

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XVII
A. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum	1
B. Vermietetes Wohneigentum	235
C. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung	271
D. Versicherung des Wohnungseigentums	847
E. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	861
F. Gerichtsverfahren	953
G. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	1247
Sachverzeichnis	1267

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	11
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	30
1. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	30
2. Belastung von Wohnungs- und Teileigentum	70
3. Änderung von Wohnungs- und Teileigentum	75
4. Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum	102
5. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	107
III. Vertragsübergänge und ausgewählte Probleme bei Umwandlungen	120
1. Allgemeines	120
2. Verwaltervertrag	122
3. Verträge mit Trägern der Daseinsvorsorge	125
4. Sonstige Verträge	127
5. Mietrechtliche Fragen	127
6. Umwandlungen und Steuerrecht	136
7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	137
IV. Verkauf neuer Eigentumswohnungen	139
1. Kaufgegenstand – Unterscheidung zwischen Ersterwerb und Zweiterwerb	140
2. Der Bauträgervertrag im Überblick	141
3. Kaufgegenstand – bestehende Wohnung	148
4. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	149
5. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	154
6. Kaufvertrag	162
7. Spezielle Regelungen im Erstvertrag	165
8. Zustimmung Dritter	169
9. Rechtsfolgen	169
10. Mängelansprüche nach BGB – Erwerb vom Bauträger	175
11. Verfolgung der Mängelrechte/-ansprüche	180
12. Rechte, Pflichten und Haftung des Verwalters	184
13. Erbbaurecht	185
V. Weiterveräußerungen, Weitererwerb, Zweiterwerb	187
1. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	187
2. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	189
3. Kaufvertrag	194
4. Spezielle Regelungen	194
5. Rechtsfolgen	198
6. Mängel	200
VI. Wohnungseigentum und Timesharing	202
1. Einleitung	202
2. Die materielle Rechtslage des Timesharing	203
3. Die Gestaltung in der Form des Wohnungseigentums	204

Inhaltsverzeichnis

4. Die Verwaltungsorgane im Wohnungseigentumsbereich	205
5. Veräußerungszustimmung	209
6. Gewerbliche Tätigkeiten	210
7. Entziehung des Wohnungseigentums	210
8. Zahlungsverpflichtungen	211
9. Schlussbemerkungen	212
VII. Besondere Erscheinungsformen des Wohnungseigentums	213
1. Wohnungseigentum und Heimeinrichtungen	213
2. Betreutes Wohnen	217
3. Wohnungseigentum und Boarding-House-Systeme	224
4. Wohnungseigentum bei Hotelanlagen	226
B. Vermietetes Wohneigentum	
I. Das Vermietungsrecht des Wohnungseigentümers und seine Grenzen	235
1. Der Grundsatz der freien Vermietbarkeit von Teil- und Wohneigentum	235
2. Vermietungsgebote und -verbote	236
3. Zustimmungsvorbehalte	236
4. Gebrauchsbeschränkungen	239
5. Die Rechtsfolgen der unzulässigen Vermietung oder des unzulässigen Gebrauchs des Sondereigentums durch den Mieter	242
6. Ansprüche bei sonstigen Störungen des Mieters	245
II. Instandhaltung und bauliche Veränderung der vermieteten Eigentumswohnung ..	247
1. Instandhaltung der vermieteten Eigentumswohnung	247
2. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung	250
III. Betriebskosten und Betriebskostenumlage bei der Vermietung von Wohneigentum	253
1. Das Verhältnis der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG zur Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 1 BGB	253
2. Die Betriebskostenabrechnung bei vermietetem Wohneigentum	265
C. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung	
I. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	271
1. Allgemeine Regeln der Abgrenzung	271
2. Alphabetische Aufzählung von Beispielen	284
II. Bauliche Veränderungen	298
1. Einleitung	298
2. „Klassische“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG)	306
3. „Privilegierte“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 2 WEG)	355
4. Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)	388
5. Wiederaufbau (§ 22 Abs. 4 WEG)	392
6. Bauliche Maßnahme und Kostenverteilung	392
7. Rechtsschutz bei rechtswidrigen baulichen Veränderungen	394
III. Sondernutzungsrechte	422
1. Begriffsdefinition	422
2. Rechtsnatur	422
3. Gegenstand von Sondernutzungsrechten	425
4. Inhalt von Sondernutzungsrechten	430
5. Begründung von Sondernutzungsrechten	433
6. Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes	456
7. Erwerb von Sondernutzungsrechten	459
8. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	466
9. Änderung von Sondernutzungsrechten	475
10. Belastung von Sondernutzungsrechten	477
11. Zwangsvollstreckung und Sondernutzungsrechte	479
12. Beendigung von Sondernutzungsrechten	481
13. Ansprüche bei Störung oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechts	487

IV. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	488
1. Gesetzliche Regelung	488
2. Regelung der Veräußerungsbeschränkung	489
3. Veräußerung	492
4. Die Zustimmung	495
5. Befugnis der Eigentümergemeinschaft	499
6. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	500
V. Die Wohnungseigentümerversammlung	502
1. Vorbemerkung	502
2. Die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung im Sinne von § 24 Abs. 1 WEG	502
3. Die außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG	522
4. Beschlussfähigkeit	526
5. Durchführung der Eigentümerversammlung	532
6. Stimmrecht	546
7. Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 5 WEG	559
8. Mehrheitsbeschluss	567
9. Der Zweitbeschluss	598
10. Der Umlaufbeschluss	602
11. Versammlungsniederschrift	607
VI. Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer	615
1. Verwaltungsobjekt	615
2. Verwaltungssubjekt	615
3. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Woh- nungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1 WEG	616
4. Maßnahmen der Notgeschäftsführung gemäß § 21 Abs. 2 WEG	617
5. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehr- heitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 WEG	619
6. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG	623
7. Beschlussfassung in Geldangelegenheiten gemäß § 21 Abs. 7 WEG	626
8. Ermessensentscheidung durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG	627
VII. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten	629
1. Die Person des Verwalters	629
2. Der Verwaltervertrag	636
3. Beschluss-Sammlung	672
4. Technische Verwaltung	687
5. Maklertätigkeit als Nebentätigkeit des Verwalters	690
6. Abwicklung der Verwaltungstätigkeit	693
VIII. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	697
Abschnitt 1. Der Wirtschaftsplan	697
1. Funktion des Wirtschaftsplans	697
2. Wirtschaftsjahr	697
3. Anspruch auf Erstellung und Beschlussfassung	698
4. Zeitpunkt der Erstellung	698
5. Inhalt des Wirtschaftsplans	699
6. Prüfung des Wirtschaftsplans durch Beirat	707
7. Beschluss über den Wirtschaftsplan	707
8. Fälligkeit der Wohngeldvorschüsse	708
9. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	709
10. Gerichtliche Erzwingung des Wirtschaftsplans	710
11. Fehlerhafter Wirtschaftsplan	711
12. Schadensersatzhaftung bei fehlendem Wirtschaftsplan	715
13. Sonderumlage (der Nachtragshaushalt)	715

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 2. Die Jahresabrechnung	720
1. Erstellung durch Verwalter	720
2. Abrechnungszeitraum	721
3. Erstmalige Erstellung	721
4. Zeitpunkt der Erstellung	722
5. Erstellung bei Verwalterwechsel	723
6. Anspruch auf Abrechnung	725
7. Funktion der Abrechnung	727
8. Inhalt und Aufbau der Abrechnung	729
9. Prüfung der Jahresabrechnung/Einsichtsrecht	760
10. Genehmigung der Jahresabrechnung	762
11. Anfechtung der fehlerhaften Jahresabrechnung	767
12. Entlastung des Verwalters	770
13. Rechnungslegung	773
IX. Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat	777
1. Die gesetzlichen Regelungen	777
2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung	778
3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	780
4. Persönliche Eignung und Anforderungen	785
5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates	787
6. Interne Beiratsorganisation	791
7. Anfechtung der Beiratswahl	794
8. Dauer der Bestellungszeit	795
9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates	799
10. Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben	816
11. Ersatzzustellungsververtretung	822
12. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	824
13. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen	828
14. Vermittlung von Fachkenntnissen	830
15. Aufwendungsersatz	832
16. Abrechnung der Auslagen	835
17. Vergütung des Verwaltungsbeirates	836
18. Die Haftung des Verwaltungsbeirates	838
19. Auskunftserteilung	843
D. Versicherung des Wohnungseigentums	
I. Grundlagen	847
1. Erforderlicher Versicherungsschutz	847
2. Gesetzlicher Versicherungsschutz	848
3. Freiwilliger Versicherungsschutz	848
4. Verantwortlichkeit des Verwalters	849
II. Versicherungspartner für das Wohnungseigentum	851
1. Feuerversicherung	851
2. Verbundene Gebäudeversicherung	852
3. Gebäudeglasversicherung	852
4. Haftpflichtversicherung	853
5. Versicherung des Verwalters	853
6. Versicherung des Sondereigentums	853
III. Versicherungsschutz für die Grundpfandrechtsgläubiger – Versicherungshypothekenrecht	855
1. Versicherungshypothekenrecht	855
2. Schutz der Realgläubiger nach dem VVG bei der Kündigung des Versicherungsvertrages	856
3. Problem Teilrechtsfähigkeit	856
4. Beginn der erweiterten Haftung	857

5. Umfang der Forderungen	858
6. Besonderheiten bei der Grundschild	858
7. Rechte des Versicherungsnehmers	859
8. Fiktion der Zustimmung	859

E. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht

I. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	861
1. Betriebsvermögen	861
2. Privatvermögen	863
3. Verlust der Betriebsvermögenseigenschaft	863
II. Einheitliche steuerliche Bewertung	864
1. Begriff des Einheitswerts	864
2. Gegenstand des Einheitswertes	864
3. Bewertungsverfahren	866
III. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung	867
1. Gegenstand der Besteuerung	867
2. Vermietung an Dritte	867
3. Vermietung gemeinschaftlichen Eigentums	887
4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum	889
5. Steuerliche Förderungen	890
6. Instandhaltungsrücklagen	894
7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG	896
8. Bauabzugssteuer, §§ 48 ff. EStG	900
9. Veräußerung von Eigentumswohnungen	902
IV. Die Eigenheimzulage	908
1. Anspruchsvoraussetzungen	908
2. Entstehung des Anspruchs auf Eigenheimzulage	911
3. Festsetzung der Zulage	911
4. Zeitlicher Anwendungsbereich	911
V. Umsatzsteuer	912
1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung	912
2. Veräußerung von Grundstücken	917
3. Leistungen der Wohnungseigentümergeinschaft	921
VI. Gewerbesteuer	928
1. Allgemeines	928
2. Besonderheiten der Betriebsaufspaltung	928
3. Steuerbefreiungen	929
VII. Grunderwerbsteuer	930
1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer	930
2. Steuerbefreiung	930
3. Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Steuerschuldner	932
VIII. Grundsteuer	935
1. Steuergegenstand	935
2. Steuersubjekt	935
3. Besteuerungsgrundlage	935
4. Grundsteuervergünstigungen	936
IX. Zweitwohnungsteuer	937
1. Zweck	937
2. Rechtsgrundlagen	937
3. Steuergegenstand	937
4. Steuerpflichtiger	939
5. Steuermaßstab und Steuersatz	940
6. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen	940
7. Verhältnis der Zweitwohnungsteuer zur Einkommensteuer	941

Inhaltsverzeichnis

X. Erbschaft- und Schenkungsteuer	942
1. Entstehung	942
2. Übertragungsvorgänge	944
XI. Vermögensteuer	946
XII. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft und des Verwalters	947
1. Allgemeines	947
2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	947
3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO	949
XIII. Steuerrechtliche Qualifizierung der Verwaltungstätigkeit	951

F. Gerichtsverfahren

Abschnitt 1. Allgemeiner Teil des Wohnungseigentumsprozesses

I. Grundsätze des Wohnungseigentumsprozesses	953
1. Der Wohnungseigentumsprozess als Zivilprozess	953
2. Grundsätze des Zivilprozesses	953
II. Allgemeine Prozessvoraussetzungen	958
1. Die Bedeutung der Prozessvoraussetzungen	958
2. Parteien und Parteifähigkeit	959
3. Prozessfähigkeit	959
4. Ordnungsgemäße Klageerhebung	960
5. Zulässigkeit des Rechtsweges	968
6. Zuständigkeit des Gerichts erster Instanz	968
7. Kostenvorschuss	970
8. Außergerichtlicher Güteversuch	970
9. Das Rechtsschutzbedürfnis	972
III. Prozessstandschaft	973
1. Wesen und Arten der Prozessstandschaft	973
2. Der Verband als Prozessstandschafter	974
3. Der Verwalter als Prozessstandschafter	979
4. Der Wohnungseigentümer als Prozessstandschafter	980
5. Postulationsfähigkeit des Prozessstandschafters im Parteiprozess	981
6. Weitere Wirkungen der Prozessstandschaft	982
IV. Beiladung und Streitgenossenschaft	984
1. Der Zweck der Beiladung	984
2. Voraussetzungen der Beiladung	984
3. Beiladung in Sonderfällen	987
4. Durchführung und Wirksamkeit der Beiladung	988
5. Rechtsfolgen der Beiladung	990
6. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Beiladung	992
7. Streitgenossenschaft	993
V. Zustellung, Ersatzzustellungsvertreter und Prozessvertretungsmacht	995
1. Der Verwalter als Zustellungsvertreter	996
2. Der Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümer	1004
3. Die Zustellung bei einem fehlenden oder als Zustellungsvertreter ausgeschlossenen Verwalter	1013
4. Die gesetzliche Prozessvertretungsmacht des Verwalters	1014
VI. Die Kostenentscheidung (§ 49 WEG) und die Kostenerstattung (§ 50 WEG)	1021
1. Die Kostengrundentscheidung	1021
2. Kostenfestsetzung	1034
VII. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG)	1044
1. Anwendungsbereich	1044
2. Der Regelungsgehalt von § 49a GKG	1045

Inhaltsverzeichnis

3. Einzelfälle	1048
4. Streitwertbeschwerde	1054
VIII. Rechtsmittel	1055
1. Rechtsmittel im Überblick	1055
2. Besonderheiten der Rechtsmittel im Wohnungseigentumsprozess	1056
IX. Einstweiliger Rechtsschutz	1059
1. Überblick	1059
2. Arrest	1060
3. Einstweilige Verfügung	1061
4. Verfahrensgang und Rechtsmittel	1063
Abschnitt 2. Besonderer Teil des Wohnungseigentumsprozesses	
I. Gemeinschaftsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 1 WEG)	1065
1. Bedeutung der Zuständigkeitsregelung des § 43 WEG	1065
2. Streitigkeiten über gemeinschaftliche Angelegenheiten	1065
3. Beispiele für gemeinschaftsbezogene Prozesse	1067
4. Keine gemeinschaftsbezogenen Prozesse	1069
5. Prozesse bei fehlendem Verwalter	1071
6. Die Entziehung des Wohnungseigentums	1072
II. Verbandsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 2 WEG)	1087
1. Streitigkeiten über Rechte und Pflichten des Verbandes	1087
2. Beispiele für verbandsbezogene Prozesse	1088
3. Die Hausgeldklage	1089
III. Verwalterbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 3 WEG)	1100
1. Sachbezogener Anwendungsbereich	1100
2. Streitigkeiten aus der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	1101
3. Streitigkeiten mit verwaltenden Personen	1101
4. Beispiele für verwalterbezogene Prozesse	1102
5. Besondere Einzelfälle	1104
IV. Prozesse über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	1108
1. Die Anfechtungsklage	1108
2. Die Nichtigkeitfeststellungsklage	1156
3. Sonstige beschlussbezogene Klagen	1158
V. Die wohnungseigentumsbezogenen Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG)	1162
1. Die gerichtliche Zuständigkeit	1162
2. Der Anwendungsbereich	1164
3. Spezialprobleme	1165
4. Die Gerichtsorganisation	1166
VI. Das Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG)	1166
1. Das Mahnverfahren des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft	1166
2. Das Mahnverfahren, in denen die Gemeinschaft nicht Antragstellerin ist	1168
Abschnitt 3. Zwangsversteigerung, Insolvenz des Wohnungseigentümers	
I. Die Zwangsversteigerung	1169
1. Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens	1169
2. Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen	1177
II. Die Zwangsverwaltung	1193
1. Die Voraussetzung	1193
2. Die Objektbezogenheit	1194
3. Die Verfahrensbeteiligten	1194
4. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum	1194
III. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1205
1. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Schuldnerin	1205
2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	1206
3. Der Pfändung unterworfenen Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft	1207

Inhaltsverzeichnis

4. Vollstreckungsmöglichkeiten	1208
5. Ausblick	1216
IV. Wohnungseigentum in der Insolvenz	1217
1. Keine Insolvenz des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft	1217
2. Hausgeldforderungen und Insolvenz des Eigentümers	1217
3. Auswirkungen auf Eigentümersammlung und Anfechtungsprozess	1232
4. Insolvenz und sonstige Klagen	1240
V. Versorgungssperre	1240
1. Begriff der Versorgungssperre	1240
2. Zulässigkeit der Versorgungssperre	1241
3. Zwangsvollstreckung	1243
4. Versorgungssperre im vermieteten Wohnungseigentum	1244
5. Kosten	1245
6. Formulierungsbeispiel	1245
G. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	
I. Einführung	1247
II. Begriff und Inhalt	1248
1. Dauerwohnrecht	1248
2. Dauernutzungsrecht	1249
3. Mischformen und Umwandlung	1249
4. Pfändung und Verpfändung	1249
5. Verhältnis zum Wohnungseigentum	1249
6. Abgrenzung	1249
III. Begründung und Untergang von Dauerwohnrechten	1250
1. Inhalt	1250
2. Gegenstand	1251
3. Anlagen zur Eintragungsbewilligung	1252
4. Prüfungsrecht und -pflicht des Grundbuchamtes	1253
5. Berechtigter eines Dauerwohnrechts	1253
6. Untergang	1254
7. Herausgabe	1254
IV. Gesetzlicher Inhalt des Dauerwohnrechtes	1254
1. Allgemeines	1254
2. Rechte und Pflichten des Eigentümers	1255
3. Wiederaufbau des Gebäudes im Falle der Zerstörung; Versicherung	1255
4. Rechte und Pflichten des Berechtigten	1255
5. Verjährung	1258
V. Dauerwohnvertrag (Grundgeschäft)	1259
1. Allgemeines	1259
2. Entgelt	1260
3. Heimfallanspruch	1260
4. Verdinglichung	1263
VI. Übertragung des Grundstücks	1263
1. Durch Rechtsgeschäft	1263
2. Zwangsversteigerung	1263
VII. Sonstiges	1264
1. Sondervorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1264
2. Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht	1265
3. Timesharing (Teilzeitwohnrechtsverträge)	1265
VIII. Prozess	1265
IX. Gebühren	1266
X. Abdingbarkeit	1266
Sachverzeichnis	1267