

Inhalt

9 Der Wohnungseigentümer

Rechte und Pflichten

10 Grundsätzliches zu Ihrer Stellung als Wohnungseigentümer

14 Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum

- 15 Welche Gebäudebestandteile gehören zum Gemeinschaftseigentum und welche zum Sondereigentum?

19 Berufliche Nutzung einer Eigentumswohnung

20 Bauliche Veränderungen

27 Gebrauchsregelungen

- 27 Vereinbarung und Beschluss
28 Regelungen durch Mehrheitsbeschluss

30 Sondernutzungsrechte

32 Die Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

- 32 Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?
33 So tritt der Verband vor Gericht auf
34 Mit welchem Vermögen haftet der Verband?
35 Was gilt bei Eigentümerwechseln?



37 Verwaltung

Die wichtigsten Organe

38 Der Verwalter

- 39 Die Auswahl eines geeigneten Verwalters
41 Die Bestellung des Verwalters
42 Der Vertrag mit dem Verwalter
43 Die Laufzeit des Verwaltervertrags
45 Kündigung des Verwaltervertrags und Abberufung des Verwalters
46 Stellung und Aufgaben des Verwalters
49 Sonstige Aufgaben und Pflichten des Verwalters
50 Die Haftung des Verwalters

52 Der Verwaltungsbeirat

- 52 Funktion und Aufgaben des Beirats
54 Zusammensetzung und Wahl des Beirats
56 Ende der Beiratstätigkeit
56 Die Arbeit des Verwaltungsbeirats



- 57 Zusammenarbeit mit dem Verwalter
- 58 Vergütung
- 58 Die Haftung des Verwaltungsbeirats
- 59 Die Eigentümerversammlung**
- 59 Welche Aufgaben hat die Eigentümerversammlung?
- 60 Einberufung der Versammlung
- 64 Welche Voraussetzungen gelten für einen wirksamen Beschluss?
- 65 Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“
- 65 Wann ist die Versammlung beschlussfähig?
- 66 Der Ablauf einer Eigentümerversammlung
- 67 Teilnahmerecht Dritter
- 67 So erfolgt die Abstimmung
- 68 Erteilung einer Vollmacht an einen Vertreter
- 69 Das Protokoll
- 74 Die Kommunikation untereinander**

77 Wer zahlt was?

Die Kostenverteilung in der Eigentümergemeinschaft

78 Gemeinsame Kosten und Lasten

- 78 Positionen, die zu den Verwaltungskosten zählen
- 79 Verteilungsschlüssel
- 82 Hausgeldzahlungen
- 83 Sonderumlagen

84 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

- 84 Bedeutung des Wirtschaftsplans
- 86 Inhalt der Jahresabrechnung
- 90 Prüfungs- und Einsichtsrechte
- 90 Der Beschluss über die Jahresabrechnung
- 91 Entlastung des Verwalters

93 Versicherung

Was ist nötig, was ist sinnvoll?

94 Welche Versicherungen kommen in Betracht?

95 Von der Gemeinschaft abzuschließende Versicherungen

- 95 Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung
- 96 Feuerversicherung
- 97 Sonstige Versicherungsmöglichkeiten für die Gemeinschaft

99 Versicherungsmöglichkeiten für Sie als Eigentümer

- 99 Privathaftpflichtversicherung



- 100 Rechtsschutzversicherung
- 100 Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung
- 101 Abschluss und Verwaltung von Versicherungsverträgen**
- 102 Meldepflichten

103 Vermietung

Grundsätzliche Aspekte

104 Konflikte zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

105 Regelungen im Mietvertrag

- 105 Zulässige Nutzung
- 105 Anpassungsklausel im Mietvertrag
- 106 Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag
- 106 Abrechnungsschlüssel im Mietvertrag
- 107 Zuständigkeiten eines Hausmeisters
- 107 Erforderliche Zustimmung des Verwalters

108 Abrechnung der Betriebskosten

110 Was Sie über Mietgarantien wissen sollten

111 Der Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung

- 112 Kündigung oder Änderung des bestehenden Mietvertrags

113 Vor Gericht

Vorgehensweise und Fristen

114 Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten

116 Die Anfechtung von Beschlüssen

- 119 Kollision von Vereinbarung und Beschluss

120 Nichtigkeitsbeschlüsse

121 Glossar

Das Wichtigste auf einen Blick

141 Anhang

- 142 Die etwas andere „Gemeinschaftsordnung“
- 144 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- 168 Adressen
- 170 Register
- 174 Impressum

