

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
<b>1 Grundbegriffe des Wohnungseigentums .....</b>	<b>17</b>
1.1 Warum Wohnungseigentum? .....	17
1.2 Wohnungs- und Teileigentum .....	17
1.3 Gemeinschaftseigentum .....	18
1.4 Sondereigentum .....	19
1.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschafts- eigentum? .....	28
1.6 Wie entsteht Wohnungseigentum? .....	30
1.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag .....	30
1.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Allein- eigentümer .....	30
1.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung ..	33
1.6.4 Grundbucheintragung .....	34
<b>2 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums ..</b>	<b>37</b>
2.1 Regelungsinstrumente .....	37
2.1.1 Gebrauch des Sondereigentums .....	37
2.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums .....	38
2.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs .....	39
2.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen .....	41
2.1.5 Schadenersatz .....	43
2.2 Sondernutzungsrecht .....	43
2.2.1 Bedeutung .....	43
2.2.2 Inhalt und Grenzen .....	43
2.2.3 Begründung von Sondernutzungsrechten .....	44
2.2.4 Grenzen .....	45
2.2.5 Übertragung von Sondernutzungsrechten .....	47
2.2.6 Kostentragungsregelung .....	47
<b>3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>49</b>
3.1 Rechte der Wohnungseigentümer .....	49
3.1.1 Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	49
3.1.2 Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung .....	49
3.1.3 Auskunftsrecht .....	50
3.1.4 Einsichtsrecht .....	51

3.2	Pflichten der Wohnungseigentümer .....	52
3.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht .....	52
3.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte .....	53
3.2.3	Duldungspflicht .....	53
3.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums .....	54
3.3	Bauliche Veränderungen .....	54
3.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor? .....	55
3.3.2	Mögliche Rechtsfolgen einer festgestellten baulichen Veränderung .....	57
3.3.3	Verhaltenstipps bei baulichen Veränderungen .....	63
3.4	Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum .....	64
3.4.1	Bauliche Veränderungen durch Mehrheitsbeschluss .....	64
3.4.2	Instandhaltungsmaßnahmen .....	66
3.4.3	Instandsetzungsmaßnahmen .....	66
3.4.4	Modernisierende Instandsetzungen .....	66
3.4.5	Modernisierungen .....	66
3.4.6	Beschlüsse zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen .....	67
3.4.7	Beschlüsse zu modernisierenden Instandsetzungen .....	67
3.4.8	Mehrheitsbeschlüsse zu Modernisierungen .....	68
3.4.9	Kein Individualanspruch .....	72
3.4.10	Beschlusskompetenz .....	72
<b>4</b>	<b>Lasten und Kosten des Wohnungseigentums .....</b>	<b>75</b>
4.1	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	75
4.1.1	Instandhaltung .....	75
4.1.2	Instandsetzung .....	75
4.1.3	Kosten der sonstigen Verwaltung .....	76
4.1.4	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	76
4.1.5	Sonderumlagen .....	77
4.1.6	Instandhaltungsrücklage .....	79
4.1.7	Verwaltervergütung .....	82
4.2	Der Kostenverteilerschlüssel .....	85
4.2.1	Häufige Fehler bei Anwendung des Kostenverteilerschlüssels .....	86
4.2.2	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	86
4.3	Änderung des Kostenverteilerschlüssels .....	94
4.3.1	Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten .....	94
4.3.2	Rechtsprechungsbeispiele .....	99
4.3.3	Beschluss nur mit Wirkung für die Zukunft? .....	100

4.3.4	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen .....	101
4.3.5	Orientierung am individuellen Gebrauch .....	103
4.3.6	Doppelt qualifizierte Mehrheit .....	104
4.3.7	Kostenbefreiung .....	106
4.3.8	Änderung des Kostenverteilerschlüssels bei Unbilligkeit .....	107
4.4	Der Wirtschaftsplan .....	109
4.4.1	Einnahmen und Ausgaben .....	110
4.4.2	Kostenverteilerschlüssel .....	110
4.4.3	Der Einzelwirtschaftsplan .....	110
4.4.4	Pflicht des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans ...	111
4.4.5	Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Eigentümerbeschluss .	111
4.4.6	Fortgeltung des Wirtschaftsplans .....	111
4.4.7	Fehlerhafte Wirtschaftspläne – Anfechtungsgründe .....	112
4.5	Die Jahresabrechnung .....	115
4.5.1	Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip ....	115
4.5.2	Verteilerschlüssel .....	116
4.5.3	Gesamt- und Einzelabrechnung .....	116
4.5.4	Kontenstand .....	117
4.5.5	Sonderfälle .....	117
4.5.6	Fehlerhafte Jahresabrechnungen .....	123
4.5.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Jahresabrechnung .....	126
4.6	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht von Wohnungsforderungen .....	126
4.7	Die Entlastung des Verwalters .....	128
4.8	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats .....	129
4.9	Begrenztes Vorrecht für Wohnungsforderungen in der Zwangsversteigerung .....	129
4.10	Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten .....	130
4.11	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel? .....	131
4.11.1	Fälligkeitstheorie .....	131
4.11.2	Jahresabrechnung nach Eigentümerwechsel .....	132
4.11.3	Abrechnungsspitze .....	132
4.11.4	Zusammenfassung .....	135
<b>5</b>	<b>Die Wohnungseigentümersammlung .....</b>	<b>137</b>
5.1	Wie wird die Eigentümersammlung einberufen? .....	137
5.1.1	Wann und durch wen wird die Versammlung einberufen? .....	137
5.1.2	Wer muss eingeladen werden? .....	142
5.1.3	Form und Frist .....	145
5.1.4	Inhalt .....	146
5.1.5	Einberufungsmangel/Kausalität .....	151

5.2	Die Beschlussfähigkeit .....	153
5.3	Das Stimmrecht .....	154
5.3.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts? .....	154
5.3.2	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es? .....	156
5.3.3	Majorisierung .....	159
5.3.4	Stimmenthaltung .....	161
5.3.5	Stimmrechtsausschluss .....	161
5.3.6	Stimmrechtsvertretung .....	165
5.4	Teilnahme Dritter an der Versammlung .....	168
5.5	Wie läuft die Versammlung ab? .....	172
5.6	Die Beschlussfassung .....	175
5.6.1	Abgrenzung: Beschluss oder Vereinbarung? .....	175
5.6.2	Wichtige Beschlusskompetenzen .....	177
5.6.3	Öffnungsklauseln .....	185
5.6.4	Welche Arten von Beschlüssen gibt es? .....	189
5.6.5	Der Bestimmtheitsgrundsatz .....	206
5.6.6	Wann haben Beschlüsse Bindungswirkung für einen Rechtsnachfolger? .....	207
5.6.7	Rede- und Antragsrecht .....	208
5.7	Die Beschlussfeststellung und -verkündung .....	210
5.8	Wann sind Beschlüsse nichtig oder anfechtbar? .....	213
5.8.1	Verstoß gegen gesetzliche Verbote .....	213
5.8.2	Sittenwidrigkeit .....	214
5.8.3	Fehlende Beschlusskompetenz .....	214
5.9	Die Versammlungsniederschrift .....	215
5.9.1	Inhalt .....	216
5.9.2	Form und Frist .....	216
5.9.3	Fehlerhafte Niederschrift .....	218
5.10	Die Beschlussammlung .....	224
5.10.1	Inhalt .....	225
5.10.2	Zeitpunkt und Form der Eintragung .....	230
5.10.3	Einsichtsrecht .....	232
5.10.4	Fehler in der Beschlussammlung .....	232
5.10.5	Folgen bei nicht ordnungsgemäß geführter Beschlussammlung .	233
<b>6</b>	<b>Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz .....</b>	<b>241</b>
6.1	Teilrechtsfähigkeit .....	241
6.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit? .....	241
6.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft? .....	242
6.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer .....	245
6.1.4	Verwaltungsvermögen .....	249

6.2	Haftung .....	250
6.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft? .....	251
6.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer? .....	251
6.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel .....	254
6.3	Insolvenz .....	256
<b>7</b>	<b>Verwalter und Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>257</b>
7.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden? .....	257
7.2	Wie wird der Verwalter bestellt? .....	257
7.2.1	Erstbestellung .....	258
7.2.2	Bestellung durch Beschluss .....	259
7.2.3	Inhalt des Bestellungsbeschlusses .....	261
7.2.4	Nachweis der Verwaltereigenschaft .....	261
7.3	Verwaltervertrag .....	261
7.3.1	Rechtsnatur .....	261
7.3.2	Stillschweigender Abschluss .....	262
7.3.3	Abschluss durch Beirat .....	262
7.3.4	Laufzeit .....	263
7.3.5	Inhalt .....	263
7.3.6	Vergütung .....	265
7.4	Wann kann der Verwalter abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt werden? .....	266
7.4.1	Abberufung aus wichtigem Grund .....	267
7.4.2	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung ....	268
7.5	Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter? .....	270
7.5.1	Innenverhältnis .....	271
7.5.2	Vertretung der Wohnungseigentümer .....	276
7.5.3	Vertretung der Gemeinschaft .....	279
7.5.4	Fehlen eines Verwalters .....	282
7.5.5	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	282
7.5.6	Auskunftspflicht des Verwalters, Einsichtsrecht der Eigentümer ..	283
7.5.7	Herausgabe der Unterlagen .....	284
7.6	Haftung des Verwalters .....	285
7.6.1	Schadenersatzanspruch der Eigentümer .....	285
7.6.2	Haftungsbeschränkungen .....	287
7.6.3	Verkehrssicherungspflicht .....	288
7.7	Verwaltungsbeirat .....	289
7.7.1	Bestellung .....	289
7.7.2	Zusammensetzung des Beirats .....	290
7.7.3	Aufgaben und Befugnisse .....	291
7.7.4	Haftung des Beirats .....	292

<b>8</b>	<b>Die vermietete Eigentumswohnung</b>	295
8.1	Gestaltung des Mietvertrags	296
8.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	299
8.3	Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	305
8.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	306
8.5	Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	308
8.6	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	309
<b>9</b>	<b>Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht</b>	311
9.1	Das Wichtigste im Überblick	311
9.1.1	Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozessordnung	311
9.1.2	Beibringungslast für Tatsachen	311
9.1.3	Die Anfechtungsklage	312
9.1.4	Anträge	313
9.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	313
9.1.6	Anwaltpflicht	314
9.1.7	Der Verwalter als Zustellungsvertreter	314
9.1.8	Kostenentscheidung	315
9.1.9	Die Kostenlast des Verwalters	317
9.1.10	Streitwert	318
9.1.11	Berufung/Revision	319
9.2	Zuständiges Gericht	320
9.3	Die Anfechtungsklage	321
9.3.1	Klagebefugnis	321
9.3.2	Frist zur Klageerhebung	322
9.3.3	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	323
9.3.4	Frist zur Klagebegründung	324
9.3.5	Prozessparteien und Klageantrag	325
9.3.6	Fehlerhafte Eigentümerbeschlüsse	326
9.3.7	Anfechtung eines Negativbeschlusses	328
9.3.8	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	329
9.4	Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	330
9.5	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen des teilrechtsfähigen Verbandes	331
9.6	Klagen der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Ansprüchen aus einem Vertrag	331
9.7	Klage auf Abberufung des Verwalters	332
9.8	Bestellung eines Notverwalters	332
9.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	333

9.10	Einstweiliger Rechtsschutz .....	334
9.11	Entziehung des Wohnungseigentums .....	335
9.12	Protokollberichtigung .....	337
<b>10</b>	<b>Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung .....</b>	<b>339</b>
10.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/ Teileigentumseinheit .....	339
10.2	Besichtigung der Eigentumswohnung .....	342
10.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung .....	348
10.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen .....	349
10.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung .....	350
<b>11</b>	<b>Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>353</b>
11.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz .....	353
11.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten .....	353
11.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern .....	354
11.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet ...	355
11.2.3	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen .....	356
11.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit .....	377
11.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip .....	377
11.3.2	Einnahmen verschieben .....	377
11.3.3	Ausgaben verschieben .....	377
11.3.4	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung .....	378
11.3.5	Werbungskosten .....	383
11.3.6	Absetzung für Abnutzung .....	392
11.3.7	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten .....	394
11.3.8	AfA-Tabellen .....	395
11.3.9	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern ...	397
11.3.10	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen ..	399
11.3.11	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentums- einheit an nahe Angehörige .....	407
11.3.12	Einkunftserzielungsabsicht .....	409
11.3.13	Verbilligte Überlassung .....	410
11.3.14	Vermietung von Ferienwohnungen .....	410
11.3.15	Längere Leerstandszeiten .....	411

11.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen .....	412
11.4.1	Spekulationsgeschäft .....	413
11.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel .....	414
11.5	Umsatzsteuer .....	417
11.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	417
11.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug .....	418
<b>12</b>	<b>Versicherungen</b> .....	<b>421</b>
12.1	Feuerversicherung .....	421
12.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	422
12.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	423
12.4	Sonstige Versicherungen .....	424
12.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen .....	425
	Abkürzungsverzeichnis .....	427
	Literaturverzeichnis .....	431
	Stichwortverzeichnis .....	433
	Die Autoren .....	443
	Arbeitshilfenverzeichnis .....	445