Gemeinschaft für sie ihren Kopf hinhalten. Jedes dieser Organe hat spezifische Aufgaben. Welche das sind und was Sie in der Eigentümerversammlung oder in der Zusammenarbeit mit dem Verwalter und den Beiräten alles beachten müssen, können Sie in den drei Kapiteln dieses Teils nachlesen. Erleben Sie dabei zwanglos den Perspektivenwechsel nach der Reform 2020.

### ***Teil IV: Verwalten, gebrauchen und beschließen***



Nun geht es um ihre wichtigste Aufgabe als Wohnungseigentümer, nämlich die Verwaltung und den Gebrauch der Anlage. Ihre Bühne ist die teildigitalisierte Jahresversammlung. Ihre Handlungsformen sind Vereinbarungen und Beschlüsse. Erfahren Sie alles über Ihren Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, Notgeschäftsführungsbefugnisse und wie ordnungsgemäßes Verwalten durch Beschlüsse funktioniert.

Darf der Vollpforten das denn? Das ist die Kernfrage beim zulässigen Gebrauch im Wohnungseigentum. Egal, ob es um Grillen auf dem Balkon, Rauchen im Flur oder Hockey in der Tiefgarage geht: Das Leben im Wohnungseigentum ist eben kein Ponyhof und Spannungen gehören bei vielen Menschen zum Alltag dazu. [Teil IV](#) zeigt Ihnen auf, wie weit Sie im Sonder- und Gemeinschaftseigentum gehen dürfen und was bei dem Erlass von Haus- oder Gebrauchsordnungen beachtet werden sollte. In diesen Zusammenhang gehört auch die kleine Beschlussfehlerlehre, anhand der Sie zukünftig beurteilen können, wann ein Beschluss nichtig oder fehlerhaft sein und damit (erfolgreich) angefochten werden könnte.

## ***Teil V: Herstellen, erhalten und baulich verändern***

Es gibt kein Wohnungseigentum, an dem nicht der Zahn der Zeit nagt. Kaum gekauft, schon wieder im Eimer. [Teil V](#) nimmt sich dieses Problems ausführlich an und informiert Sie über die rechtliche Situation bei der Herstellung und Erhaltung Ihres Wohnungs- oder Teileigentums. Im Anschluss geht es um die Möglichkeiten und Voraussetzungen zur Durchführung baulicher Änderungen, um Ihre Anlage den modernen energetischen, technischen und ästhetischen

Anforderungen anzupassen. Sicher haben Sie schon von den großartigen Privilegierungen bei Barrierefreiheit, Ladeinfrastruktur, Einbruchschutz und Digitalisierung gehört. Erfahren Sie alles, was Sie wissen müssen, zu den Voraussetzungen baulicher Veränderungen und den Möglichkeiten der anschließenden Kostenverteilung. Viele Beschlussvorlagen und Tipps zur Umsetzung runden das Baurecht im Wohnungseigentum ab.

## ***Teil VI: Ordnungsgemäßes Haushalten***

Die schönste Immobilie macht keine Freude, wenn Sie schlecht bewirtschaftet wird. Deshalb gibt es bei den Finanzen im Wohnungseigentum als Instrument der vorausschauenden Finanzplanung den Wirtschaftsplan und zur punktgenauen Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben die Jahresabrechnung. Beides ist kein Hexenwerk. In [Teil VI](#) steht, wie's gemacht wird und was alles einschließlich Vermögensbericht dazugehört. Außerdem erhalten Sie eine Checkliste, wie man eine Abrechnung effektiv und schnell prüfen kann. Für die neuen Beschlussinhalte gibt es Beschlussmuster und als Anschauungsmaterial eine hübsche Jahresabrechnung nach den neuen Vorschriften. Wie so häufig im Wohnungseigentum, geht es am Schluss des Kapitels noch darum, unter welchen - eingeschränkten - Voraussetzungen man Beschlüsse dazu anfechten kann.

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

Wohnungseigentum können Sie entweder gebraucht - im Fachjargon als Bestandsimmobilie - oder neu vom Bauträger erwerben. Der Erwerb vom Bauträger ist bislang nur unvollständig gesetzlich geregelt worden. Vor allem der Ersterwerb stellt Ihre Nerven etwas auf

die Probe. In [Teil VII](#) können Sie nachlesen, was beim Erwerb von Wohnungseigentum von den Kaufverhandlungen bis hin zur Abnahme, Übergabe und bei aufgetretenen Baumängeln am Sonder- und Gemeinschaftseigentum so alles schiefgehen kann und was Sie dagegen aktiv unternehmen können. Und das Schmankehl kommt am Schluss: Vermieten Sie Ihr Wohnungseigentum – wenn Sie es nicht selbst nutzen wollen – lukrativ als Kapitalanlage an andere. Damit Sie als Neuling auf diesem Gebiet nicht gleich Bekanntschaft mit einer der zahlreichen mietrechtlichen Tretminen machen, sind die in der Praxis am häufigsten auftretenden Fehler ebenso wie die empfehlenswerte Vorgehensweise ausführlich beschrieben. Sie erwerben so das unverzichtbare Vermieterwissen, um mit Ihrem Objekt sicher an den Markt zu gehen.

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

Für manche ist es einer der Höhepunkte, wenn nicht gleich der Sinn des Lebens – für andere ist es schlicht ein Alptraum: das Gerichtsverfahren. Im Wohnungseigentum kann es ruckzuck passieren, dass Sie in eins verwickelt werden. Denken Sie nur an eine Beschlussanfechtungsklage des notorischen Hausquerulanten gegen die Gemeinschaft. Glückwunsch, schon sitzen Sie mit im Boot. Aber keine Sorge, [Teil VIII](#) dieses Buches ist dagegen Waffe und Schutzschild zugleich. Befassen Sie sich erst mal gründlich mit der Klage und ihren Voraussetzungen, damit Sie inhaltlich auf dem Laufenden sind. In einem kurzen Briefing geht es dann um den äußeren Ablauf eines Prozesses, damit Sie keine unangenehmen Überraschungen erfahren und sich darauf prima vorbereiten können. Außerdem erhalten Sie Tipps und Hinweise, wie Sie taktisch am

besten vorgehen und welche Überlegungen Sie vor und während des Verfahrens und erst recht bei dessen Beendigung unbedingt anstellen sollten.

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

Im letzten Teil des Buches habe ich Ihnen noch zehn zentrale Tipps zum Wohnungseigentum und zehn hilfreiche Links zusammengestellt, damit Sie hoffentlich nie enttäuscht werden und 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 herausstellen können oder Ihnen das Leben leichter machen.



Neben diesem Symbol finden sich wichtige 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 des Wohnungseigentums wichtig sind und man sie möglichst immer parat haben sollte.



Mit diesem Symbol sind einprägsame und lehrreiche Beispielfälle aus der Praxis versehen. Manchmal finden Sie darunter auch einen krassen Einzelfall oder 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.

Und abschließend noch eine Sache, bevor Sie mit den einzelnen Kapiteln beginnen: Wegen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Buch nicht durchgängig gegendert, sondern überwiegend die 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

