

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsverzeichnis.....	XI
1. Kapitel	
Grundbegriffe	1
2. Kapitel	
Die Rechte eines Wohnungseigentümers	35
3. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat	203
4. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	251
5. Kapitel	
Der Verwalter	257
6. Kapitel	
Besondere Wohnungseigentumsanlagen	287
7. Kapitel	
Wohnungseigentum und öffentliches Recht	295
8. Kapitel	
Minderheitenschutz im Wohnungseigentumsrecht	313
9. Kapitel	
Der Verlust von Wohnungseigentümerrechten	327
10. Kapitel	
Wohnungseigentum und Steuerrecht	333
11. Kapitel	
Geerbtes Wohnungseigentum	341

Inhaltsübersicht

12. Kapitel	
Erwerb eines Wohnungseigentums vom Bauträger	343
Anhang	349
Sachverzeichnis	421

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Inhaltsübersicht.....	IX
1. Kapitel	
Grundbegriffe	1
I. Wohnungseigentum	1
II. Wohnungseigentümer	2
1. Eigentlicher Wohnungseigentümer	2
2. Werdender Wohnungseigentümer	3
3. Bucheigentümer	5
4. Kaufverträge	5
III. Miteigentumsanteil	6
1. Begriff	6
2. Größe	6
3. Funktion	7
IV. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	8
1. Überblick	8
2. Gemeinschaftliches Eigentum	11
3. Sondereigentum	11
a) Allgemeines	11
b) Wohnungseigentum	12
c) Teileigentum	12
4. Unterscheidungen	14
a) Räume	14
b) Anlagen, Teile, Gegenstände	14
5. Balkone	15
a) Eigentum	15
b) Gebrauch	17
6. Stellplätze	18

a) Überblick	18
b) Mehrfachparken	18
7. Wohnungserbaurecht	19
V. Gemeinschaft nach Bruchteilen	20
1. Überblick	20
2. Untergemeinschaften	21
VI. Gemeinsames Wohnungseigentum	22
VII. Verwaltungshandeln durch Beschluss und Vereinbarung	23
1. Überblick	23
2. Beschluss	25
a) Beschlusskompetenz	25
b) Ort der Beschlussfassung	28
c) Notwendige Beschlussmehrheit	29
d) Ordnungsmäßigkeit	30
e) Ermessen	30
f) Bindung	30
3. Vereinbarungen	31
a) Verhältnis als Wohnungseigentümer	31
b) Sachenrecht	31
c) Grenzen	32
VIII. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts	32
2. Kapitel	
Die Rechte eines Wohnungseigentümers	35
I. Überblick	35
II. Die Gebrauchsrechte eines Wohnungseigentümers	36
1. Überblick	36
2. Erlaubter Gebrauch	38
a) Nicht störender Gebrauch (fehlender Nachteil)	38
b) Unvermeidbare Störungen	39
c) Störungen, auf die man einen Anspruch hat	40
3. Verbeterter Gebrauch	41
4. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	41
a) Grundsatz	41

b) Sondernutzungsrechte	44
5. Gebrauch des Sondereigentums	49
a) Überblick	49
b) Musizieren	52
c) Tierhaltung	52
d) Rauchen	53
6. Gebrauchsregelungen	54
a) Überblick	54
b) Gebrauchsregelung durch Vereinbarung	55
c) Gebrauchsregelung durch Beschluss	57
d) Typisierende Betrachtungsweise	58
e) Hausordnung	59
f) Eintragungen im Aufteilungsplan	59
7. Abwehransprüche gegen einen unzulässigen Gebrauch	59
8. Gebrauch des Nachbargrundstücks (Hammerschlags- und Leiterrecht)	60
III. Die Nutzungsrechte eines Wohnungseigentümers	62
1. Überblick	62
2. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	62
3. Nutzungen des Sondereigentums	64
a) Überblick	64
b) Kurzfristige Vermietungen	65
c) Unterlassungsansprüche gegen Mieter	66
d) Schadenersatzansprüche gegen Mieter	66
e) Erhaltung der Mietsache und des gemeinschaftlichen Eigentums	67
f) Mietvertrag	67
g) Rechte in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung	70
h) Einsichtsrechte	71
IV. Das Recht auf Entziehung	71
1. Überblick	71
2. Regelbeispiele für eine schwere Verletzung	72
3. Generalklausel	73
4. Durchführung	74
5. Durchsetzung des Entziehungsverlangens	74

V. Verwaltungsrechte	75
1. Grundsatz	75
a) Überblick	75
b) Ermessen	76
c) Verlagerung von Verwaltungskompetenz	79
2. Notverwaltungsrecht	80
3. Recht auf eine ordnungsmäßige Verwaltung durch Beschluss	82
a) Überblick	82
b) Gesetzliche Regelbeispiele	83
c) Verwaltung durch Beschluss im Übrigen	94
4. Beschluss-Sammlung	95
5. Recht auf ein ordnungsmäßiges Wirtschaftswesen	95
a) Überblick	95
b) Aufbringung von Mitteln	97
c) Abrechnung	99
d) Recht auf angemessene Umlageschlüssel	100
e) Umlage der Heizkosten	108
f) Gegenrechte eines Wohnungseigentümers	114
6. Entlastung	115
a) Übersicht	115
b) Durchführung: Beschluss	116
c) Ordnungsmäßigkeit	117
d) Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft	117
e) Stimmrecht	117
7. Klage auf eine ordnungsmäßige Verwaltung	117
a) Überblick	117
b) Klage auf ein „Verhalten“	118
c) Klage auf einen Beschluss	118
d) Klage auf eine Vereinbarung	119
VI. Schadenersatzansprüche	120
1. Überblick	120
2. Wohnungseigentumsrechtlicher Aufopferungsanspruch ..	121
3. Schadenersatzansprüche	121
a) Überblick	121
b) Schuldhafte Pflichtverletzung	122

4.	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	124
a)	Störung des Sondereigentums durch Nachbargrundstück	124
b)	Störung des Sondereigentums durch andere Wohnungseigentümer	125
VII.	Baurechte	126
1.	Grundsatz	126
a)	Überblick	126
b)	Wiederaufbau	127
2.	Sondereigentum	127
a)	Überblick	127
b)	Vereinigung	129
c)	Unterteilung	130
3.	Gemeinschaftliches Eigentum	131
a)	Überblick	131
b)	Kein Nachteil	132
c)	Grundrechte	133
d)	Parabolantennen	133
e)	Videoanlagen	135
f)	Erhaltungsmaßnahmen	137
g)	Modernisierungen	137
h)	Ausbau eines Dachgeschosses	141
VIII.	Versammlungsrechte	142
1.	Allgemeines	142
2.	Recht auf Ladung	143
a)	Allgemeines	143
b)	Einberufungsverlangen	143
c)	Ladung durch den Verwaltungsbirat	146
d)	Ermächtigung zur Ladung	150
3.	Recht auf Aufnahme eines Punktes auf die Tagesordnung	151
4.	Recht auf Einladung	152
5.	Recht auf Teilnahme	153
a)	Höchstpersönlich	153
b)	Vertretung	154
6.	Beschlussfähigkeit	157

7.	Antragsrechte	157
a)	Überblick	157
b)	Anträge zur Geschäftsordnung	158
c)	Andere Anträge	159
8.	Rederechte	160
9.	Stimmrechte	161
a)	Überblick	161
b)	Ehegatten (gemeinschaftliches Stimmrecht)	163
c)	Stimmrechtsausschluss	164
d)	Schadenersatz	167
e)	Ausübung durch einen Verwalter kraft Amtes	167
10.	Recht auf Begleitung	167
11.	Dolmetscher	169
IX.	Informations- und Kontrollrechte	169
1.	Allgemeines	169
2.	Informationspflichten des Verwalters	170
a)	Von Gesetzes wegen	170
b)	Bei „Anlass“	171
3.	Fragen/Auskünfte	172
4.	Einsichtnahmen	173
a)	Überblick	173
b)	Durchführung der Einsichtnahme	173
5.	Rechenschaftspflicht des Verwalters	176
X.	Verfahrensrechte	177
1.	Allgemeines	177
2.	Zuständigkeit	178
3.	Mahnverfahren	179
4.	Klagen gegen die anderen Wohnungseigentümer	180
a)	Überblick	180
b)	Klagen auf ein „Tun“	180
c)	Störungsabwehr	181
d)	Anfechtungsklagen	182
e)	Feststellungsklagen	188
5.	Klagen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	189
6.	Klagen gegen den Verwalter	190

XI. Sachenrechtliche Rechte	191
1. Überblick	191
2. Veräußerungsrechte	191
a) Überblick	191
b) Eintritt des Eigentümerwechsels	192
c) Veräußerungsbeschränkungen	193
d) Tausch	195
3. Belastungsrechte	195
a) Sondereigentum	195
b) Gemeinschaftliches Eigentum	196
c) Sondernutzungsrecht	196
d) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	197
4. Abwehrrechte/Schutzrechte	197
a) Überblick	197
b) Kein Nachbarrecht unter den Wohnungseigentümern ..	197
c) Störungen des Sondereigentums (der Eigentums- wohnung)	198
d) Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums	200
3. Kapitel.	
Der Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat	203
I. Einrichtung und Allgemeines	203
II. Bestellung und Abberufung der Verwaltungsbeiräte	204
1. Eignung	204
2. Anzahl	205
3. Stimmrecht	206
4. Der Bestellungsbeschluss	207
III. Amtszeit eines Verwaltungsbeirats	210
IV. Aufbau des Verwaltungsbeirats/Rechte im Verwaltungs- beirat	211
1. Aufbau des Verwaltungsbeirats	211
2. Rechte im Verwaltungsbeirat	212
V. Verwalter und Verwaltungsbeirat	213
1. Umgang	213

2.	Weisungen	214
3.	Bereiche der Zusammenarbeit	215
VI. Pflichten der Verwaltungsbeiräte	216
1.	Überblick	216
2.	Prüfung von Wirtschaftsplan und Abrechnung	217
a)	Überblick	217
b)	Prüfung des Wirtschaftsplans	217
c)	Prüfung der Abrechnung	220
3.	Abgabe von Stellungnahmen	225
4.	Unterstützung des Verwalters	226
5.	Aufgaben im Zusammenhang mit der Versammlung	226
a)	Überblick	226
b)	Einberufung	226
c)	Niederschrift der Eigentümerversammlung	227
d)	Versammlungsleitung	228
6.	Informationspflichten	228
7.	Von den Wohnungseigentümern bestimmte Rechte und Pflichten	229
a)	Überblick	229
b)	Vereinbarung	230
c)	Beiratsvertrag	230
d)	Beschluss	230
e)	Be- und Anstellung einer Person zum Verwalter	232
f)	Anstellung eines Verwalters: Abschluss des Verwaltervertrags	233
g)	Zustimmungen	235
VII. Binnenorganisation des Verwaltungsbeirats	236
1.	Überblick	236
2.	Versammlungen	236
a)	Überblick	236
b)	Einberufung	237
c)	Ladung (Form und Frist)	238
d)	Versammlungsort, -datum, -tag und -zeit	238
e)	Entscheidungsfähigkeit (Beschlussfähigkeit)	238
f)	Versammlungsleitung	239

g) Beschlussfassung des Verwaltungsbeirats	239
h) Niederschriften	240
i) Ausschüsse	241
VIII. Aufwendungsersatz	241
IX. Haftungsfragen	242
1. Überblick	242
2. Haftungsmaßstab	243
3. Haftungserleichterungen	243
a) Überblick	243
b) Vereinbarungen	244
c) Beschluss	244
d) Freistellung	244
e) Entlastung	245
f) Haftung der Wohnungseigentümer für die Verwaltungsbeiräte	245
X. Versicherung der Verwaltungsbeiräte	245
1. Überblick	245
2. Kosten	246
a) Überblick	246
b) Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Verwalters	247
XI. Wissenszurechnung	247
XII. Beiratsvertrag	248
4. Kapitel	
Der Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft	251
I. Grundlegendes zur Wohnungseigentümergemeinschaft	251
II. Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers	254
1. Mitgliedschaftsrechte	254
2. Mitgliedschaftspflichten	256

5. Kapitel	
Der Verwalter	257
I. Allgemeines	257
1. Überblick	257
2. Personen, die als Verwalter bestellt werden können	258
3. Einordnung der „Stellung“ der Verwalterperson	258
II. Eignung einer Person, Verwalter zu sein	260
1. Überblick	260
2. Überlegungen zur Eignung und die konkrete Auswahl	261
3. Checkliste für eine Auswahl	263
III. Bestellung einer Person zum Verwalter	264
IV. Verwaltervertrag (Anstellung)	265
1. Allgemeines	265
2. Inhaltskontrolle (AGB – Kontrolle)	266
V. Aufgaben und Pflichten des Verwalters	269
1. Überblick	269
2. Gesetzliche Pflichten	270
3. Gewillkürte Pflichten	272
VI. Recht auf einen Verwalter	273
VII. Recht, sich von einem Verwalter zu „lösen“	274
1. Allgemeines	274
2. Abberufung (Abbestellung)	275
a) Abstimmung	275
b) Wichtiger Grund	275
3. Kündigung des Verwaltervertrages	279
4. Insolvenz des Amtsträgers	279
5. Hinweise zum praktischen Vorgehen	280
VIII. Schadenersatzansprüche gegen einen Verwalter	282
1. Überblick	282
2. Berechtigter	284
IX. Wohnungseigentümer als Verwalter?	285

6. Kapitel

Besondere Wohnungseigentumsanlagen	287
---	-----

I. Mehrhausanlagen	287
---------------------------------	-----

1. Begriff	287
2. Anwendbares Recht	288
a) Gesetz	288
b) Abweichende Vereinbarungen	289

II. Zweiergemeinschaften	292
---------------------------------------	-----

1. Überblick	292
2. Kosten	293
3. Entziehung	293

7. Kapitel

Wohnungseigentum und öffentliches Recht	295
--	-----

I. Überblick	295
---------------------------	-----

II. Staatliche Leistungen.....	297
---------------------------------------	-----

1. Überblick	297
2. Verwaltungsprivatrecht	298
3. Abgaben	298

III. Anforderungen an die Wohnungseigentumsanlage	301
--	-----

1. Überblick	301
2. Folge eines Verstoßes	305
a) Überblick	305
b) Adressat	305
c) Beschluss	307

IV. Abwehr öffentlich-rechtlicher Entscheidungen	307
---	-----

V. Öffentliches Recht unter den Wohnungseigentümern.....	308
---	-----

1. Grundsatz: Verdrängung	308
2. Leitbildfunktion	309
3. Öffentlich-rechtliche Genehmigung	310

VI. Datenschutz	310
------------------------------	-----

8. Kapitel	
Minderheitenschutz im Wohnungseigentumsrecht	313
I. Überblick	313
II. Beschlüsse	314
1. Beschlussschranken	314
a) Überblick	314
b) Beschlusskompetenz	315
c) Beschlussnichtigkeit	315
d) „Kernbereich“	315
2. Ordnungsmäßigkeit	316
3. Gleichbehandlungsgrundsatz	319
4. Stimmrecht	319
5. Anfechtung	321
III. Vereinbarungen	321
IV. Gemeinschaftsverhältnis	322
1. Überblick	322
2. Einzelheiten	322
V. Verfassungsrecht	324
VI. Regelungsstreite	325
9. Kapitel	
Der Verlust von Wohnungseigentümerrechten	327
I. Überblick	327
II. Zustimmung	328
III. Gesetzlich angeordneter Verlust	328
IV. Zwangsverwaltung	328
V. Insolvenzverwaltung	330
10. Kapitel	
Wohnungseigentum und Steuerrecht	333
I. Überblick	333

II. Umsatzsteuer	334
III. Einkommensteuer	335
1. Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	335
2. Instandhaltungsrückstellung	338
3. Zinsen	338
IV. Grundsteuer	339
11. Kapitel	
Geerbtes Wohnungseigentum	341
12. Kapitel	
Erwerb eines Wohnungseigentums vom Bauträger	343
I. Kurzüberblick	343
II. Abnahme der Werkleistung	344
III. Mängelrechte wegen des gemeinschaftlichen Eigentums	345
1. Überblick	345
2. Sekundäre Mängelrechte	345
3. Primäre Mängelrechte	346
4. Rückabwicklungsrechte	347
IV. Steckengebliebener Bau	348
Anhang	349
A. Glossar	349
Abgeschlossenheitsbescheinigung	349
Abrechnung	350
Abrechnungsspitze	350
Amtsträger	350
Anstellung	351
Aufteilungsplan	351
Auflassungsvormerkung	351
Aufopferungsanspruch	351
Aufzug	351
Aufwendung	352

Bauliche Veränderung	352
Bauträger	352
Bauträgervertrag	352
Beschluss	352
Beschlussantrag	353
Beschlusskompetenz	353
Beschlussquorum	353
Bestandskraft	353
Bestellung	354
Doppelgarage	354
Doppelparker	354
Duplexparker	354
Eigentumswohnung	354
Eigentümersammlung	354
Erhaltung (Sanierung)	354
Einheit	355
Erwerber	355
Erwerbsvertrag	355
Fahrstuhl	355
Gebrauch	355
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	355
Gemeinschaftliches Eigentum	356
Gemeinschaftsordnung	356
Gemeinschaftsverhältnis	356
Grundbuchamt	356
Hausgeld (Wohngeld)	356
Instandhaltung	356
Instandsetzung	357
Instandhaltungsrücklage	357
Instandhaltungsrückstellung	357
Jahresabrechnung	357
Kostenverteilungsschlüssel	358
Liquiditätsrückstellung	358
Mehrhausanlage	358
Mehrheitsbeschluss	358
Miteigentum	358

Miteigentumsanteil	358
Modernisierung	359
Nachteil	359
Nebenräume	359
Niederschrift	360
Nutzungen	360
Öffnungsklausel	360
Ordnungsgemäß	360
Ordnungsmäßig	360
Protokoll	361
Sondereigentum	361
Sondereigentumsverwalter	361
Sonderumlage	361
Sondernutzungsrecht	362
Teilrechtsfähig	362
Teileigentum	362
Teileigentümer	362
Teilungserklärung	363
Teilungsvertrag	363
Typisierende Betrachtungsweise	363
Umlageschlüssel	364
Untergemeinschaft	364
Veräußerungszustimmung	364
Vereinbarung	365
Vergemeinschaftung	365
Verkehrssicherungspflicht (Verkehrspflicht)	365
Versammlung	365
Verwalter	365
Verwaltervertrag	366
Verwaltung	366
Verwaltungsbeirat	366
Vollmacht	366
Wesentlicher Bestandteil	367
Wichtiger Grund	367
Wirtschaftsplan	367
Wohnungserbaurecht	368

Wohnungseigentum	368
Wohnungseigentumsanlage	368
Wohnungseigentümer	368
Wohnungseigentümer, werdender	368
Wohnungseigentümergemeinschaft (Verband Wohnungseigentümergemeinschaft)	369
Wohnungsgrundbuch	369
Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter	370
Zweitbeschluss	370
B. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	370
C. Checkliste für die Prüfung eines Wirtschaftsplans	379
I. Allgemeines	379
II. Gesamtwirtschaftsplan	380
1. Aufbau	380
2. Einnahmen	380
3. Ausgaben	380
4. Zuführung zur Instandsetzungsrückstellung	381
III. Einzelwirtschaftspläne	382
D. Checkliste für die Prüfung einer Abrechnung	382
I. Allgemeines	382
II. Bestandteile	383
III. Gesamtabrechnung	384
IV. Einzelabrechnung	385
V. Instandhaltungsrückstellung	385
VI. Stand der Bankkonten	385
VII. Heizkosten	386
VIII. Steuerangaben	386
IX. Übereinstimmung der Summen, Salden und Abrechnungspositionen	387
E. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht	387
F. Checkliste Haushaltsnahe Dienstleistungen	390
G. Checkliste für den Erwerb eines Wohnungseigentums	407
I. Allgemeines	407

II.	Einzusehende Unterlagen	408
III.	Gemeinschaftliches Eigentum	408
IV.	Gebrauch	410
V.	Kosten	410
VI.	Das Wohnungseigentum	411
VII.	Verwalter.....	412
H.	Muster: Verwaltervertrag aus Sicht der Wohnungeigen tümer.....	412
I.	Muster einer Beiratsordnung	417
	Sachverzeichnis	421