

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
1. Kapitel	
Kurze Einführung in Grundbegriffe	1
2. Kapitel	
Die Wohnungseigentümerrechte im Einzelnen	21
3. Kapitel	
Besondere Wohnungseigentumsanlagen	169
4. Kapitel	
Der Verlust von Wohnungseigentümerrechten	175
5. Kapitel	
Die Rechte eines Wohnungseigentümers als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft	181
6. Kapitel	
Vermietung eines Sondereigentums	187
7. Kapitel	
Rechte eines Wohnungseigentümers in Bezug auf Steuern	195
8. Kapitel	
Heizkosten im Wohnungseigentumsrecht	201
9. Kapitel	
Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger	203
10. Kapitel	
Die geerbte Eigentumswohnung	209
Anhang	211
Sachverzeichnis	251

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsübersicht	IX
1. Kapitel	
Kurze Einführung in Grundbegriffe	1
I. Wohnungseigentümer	1
1. Überblick	1
2. Werdender Wohnungseigentümer	2
3. Bucheigentümer	4
4. Kaufverträge	4
II. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts	5
III. „Gemeinschaftsverhältnis“	6
1. Überblick	6
2. Einzelheiten	7
IV. Miteigentumsanteil	7
V. Eigentumssphären	9
1. Überblick	9
2. Sondereigentum	11
a) Allgemeines	11
b) Wohnungseigentum	12
c) Teileigentum	12
3. Gemeinschaftliches Eigentum	14
4. Unterscheidungen	14
5. Sonderfall Balkon	15
a) Eigentum	15
b) Gebrauch	16
6. Wohnungserbaurecht	16
VI. Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer	17

VII. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht	18
2. Kapitel	
Die Wohnungseigentümerrechte im Einzelnen	21
I. Überblick	21
II. Die Gebrauchsrechte eines Wohnungseigentümers	22
1. Überblick	22
2. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	23
a) Grundsatz	23
b) Sondernutzungsrechte	26
3. Gebrauch des Sondereigentums	28
a) Überblick	28
b) Musizieren	29
c) Tierhaltung	30
4. Gebrauchsregelungen	31
a) Überblick	31
b) Gebrauchsregelungen im weiteren Sinne	32
c) Gebrauchsregelungen im engeren Sinne	32
d) Hausordnung	34
e) Eintragungen im Aufteilungsplan	34
5. Abwehransprüche	34
6. Gebrauch des Nachbargrundstücks (Hammerschlags- und Leiterrecht)	35
III. Die Nutzungsrechte eines Wohnungseigentümers	36
1. Überblick	36
2. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	37
3. Nutzungen des Sondereigentums	38
IV. Das Recht auf Entziehung	39
1. Überblick	39
2. Regelbeispiele für eine schwere Verletzung	40
3. Generalklausel	41
4. Durchführung	41
5. Durchsetzung des Entziehungsverlangens	42

V. Verwaltungsrechte	43
1. Grundsatz	43
a) Überblick	43
b) Ermessen	43
2. Notverwaltungsrecht	44
3. Recht auf eine ordnungsmäßige Verwaltung	46
a) Überblick	46
b) Regelbeispiele	49
c) Recht auf einen Verwalter	59
4. Beschluss-Sammlung	60
5. Recht auf ein ordnungsmäßiges Wirtschaftswesen	61
a) Überblick	61
b) Wirtschaftsplan	62
c) Abrechnung	63
d) Recht auf angemessene Verteilungsschlüssel	64
e) Gegenrechte eines Wohnungseigentümers	70
6. Klage auf eine ordnungsmäßige Verwaltung	72
a) Überblick	72
b) Klage auf ein „Verhalten“	73
c) Klage auf einen Beschluss	73
d) Klage auf eine Vereinbarung	74
7. Wohnungseigentümer als Verwalter	75
a) Allgemeines zum Verwalter	75
b) Aufgaben des Verwalters	76
c) Person des Verwalters	79
d) Bestellung des Verwalters	79
e) Verwaltervertrag	82
8. Wohnungseigentümer als Beirat	84
a) Überblick	84
b) Innere Organisation des Verwaltungsbeirats	85
c) Aufgaben des Verwaltungsbeirats	87
d) Abgabe von Stellungnahmen	87
e) Prüfung der Jahresabrechnung „Rechnungsprüfung“	87
f) Prüfung des Wirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne	93
g) Unterstützung des Verwalters	93

h) Aufgaben im Zusammenhang mit der Versammlung ...	94
i) Von den Wohnungseigentümern bestimmte Aufgaben	95
j) Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats	97
k) Aufwendungsersatz; Vergütung	98
l) Versicherungen für den Verwaltungsbeirat?	98
VI. Schadenersatzansprüche	99
1. Überblick	99
2. Aufopferungsanspruch	99
3. Schadenersatzanspruch	100
VII. Baurechte	101
1. Grundsatz	101
a) Überblick	101
b) Wiederaufbau	102
2. Sondereigentum	103
a) Überblick	103
b) Vereinigung	105
c) Unterteilung	106
3. Gemeinschaftliches Eigentum	107
a) Überblick	107
b) Kein Nachteil	108
c) Grundrechte	109
d) Parabolantennen	109
e) Videoanlagen	111
f) Erhaltungsmaßnahmen	113
g) Modernisierungen	113
VIII. Versammlungsrechte	115
1. Allgemeines	115
2. Recht auf Ladung	116
a) Allgemeines	116
b) Einberufungsverlangen	117
c) Ladung durch den Verwaltungsbeirat	119
d) Ermächtigung zur Ladung	119
3. Recht auf Aufnahme eines Punktes auf die Tagesordnung	121

4.	Recht auf Einladung	122
5.	Recht auf Teilnahme	122
a)	Höchstpersönlich	122
b)	Vertretung	123
6.	Beschlussfähigkeit	125
7.	Antragsrechte	126
a)	Überblick	126
b)	Anträge zur Geschäftsordnung	126
c)	Andere Anträge	127
8.	Rederechte	128
9.	Stimmrechte	129
a)	Überblick	129
b)	Ehegatten (gemeinschaftliches Stimmrecht)	131
c)	Stimmrechtsausschluss	132
d)	Ausübung durch einen Verwalter kraft Amtes	134
10.	Recht auf Begleitung	134
IX.	Informations- und Kontrollrechte	136
1.	Allgemeines	136
2.	Informationspflichten des Verwalters	136
a)	Von Gesetzes wegen	136
b)	Bei „Anlass“	137
3.	Fragen/Auskünfte	139
4.	Einsichtnahmen	140
a)	Überblick	140
b)	Durchführung der Einsichtnahme	141
5.	Rechenschaftspflicht des Verwalters	143
X.	Verfahrensrechte	143
1.	Allgemeines	143
2.	Zuständigkeit	145
3.	Mahnverfahren	145
4.	Klagen gegen die anderen Wohnungseigentümer	146
a)	Überblick	146
b)	Klagen auf ein „Tun“	147
c)	Störungsabwehr	147
d)	Anfechtungsklagen	148

e) Feststellungsklagen	154
5. Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	155
6. Klagen gegen den Verwalter	156
XI. Sachenrechtliche Rechte	157
1. Überblick	157
2. Veräußerungsrechte	157
a) Überblick	157
b) Eintritt des Eigentümerwechsels	158
c) Veräußerungsbeschränkungen	159
d) Tausch	160
3. Belastungsrechte	161
a) Sondereigentum	161
b) Gemeinschaftliches Eigentum	161
c) Sondernutzungsrecht	162
d) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	162
4. Abwehrrechte/Schutzrechte	162
a) Überblick	162
b) Nachbarrecht	163
c) Störungen des Sondereigentums	164
d) Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums	165
3. Kapitel	
Besondere Wohnungseigentumsanlagen	169
I. Wohnungseigentümer einer Mehrhausanlage	169
1. Überblick	169
2. Vereinbarungen und Beschlüsse	169
3. Teileigentümerversammlung	170
4. Kosten	170
5. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	171
II. Die Zweiergemeinschaft	173
1. Überblick	173
2. Kosten	173
3. Entziehung	174

4. Kapitel	
Der Verlust von Wohnungseigentümerrechten	175
I. Überblick	175
II. Einwilligung	176
III. Gesetzlich angeordneter Verlust	176
IV. Zwangsverwaltung	177
V. Insolvenzverwaltung	178
5. Kapitel	
Die Rechte eines Wohnungseigentümers als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft	181
I. Grundlegendes zur Wohnungseigentümergemeinschaft	181
II. Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers	183
1. Mitgliedschaftsrechte	183
2. Mitgliedschaftspflichten	185
6. Kapitel	
Vermietung eines Sondereigentums	187
I. Überblick	187
II. Problemfall kurzfristige Vermietungen	188
III. Unterlassungsansprüche gegen Mieter	189
IV. Schadenersatzansprüche gegen Mieter	189
V. Erhaltung der Mietsache und des gemeinschaftlichen Eigentums	190
VI. Mietvertrag	190
VII. Rechte gegen den Verwalter in Bezug auf die Betriebs- kostenabrechnung	192

7. Kapitel	
Rechte eines Wohnungseigentümers in Bezug auf Steuern ..	195
I. Überblick	195
II. Umsatzsteuer	196
III. Einkommenssteuer	197
1. Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltssame Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	197
2. Instandhaltungsrückstellung	199
3. Zinsen	200
8. Kapitel	
Heizkosten im Wohnungseigentumsrecht	201
I. Überblick	201
II. Kostenverteilungsschlüssel	202
III. Verteilung	202
9. Kapitel	
Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger	203
I. Kurzüberblick	203
II. Abnahme der Werkleistung	204
III. Mängelrechte wegen des gemeinschaftlichen Eigentums	205
1. Überblick	205
2. Sekundäre Mängelrechte	205
3. Primäre Mängelrechte	206
4. Rückabwicklungsrechte	207
IV. Stecken gebliebener Bau	208
10. Kapitel	
Die geerbte Eigentumswohnung	209
Anhang	211
I. Checkliste gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	211

II. Checkliste für die Prüfung einer Abrechnung	219
A. Allgemeines	219
B. Bestandteile	220
C. Gesamtabrechnung	221
D. Einzelabrechnung	222
E. Instandhaltungsrückstellung	222
F. Stand der Bankkonten	222
G. Heizkosten	223
H. Steuerangaben	223
J. Checkliste für die Prüfung eines Wirtschaftsplans	224
A. Allgemeines	224
B. Gesamtwirtschaftsplan	225
I. Aufbau	225
II. Einnahmen	226
III. Ausgaben	226
IV. Zuführung zur Instandsetzungsrückstellung	227
C. Einzelwirtschaftspläne	227
IV. Checkliste Haushaltsnahe Dienstleistungen	227
V. Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	240
I. Allgemeines	240
II. Einzusehende Unterlagen	241
III. Gemeinschaftliches Eigentum	241
IV. Gebrauch	243
V. Kosten	243
VI. Die Eigentumswohnung	244
VII. Verwalter	245
VI. Verwaltervertrag	245
Anmerkungen	250
Sachverzeichnis	251