

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	17
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 Gemeinschaftseigentum?	28
1.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	30
1.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	30
1.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	30
1.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung ..	33
1.6.4 Grundbucheintragung	34
2 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums ..	37
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
3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	49
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
4	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	75
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 Wohngeldforderungen	126
4.7	Die Entlastung des Verwalters	128
4.8	Die Entlastung des Verwaltungsbirats	129
4.9	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen 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
5	Die Wohnungseigentümerversammlung	137
5.1	Wie wird die Eigentümerversammlung 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	Stimmennthaltung	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 Beschlusssammlung	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 Beschlusssammlung	232
5.10.5	Folgen bei nicht ordnungsgemäß geführter Beschlusssammlung ..	233
6	Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	241
6.1	Teilrechtsfähigkeit	241
6.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?	241
6.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergemeinschaft?	242
6.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	245
6.1.4	Verwaltungsvermögen	249

6.2	Haftung	250
6.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft?	251
6.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	251
6.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	254
6.3	Insolvenz	256
7	Verwalter und Verwaltungsbeirat	257
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

8	Die vermietete Eigentumswohnung	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 Wohnungseigentümergemeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	308
8.6	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	309
9	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	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	Anwaltspflicht	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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Rechtschutz	334
9.11	Entziehung des Wohnungseigentums	335
9.12	Protokollberichtigung	337
10	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	339
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
11	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	353
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 Baudenkältern	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	Einkunftszielungsabsicht	409
11.3.13	Verbilligte Überlassung	410
11.3.14	Vermietung von Ferienwohnungen	410
11.3.15	Längere Leerstandszeiten	411

Inhaltsverzeichnis

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
12	Versicherungen	421
12.1	Feuerversicherung	421
12.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	422
12.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	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