

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>17</b>
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform auf einen Blick</b>	<b>21</b>
<b>1 Grundbegriffe des Wohnungseigentums</b>	<b>29</b>
1.1 Warum Wohnungseigentum?	29
1.2 Wohnungs- und Teileigentum	30
1.3 Gemeinschaftseigentum	31
1.4 Sondereigentum	31
1.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	41
1.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	42
1.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	42
1.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	43
1.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung	45
1.6.4 Grundbucheintragung	47
<b>2 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums</b>	<b>51</b>
2.1 Regelungsinstrumente	51
2.1.1 Gebrauch des Sondereigentums	52
2.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	53
2.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs	54
2.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	55
2.1.5 Schadensersatz	57

## Inhalt

2.2	Sondernutzungsrecht	57
2.2.1	Bedeutung	57
2.2.2	Inhalt und Grenzen	58
2.2.3	Begründung von Sondernutzungsrechten	59
2.2.4	Grenzen	60
2.2.5	Übertragung von Sondernutzungsrechten	62
2.2.6	Neuregelung durch § 5 Abs. 4 WEG	62
2.2.7	Kostentragungsregelung	64
<b>3</b>	<b>Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer</b>	<b>65</b>
3.1	Rechte der Wohnungseigentümer	65
3.1.1	Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	65
3.1.2	Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung	65
3.1.3	Auskunftsrecht	67
3.1.4	Einsichtsrecht	67
3.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	68
3.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht	69
3.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	70
3.2.3	Duldungspflicht	70
3.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums	71
3.3	Bauliche Veränderungen	72
3.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	72
3.3.2	Mögliche Rechtsfolgen einer festgestellten baulichen Veränderung	75
3.3.3	Verhaltenstipps bei baulichen Veränderungen	82
3.4	Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	83
3.4.1	Bauliche Veränderungen durch Mehrheitsbeschluss	83
3.4.2	Instandhaltungsmaßnahmen	84

## Inhalt

3.4.3 Instandsetzungsmaßnahmen	85
3.4.4 Modernisierende Instandsetzungen	85
3.4.5 Modernisierungen	85
3.4.6 Beschlüsse zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	85
3.4.7 Beschlüsse zu modernisierenden Instand- setzungen	86
3.4.8 Mehrheitsbeschlüsse zu Modernisierungen	87
3.4.9 Kein Individualanspruch	90
3.4.10 Beschlusskompetenz	91
<b>4 Lasten und Kosten des Wohnungseigentums</b>	<b>93</b>
4.1 Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	93
4.1.1 Instandhaltung	93
4.1.2 Instandsetzung	93
4.1.3 Kosten der sonstigen Verwaltung	94
4.1.4 Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	94
4.1.5 Sonderumlagen	95
4.1.6 Instandhaltungsrücklage	98
4.1.7 Verwaltervergütung	101
4.2 Der Kostenverteilungsschlüssel	104
4.2.1 Häufige Fehler bei Anwendung des Kostenverteilungsschlüssels	106
4.2.2 Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	106
4.3 Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	108
4.3.1 Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten	108
4.3.2 Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	113
4.3.3 Orientierung am individuellen Gebrauch	115
4.3.4 Doppelt qualifizierte Mehrheit	117

## Inhalt

4.3.5	Kostenbefreiung	119
4.3.6	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	120
4.4	Der Wirtschaftsplan	123
4.4.1	Einnahmen und Ausgaben	123
4.4.2	Kostenverteilungsschlüssel	124
4.4.3	Der Einzelwirtschaftsplan	124
4.4.4	Pflicht des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	125
4.4.5	Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Eigentümerbeschluss	125
4.4.6	Fortgeltung des Wirtschaftsplans	126
4.4.7	Fehlerhafte Wirtschaftspläne – Anfechtungsgründe	126
4.4.8	Muster eines Beschlusses zur Genehmigung des Wirtschaftsplans	128
4.5	Die Jahresabrechnung	129
4.5.1	Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip	130
4.5.2	Verteilungsschlüssel	131
4.5.3	Gesamt- und Einzelabrechnung	131
4.5.4	Kontenstand	131
4.5.5	Sonderfälle	132
4.5.6	Fehlerhafte Jahresabrechnungen	139
4.5.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Jahresabrechnung	140
4.6	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht von Wohngeldforderungen	140
4.7	Die Entlastung des Verwalters	143
4.8	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	144
4.9	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	145
4.10	Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten	146

4.11	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	146
4.11.1	Fälligkeitstheorie	147
4.11.2	Jahresabrechnung nach Eigentümerwechsel	148
4.11.3	Abrechnungsspitze	149
4.11.4	Zusammenfassung	152
<b>5</b>	<b>Die Wohnungseigentümerversammlung</b>	<b>153</b>
5.1	Wie wird die Eigentümerversammlung einberufen?	153
5.1.1	Wer darf die Versammlung einberufen?	153
5.1.2	Wer ist einzuladen?	158
5.1.3	Form und Frist	160
5.1.4	Inhalt	161
5.2	Die Beschlussfähigkeit	165
5.3	Das Stimmrecht	166
5.3.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	167
5.3.2	Das Kopfprinzip	169
5.3.3	Das Wertprinzip	170
5.3.4	Das Objektprinzip	170
5.3.5	Majorisierung	171
5.3.6	Stimmrechtsausschluss	172
5.3.7	Stimmrechtsvertretung	175
5.4	Teilnahme Dritter an der Versammlung	179
5.5	Wie läuft die Versammlung ab?	181
5.6	Die Beschlussfassung	185
5.6.1	Abgrenzung: Beschluss oder Vereinbarung?	185
5.6.2	Wichtige Beschlusskompetenzen	187
5.6.3	Öffnungsklauseln	190
5.6.4	Der Mehrheitsbeschluss	191
5.6.5	Der allstimmige Beschluss	195
5.6.6	Die schriftliche Beschlussfassung	196
5.6.7	Der Nicht-Beschluss	200
5.6.8	Positiver und negativer Beschluss	201

## Inhalt

5.6.9	Der Wiederholungsbeschluss	202
5.6.10	Der Geschäftsordnungsbeschluss	203
5.6.11	Der Bestimmtheitsgrundsatz	204
5.6.12	Rede- und Antragsrecht	205
5.7	Die Beschlussfeststellung und -verkündung	207
5.8	Wann sind Beschlüsse nichtig oder anfechtbar?	208
5.8.1	Verstoß gegen gesetzliche Verbote	209
5.8.2	Sittenwidrigkeit	210
5.8.3	Fehlende Beschlusskompetenz	210
5.9	Die Versammlungsniederschrift	211
5.9.1	Inhalt	212
5.9.2	Form und Frist	213
5.9.3	Fehlerhafte Niederschrift	215
5.10	Die Beschluss-Sammlung	219
5.10.1	Inhalt	220
5.10.2	Zeitpunkt und Form der Eintragung	221
5.10.3	Einsichtsrecht	221
5.11	Checkliste Eigentümerversammlung	225
<b>6</b>	<b>Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz</b>	<b>229</b>
6.1	Teilrechtsfähigkeit	229
6.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?	229
6.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergemeinschaft?	231
6.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	234
6.1.4	Verwaltungsvermögen	234
6.2	Haftung	236
6.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümer- gemeinschaft?	236
6.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	237
6.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	239
6.3	Insolvenz	241

	Inhalt
<b>7 Verwalter und Verwaltungsbeirat</b>	<b>243</b>
7.1 Wie wird der Verwalter bestellt?	243
7.1.1 Erstbestellung	244
7.1.2 Bestellung durch Beschluss	244
7.1.3 Nachweis der Verwaltereigenschaft	247
7.2 Verwaltervertrag	247
7.2.1 Rechtsnatur	247
7.2.2 Stillschweigender Abschluss	248
7.2.3 Abschluss durch Beirat	248
7.2.4 Laufzeit	249
7.2.5 Inhalt	250
7.2.6 Vergütung	251
7.3 Wann kann der Verwalter abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt werden?	253
7.3.1 Abberufung aus wichtigem Grund	254
7.3.2 Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	256
7.4 Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter?	258
7.4.1 Innenverhältnis	259
7.4.2 Vertretung der Wohnungseigentümer	264
7.4.3 Vertretung der Gemeinschaft	268
7.4.4 Fehlen eines Verwalters	271
7.4.5 Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	271
7.4.6 Auskunftspflicht des Verwalters, Einsichtsrecht der Eigentümer	273
7.4.7 Herausgabe der Unterlagen	274
7.5 Haftung des Verwalters	274
7.5.1 Schadensersatzanspruch der Eigentümer	275
7.5.2 Haftungsbeschränkungen	277
7.5.3 Verkehrssicherungspflicht	277

## Inhalt

7.6	Verwaltungsbeirat	279
7.6.1	Bestellung	280
7.6.2	Zusammensetzung des Beirats	281
7.6.3	Aufgaben und Befugnisse	281
7.6.4	Haftung des Beirats	283
<b>8</b>	<b>Die vermietete Eigentumswohnung</b>	<b>285</b>
8.1	Gestaltung des Mietvertrags	287
8.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	290
8.3	Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	298
8.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	299
8.5	Anspruch der WEG auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	301
8.6	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	302
<b>9</b>	<b>Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht</b>	<b>305</b>
9.1	Die wichtigsten Änderungen im Überblick	305
9.1.1	Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozeßordnung	305
9.1.2	Beibringungslast für Tatsachen	305
9.1.3	Die Anfechtungsklage	306
9.1.4	Anträge	307
9.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	308
9.1.6	Anwaltspflicht	309
9.1.7	Der Verwalter als Zustellungsvertreter	309
9.1.8	Kostenentscheidung	309
9.1.9	Die Kostenlast des Verwalters	312
9.1.10	Streitwert	313
9.1.11	Berufung/Revision	314
9.2	Zuständiges Gericht	315

## Inhalt

9.3	Die Anfechtungsklage	317
9.3.1	Klagebefugnis	317
9.3.2	Frist zur Klageerhebung	318
9.3.3	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	319
9.3.4	Frist zur Klagebegründung	320
9.3.5	Prozessparteien und Klageantrag	321
9.3.6	Fehlerhafte Eigentümerbeschlüsse	322
9.3.7	Anfechtung eines Negativbeschlusses	325
9.3.8	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	326
9.4	Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	327
9.5	Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen des teilrechtsfähigen Verbandes	328
9.6	Klagen der Wohnungseigentümergemeinschaft wegen Ansprüchen aus einem Vertrag	329
9.7	Klage auf Abberufung des Verwalters	329
9.8	Bestellung eines Notverwalters	329
9.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	331
9.10	Einstweiliger Rechtschutz	331
9.11	Entziehung des Wohnungseigentums	333
9.12	Protokollberichtigung	335
<b>10</b>	<b>Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung</b>	<b>337</b>
10.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	337
10.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	339
10.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	344
10.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	345
10.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	346

## Inhalt

<b>11 Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>349</b>
11.1 Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/ Eigenheimzulagengesetz	349
11.2 Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	349
11.2.1 Voraussetzungen des Sonderausgaben- abzugs bei selbstgenutzten Baudenkmälern	350
11.2.2 Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	352
11.2.3 Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	353
11.3 Die vermietete Eigentumswohnung/ Teileigentums- einheit	363
11.3.1 Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss- Prinzip	363
11.3.2 Einnahmen verschieben	364
11.3.3 Ausgaben verschieben	364
11.3.4 Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	365
11.3.5 Werbungskosten	369
11.3.6 Absetzung für Abnutzung (AfA)	379
11.3.7 Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten	381
11.3.8 AfA-Tabellen	382
11.3.9 Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	384
11.3.10 Abgrenzung Anschaffungskosten/ Her- stellungskosten/Erhaltungsaufwendungen/ anschaffungsnahe Aufwendungen	386
11.3.11 Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	395
11.3.12 Einkunftserzielungsabsicht	397

11.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	401
11.4.1	Spekulationsgeschäft	402
11.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	404
11.5	Bauleistungs- oder Bauabzugssteuer	407
11.5.2	Bauleistungen	408
11.5.3	Befreiung vom Einbehalt des Steuerabzugs	408
11.6	Umsatzsteuer	410
11.6.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	410
11.6.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	411
<b>12</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>413</b>
12.1	Feuerversicherung	413
12.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	414
12.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	416
12.4	Sonstige Versicherungen	418
12.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungs- verträgen	419
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>420</b>	
<b>Anhang</b>	<b>433</b>	
	Muster eines Gesamt- und Einzelwirtschaftsplans	435
	Muster einer Jahresgesamtabrechnung	436
	Muster einer Jahreseinzelabrechnung	438
	Muster: Antrag auf Einberufung einer Eigentümer- versammlung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer	439
	Muster: Einberufung durch den Verwaltungsbeirats- vorsitzenden bei Fehlen eines Verwalters	440
	Muster: Einladung zur Eigentümerversammlung	441
	Muster: Tagesordnung	442
	Muster: Stimmrechtsvollmacht	443

## Inhalt

Muster: Antrag auf Ausschluss einer dritten Person von der Versammlung	443
Formulierungsbeispiel für eine Öffnungsklausel	444
Muster: Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren	444
Muster: Mitteilung des Umlaufbeschlusses	446
Alternativ	447
Muster: Niederschrift der Eigentümerversammlung	448
Muster: Beschluss-Sammlung	453
Checkliste: Eigentümerversammlung	455
Beispielhafte Aufzählung begünstigter und nicht begünstigter haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	458
Muster für eine Bescheinigung der haushaltsnahen Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse	471
Absetzung für Abnutzung von Gebäuden im Privatvermögen	473
Übersicht: Erhöhte Absetzungen	475
Übersicht: Nutzungsdauer von beweglichen Wirtschaftsgütern	476