

## Die Eigentumswohnung

Eine vielseitige und besondere Wohn- und Anlageform

Liebe Leserinnen und Leser,

die Eigentumswohnung ist eine moderne, flexible Wohnform. Sie eignet sich für die eigene Nutzung oder als Kapitalanlage.

Besonders in den großen und attraktiven Städten hat ihre Beliebtheit in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Wer sich mit dem Gedanken trägt, Wohneigentum zu erwerben, findet hier wichtige Informationen.

### TIPP

Schauen Sie sich das Umfeld, in der sich die Eigentumswohnung befindet, vor dem Erwerb genau an.

Nehmen Sie den Ort an verschiedenen Wochentagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten in Augenschein.

Auf der Wunschliste ganz oben:

### Die eigenen vier Wände

Mit an oberster Stelle auf der Wunschliste der meisten Bundesbürger steht das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“. Zentrales Motiv ist dabei vor allem die Altersvorsorge und der Schutz vor Mieterhöhungen. Die Wünsche gehen in verschiedene Richtungen: Bei einigen ist es das Haus im Grünen, bei anderen das „Eigenheim auf der Etage“.

### Eigenheim oder Eigentumswohnung?

Ob Eigenheim oder Eigentumswohnung – zunächst einmal spielen Kaufpreis und Finanzierung eine Rolle. In der Regel ist das eigene Haus mit Garten teurer als die Eigentumswohnung. Entscheidenden Einfluss auf den Preis haben die Lage, die Größe und die Ausstattung des Hauses oder der Wohnung. Auch „alt“ oder „neu“ kann ausschlaggebend sein. Insbesondere umgewandelte Mietwohnungen werden oft sehr günstig angeboten. Hier besteht allerdings häufig ein erheblicher Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf, wodurch Mehrbelastungen entstehen können. Grundsätzlich sollte auch bei günstigen Preisen und Finanzierungsbedingungen mindestens ein Viertel bis ein Drittel des Kaufpreises an Bargeld zur Verfügung stehen. Zusätzliche Nebenkosten wie Maklerprovisionen, Notargebühren, Grunderwerbsteuer und Gebühren für die Grundbucheintragung können immerhin bis zu 10 Prozent des Kaufpreises ausmachen.

### Eigentumswohnung:

#### Die Alternative zum Eigenheim

Als echte Alternative zum Eigenheim hat das Wohnungseigentum sich in den vergangenen Jahrzehnten millionenfach bewährt – nicht nur zum Wohnen in den eigenen vier Wänden, sondern auch als Kapitalanlage. Ist die endgültige Entscheidung „pro Eigentumswohnung“ gefallen, gilt aber auch hier der Grundsatz: Drum prüfe, wer sich ewig bindet.

### Stadtlage oder Vorort – Erdgeschoss oder Fahrstuhlhöhe ?

Voreilige Kaufentscheidungen sind im Nachhinein kaum rückgängig zu machen,

deshalb bedürfen neben der Größe – Familienzuwachs nicht ausgeschlossen? – und der Ausstattung wie Bad, WC, Küche, Nebenräume auch die allgemeine Verkehrslage und andere Lagefaktoren einer genauen Prüfung, beispielsweise die Entfernung zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Wer daher der Ruhe den Vorzug gibt, sollte vor einer Kaufentscheidung das nachbarliche Umfeld in Augenschein nehmen. Auch der Lage innerhalb der Wohnungseigentumsanlage sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Erdgeschosswohnung hat zwar Vorteile, doch zählt der direkte Blick auf Fahrradständer oder Müllcontainer nicht zu den schönsten Aussichten aus dem Fenster. Ebenso kann sich bei Wohnungen auf der Etage der „benachbarte“ Fahrstuhl schnell als dauerhafter Störfaktor herausstellen.

### Die rechtlichen Fundamente des Wohnungseigentums

Wie für alle Gemeinschaften gelten auch für Wohnungseigentümergeinschaften klare gesetzliche und vertragliche Regelungen. Sie sind das Fundament, um die Rechte der Wohnungseigentümer im Verhältnis untereinander zu sichern und die Einhaltung ihrer Pflichten zu gewährleisten.

### Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das im Jahre 1951 in Kraft getretene und zuletzt im Jahre 2007 reformierte Wohnungseigentumsgesetz legt die eigentumsrechtlichen Grundlagen fest und bestimmt den Rahmen für die rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander, für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Wohnungseigentümer, Verwalter und Verwaltungsbeirat sowie für das gerichtliche Verfahren im Streitfall.

### Die Teilungserklärung

Durch die in das Grundbuch eingetragene Teilungserklärung und den beizufügenden Aufteilungsplan erfolgt die Zuordnung und Abgrenzung von Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrechten, die Zweckbestimmung als Wohnungseigentum oder Teileigentum und die Festlegung des Miteigentumsanteils jedes





#### TIPP

Schauen Sie vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages in die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und in die Beschluss-Sammlung.

Prüfen Sie, ob der Miteigentumsanteil als Maßstab für die Kostenverteilung oder das Stimmrecht zugrunde liegt oder andere Regelungen getroffen wurden – zum Beispiel zur Kostenverteilung nach Wohnfläche oder Anzahl der Wohnungen.

Die Kostenverteilung nach Köpfen gilt als nicht optimal.

#### Verteilung der Stimmrechte

Vorsicht ist geboten, wenn der veräußernde Bauträger durch das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen noch auf längere Sicht oder nach der Zahl der Wohnungen das Stimmübergewicht hat und die übrigen Eigentümer „majorisieren“ kann.

einzelnen Eigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum.

#### Die Gemeinschaftsordnung

Die nach dem Gesetz zugelassenen ergänzenden oder das Gesetz ändernden Vereinbarungen finden ihren Niederschlag in der Gemeinschaftsordnung, die ebenso wie die Teilungserklärung – teilweise auch als deren Bestandteil – in das Grundbuch eingetragen wird. Hier finden sich vor allem Regelungen zur Verteilung der Kosten, zum Stimmrecht und zum Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

#### Beschlüsse der Wohnungseigentümer

Allgemeine Regelungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung geregelt, die mindestens einmal jährlich vom Verwalter einberufen werden muss. Hierzu zählen Beschlüsse über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben, die Bestellung und Abberufung des Verwalters, Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung, sowie über die Hausordnung, aber auch – und das ist neu – Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung. Deshalb müssen sämtliche Beschlüsse nicht nur in einer Beschlussniederschrift, sondern zusätzlich auch in einer gesonderten Beschluss-Sammlung erfasst werden.

#### Gerichtliche Entscheidungen

Da weder durch das Gesetz noch durch vertragliche Regelungen alle im Alltag auftretenden Rechtsfragen gelöst werden können, bleibt es nicht aus, dass zur Klärung offener Streitfragen die Gerichte angerufen werden müssen. Deshalb sind auch Gerichtsurteile, beispielsweise bei Beschlussanfechtungen, in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

#### Was ist Sondereigentum – und was gehört zum Gemeinschaftseigentum ?

Sondereigentum ist das Alleineigentum an Räumen einer Wohnung, bezeichnet als Wohnungseigentum, oder das Alleineigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, dem Teileigentum. Das sind in erster Linie gewerblich genutzte Räume, also Läden oder Büros, aber auch Keller- oder Bodenräume und Garagen. Zum Sondereigentum zählen auch Elektro- und Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnung einschließlich Heizkörper, Bodenbeläge, Wand- und Deckenputz sowie nichttragende Zwischenwände. Das Sondereigentum steht dem Eigentümer zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zur Verfügung. Es muss gegenüber anderen Wohnungen und gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum abgeschlossen sein. Jedes Sondereigentum ist verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Die Anteile werden im Regelfall nach dem Verhältnis der Wohn-

flächen als 100stel- oder 1000stel-Anteile berechnet. Zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück und alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich dem gemeinschaftlichen Gebrauch oder der gemeinschaftlichen Nutzung dienen, wie Treppenhaus, Heizungs- und Fahrradkeller, gemeinschaftliche Waschküchen, Aufzug, die gesamte Heizungsanlage sowie alle Hauptver- und -entsorgungsleitungen. Auch sämtliche konstruktiven und der Sicherheit dienenden Gebäudebestandteile wie tragende Wände, Decken, Isolierungsschichten, Dach, Fenster, Wohnungs- und Hauseingangstüren stehen im Gemeinschaftseigentum.

#### Sondernutzungsrechte sichern den Alleingebrauch

Das Grundstück steht allen Eigentümern zum Mitgebrauch zur Verfügung. Um einzelnen Eigentümern an bestimmten Grundstücksflächen die alleinige Nutzung zu ermöglichen, beispielsweise an Terrassen- und Gartenflächen oder an Kfz-Stellplätzen, können sogenannte Sondernutzungsrechte eingeräumt werden. Dadurch sind alle übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch dieser Flächen ausgeschlossen. Dennoch bleiben alle Wohnungseigentümer zur Kostentragung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet, wenn nicht die Sondernutzungsberechtigten zur Übernahme der Kosten verpflichtet werden.

#### Welche Bedeutung hat der Miteigentumsanteil ?

Die Höhe des Miteigentumsanteils ist ausschlaggebend für die Verteilung der Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Von der gesetzlichen Regelung kann durch Vereinbarung, jetzt aber auch durch Mehrheitsbeschluss abgewichen werden. Erhebliche Bedeutung kann der Miteigentumsanteil auch für das Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung haben. Zwar hat nach der gesetzlichen Regelung jeder Wohnungseigentümer eine Stimme (Kopfprinzip), das Stimmrecht kann jedoch auch nach Miteigentumsanteilen (Wertprinzip) oder nach der Anzahl der Wohnungen (Objektprinzip) gewichtet werden.

#### Hausgeld statt Miete

„Nie mehr Miete zahlen“ – entspricht nur der halben Wahrheit. Natürlich zahlt der Wohnungseigentümer keine Miete. Stattdessen muss er aber das sogenannte „Hausgeld“ entrichten. Dazu zählen in erster Linie Heiz- und Warmwasserkosten, Frischwasserkosten, Abwasserkosten, Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten für die Gebäudereinigung, Aufzugskosten, Allgemeinstrom, Schornsteinfegergebühren, Kosten für Gartenpflege, Hausmeisterkosten und Kosten für die Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Zum Hausgeld zählen außerdem die Kosten der Verwaltung sowie die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung. Zudem muss jeder Wohnungseigentümer für seine Wohnung die Grundsteuer zahlen und die laufenden Zins- und Tilgungsleistungen erbringen. Auch für die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung muss jeder Eigentümer selbst aufkommen. Das Hausgeld ist in der Regel monatlich im Voraus zu zahlen, die endgültige Abrechnung erfolgt mit der Jahresabrechnung, die von der Wohnungseigentümerversammlung genehmigt werden muss.

### **Instandhaltungsrückstellung**

Um notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums zu finanzieren, ist eine angemessene Instandhaltungsrückstellung zu bilden. Als Orientierungsmaßstab für die „Angemessenheit“ können die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Instandhaltungspauschalen zugrunde gelegt werden.

### **Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung**

Im Wirtschaftsplan sind die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des Kalender- oder Wirtschaftsjahres und die Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung unter Angabe des jeweiligen Verteilungsschlüssels auszuweisen. Über den Wirtschaftsplan beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit. Anders als der Wirtschaftsplan weist die Jahresabrechnung die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben aus. Auch für die Jahresabrechnung ist ein Beschluss über die Gesamt- und die Einzelabrechnung erforderlich.

### **Kostentragung und Kostenverteilung**

Die im Bereich des Sondereigentums anfallenden Kosten trägt der jeweilige Eigentümer selbst. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, für die Verwaltung und für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sind von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu tragen. Die Kostenverteilung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Von dieser Regelung kann jedoch durch Vereinbarung oder Beschluss abgewichen werden. Für eine dauerhafte Änderung der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss aus. Auch für die Kostenverteilung bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei der Verteilung der Kosten für bauliche Veränderungen kann im konkreten Fall eine Änderung durch Beschluss erfolgen. Dafür ist eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile erforderlich.

### **Wer verwaltet die Wohnungseigentumsanlage?**

Für das Sondereigentum ist der jeweilige Wohnungseigentümer selbst zuständig und

verantwortlich. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt dagegen allen Wohnungseigentümern, dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat. Die Wohnungseigentümer beschließen in der Wohnungseigentümerversammlung über die Verwaltungsangelegenheiten, der Verwalter führt die Beschlüsse aus und der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter und nimmt bestimmte Prüfungsaufgaben wahr.

### **Die Wohnungseigentümerversammlung**

Der Verwalter hat einmal jährlich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Sie beschließt unter anderem die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan, entscheidet über Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, sowie über die Hausordnung, die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung, die Bestellung und die Abberufung des Verwalters und des Verwaltungsbeirates.

### **Vereinbarung oder Beschluss?**

Die Eigentümerversammlung kann im Wege der Beschlussfassung nur über solche Angelegenheiten entscheiden, für die der Gesetzgeber ihr die Beschlusskompetenz eingeräumt hat. Wollen die Wohnungseigentümer von einer gesetzlichen Bestimmung oder einer Regelung in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung abweichen, ist grundsätzlich eine Vereinbarung erforderlich, also die Zustimmung aller Eigentümer und die Eintragung in das Grundbuch. Ein Mehrheitsbeschluss reicht nur dann aus, wenn das Gesetz dies ausdrücklich zulässt, wie etwa bei der Abänderung der gesetzlichen Kostenverteilungsregelung.

### **Mehrheitsbeschluss oder Allstimmigkeit?**

Über Angelegenheiten der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit, sofern nicht das Wohnungseigentumsgesetz selbst andere Mehrheiten vorschreibt. Handelt es sich hierbei um Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Verwaltung hinausgehen, ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich, wie beispielsweise bei baulichen Veränderungen, die die äußere Gestaltung des Gebäudes optisch verändern. Auch hier ist jedoch ein Mehrheitsbeschluss wirksam, wenn er nicht angefochten und für ungültig erklärt wird.

### **Was tut der Verwalter?**

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind gesetzlich geregelt. Er ist der gesetzliche Vertreter der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Im Verwaltungsvertrag können ihm zusätzliche Rechte und Pflichten übertragen werden. Zunächst ist der Verwalter u. a. berechtigt und verpflichtet,

## **So hoch sind die Instandhaltungskosten**

**je Quadratmeter und Jahr (ab 1. Januar 2011)**

**Wohnungen, weniger als 22 Jahre alt: max. 8,62 Euro**

**Wohnungen, mindestens 22 Jahre alt: max. 10,93 Euro**

**Wohnungen, mindestens 32 Jahre alt: max. 13,97 Euro**

**Erhöhung, wenn Aufzug vorhanden ist: 1,22 Euro**

**Von diesen Beträgen ist ein Betrag von ca. 1,28 Euro abzuziehen, wenn die Wohnungseigentümer die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ihres Sondereigentums selbst tragen.**

### **TIPP**

Der Käufer einer „gebrauchten“ Wohnung sollte sich den zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplan und die zuletzt genehmigte Jahresabrechnung vorlegen lassen, um einschätzen zu können, welche Belastungen zu erwarten sind.

Informieren Sie sich vor dem Kauf über Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Höhe der Instandhaltungsrückstellung.







#### TIPP

Käufer sollten sich durch Einsicht in die Beschluss-Sammlung vergewissern, dass keine Beschlüsse gefasst wurden, durch die Änderungen bei der Kostenverteilung erfolgt sind.

Denn die von der gesetzlichen Regelung abweichende Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen kann nicht nur durch Vereinbarung, sondern auch durch mehrheitliche Beschlussfassung erfolgen.

Aus der Beschluss-Sammlung ist ersichtlich, ob beispielsweise bei Hausgeld rückständen höhere als die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen sind, oder ob bei Eigentümer- oder Mieterwechsel Umzugskostenpauschalen anfallen oder Sondervergütungen bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren für den Hausgeldeinzug.

- ☛ die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
- ☛ die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
- ☛ die von der Gemeinschaft eingenommenen Gelder zu verwalten,
- ☛ die für die gemeinschaftliche Verwaltung erforderlichen Leistungen und Zahlungen abzuwickeln und
- ☛ die Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern sowie entsprechende Beträge abzuführen.

Der Verwalter wird von der Wohnungseigentümerversammlung auf die Dauer von drei Jahren bei der Erstbestellung nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft, im Übrigen auf maximal fünf Jahre bestellt. Nach dieser Zeit endet die Bestellung automatisch. Die Abberufung kann grundsätzlich jederzeit erfolgen, sofern sie nicht vertraglich auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt ist. Auch hier reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss aus. Die Wohnungseigentümer sind allerdings nicht verpflichtet, einen Verwalter zu bestellen. Verlangt jedoch nur ein einzelner Eigentümer die Bestellung eines Verwalters, müssen die anderen Eigentümer diesem Anspruch nachkommen, gegebenenfalls erfolgt die Bestellung auf Antrag durch das Gericht. Über die Vergütung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mehrheitlich. Sie beträgt im Durchschnitt 15,00 bis 25,00 Euro pro Wohnung und Monat.

#### Aufgaben des Verwaltungsbeirates

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsbeirat wählen, sie sind aber nicht dazu verpflichtet. Der Beirat soll aus drei Wohnungseigentümern bestehen. Wählen die Wohnungseigentümer einen Nicht-Eigentümer als Beiratsmitglied, ist auch diese Bestellung wirksam, wenn der Beschluss nicht angefochten und für ungültig erklärt wird. Das Gleiche gilt, wenn statt der gesetzlich vorgeschriebenen drei Mitglieder vier oder fünf oder auch nur zwei Wohnungseigentümer gewählt werden. Der Beirat soll u. a. den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sowie Kostenvoranschläge für Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen vor einer Beschlussfassung prüfen. Entscheiden kann aber nur die Wohnungseigentümerversammlung. Der Beirat soll den Verwalter im Übrigen bei dessen Verwaltungstätigkeit für die Gemeinschaft unterstützen.

#### Der Wohnungseigentümer –

**Herr in der Wohnung, aber nicht im Haus**  
Auch wenn die Eigentumswohnung ebenso wie das Einfamilienhaus rechtlich als echtes und durch das Grundgesetz geschütztes Eigentum definiert ist, ist der Wohnungseigentümer „nur“ Herr in seiner Wohnung, nicht aber Herr im Hause. Er muss Rücksicht auf die Miteigen-

tümer nehmen und darf das gemeinschaftliche Eigentum nur in einer Weise nutzen, durch die die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen nicht beeinträchtigt werden und die übrigen Eigentümer keine Nachteile erleiden.

#### Hausordnung

Die von den Wohnungseigentümern im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich beschlossene Hausordnung soll durch Regelungen zum Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums zu einem verträglichen und harmonischen Miteinander beitragen. Bei diesen Regelungen geht es insbesondere um die Einhaltung von Ruhezeiten durch zeitliche Regelungen für das Musizieren und um Beschränkung der Tierhaltung. Generelle Musizier- und Tierhaltungsverbote können durch mehrheitliche Beschlussfassung allerdings nicht ausgesprochen werden.

#### Bauliche Veränderungen

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums nur dann vornehmen, wenn das gemeinschaftliche Eigentum bzw. die anderen Eigentümer durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. So kann er zwar eine tragende Wand durchbrechen, um zwei Wohnungen miteinander zu verbinden, wenn dadurch die Statik nicht beeinträchtigt wird und auch keine anderen Nachteile auftreten. Nicht gestattet ist aber das eigenmächtige Verkleiden eines Balkons oder das Errichten eines Wintergartens. Auch das eigenmächtige Anbringen einer Parabolantenne fällt in der Regel unter das Veränderungsverbot.

#### Modernisierung

Entgegen früherer Rechtsauffassung können Modernisierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik jetzt mit einer Dreiviertelmehrheit aller Eigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen werden. Damit ist jetzt auch die nachträgliche Errichtung von Balkonen möglich, ebenso wie der Einbau von Aufzügen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Charakter der Wohnanlage nicht verändert wird. Finanzielle Mehrbelastungen stehen einer Modernisierung nicht entgegen.

#### Impressum

Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel  
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, Kiel, 2015

Redaktion: Dipl. Volkswirt Volker Bielefeld v.i.S.d.P.

Fotos: Alexander Diem Flickr, Bernd Sterzl Pixelio, Thomas Max

Müller Pixelio

Layout / Grafik / Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag

Abschlussredaktion: Astrid Grabener

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert.

Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.