

Vorwort

Liebe Wohnungskäuferinnen und -käufer, Verkäuferinnen und Verkäufer, Verwalterinnen und Verwalter, Anwältinnen und Anwälte, Notarinnen und Notare,* das ist nun schon die dritte Auflage des Praxisleitfadens. Für Sie, die Sie in der Praxis mit Eigentumswohnungen zu tun haben, ist dieses Buch geschrieben. Wieder biete ich Ihnen praktische Tipps und möglichst einfache Lösungen zu den typischen Problemen des Wohnungseigentums – auch, wenn manche praxisfern, skurrilen Urteile das erschweren.

Seit Dezember 2020 gibt es viele neue Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz. Das neue Gesetz ist etwas unübersichtlich geworden; vieles ist nun über viele Paragraphen verstreut, obwohl es sachlich zusammengehört. Die Handhabung ist unpraktisch. Die Folge dieses Durcheinanders ist, dass Teile des Buches anders gegliedert und umgestellt werden mussten. Darum hat es auch etwas gedauert mit der Neuauflage.

Auch wenn einige wichtige Punkte bei der Versammlung, der Verwaltung, der Rechtsform der WEG, der Vertretung und den Mehrheiten verändert wurden, so werden doch die meisten Eigentümer im Alltag des Wohnungseigentums wenig davon bemerken. Das meiste bleibt in der Hand des Verwalters, der nun allerdings mehr Macht hat. Bei Abstimmungen in den Versammlungen wird es aber deutlich: Die Eigentümer können zum Beispiel nun auch virtuell an einer Versammlung teilnehmen, es gibt keine Mindestteilnehmerzahl mehr. Und Bauprojekte können leichter beschlossen werden. Die wichtigsten Änderungen für die Praxis finden Sie gleich zu Anfang des Buches aufgelistet. Eine ganz wichtige Änderung hat der Gesetzgeber vergessen: Den Verwalter als ein „Muss“ einzuführen. Noch immer kann es verwalterlose Gemeinschaften geben. Das ist im doppelten Sinne verantwortungslos.

Probleme mit dem Wohnungseigentum beginnen nicht erst nach dem Kauf; schon 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. Auch Beziehungen und das Familienleben können darunter leiden, dass die Wohnung überstürzt ausgewählt wurde. Daran müssen Käufer denken; aber auch Anwälte und Notare sollten solche Probleme beachten, wenn sie beraten und einen Kaufvertrag entwerfen.

Zunächst führe ich den potenziellen Käufer und dabei auch den Verkäufer und deren Berater in die Fragen bei Auswahl und Kauf ein: Worauf muss man achten, wenn man sich 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 behandle ich nicht alle Detailprobleme; denn oft haben beinahe „mikroskopische“ Betrachtungen ausschließlich akademischen Wert oder sind so verworren, dass selbst Fachleute daran verzweifeln.

Vielfach sind gerade wichtige praktische Fragen nicht Bestandteil der rechtlichen Betrachtung, spielen aber eine große Rolle für die Wohnungseigentümer. Aus

Vorwort

juristischer Sicht können zum Beispiel 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 sollten Käufer dringend einen Blick in die Gemeinschaftsordnung werfen.

Ein anderer Punkt sind Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentumsgemeinschaft. Wenn Wohnungseigentümer sich in die Haare kriegen, kann das – wie bei allen Nachbarschaftsstreitigkeiten – zu erbitterten, jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen führen. So hat der Bundesgerichtshof zum Beispiel nach 15 Jahren einen Streit um einen Heckenrückschnitt beendet.¹ Auch um eine Kamera im Klingeltableau am Hauseingang wurde bis zum BGH gestritten.² Das Landgericht Köln musste als 2. Instanz über die gerechte Verteilung von vier Fahrradwandhaken unter vier Wohneinheiten befinden.³ Und selbstverständlich musste auch der Streit um einen Gartenzweig entschieden werden.⁴ Der Rechtsweg ist meist der schlechtere Weg. Dieses Buch gibt Tipps, wie Streitigkeiten ohne Gerichte beigelegt oder gemildert werden können. Es stellt das Wohnungseigentumsrecht aus Sicht der Praktiker dar, sowohl bei der Gliederung als auch bei der Formulierung. Klare Sprache und übersichtliche Darstellung machen es nicht nur den Laien einfacher, das oft komplizierte Recht zu verstehen; auch Anwälte und Notare werden sich darüber freuen.

Wie so oft bei Rechtsausführungen, gibt es bei vielen Kapiteln und Abschnitten Überschneidungen. Auf umständliche Querverweise habe ich wenn möglich verzichtet. Darum finden Sie einige Probleme und Fragen an mehreren Stellen erwähnt. Doppelte Ausführungen sind wegen der besseren Lesbarkeit als gewollt anzusehen.

Fachlich unterstützt mich auch bei dieser Auflage Rechtsanwalt Rainer Schons, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Baurecht. Seinem kritischen fachanwaltlichen Blick musste das Manuskript standhalten.

Möge dieses Buch Ihnen auch das neue Wohnungseigentumsrecht näherbringen und Sie für die Probleme und Eigenheiten sensibilisieren.

*Zu guter Letzt: Liebe Leserinnen, seien Sie nicht böse, wenn ich überwiegend die männliche Form benutze und auf Sternchen und Doppelpunkt verzichte. Es geht dabei einzig um die bessere Lesbarkeit.

Michael Schmuck

Berlin, im Juli 2022

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

2 BGH, Urt. v. 8.4.2011 – V ZR 210/11.

3 LG Köln, Urt. v. 14.3.2013 – 29 S 1981/12.

4 AG München, Urt. v. 28.2.2018 – 481 C 793/17.