
Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 17 |
| 1 Was bringt die WEG-Reform 2020? | 19 |
| 2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums | 27 |
| 2.1 Warum Wohnungseigentum? | 27 |
| 2.2 Wohnungs- und Teileigentum | 27 |
| 2.3 Gemeinschaftseigentum | 28 |
| 2.4 Sondereigentum | 29 |
| 2.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? | 41 |
| 2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum? | 43 |
| 2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag | 43 |
| 2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer | 43 |
| 2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung ... | 45 |
| 2.6.4 Grundbucheintragung | 45 |
| 3 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums | 49 |
| 3.1 Regelungsinstrumente | 49 |
| 3.1.1 Gebrauch des Sondereigentums | 49 |
| 3.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums | 50 |
| 3.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs | 51 |
| 3.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen | 53 |
| 3.1.5 Schadenersatz | 56 |
| 3.2 Sondernutzungsrecht | 56 |
| 3.2.1 Inhalt und Grenzen | 56 |
| 3.2.2 Begründung von Sondernutzungsrechten | 57 |
| 3.2.3 Grenzen | 58 |
| 3.2.4 Übertragung von Sondernutzungsrechten | 59 |
| 3.2.5 Kostentragungsregelung | 60 |
| 4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer | 61 |
| 4.1 Rechte der Wohnungseigentümer | 61 |
| 4.1.1 Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums | 61 |
| 4.1.2 Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung | 61 |
| 4.1.3 Auskunftsrecht | 62 |
| 4.1.4 Einsichtsrecht | 63 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.2 | Pflichten der Wohnungseigentümer | 64 |
| 4.2.1 | Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht | 64 |
| 4.2.2 | Einwirkungspflicht auf Dritte | 65 |
| 4.2.3 | Duldungspflicht | 66 |
| 4.2.4 | Inanspruchnahme des Sondereigentums | 66 |
| 4.3 | Bauliche Veränderungen | 67 |
| 4.3.1 | Wann liegt eine bauliche Veränderung vor? | 68 |
| 4.3.2 | Beschlusserfordernis (»Beschlusszwang«) | 71 |
| 4.3.3 | Grenzen der Beschlussfassung | 73 |
| 4.3.4 | Privilegierte bauliche Veränderungen | 74 |
| 4.3.5 | Gestattung baulicher Veränderungen bei fehlender Beeinträchtigung/erteiltem Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG) | 78 |
| 4.3.6 | Rechtsfolgen der Baumaßnahmen | 79 |
| 4.4 | Grundsätze zur Neuregelung bei den Kosten und Nutzen baulicher Veränderung (§ 21 WEG) | 82 |
| 5 | Lasten und Kosten des Wohnungseigentums | 89 |
| 5.1 | Bewirtschaftungskosten | 89 |
| 5.1.1 | Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums | 89 |
| 5.1.2 | Verwaltungskosten | 90 |
| 5.1.3 | Verwaltervergütung | 90 |
| 5.2 | Erhaltungsmaßnahmen | 92 |
| 5.2.1 | Instandhaltung | 93 |
| 5.2.2 | Instandsetzung | 93 |
| 5.2.3 | Modernisierende Erhaltungsmaßnahmen | 93 |
| 5.3 | Der Kostenverteilungsschlüssel | 95 |
| 5.3.1 | Änderung des Kostenverteilungsschlüssels | 96 |
| 5.3.2 | Für welche Art von Kosten gilt die Beschlusskompetenz zur Änderung? | 97 |
| 5.3.3 | Ist die »Neubelastung« eines Eigentümers mit Kosten zulässig? | 98 |
| 5.3.4 | Ausnahme von der Beschlusskompetenz – Kosten und Folgekosten einer baulichen Veränderung | 98 |
| 5.3.5 | Hinreichende Bestimmtheit eines Änderungsbeschlusses | 99 |
| 5.3.6 | Rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels | 100 |
| 5.3.7 | Ermessen/Transparenzgebot | 100 |
| 5.3.8 | Gilt die bisherige Rechtsprechung zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels fort? | 101 |
| 5.3.9 | Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit | 104 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.4 | Die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen | 106 |
| 5.4.1 | Früher Instandhaltungsrücklage, jetzt Erhaltungsrücklage | 107 |
| 5.4.2 | Höhe der Erhaltungsrücklage | 108 |
| 5.4.3 | Zweckbestimmung der Erhaltungsrücklage | 109 |
| 5.4.4 | Anlage der gemeinschaftlichen Gelder aus der Erhaltungsrücklage .. | 109 |
| 5.4.5 | Sonderumlagen | 109 |
| 5.5 | Das neue Abrechnungswesen – die drei Ziele des Gesetzgebers | 111 |
| 5.5.1 | Der Wirtschaftsplan | 112 |
| 5.6 | Beschlussfassung | 116 |
| 5.7 | Die Jahresabrechnung | 119 |
| 5.7.1 | Wozu dient die Jahresabrechnung? | 120 |
| 5.7.2 | Abrechnungszeitraum | 120 |
| 5.7.3 | Der Anspruch auf die Jahresabrechnung | 120 |
| 5.7.4 | Inhalt der Jahresabrechnung | 121 |
| 5.7.5 | Anfechtbarkeit der Jahresabrechnung nur bei Auswirkung auf die Abrechnungsspitze | 122 |
| 5.7.6 | Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten | 125 |
| 5.8 | Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen | 127 |
| 5.9 | Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht | 129 |
| 5.10 | Die Entlastung des Verwalters | 130 |
| 5.11 | Die Entlastung des Verwaltungsbeirats | 130 |
| 5.12 | Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung | 131 |
| 5.13 | Vermögensbericht | 132 |
| 5.13.1 | Stand der Rücklagen, insbesondere der Erhaltungsrücklage | 132 |
| 5.13.2 | Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens | 134 |
| 5.14 | Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel? | 134 |
| 5.14.1 | Fälligkeitstheorie | 135 |
| 5.14.2 | Keine zeitanteilige Berechnung | 136 |
| 5.14.3 | Abrechnungsspitze | 136 |
| 5.14.4 | Zusammenfassung | 139 |
| 6 | Die Wohnungseigentümerversammlung | 141 |
| 6.1 | Einberufung der Eigentümerversammlung | 142 |
| 6.1.1 | Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden? | 142 |
| 6.1.2 | Wer beruft die Versammlung ein? | 144 |
| 6.1.3 | Wer muss eingeladen werden? | 148 |
| 6.1.4 | Form der Einberufung | 151 |
| 6.1.5 | Frist bei der Einberufung | 152 |
| 6.1.6 | Inhalt der Einladung | 154 |
| 6.1.7 | Einberufungsmangel/Kausalität | 166 |
| 6.1.8 | Die außerordentliche Eigentümerversammlung | 168 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 6.2 | Das Stimmrecht in der Versammlung | 168 |
| 6.2.1 | Wer ist Inhaber des Stimmrechts? | 169 |
| 6.2.2 | Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört | 170 |
| 6.2.3 | Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es? | 171 |
| 6.2.4 | Stimmhaltung | 174 |
| 6.2.5 | Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung | 174 |
| 6.2.6 | Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen | 176 |
| 6.2.7 | Was bedeutet »Ruhe des Stimmrechts«? | 181 |
| 6.3 | Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung | 181 |
| 6.3.1 | Wann gelten Vertretungsbeschränkungen? | 182 |
| 6.3.2 | Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen? | 183 |
| 6.4 | Virtuelle Teilnahme an Versammlungen | 188 |
| 6.5 | Teilnahme Dritter an der Versammlung | 189 |
| 6.6 | Ablauf der Eigentümerversammlung | 194 |
| 6.6.1 | Leitung der Versammlung | 194 |
| 6.6.2 | Versammlungsbeginn | 196 |
| 6.6.3 | Der Umgang mit der Tagesordnung | 197 |
| 6.6.4 | Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung | 204 |
| 6.6.5 | Antrags- und Rederecht | 204 |
| 6.6.6 | Schluss der Versammlung | 206 |
| 6.7 | Nach der Versammlung – das Protokoll | 207 |
| 6.7.1 | Inhalt des Protokolls | 207 |
| 6.7.2 | Form des Protokolls | 209 |
| 6.7.3 | Frist | 211 |
| 6.7.4 | Einsichtsrecht | 211 |
| 6.7.5 | Fehlerhaftes Protokoll | 212 |
| 6.8 | Die Beschlussammlung | 219 |
| 6.8.1 | Was muss in der Beschlussammlung stehen? | 221 |
| 6.8.2 | In welcher Form muss eingetragen werden? | 226 |
| 6.8.3 | Wann muss eingetragen werden? | 227 |
| 6.8.4 | Wer führt die Beschlussammlung? | 228 |
| 6.8.5 | Wer darf die Beschlussammlung einsehen? | 228 |
| 6.8.6 | Fehler in der Beschlussammlung | 229 |
| 6.9 | Der Beschluss | 238 |
| 6.9.1 | Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss | 238 |
| 6.9.2 | Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz? | 239 |
| 6.9.3 | Was sind Öffnungsklauseln? | 240 |
| 6.9.4 | Welche Beschlussarten gibt es? | 244 |
| 6.9.5 | Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind? ... | 256 |
| 6.9.6 | Delegation bei Beschlüssen | 259 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 6.9.7 | Das schriftliche Beschlussverfahren/Umlaufverfahren | 260 |
| 6.9.8 | Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen .. | 267 |
| 6.9.9 | Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz | 270 |
| 7 | Rechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz | 273 |
| 7.1 | Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft | 273 |
| 7.1.1 | Was bedeutet Rechtsfähigkeit? | 273 |
| 7.1.2 | Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft? | 274 |
| 7.1.3 | Verhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft zu den Wohnungseigentümern | 275 |
| 7.1.4 | Das Gemeinschaftsvermögen | 277 |
| 7.2 | Haftung | 279 |
| 7.2.1 | Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft? | 279 |
| 7.2.2 | Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer? | 279 |
| 7.2.3 | Haftung bei Eigentümerwechsel | 280 |
| 7.2.4 | Sonderfall Hausgeld | 282 |
| 7.3 | Insolvenz | 283 |
| 8 | Verwalter und Verwaltungsbeirat | 285 |
| 8.1 | Wer kann zum Verwalter bestellt werden? | 285 |
| 8.1.1 | Muss ein Verwalter über eine Zulassung verfügen? | 285 |
| 8.1.2 | Muss ein Verwalter zertifiziert sein? | 285 |
| 8.2 | Wie wird der Verwalter bestellt? | 286 |
| 8.2.1 | Erstbestellung | 288 |
| 8.2.2 | Bestellung durch Beschluss | 288 |
| 8.2.3 | Welches Stimmrechtsprinzip gilt? | 289 |
| 8.2.4 | Einholung von Konkurrenzangeboten | 290 |
| 8.2.5 | Inhalt des Bestellungsbeschlusses | 291 |
| 8.2.6 | Nachweis der Verwaltereigenschaft | 291 |
| 8.3 | Verwaltervertrag | 291 |
| 8.3.1 | Rechtsnatur | 291 |
| 8.3.2 | Stillschweigender Abschluss | 292 |
| 8.3.3 | Abschluss durch Beirat | 292 |
| 8.3.4 | Laufzeit | 293 |
| 8.3.5 | Inhalt | 293 |
| 8.3.6 | Zulässigkeit von Klauseln zu Erhaltungsmaßnahmen/ neue gesetzliche Befugnisse des Verwalters | 294 |
| 8.3.7 | Vergütung | 295 |
| 8.3.8 | Kein Vertrag zulasten Dritter | 295 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 8.4 | Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags | 295 |
| 8.4.1 | Fristlose Abberufung/Kündigung weiterhin möglich | 296 |
| 8.4.2 | Einzelne Gründe zur vorzeitigen Abberufung/Kündigung des Verwaltervertrags | 296 |
| 8.4.3 | Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung | 298 |
| 8.5 | Aufgaben und Befugnisse des Verwalters | 299 |
| 8.5.1 | Innenverhältnis | 301 |
| 8.5.2 | Der Grundsatz: § 27 WEG | 302 |
| 8.5.3 | Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung | 303 |
| 8.5.4 | Notmaßnahmen | 306 |
| 8.5.5 | Durchführung von Eigentümerversammlungen | 307 |
| 8.5.6 | Anforderung von Lasten und Kosten | 308 |
| 8.5.7 | Vollzug von Beschlüssen trotz Anfechtungsklage | 308 |
| 8.5.8 | Führen der Beschlussammlung | 309 |
| 8.5.9 | Pflicht zur jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplans | 309 |
| 8.5.10 | Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer | 310 |
| 8.5.11 | Herausgabe der Unterlagen | 310 |
| 8.6 | Haftung des Verwalters | 311 |
| 8.6.1 | Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft | 311 |
| 8.6.2 | Haftungsbeschränkungen | 313 |
| 8.6.3 | Verkehrssicherungspflicht | 314 |
| 8.7 | Verwaltungsbeirat | 315 |
| 8.7.1 | Bestellung durch Blockwahl | 316 |
| 8.7.2 | Bestellungsdauer | 316 |
| 8.7.3 | Zusammensetzung des Beirats | 316 |
| 8.7.4 | Wer kann Verwaltungsbeirat werden? | 316 |
| 8.7.5 | Aufgaben und Befugnisse | 317 |
| 8.7.6 | Haftung des Beirats | 319 |
| 9 | Die vermietete Eigentumswohnung | 321 |
| 9.1 | Gestaltung des Mietvertrags | 322 |
| 9.2 | Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten | 325 |
| 9.3 | Behebung von Mängeln | 330 |
| 9.4 | Modernisierung des Gemeinschaftseigentums | 332 |
| 9.5 | Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen | 333 |
| 9.6 | Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses | 335 |
| 9.7 | Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer | 336 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 10 | Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht | 337 |
| 10.1 | Das Wichtigste im Überblick | 337 |
| 10.1.1 | Zuständigkeit | 337 |
| 10.1.2 | Was für alle Klagen gilt | 338 |
| 10.1.3 | Das gilt für Beschlussklagen (§ 44 WEG) | 339 |
| 10.1.4 | Anträge | 339 |
| 10.1.5 | Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme | 339 |
| 10.1.6 | Anwaltpflicht | 340 |
| 10.1.7 | Kostenentscheidung | 340 |
| 10.2 | Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG) | 341 |
| 10.2.1 | Klagepartei | 341 |
| 10.2.2 | Beklagtenpartei | 341 |
| 10.2.3 | Fristen der Anfechtungsklage | 342 |
| 10.2.4 | Anfechtungsründe | 343 |
| 10.2.5 | Rechtsschutzbedürfnis | 346 |
| 10.2.6 | Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage | 347 |
| 10.3 | Beschlussersetzungsklage | 347 |
| 10.4 | Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses (§ 44 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. WEG) | 349 |
| 10.5 | Beseitigungsklage bei baulichen Veränderungen | 349 |
| 10.6 | Abwehr von Beeinträchtigungen durch Unterlassungsklage | 351 |
| 10.7 | Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen | 352 |
| 10.8 | Bestellung eines Verwalters | 353 |
| 10.9 | Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten | 354 |
| 10.10 | Die Kostenlast des Verwalters | 355 |
| 10.11 | Verspätete Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung | 356 |
| 10.12 | Streitwert | 356 |
| 10.13 | Berufung/Revision | 357 |
| 10.14 | Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 358 |
| 10.15 | Einstweiliger Rechtsschutz | 359 |
| 10.16 | Entziehung des Wohnungseigentums | 359 |
| 10.16.1 | Entziehung bei Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum | 360 |
| 10.16.2 | Entziehung des Wohnungseigentums wegen fehlender oder unpünktlicher Zahlungen | 360 |
| 10.16.3 | Ablauf bei der Entziehung des Wohnungseigentums | 361 |
| 10.17 | Protokollberichtigung | 362 |
| 11 | Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung | 363 |
| 11.1 | Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/ Teileigentumseinheit | 363 |
| 11.2 | Besichtigung der Eigentumswohnung | 367 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 11.3 | Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung | 375 |
| 11.4 | Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen | 377 |
| 11.5 | Kaufvertrag der Eigentumswohnung | 378 |
| 12 | Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum | 381 |
| 12.1 | Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz | 381 |
| 12.2 | Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten | 381 |
| 12.2.1 | Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern | 381 |
| 12.2.2 | Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet | 382 |
| 12.2.3 | Baukindergeld | 383 |
| 12.2.4 | Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen | 386 |
| 12.2.5 | Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an der selbstgenutzten Eigentumswohnung (§ 35c EStG) | 406 |
| 12.3 | Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit | 410 |
| 12.3.1 | Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip | 410 |
| 12.3.2 | Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss-Prinzips | 411 |
| 12.3.3 | Einnahmen verschieben | 411 |
| 12.3.4 | Ausgaben verschieben | 411 |
| 12.3.5 | Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip | 412 |
| 12.3.6 | Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung | 412 |
| 12.3.7 | Werbungskosten | 417 |
| 12.3.8 | Absetzung für Abnutzung | 426 |
| 12.3.9 | Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten | 429 |
| 12.3.10 | AfA-Tabellen | 429 |
| 12.3.11 | Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern | 435 |
| 12.3.12 | Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen | 436 |
| 12.3.13 | Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige | 444 |
| 12.3.14 | Einkunftserzielungsabsicht | 445 |
| 12.3.15 | Verbilligte Überlassung | 447 |
| 12.3.16 | Vermietung von Ferienwohnungen | 447 |
| 12.3.17 | Längere Leerstandszeiten | 448 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 12.4 | Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen | 449 |
| 12.4.1 | Spekulationsgeschäft | 450 |
| 12.4.2 | Gewerblicher Grundstückshandel | 451 |
| 12.5 | Umsatzsteuer | 454 |
| 12.5.1 | Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer | 454 |
| 12.5.2 | Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug | 454 |
| 13 | Versicherungen | 457 |
| 13.1 | Feuerversicherung | 457 |
| 13.2 | Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung | 458 |
| 13.3 | Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft | 459 |
| 13.4 | Sonstige Versicherungen | 460 |
| 13.5 | Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen | 461 |
| 14 | Synopse: WEG alte Fassung/neue Fassung | 463 |
| | Abkürzungsverzeichnis | 507 |
| | Literaturverzeichnis | 509 |
| | Stichwortverzeichnis | 511 |
| | Die Autorinnen und Autoren | 521 |