

# Inhalt

<b>Einführung</b>	<b>7</b>
<b>Entstehung des Wohnungseigentums</b>	<b>9</b>
Warum Wohnungseigentum?	9
Wohnungs- und Teileigentum	9
Gemeinschaftseigentum	10
Sondereigentum	11
Auswirkung der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum	16
Wie Wohnungseigentum entsteht	17
<b>Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums</b>	<b>21</b>
Regelungsinstrumente	21
Sondernutzungsrecht	25
<b>Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer</b>	<b>31</b>
Rechte der Wohnungseigentümer	31
Pflichten der Wohnungseigentümer	34
Bauliche Veränderungen	36
<b>Beschlusszuständigkeit für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum</b>	<b>45</b>
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	45
Modernisierende Instandsetzungen	46
Modernisierungen	47
Bauliche Veränderungen	50
Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	53
Der Kostenverteilungsschlüssel	54
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	55

<b>Beschlusszuständigkeit in Zahlungsangelegenheiten</b>	<b>61</b>
Der Wirtschaftsplan	61
Die Jahresabrechnung	64
Instandhaltungsrücklage	73
<b>Die Wohnungseigentümersversammlung</b>	<b>77</b>
Wie die Versammlung einberufen wird	77
Die Beschlussfähigkeit	82
Stimmrecht	83
Wie die Versammlung abläuft	88
Die Beschlussfassung	90
Versammlungsniederschrift	100
Beschluss-Sammlung	102
<b>Teilrechtsfähigkeit, Verwaltungsvermögen und Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft</b>	<b>105</b>
Was Teilrechtsfähigkeit bedeutet	105
Verwaltungsvermögen	108
Haftung	110
<b>Verwalter und Verwaltungsbeirat</b>	<b>113</b>
Person des Verwalters	113
Wie der Verwalter bestellt wird	113
Verwaltervertrag	116
Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages	119
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	121
Haftung des Verwalters	130
Verwaltungsbeirat	132

<b>Die vermietete Eigentumswohnung</b>	<b>137</b>
Gestaltung des Mietvertrages	139
Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	142
Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	149
Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	151
Anspruch der WEG auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	152
Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/ Garage an verschiedene Eigentümer	154
<b>Das wohnungsgerichtliche Verfahren</b>	<b>155</b>
Zuständiges Gericht in der ersten Instanz	155
Anfechtungsklage	155
Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	159
Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	160
Protokollberichtigung	160
<b>Steuern bei selbst genutztem und vermietetem Wohnungseigentum</b>	<b>161</b>
Die selbst genutzte Eigentumswohnung	161
Die vermietete Eigentumswohnung	171
Werbungskosten	173
Vermietung an nahe Angehörige	183
Einkunftszielungsabsicht	185
Veräußerung der Eigentumswohnung	187
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>189</b>