

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XVII
A. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum	1
B. Vermietetes Wohneigentum	227
C. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung	263
D. Versicherung des Wohnungseigentums	773
E. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	787
F. Gerichtsverfahren	879
G. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	1151
Sachverzeichnis	1171

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

I. Einführung: Wesen und Bedeutung von Wohnungs- und Teileigentum sowie einschlägigen Rechtsgebieten	1
1. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	1
2. Dingliche Wohnrechte	11
3. Genossenschaftliche und gesellschaftsrechtliche Wohnrechte	11
4. Sonstige Rechtsgrundlagen	12
5. Was ist Wohnungseigentum?	12
6. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentums	21
II. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	29
1. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	29
2. Belastung von Wohnungs- und Teileigentum	68
3. Änderung von Wohnungs- und Teileigentum	73
4. Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum	98
5. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	103
III. Vertragsübergänge und weitere Probleme bei Umwandlungen	117
1. Allgemeines	117
2. Verwaltervertrag	119
3. Verträge mit Trägern der Daseinsvorsorge	122
4. Sonstige Verträge	125
5. Mietrechtliche Fragen	125
6. Umwandlungen und Steuerrecht	133
7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	134
IV. Verkauf neuer Eigentumswohnungen	137
1. Kaufgegenstand – Kauf vom „Reissbrett“ – Bauträgervertrag	138
2. Bauträgervertrag – Überblick	139
3. Kaufgegenstand – bestehende Wohnung	145
4. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	146
5. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	151
6. Kaufvertrag	159
7. Spezielle Regelungen im Erstvertrag	161
8. Zustimmung Dritter	165
9. Rechtsfolgen	166
10. Mängelansprüche nach BGB – Erwerb vom Bauträger	169
11. Verfolgung der Mängelrechte/-ansprüche	174
12. Rechte, Pflichten, Haftung des Verwalters	178
13. Erbbaurecht	179
V. Weiterveräußerungen, Weitererwerb	181
1. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	181
2. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	183
3. Kaufvertrag	187
4. Spezielle Regelungen	187
5. Rechtsfolgen	191
6. Mängel	193
VI. Wohnungseigentum und Timesharing	195
1. Einleitung	195
2. Die materielle Rechtslage des Timesharing	196

Inhaltsverzeichnis

3. Die Gestaltung in der Form des Wohnungseigentums	197
4. Die Verwaltungsorgane im Wohnungseigentumsbereich	198
5. Veräußerungszustimmung	202
6. Gewerbliche Tätigkeiten	203
7. Entziehung des Wohnungseigentums	203
8. Zahlungsverpflichtungen	204
9. Schlussbemerkungen	205
VII. Besondere Erscheinungsformen des Wohnungseigentums	206
1. Wohnungseigentum und Heimeinrichtungen	206
2. Betreutes Wohnen	210
3. Wohnungseigentum und Boarding-House-Systeme	216
4. Wohnungseigentum bei Hotelanlagen	218
B. Vermietetes Wohneigentum	
I. Das Vermietungsrecht des Wohnungseigentümers und seine Grenzen	227
1. Der Grundsatz der freien Vermietbarkeit von Teil- und Wohneigentum	227
2. Vermietungsgebote und -verbote	228
3. Zustimmungsvorbehalte	228
4. Gebrauchsbeschränkungen	231
5. Die Rechtsfolgen der unzulässigen Vermietung oder des unzulässigen Gebrauchs des Sondereigentums durch den Mieter	234
6. Ansprüche bei sonstigen Störungen des Mieters	237
II. Instandhaltung und bauliche Veränderung der vermieteten Eigentumswohnung ...	239
1. Instandhaltung der vermieteten Eigentumswohnung	239
2. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung	242
III. Betriebskosten und Betriebskostenumlage bei der Vermietung von Wohneigentum	245
1. Das Verhältnis der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG zur Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 1 BGB	245
2. Die Betriebskostenabrechnung bei vermietetem Wohneigentum	257
C. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung	
I. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	263
1. Allgemeine Regeln der Abgrenzung	263
2. Alphabetische Aufzählung von Beispielen	276
II. Bauliche Veränderungen	289
1. Einleitung	289
2. „Klassische“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG)	296
3. „Privilegierte“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 2 WEG)	333
4. Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)	358
5. Wiederaufbau (§ 22 Abs. 4 WEG)	360
6. Bauliche Maßnahme und Kostenverteilung	361
7. Rechtsschutz bei rechtswidrigen baulichen Veränderungen	362
III. Sondernutzungsrechte	386
1. Begriffsdefinition	386
2. Rechtsnatur	386
3. Gegenstand von Sondernutzungsrechten	389
4. Inhalt von Sondernutzungsrechten	394
5. Begründung von Sondernutzungsrechten	397
6. Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes	419
7. Erwerb von Sondernutzungsrechten	422
8. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	429
9. Änderung von Sondernutzungsrechten	435
10. Belastung von Sondernutzungsrechten	438
11. Zwangsvollstreckung und Sondernutzungsrechte	439

Inhaltsverzeichnis

12. Beendigung von Sondernutzungsrechten	441
13. Ansprüche bei Störung oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechts	447
IV. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	448
1. Gesetzliche Regelung	448
2. Regelung der Veräußerungsbeschränkung	449
3. Veräußerung	452
4. Die Zustimmung	454
5. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	456
V. Die Wohnungseigentümersammlung	458
1. Vorbemerkung	458
2. Die ordentliche Wohnungseigentümersammlung im Sinne von § 24 Abs. 1 WEG	458
3. Die außerordentliche Wohnungseigentümersammlung im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG	476
4. Beschlussfähigkeit	480
5. Durchführung der Eigentümersammlung	485
6. Stimmrecht	497
7. Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 5 WEG	509
8. Mehrheitsbeschluss	516
9. Der Zweitbeschluss	543
10. Der Umlaufbeschluss	546
11. Versammlungsniederschrift	550
VI. Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer	557
1. Verwaltungsobjekt	557
2. Verwaltungssubjekt	557
3. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1 WEG	558
4. Maßnahmen der Notgeschäftsführung gemäß § 21 Abs. 2 WEG	559
5. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 WEG	561
6. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG	564
7. Beschlussfassung in Geldangelegenheiten gemäß § 21 Abs. 7 WEG	567
8. Ermessensentscheidung durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG	568
VII. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten	569
1. Die Person des Verwalters	569
2. Der Verwaltervertrag	575
3. Beschluss-Sammlung	611
4. Technische Verwaltung	626
5. Maklertätigkeit als Nebentätigkeit des Verwalters	629
6. Abwicklung der Verwaltungstätigkeit	633
VIII. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	637
Abschnitt 1. Der Wirtschaftsplan	637
1. Funktion des Wirtschaftsplans	637
2. Wirtschaftsjahr	637
3. Anspruch auf Erstellung und Beschlussfassung	638
4. Zeitpunkt der Erstellung	638
5. Inhalt des Wirtschaftsplans	639
6. Prüfung des Wirtschaftsplans durch Beirat	645
7. Beschluss über den Wirtschaftsplan	645
8. Fälligkeit der Wohngeldvorschüsse	646
9. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	647
10. Gerichtliche Erzwingung des Wirtschaftsplans	648
11. Fehlerhafter Wirtschaftsplan	650
12. Schadensersatzhaftung bei fehlendem Wirtschaftsplan	653
13. Sonderumlage (der Nachtragshaushalt)	653

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 2. Die Jahresabrechnung	658
1. Erstellung durch Verwalter	658
2. Abrechnungszeitraum	659
3. Erstmalige Erstellung	659
4. Zeitpunkt der Erstellung	660
5. Erstellung bei Verwalterwechsel	660
6. Anspruch auf Abrechnung	662
7. Funktion der Abrechnung	664
8. Inhalt und Aufbau der Abrechnung	665
9. Prüfung der Jahresabrechnung/Einsichtsrecht	693
10. Genehmigung der Jahresabrechnung	695
11. Anfechtung der fehlerhaften Jahresabrechnung	698
12. Entlastung des Verwalters	701
13. Rechnungslegung	705
IX. Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat	708
1. Die gesetzlichen Regelungen	708
2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung	709
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	711
4. Persönliche Eignung und Anforderungen	715
5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates	717
6. Interne Beiratsorganisation	721
7. Anfechtung der Beiratswahl	725
8. Dauer der Bestellungszeit	725
9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates	730
10. Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben	746
11. Ersatzzustellungsververtretung	750
12. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	753
13. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen	756
14. Vermittlung von Fachkenntnissen	758
15. Aufwendungsersatz	760
16. Abrechnung der Auslagen	763
17. Vergütung des Verwaltungsbeirates	764
18. Die Haftung des Verwaltungsbeirates	766
19. Auskunftserteilung	771
D. Versicherung des Wohnungseigentums	
I. Grundlagen	773
1. Erforderlicher Versicherungsschutz	773
2. Gesetzlicher Versicherungsschutz	774
3. Freiwilliger Versicherungsschutz	774
4. Verantwortlichkeit des Verwalters	775
II. Versicherungspartner für das Wohnungseigentum	777
1. Feuerversicherung	777
2. Verbundene Gebäudeversicherung	778
3. Gebäudeglasversicherung	778
4. Haftpflichtversicherung	779
5. Versicherung des Verwalters	779
6. Versicherung des Sondereigentums	779
III. Versicherungsschutz für die Grundpfandrechtsgläubiger – Versicherungshypo- thenrecht	781
1. Versicherungshypothekenrecht	781
2. Schutz der Realgläubiger nach dem VVG bei der Kündigung des Versiche- rungsvertrages	781
3. Problem Teilrechtsfähigkeit	782
4. Beginn der erweiterten Haftung	783

Inhaltsverzeichnis

5. Umfang der Forderungen	784
6. Besonderheiten bei der Grundschild	784
7. Rechte des Versicherungsnehmers	785
8. Fiktion der Zustimmung	785

E. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht

I. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	787
1. Betriebsvermögen	787
2. Privatvermögen	789
3. Verlust der Betriebsvermögenseigenschaft	789
II. Einheitliche steuerliche Bewertung	790
1. Begriff des Einheitswerts	790
2. Gegenstand des Einheitswertes	790
3. Bewertungsverfahren	792
III. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung	793
1. Gegenstand der Besteuerung	793
2. Vermietung an Dritte	793
3. Vermietung gemeinschaftlichen Eigentums	814
4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum	816
5. Steuerliche Förderungen	816
6. Instandhaltungsrücklagen	821
7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35 a EStG	822
8. Bauabzugssteuer, §§ 48 ff. EStG	826
9. Veräußerung von Eigentumswohnungen	828
IV. Die Eigenheimzulage	834
1. Anspruchsvoraussetzungen	834
2. Entstehung des Anspruchs auf Eigenheimzulage	837
3. Festsetzung der Zulage	837
4. Zeitlicher Anwendungsbereich	837
V. Umsatzsteuer	838
1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung	838
2. Veräußerung von Grundstücken	843
3. Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaft	847
VI. Gewerbesteuer	854
1. Allgemeines	854
2. Besonderheiten der Betriebsaufspaltung	854
3. Steuerbefreiungen	855
VII. Grunderwerbsteuer	856
1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer	856
2. Steuerbefreiung	856
3. Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Steuerschuldner	858
VIII. Grundsteuer	861
1. Steuergegenstand	861
2. Steuersubjekt	861
3. Besteuerungsgrundlage	861
4. Grundsteuervergünstigungen	862
IX. Zweitwohnungsteuer	863
1. Zweck	863
2. Rechtsgrundlagen	863
3. Steuergegenstand	863
4. Steuerpflichtiger	865
5. Steuermaßstab und Steuersatz	866
6. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen	866
7. Verhältnis der Zweitwohnungsteuer zur Einkommensteuer	867

Inhaltsverzeichnis

X. Erbschaft- und Schenkungsteuer	868
1. Entstehung	868
2. Übertragungsvorgänge	870
XI. Vermögensteuer	872
XII. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwalters	873
1. Allgemeines	873
2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	873
3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO	875
XIII. Steuerrechtliche Qualifizierung der Verwaltungstätigkeit	877

F. Gerichtsverfahren

Abschnitt 1. Allgemeiner Teil des Wohnungseigentumsprozesses

I. Grundsätze des Wohnungseigentumsprozesses	879
1. Der Wohnungseigentumsprozess als Zivilprozess	879
2. Grundsätze des Zivilprozesses	880
II. Allgemeine Prozessvoraussetzungen	885
1. Die Bedeutung der Prozessvoraussetzungen	885
2. Parteien und Parteifähigkeit	885
3. Prozessfähigkeit	886
4. Ordnungsgemäße Klageerhebung	886
5. Zulässigkeit des Rechtsweges	894
6. Zuständigkeit des Gerichts erster Instanz	894
7. Kostenvorschuss	895
8. Außergerichtlicher Güteversuch	896
9. Das Rechtsschutzbedürfnis	897
III. Prozessstandschaft	899
1. Wesen und Arten der Prozessstandschaft	899
2. Der Verband als Prozessstandschafter	900
3. Der Verwalter als Prozessstandschafter	904
4. Der Wohnungseigentümer als Prozessstandschafter	905
5. Postulationsfähigkeit des Prozessstandschafters im Parteiprozess	906
6. Weitere Wirkungen der Prozessstandschaft	907
IV. Beiladung und Streitgenossenschaft	909
1. Der Zweck der Beiladung	909
2. Voraussetzungen der Beiladung	909
3. Beiladung in Sonderfällen	912
4. Durchführung und Wirksamkeit der Beiladung	914
5. Rechtsfolgen der Beiladung	915
6. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Beiladung	917
7. Streitgenossenschaft	918
V. Zustellung, Ersatzzustellungsvertreter und Prozessvertretungsmacht	920
1. Der Verwalter als Zustellungsvertreter	921
2. Der Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümer	929
3. Die Zustellung bei einem fehlenden oder als Zustellungsvertreter ausgeschlossenen Verwalter	937
4. Die gesetzliche Prozessvertretungsmacht des Verwalters	938
VI. Die Kostenentscheidung (§ 49 WEG) und die Kostenerstattung (§ 50 WEG)	946
1. Die Kostengrundentscheidung	946
2. Kostenfestsetzung	958
VII. Gebührenstreitwert (§ 49 a GKG)	966
1. Anwendungsbereich	966
2. Der Regelungsgehalt von § 49 a GKG	967

Inhaltsverzeichnis

3. Einzelfälle	970
4. Streitwertbeschwerde	974
VIII. Rechtsmittel	975
1. Rechtsmittel im Überblick	975
2. Besonderheiten der Rechtsmittel im Wohnungseigentumsprozess	976
IX. Einstweiliger Rechtsschutz	979
1. Überblick	979
2. Arrest	980
3. Einstweilige Verfügung	981
4. Verfahrensgang und Rechtsmittel	983
Abschnitt 2. Besonderer Teil des Wohnungseigentumsprozesses	
I. Gemeinschaftsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 1 WEG)	985
1. Bedeutung der Zuständigkeitsregelung des § 43 WEG	985
2. Streitigkeiten über gemeinschaftliche Angelegenheiten	985
3. Beispiele für gemeinschaftsbezogene Prozesse	987
4. Keine gemeinschaftsbezogenen Prozesse	989
5. Prozesse bei fehlendem Verwalter	991
6. Die Entziehung des Wohnungseigentums	992
II. Verbandsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 2 WEG)	1006
1. Streitigkeiten über Rechte und Pflichten des Verbandes	1006
2. Beispiele für verbandsbezogene Prozesse	1007
3. Die Hausgeldklage	1008
III. Verwalterbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 3 WEG)	1019
1. Sachbezogener Anwendungsbereich	1019
2. Streitigkeiten aus der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	1020
3. Streitigkeiten mit verwalternahen Personen	1021
4. Beispiele für verwalterbezogene Prozesse	1022
5. Besondere Einzelfälle	1023
IV. Prozesse über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	1028
1. Die Anfechtungsklage	1028
2. Die Nichtigkeitsfeststellungsklage	1071
3. Sonstige beschlussbezogene Klagen	1073
V. Die wohnungseigentumsbezogenen Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG)	1077
1. Die gerichtliche Zuständigkeit	1077
2. Der Anwendungsbereich	1078
3. Spezialprobleme	1080
4. Die Gerichtsorganisation	1080
VI. Das Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG)	1081
1. Das Mahnverfahren des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft	1081
2. Das Mahnverfahren, in denen die Gemeinschaft nicht Antragstellerin ist	1082
Abschnitt 3. Zwangsversteigerung, -verwaltung, -vollstreckung sowie Insolvenz des Wohnungseigentümers	
I. Die Zwangsversteigerung	1083
1. Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens	1083
2. Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen	1091
II. Die Zwangsverwaltung	1104
1. Die Voraussetzung	1104
2. Die Objektbezogenheit	1104
3. Die Verfahrensbeteiligten	1104
4. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum	1105
III. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1116
1. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Schuldnerin	1116
2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	1116
3. Der Pfändung unterworfenen Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft	1117

Inhaltsverzeichnis

4. Vollstreckungsmöglichkeiten	1118
5. Ausblick	1125
IV. Wohnungseigentum in der Insolvenz	1125
1. Keine Insolvenz des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft	1125
2. Hausgeldforderungen und Insolvenz des Eigentümers	1126
3. Auswirkungen auf Eigentümerversammlung und Anfechtungsprozess	1138
4. Insolvenz und sonstige Klagen	1145
V. Versorgungssperre	1146
1. Begriff der Versorgungssperre	1146
2. Zulässigkeit der Versorgungssperre	1146
3. Zwangsvollstreckung	1148
4. Versorgungssperre im vermieteten Wohnungseigentum	1149
5. Kosten	1149
6. Formulierungsbeispiel	1150
G. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	
I. Einführung	1151
II. Begriff und Inhalt	1152
1. Dauerwohnrecht	1152
2. Dauernutzungsrecht	1153
3. Mischformen und Umwandlung	1153
4. Pfändung und Verpfändung	1153
5. Verhältnis zum Wohnungseigentum	1153
6. Abgrenzung	1153
III. Begründung und Untergang von Dauerwohnrechten	1154
1. Inhalt	1154
2. Gegenstand	1155
3. Anlagen zur Eintragungsbewilligung	1156
4. Prüfungsrecht und -pflicht des Grundbuchamtes	1157
5. Berechtigter eines Dauerwohnrechts	1157
6. Untergang	1158
7. Herausgabe	1158
IV. Gesetzlicher Inhalt des Dauerwohnrechtes	1158
1. Allgemeines	1158
2. Rechte und Pflichten des Eigentümers	1159
3. Wiederaufbau des Gebäudes im Falle der Zerstörung; Versicherung	1159
4. Rechte und Pflichten des Berechtigten	1159
5. Verjährung	1162
V. Dauerwohnvertrag (Grundgeschäft)	1163
1. Allgemeines	1163
2. Entgelt	1164
3. Heimfallanspruch	1164
4. Verdinglichung	1167
VI. Übertragung des Grundstücks	1167
1. Durch Rechtsgeschäft	1167
2. Zwangsversteigerung	1167
VII. Sonstiges	1168
1. Sondervorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1168
2. Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht	1169
3. Timesharing (Teilzeitwohnrechtsverträge)	1169
VIII. Prozess	1169
IX. Gebühren	1170
X. Abdingbarkeit	1170
Sachverzeichnis	1171