

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>15</b>
<b>1 Grundbegriffe des Wohnungseigentums</b>	<b>17</b>
1.1 Warum Wohnungseigentum?	17
1.2 Wohnungs- und Teileigentum	18
1.3 Gemeinschaftseigentum	19
1.4 Sondereigentum	19
1.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	30
1.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	32
1.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	32
1.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	32
1.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung	35
1.6.4 Grundbucheintragung	36
<b>2 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums</b>	<b>41</b>
2.1 Regelungsinstrumente	41
2.1.1 Gebrauch des Sondereigentums	42
2.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	43
2.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs	43
2.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	45
2.1.5 Schadenersatz	47
2.2 Sondernutzungsrecht	47
2.2.1 Bedeutung	47
2.2.2 Inhalt und Grenzen	48
2.2.3 Begründung von Sondernutzungsrechten	48
2.2.4 Grenzen	50
2.2.5 Übertragung von Sondernutzungsrechten	51
2.2.6 Kostentragungsregelung	51
<b>3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer</b>	<b>53</b>
3.1 Rechte der Wohnungseigentümer	53
3.1.1 Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	53
3.1.2 Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung	53
3.1.3 Auskunftsrecht	55
3.1.4 Einsichtsrecht	55

# Inhaltsverzeichnis

3.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	56
3.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht	56
3.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	57
3.2.3	Duldungspflicht	58
3.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums	58
3.3	Bauliche Veränderungen	59
3.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	59
3.3.2	Mögliche Rechtsfolgen einer festgestellten baulichen Veränderung	62
3.3.3	Verhaltenstipps bei baulichen Veränderungen	68
3.4	Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	69
3.4.1	Bauliche Veränderungen durch Mehrheitsbeschluss	69
3.4.2	Instandhaltungsmaßnahmen	71
3.4.3	Instandsetzungsmaßnahmen	71
3.4.4	Modernisierende Instandsetzungen	71
3.4.5	Modernisierungen	72
3.4.6	Beschlüsse zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	72
3.4.7	Beschlüsse zu modernisierenden Instandsetzungen	72
3.4.8	Mehrheitsbeschlüsse zu Modernisierungen	73
3.4.9	Kein Individualanspruch	77
3.4.10	Beschlusskompetenz	77
4	<b>Lasten und Kosten des Wohnungseigentums</b>	<b>79</b>
4.1	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	79
4.1.1	Instandhaltung	79
4.1.2	Instandsetzung	79
4.1.3	Kosten der sonstigen Verwaltung	80
4.1.4	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	80
4.1.5	Sonderumlagen	81
4.1.6	Instandhaltungsrücklage	83
4.1.7	Verwaltervergütung	86
4.2	Der Kostenverteilungsschlüssel	89
4.2.1	Häufige Fehler bei Anwendung des Kostenverteilungsschlüssels	90
4.2.2	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	91
4.3	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	99
4.3.1	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten	99
4.3.2	Rechtsprechungsbeispiele	104
4.3.3	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	105
4.3.4	Orientierung am individuellen Gebrauch	107
4.3.5	Doppelt qualifizierte Mehrheit	109

4.3.6	Kostenbefreiung	110
4.3.7	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	112
4.4	Der Wirtschaftsplan	114
4.4.1	Einnahmen und Ausgaben	114
4.4.2	Kostenverteilungsschlüssel	115
4.4.3	Der Einzelwirtschaftsplan	115
4.4.4	Pflicht des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	115
4.4.5	Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Eigentümerbeschluss	116
4.4.6	Fortgeltung des Wirtschaftsplans	116
4.4.7	Fehlerhafte Wirtschaftspläne - Anfechtungsgründe	116
4.5	Die Jahresabrechnung	119
4.5.1	Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip	120
4.5.2	Verteilungsschlüssel	121
4.5.3	Gesamt- und Einzelabrechnung	121
4.5.4	Kontenstand	121
4.5.5	Sonderfälle	122
4.5.6	Fehlerhafte Jahresabrechnungen	127
4.5.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Jahresabrechnung	128
4.6	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht von Wohngeldforderungen	129
4.7	Die Entlastung des Verwalters	131
4.8	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	132
4.9	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	132
4.10	Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten	133
4.11	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	134
4.11.1	Fälligkeitstheorie	134
4.11.2	Jahresabrechnung nach Eigentümerwechsel	135
4.11.3	Abrechnungsspitze	136
4.11.4	Zusammenfassung	138
<b>5</b>	<b>Die Wohnungseigentümerversammlung</b>	<b>139</b>
5.1	Wie wird die Eigentümerversammlung einberufen?	139
5.1.1	Wer darf die Versammlung einberufen?	139
5.1.2	Wer ist einzuladen?	144
5.1.3	Form und Frist	146
5.1.4	Inhalt	147
5.2	Die Beschlussfähigkeit	150
5.3	Das Stimmrecht	151
5.3.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	151
5.3.2	Das Kopfprinzip	154
5.3.3	Das Wertprinzip	154
5.3.4	Das Objektprinzip	155

## Inhaltsverzeichnis

5.3.5	Majorisierung	155
5.3.6	Stimmrechtsausschluss	156
5.3.7	Stimmrechtsvertretung	159
5.4	Teilnahme Dritter an der Versammlung	163
5.5	Wie läuft die Versammlung ab?	165
5.6	Die Beschlussfassung	168
5.6.1	Abgrenzung: Beschluss oder Vereinbarung?	168
5.6.2	Wichtige Beschlusskompetenzen	169
5.6.3	Öffnungsklauseln	172
5.6.4	Der Mehrheitsbeschluss	174
5.6.5	Der einstimmige Beschluss	177
5.6.6	Die schriftliche Beschlussfassung	178
5.6.7	Der Nicht-Beschluss	182
5.6.8	Positiver und negativer Beschluss	183
5.6.9	Der Wiederholungsbeschluss	184
5.6.10	Der Geschäftsordnungsbeschluss	185
5.6.11	Der Bestimmtheitsgrundsatz	186
5.6.12	Rede- und Antragsrecht	186
5.7	Die Beschlussfeststellung und -verkündung	188
5.8	Wann sind Beschlüsse nichtig oder anfechtbar?	189
5.8.1	Verstoß gegen gesetzliche Verbote	189
5.8.2	Sittenwidrigkeit	190
5.8.3	Fehlende Beschlusskompetenz	191
5.9	Die Versammlungsniederschrift	191
5.9.1	Inhalt	192
5.9.2	Form und Frist	193
5.9.3	Fehlerhafte Niederschrift	195
5.10	Die Beschluss-Sammlung	200
5.10.1	Inhalt	200
5.10.2	Zeitpunkt und Form der Eintragung	201
5.10.3	Einsichtsrecht	202
5.10.4	Fehler in der Beschluss-Sammlung	202
5.10.5	Folgen bei nicht ordnungsgemäß geführter Beschluss-Sammlung	202
6	<b>Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz</b>	<b>209</b>
6.1	Teilrechtsfähigkeit	209
6.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?	209
6.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft?	210
6.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	213
6.1.4	Verwaltungsvermögen	213

6.2	Haftung	214
6.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft?	215
6.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	215
6.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	217
6.3	Insolvenz	219
<b>7</b>	<b>Verwalter und Verwaltungsbeirat</b>	<b>221</b>
7.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	221
7.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	221
7.2.1	Erstbestellung	222
7.2.2	Bestellung durch Beschluss	222
7.2.3	Nachweis der Verwaltereigenschaft	224
7.3	Verwaltervertrag	225
7.3.1	Rechtsnatur	225
7.3.2	Stillschweigender Abschluss	225
7.3.3	Abschluss durch Beirat	226
7.3.4	Laufzeit	226
7.3.5	Inhalt	227
7.3.6	Vergütung	228
7.4	Wann kann der Verwalter abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt werden?	229
7.4.1	Abberufung aus wichtigem Grund	230
7.4.2	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	232
7.5	Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter?	234
7.5.1	Innenverhältnis	234
7.5.2	Vertretung der Wohnungseigentümer	239
7.5.3	Vertretung der Gemeinschaft	242
7.5.4	Fehlen eines Verwalters	245
7.5.5	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	245
7.5.6	Auskunftspflicht des Verwalters, Einsichtsrecht der Eigentümer	247
7.5.7	Herausgabe der Unterlagen	247
7.6	Haftung des Verwalters	248
7.6.1	Schadenersatzanspruch der Eigentümer	248
7.6.2	Haftungsbeschränkungen	250
7.6.3	Verkehrssicherungspflicht	251
7.7	Verwaltungsbeirat	252
7.7.1	Bestellung	252
7.7.2	Zusammensetzung des Beirats	253
7.7.3	Aufgaben und Befugnisse	254
7.7.4	Haftung des Beirats	256

## Inhaltsverzeichnis

<b>8</b>	<b>Die vermietete Eigentumswohnung</b>	<b>257</b>
8.1	Gestaltung des Mietvertrags	258
8.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	261
8.3	Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	268
8.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	269
8.5	Anspruch der WEG auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	270
8.6	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	271
<b>9</b>	<b>Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht</b>	<b>273</b>
9.1	Die wichtigsten Änderungen im Überblick	273
9.1.1	Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozessordnung	273
9.1.2	Bebringungslast für Tatsachen	273
9.1.3	Die Anfechtungsklage	274
9.1.4	Anträge	275
9.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	275
9.1.6	Anwaltpflicht	276
9.1.7	Der Verwalter als Zustellungsvertreter	276
9.1.8	Kostenentscheidung	277
9.1.9	Die Kostenlast des Verwalters	278
9.1.10	Streitwert	280
9.1.11	Berufung/Revision	281
9.2	Zuständiges Gericht	282
9.3	Die Anfechtungsklage	283
9.3.1	Klagebefugnis	283
9.3.2	Frist zur Klageerhebung	284
9.3.3	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	285
9.3.4	Frist zur Klagebegründung	286
9.3.5	Prozessparteien und Klageantrag	287
9.3.6	Fehlerhafte Eigentümerbeschlüsse	288
9.3.7	Anfechtung eines Negativbeschlusses	290
9.3.8	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	292
9.4	Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	292
9.5	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen des teilrechtsfähigen Verbandes	293
9.6	Klagen der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Ansprüchen aus einem Vertrag	294
9.7	Klage auf Abberufung des Verwalters	294
9.8	Bestellung eines Notverwalters	294
9.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	295

9.10	Einstweiliger Rechtsschutz	296
9.11	Entziehung des Wohnungseigentums	297
9.12	Protokollberichtigung	299
<b>10</b>	<b>Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung</b>	<b>301</b>
10.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	301
10.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	304
10.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	310
10.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	311
10.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	312
<b>11</b>	<b>Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>315</b>
11.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz	315
11.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	315
11.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern	316
11.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	317
11.2.3	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	318
11.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	338
11.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	338
11.3.2	Einnahmen verschieben	339
11.3.3	Ausgaben verschieben	339
11.3.4	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	340
11.3.5	Werbungskosten	344
11.3.6	Absetzung für Abnutzung (AfA)	352
11.3.7	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/Gesamtherstellungskosten	354
11.3.8	AfA-Tabellen	354
11.3.9	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	357
11.3.10	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	358
11.3.11	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	368
11.3.12	Einkunftserzielungsabsicht	369
11.3.13	Verbilligte Überlassung	371
11.3.14	Vermietung von Ferienwohnungen	371
11.3.15	Längere Leerstandszeiten	372
11.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	373
11.4.1	Spekulationsgeschäft	373
11.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	375

## Inhaltsverzeichnis

11.5	Bauleistungs- oder Bauabzugssteuer	378
11.5.1	Der Bauherr	378
11.5.2	Bauleistungen	378
11.5.3	Befreiung vom Einbehalt des Steuerabzugs	379
11.6	Umsatzsteuer	380
11.6.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	380
11.6.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	381
<b>12</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>383</b>
12.1	Feuerversicherung	383
12.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	384
12.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	385
12.4	Sonstige Versicherungen	387
12.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	388
<b>13</b>	<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b>	<b>389</b>
<b>14</b>	<b>Die Autoren</b>	<b>391</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>393</b>