

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 Verwaltungsbirats	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	Stimmenthaltung	174
6.2.5	Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	174
6.2.6	Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	176
6.2.7	Was bedeutet »Ruhens des Stimmrechts«?	181
6.3	Regelungen zur Vertretung in der Eigentümersversammlung	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 Eigentümersversammlung	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 Beschlusssammlung	219
6.8.1	Was muss in der Beschlusssammlung 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 Beschlusssammlung?	228
6.8.5	Wer darf die Beschlusssammlung einsehen?	228
6.8.6	Fehler in der Beschlusssammlung	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 Wohnungseigentümergemeinschaft	273
7.1.1	Was bedeutet Rechtsfähigkeit?	273
7.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergemeinschaft?	274
7.1.3	Verhältnis der Wohnungseigentümergemeinschaft zu den Wohnungseigentümern	275
7.1.4	Das Gemeinschaftsvermögen	277
7.2	Haftung	279
7.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft?	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	Einhaltung 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 Eigentümersammlungen	307
8.5.6	Anforderung von Lasten und Kosten	308
8.5.7	Vollzug von Beschlüssen trotz Anfechtungsklage	308
8.5.8	Führen der Beschlusssammlung	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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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	Anfechtungsgründe	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 Baudenkältern	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	Einkunftszielungsabsicht	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 Wohnungseigentümergemeinschaft	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