

## **Der Modernisierungsknigge für Wohnungseigentümer**

Ein Wegweiser durch das Rechtslabyrinth bei Instandsetzungen, Modernisierungen und  
baulichen Veränderungen

**Thomas Brandt/Gabriele Heinrich**

**wohnen im eigentum, Bonn 2010**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Einleitung**

### **2. Mein, dein, unser? – Gemeinschafts- oder Sondereigentum**

### **3. Reparieren, modernisieren, umbauen – Baumaßnahmen im Überblick**

- 1. Instandhaltung und Instandsetzung**
- 2. Modernisierende Instandsetzung**
- 3. Modernisierung**
- 4. Bauliche Veränderungen**

### **4. Ohne Nachbarn geht es selten – Maßnahmen im Sondereigentum**

### **5. Jedem das Seine – Sonderfall Duldung**

- 1. Anschluss an Versorgungsleitungen und Gemeinschaftseinrichtungen**
- 2. Barrierefreier Zugang zur Wohnung**
- 3. Recht auf Fernsehen (Rundfunk- und Fernsehempfang)**
- 4. Weitere Duldungsgründe**
- 5. Kosten und Durchführung**

### **6. Wir sind die Eigentümer – Grundsätze der Entscheidung und Beschlussfassung**

- 1. Kopf oder Wohnung – das Stimmrecht**
  - 1.1. Stimmrecht nach den Miteigentumsanteilen**
  - 1.2. Objektstimmrecht – jede Wohnung eine Stimme**
  - 1.3. Kopfstimmrecht – das gesetzliche Stimmrecht**
- 2. Verschiedene Maßnahmen – verschiedene Mehrheiten**
  - 2.1. Einfache Mehrheit**
  - 2.2. Doppelt qualifizierte Mehrheit**

### **7. Der lange Weg zum neuen Dach – von der Idee zur Umsetzung**

- 1. Teamwork – die Beteiligten und ihre Aufgaben**
  - 1.1. Die Wohnungseigentümer**
  - 1.2. Der Verwaltungsbeirat**
  - 1.3. Der Verwalter**

- 1.4. Die Experten
2. Die Initiative
3. Nabelschau – die Bedarfsermittlung
4. Auf den Weg bringen – der Vorbereitungsbeschluss
5. Durchdacht und durchgerechnet – die Leistungen der Planer
6. Glasklare Sache – die Information der Eigentümer
7. Gemeinsam sind wir stark – die Eigentümerversammlung als zentrale Entscheidungs-Instanz
  - 7.1. Herzlich Willkommen – die Einberufung der Eigentümerversammlung
  - 7.2. Wer leitet?
  - 7.3. Alle anwesend? – die Beschlussfähigkeit
  - 7.4. Erster Entwurf mit Alternativen – der Beschlussentwurf
  - 7.5. Die Freiheit der Andersdenkenden – Diskussion in der Eigentümerversammlung
  - 7.6. Alles klar – die Beschlussfassung
  - 7.7. Nieder mit der Schrift – das Protokoll
  - 7.8. Zu den Akten – die Beschlusssammlung
8. Abstimmung per Unterschrift – Sonderfall Umlaufbeschluss
9. Jetzt geht's los – die Umsetzung des Beschlusses
  - 9.1. Auf Nummer sicher – Fertigstellungs- und Gewährleistungssicherheiten
  - 9.2. Kampf dem Pfusch – Bauüberwachung zahlt sich aus
  - 9.3. Erfolgskontrolle – die Abnahme
  - 9.4. Alles verjährt – Gewährleistungsrechte wahrnehmen
8. Recht haben, Recht bekommen – Rechtsmittel und Rechtsbehelfe
  1. Was tun, wenn der Verwalter nichts tut?
  2. Abgelehnt! Was tun...
    - 2.1. ...bei notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen?
    - 2.2. ...bei modernisierender Instandhaltung?
    - 2.3. ...bei Modernisierungsmaßnahmen?
    - 2.4. ...bei baulichen Veränderungen?

- 3. Note Mangelhaft: Was tun bei fehlerhaften Beschlüssen?**
  - 3.1. (K)ein Grund zur Klage?**
  - 3.2. Gute Gründe für die Anfechtung**
  - 3.3. Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Anwalt**
- 4. Fehlerhafte Umsetzung eines Beschlusses**
- 5. Stehvermögen – Mängelbeseitigung von Handwerkern einfordern**

## **9. Wer soll das bezahlen?**

- 1. Das liebe Geld**
  - 1.1. Die Gesamtkosten**
  - 1.2. Wer zahlt was – die Verteilung der Kosten**
  - 1.3. Getrennt hält besser – Beschlüsse über die Kostenverteilung**
- 2. Woher nehmen? Die Finanzierung**
  - 2.1. Bar zahlen oder ansparen – die Eigenfinanzierung**
  - 2.2. Der Kredit als Favorit – die Fremdfinanzierung**
- 3. Staatsknete für Energiesparer**
  - 3.1. Förderung durch Bundesländer/Kommunen**
  - 3.2. Förderung durch BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)**
  - 3.3. Förderung durch die KfW-Förderbank**

## **10. Heizkosten in den Keller!**

- 1. Wärmstens empfohlen – die Energieberatung**
  - 1.1. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaften**
  - 1.2. Beratungs-Know-how – was bietet der Markt?**
  - 1.3. Architekt, Dachdecker, Schornsteinfeger? Wer berät wie und was?**
  - 1.4. So finden Sie den richtigen Energieberater**
- 2. Der Staat bestimmt mit – die Energieeinsparverordnung (EnEV)**
  - 2.1. Anforderungen an neue Wohngebäude**
  - 2.2. Neue Standards für alte Häuser**
  - 2.3. Nachrüstpflichten für (fast) alle Altbauten**

**2.4. Wer kontrolliert?**

**3. Zeugnis fürs Haus – der Energieausweis**

**3.1. Verbrauchs- oder Bedarfsausweis?**

**3.2. Freie Wahl für Eigentümer? – Welcher Ausweis für welches Haus?**

**3.3. Wer stellt den Energieausweis aus?**

**3.4. Was kostet der Ausweis und wer bezahlt ihn?**

**3.5. Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften mit mehreren Gebäuden**

**3.6. Besonderheiten bei vermieteten Wohnungen**

**11. Wider die Stolperfallen – für barrierefreie Wohnanlagen**

**12. Von A wie Aufzug bis Z wie Zaun – Welche Zustimmung ist wann erforderlich? Ein Lexikon**

**Literaturverzeichnis**

**Linkliste**