

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXXI

1. Kapitel

Herstellung und Erwerb der Eigentumswohnung	1
---	---

2. Kapitel

Finanzierung der Eigentumswohnung	79
---	----

3. Kapitel

Steuerliche Förderung der Eigentumswohnung	101
--	-----

4. Kapitel

Versicherung der Eigentumswohnung	105
---	-----

5. Kapitel

Wesen und Begründung des Wohnungseigentums	121
--	-----

6. Kapitel

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	193
---	-----

7. Kapitel

Bestimmung des Gemeinschaftsverhältnisses	297
---	-----

8. Kapitel

Versammlung der Wohnungseigentümer und Stimmrecht	315
---	-----

9. Kapitel

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des gemeinschaftlichen Vermögens	363
---	-----

10. Kapitel

Gerichtliches Verfahren	495
-------------------------------	-----

Sachverzeichnis	517
-----------------------	-----

IX

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rz.
Geleitwort	V	
Vorwort	VII	
Inhaltsübersicht	IX	
Abkürzungsverzeichnis	XXV	
Literaturverzeichnis	XXXI	

1. Kapitel

Herstellung und Erwerb der Eigentumswohnung	1	
--	----------	--

I. Technisches Regelwerk	2	3
---------------------------------------	----------	----------

II. Das Baurecht	3	7
-------------------------------	----------	----------

1. Öffentliches Baurecht	4	9
a) Bauordnungsrecht	4	10
b) Bauplanungsrecht	5	13
2. Privates Baurecht	7	16

III. Werkverträge	7	20
--------------------------------	----------	-----------

1. Der Architekt	7	20
a) Architektenleistung	8	22
b) Architektenvertrag	10	30
c) Architektenhonorar (HOAI)	11	33
d) Mängel der Architektenleistung	12	38
2. Ingenieure und Sonderfachleute	15	48
3. Bauleistungen	16	54
4. Bauwerkvertrag nach BGB	17	59
a) Zustandekommen und Wirksamkeit	18	62
b) Inhalt	20	69
c) Erfüllungspflicht des Unternehmers (Auftrag- nehmer)	20	71
d) Vergütungspflicht des Bestellers (Auftraggeber).....	21	73
e) Abnahme des Bauwerks	23	82

	Seite	Rz.
f) Mängelansprüche und -rechte.....	24	88
g) Verjährungsfristen	28	102
5. Bauwerkvertrag nach VOB	29	112
a) Bedeutung der VOB/B	31	115
b) Inhalt der VOB/B	31	119
6. Besondere Bau- und Werkverträge	32	122
a) Generalunternehmervertrag	33	123
b) Generalübernehmervertrag	33	125
IV. Baubetreuung und Bauträgerschaft	34	126
1. Baubetreuung	34	126
2. Bauträgerschaft	34	127
3. Bauträgervertrag	35	129
a) Grundsätze für die Gestaltung von Bauträgerver- trägen	38	136
b) Vertragliche Gewährleistungsregelungen	46	155
4. Gewährleistungsansprüche wegen Mängel am gemein- schaftlichen Eigentum	47	160
a) Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum allgemein	48	161
b) Gewährleistungsfrist für das Gemeinschafts- eigentum	49	164
c) Durchsetzung der Mängelansprüche	51	166
d) Verwalteraufgaben bei der Mängelbeseitigung am gemeinschaftlichen Eigentum	53	173
V. Kauf neuer Eigentumswohnungen	53	174
1. Kauf vom Bauträger	53	174
2. Der Preis der Neubaueigentumswohnungen	54	176
a) Grundstückslage	54	177
b) Gesamtherstellungskosten	55	178
c) Kaufpreisermittlung	59	183
d) Festkaufpreis	60	185
e) Anlieger- und Erschließungskosten	62	196
3. Kaufvertrag	65	210

	Seite	Rz.
VI. Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen	68	219
1. Verkauf von gebrauchten, geborenen Eigentumswoh- nungen	68	221
2. Verkauf von gekorenen Eigentumswohnungen – Umwandlung	71	233
a) Technische Eignung, Abgeschlossenheit und Auf- teilungsplan	71	233
b) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	72	238
c) Berücksichtigung der Mietverhältnisse	72	242
d) Inhalt der Kaufverträge	75	248
2. Kapitel		
Finanzierung der Eigentumswohnung	79	
I. Finanzierung allgemein	79	1
1. Eigenkapital- und Kreditfinanzierung	79	2
2. Rechtsnatur des Darlehens	80	6
II. Wesentliche Kreditarten	81	12
1. Annuitätendarlehen	81	13
2. Fremdwährungskredit	83	18
3. Forward-Darlehen	83	19
4. Versicherungsgebundene Kredite	83	20
5. Bausparvertrag	84	21
a) Die Vertragselemente	84	22
b) Bausparförderung	86	29
c) Das Bauspardarlehen	88	35
III. Darlehenskonditionen	89	40
1. Kreditkosten	89	41
2. Effektivzins	89	42
3. Einmalige Leistungen	90	46
4. Verrechnungs- und Zahlungszeiträume	93	54
5. Tilgungstreckung und Zusatzdarlehen	94	58
IV. Kreditsicherung und Beleihung	95	64
1. Darlehenssicherung	95	64
2. Beleihung	96	71

	Seite	Rz.
a) Beleihungswert	96	72
b) Sachwert	97	77
c) Ertragswert	98	79
d) Berechnungsart	99	82
3. Kapitel		
Steuerliche Förderung der Eigentumswohnung	101	
I. Staatliche Förderung	101	1
II. Abschreibungssätze	101	2
III. Steuerfreie Veräußerung	102	4
4. Kapitel		
Versicherung der Eigentumswohnung	105	
I. Bedeutung der Versicherung für die Wohnungseigen- tümer	105	1
II. Allgemeine Grundsätze im Versicherungsrecht	106	6
1. Rechtsgrundlagen	106	6
2. Rechtliche Rahmenbedingungen des Versicherungs- vertrags	108	12
a) Allgemeines zum Vertrag	108	12
b) Versicherungswert	109	16
c) Versicherungssumme	109	19
d) Kündigung	110	22
III. Versicherungsverträge und Verwalteraufgaben	110	23
1. Verwalteraufgaben in der vorvertraglichen Phase	111	25
2. Verwalteraufgaben in der vertraglichen Phase	112	28
3. Vertragsbeendigung	113	33
IV. Versicherungssparten für das Wohnungseigentum ...	114	36
V. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwalter und Verwaltungsbeiräte	115	43
1. Versicherung für den Verwalter	115	43
2. Versicherung für den Verwaltungsbeirat	118	52

	Seite	Rz.
VI. Rechtsschutzversicherung	118	53
VII. Berufsgenossenschaft	119	55
5. Kapitel		
Wesen und Begründung des Wohnungseigentums	121	
I. Rechtsform und Begriffe	121	1
1. Wohnungseigentum	121	2
2. Teileigentum	122	4
3. Wohnungserbbaurecht – Teilerbbaurecht	123	6
4. Wohnungs- und Teileigentümer	123	7
5. Sondereigentum	125	13
a) Gegenstand des Sondereigentums	126	15
b) Inhalt des Sondereigentums	128	19
c) Veränderung des Sondereigentums	129	25
6. Gemeinschaftliches Eigentum	130	30
a) Miteigentumsanteile	131	31
b) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums	132	34
c) Veränderung des Miteigentums	134	39
7. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	135	42
8. Werdenende Wohnungseigentümer/Wohnungseigen- tümernergemeinschaft	137	51
9. Haftung des Wohnungseigentümers	139	58
10. Sondernutzungsrechte	141	64
a) Begriff und Inhalt	141	65
b) Einräumung	143	72
c) Befugnisse und Pflichten	146	84
11. Dauerwohnrecht	149	92
12. Grundbuch	150	96
a) Allgemeine Grundsätze des Grundbuchrechts	151	98
b) Spezielle Grundsätze des Grundbuchrechts für das Wohnungs- und Teileigentum	153	102
c) Schließen der Wohnungsgrundbücher	154	106
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	155	109
1. Aufteilungsplan	156	114

	Seite	Rz.
2. Abgeschlossenheitsbescheinigung	159	122
3. Zweckbestimmung	162	131
4. Formen der Begründung	167	146
a) Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	167	147
b) Begründung durch Teilungserklärung des Grundstückseigentümers	168	151
c) Gemeinschaftsordnung	169	157
5. Eintragung der Begründungsurkunde ins Grundbuch	172	167
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	175	175
1. Festlegung der Miteigentumsquoten	175	175
2. Gegenstände des Sondereigentums	176	178
3. Inhalt der Gemeinschaftsordnung	179	189
4. Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	181	202
IV. Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft	187	220
1. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	187	221
2. Zerstörung des Gebäudes	188	224
3. Aufhebung durch Vereinbarung	188	225
4. Verzicht auf Wohnungseigentum	189	227
V. Steckengebliebener Bau	189	230
6. Kapitel		
Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	193	
I. Verfügungsrechte	194	5
1. Veräußerungsbeschränkung	195	7
2. Zustimmungsbefugte	196	12
3. Zustimmungsbedürftige Veräußerungen	197	16
4. Zustimmung – Versagung der Zustimmung	197	19
II. Gebrauch des Sondereigentums	200	30
1. Grenzen des Gebrauchs	201	34
a) Schranken des Gebrauchs	201	36

	Seite	Rz.
b) Unterlassungsansprüche	203	42
c) Zustimmung zur Gewerbeausübung	205	52
2. Pflichten für den Gebrauch	208	59
a) Instandhaltungspflicht	208	63
b) Bauliche Veränderungen am Sondereigentum	211	71
c) Pflicht Dritter zum ordnungsgemäßen Gebrauch (Abgrenzungen)	211	72
d) Pflicht zur Duldung von Einwirkungen wegen Instandhaltungsmaßnahmen	212	73
3. Vermietung der Eigentumswohnung	213	77
4. Vermietung zur Nichtwohnnutzung	216	91
5. Gebrauch des Sondereigentums durch Miteigentümer	218	98
III. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	219	106
1. Grenzen des Gebrauchs	220	111
2. Gebrauchsregelungen	222	117
a) Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung	222	120
b) Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss ...	223	124
3. Hausordnung	225	129
a) Begründung der Hausordnung	225	130
b) Inhalt der Hausordnung	226	134
c) Durchführung der Hausordnung	227	138
4. Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums	228	140
IV. Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderungen	229	146
1. Maßnahmen ordnungsmäßiger Instandhaltung und Instandsetzung	231	153
2. Bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen	239	181
a) Maßnahmen baulicher Veränderungen	239	181
b) Abgrenzung baulicher Veränderungen von Moder- nisationen	243	192
c) Zustimmung	244	198
d) Rechtsfolgen nachteiliger baulicher Veränderungen	246	207

	Seite	Rz.
3. Keine zustimmungsbedürftigen baulichen Veränderungen	250	220
4. Kabelfernsehen und Parabolantennen	252	228
V. Lasten- und Kostentragungspflicht der Wohnungseigentümer	255	236
1. Verteilungsschlüssel	256	239
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	263	261
3. Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV)	265	269
4. Sonstige Verwaltungskosten	271	286
5. Hausgeld, Fälligkeit und Geltendmachung	271	289
a) Begriff und Arten des Hausgelds	271	289
b) Haftung, Aufrechnung und Zurückbehaltung	272	293
c) Hausgeld bei Veräußerung	274	305
d) Geltendmachung, Fälligkeit, Verzug und Verjährung	277	313
6. Sonderumlagen und andere Umlagen	280	330
VI. Sanktionen und Ersatzansprüche	284	347
1. Schadensersatzansprüche	284	348
a) Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander	285	351
b) Ansprüche Dritter gegenüber Wohnungseigentümern	286	355
2. Andere Ersatz- und Erstattungsansprüche	289	366
3. Entziehung des Wohnungseigentums bei schwerer Pflichtverletzung	290	372
4. Verjährung von Ansprüchen	294	391
5. Verwirkung von Ansprüchen	296	400
7. Kapitel		
Bestimmung des Gemeinschaftsverhältnisses	297	
I. Gesetzliche Regelung	297	2
II. Vereinbarungen	298	5
1. Grundsätze der Vereinbarung	298	5
2. Inhalt der Vereinbarung	301	11

	Seite	Rz.
III. Beschlüsse	303	22
1. Unwirksame Beschlüsse – Nichtbeschlüsse	305	28
2. Mehrheitsbeschlüsse	309	36
3. Umlaufbeschlüsse	311	43
4. Rechtswirkung der Beschlüsse	312	47
8. Kapitel		
Versammlung der Wohnungseigentümer und Stimmrecht	315	
I. Die Eigentümergemeinschaft	316	2
II. Vorbereitung der Versammlung	316	3
1. Aufbereitung des Versammlungsstoffs	316	4
2. Turnus der Versammlungen	317	5
3. Zeitpunkt und Ort der Versammlung	317	6
4. Einberufung und Tagesordnung	318	9
a) Einberufung	318	9
b) Tagesordnung	322	18
c) Einberufungsmängel	323	22
5. Einberufungsfrist	324	25
6. Einberufung außerordentlicher Versammlungen	325	27
a) Ordnungsgemäße Verwaltung	325	28
b) Auf Verlangen der WEer	326	29
III. Wiederholungsversammlung und Eventualeinberufung	327	33
IV. Durchführung der Versammlung	328	37
1. Beschlussfähigkeit zu Beginn der Versammlung	329	39
2. Beschlussfähigkeit während der Versammlung	330	42
3. Mängel der Beschlussfähigkeit	331	44
4. Vorsitz	331	45
5. Beendigung der Versammlung	332	48
V. Stimmrecht	333	49
1. Bestimmung des Stimmrechts	333	50
2. Ausübung des Stimmrechts	335	56
3. Stimmrecht bei Eigentumsübertragung	337	66

	Seite	Rz.
4. Stimmrechtsvollmacht	338	68
5. Stimmrechtsausschluss – Stimmrechtsbeschränkung ..	342	80
6. Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	344	85
VI. Geschäftsordnung für die Versammlung	346	88
1. Gegenstand der Geschäftsordnung	346	89
2. Anträge und Beschlüsse zur Geschäftsordnung	346	90
3. Anwesenheit Dritter	347	92
4. Ordnungsgewalt in der Versammlung	348	96
VII. Abstimmung in der Versammlung	350	99
1. Beschluss-Texte	350	100
2. Abstimmungsmodus	351	101
3. Feststellung des Abstimmungsergebnisses	351	102
4. Verkündung des Beschlussergebnisses	353	103
VIII. Versammlungsniederschrift	354	106
1. Allgemeine Grundsätze	354	106
2. Rechtliche Bedeutung der Niederschrift	355	113
3. Niederschrift als Beweis der Verwaltereigenschaft	356	115
4. Beschlussberichtigung	357	116
5. Verschiedenes	357	117
IX. Beschluss-Sammlung	358	118
1. Rechtliche Bedeutung	358	118
2. Rückwirkende Führung der Beschluss-Sammlung	359	119
3. Inhalt	359	120
4. Einsichtsrechte	361	123
5. Folgen fehlerhafter Führung	361	124
9. Kapitel		
Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des gemeinschaftlichen Vermögens	363	
I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	367	9
1. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	367	10
2. Notmaßnahmen	368	13
3. Verwaltungsentscheidungen der Wohnungseigentümer	369	18

	Seite	Rz.
II. Verwaltung durch den Verwalter	371	20
1. Person und Amt des Verwalters	372	24
2. Bestellung und Abberufung des Verwalters allgemein ..	374	32
a) Bestellung des Verwalters	376	36
b) Abberufung des Verwalters	378	46
3. Verwalterbestellung durch das Gericht	381	54
III. Verwaltervertrag	383	60
1. Rechtliche Qualifizierung des Verwaltervertrags	385	65
2. Inhalt des schriftlichen Verwaltervertrags	387	69
3. Beendigung des Vertragsverhältnisses	389	77
IV. Stellung und Vertretungsmacht des Verwalters	390	81
1. Legitimation des Verwalters	390	82
2. Haftung des Verwalters	391	87
a) Haftung gegenüber der WEer-Gem.	392	89
b) Haftung gegenüber Dritten (Verkehrssicherungs- pflicht)	397	104
3. Verwaltervergütung	398	108
V. Aufgaben des Verwalters	403	128
VI. Allgemeine Verwaltung	406	138
1. Bewirtschaftung des Objekts	406	139
2. Verwaltung des Objekts	407	140
3. Organisatorische Maßnahmen	408	144
VII. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	409	145
1. Buchführung des Verwalters	411	149
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens	412	151
3. Geldverwaltung	413	152
a) Bankkonten	414	155
b) Geldanlagen	416	161
c) Zahlungsverkehr	418	168
d) Verwaltung Instandhaltungsrücklage	419	170
4. Wirtschaftsplan	422	178
a) Wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung	422	179
b) Form und Inhalt	424	185

	Seite	Rz.
c) Vorlage und Beschlussfassung	426	195
d) Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses und gerichtliche Feststellung des Wirtschaftsplans	428	199
e) Grundsätze zum Wirtschaftsplan	429	204
5. Sonderumlage	430	205
6. Jahresabrechnung	431	207
a) Verwalteraufgaben	431	207
b) Wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung der Jahresabrechnung	433	213
c) Form, Inhalt und Umfang der Jahresabrechnung ...	438	228
d) Heizkostenabrechnung	444	246
e) Wirksamkeit der Jahresabrechnung	445	253
f) Rechtsprechung zur Jahresabrechnung	452	272
7. Rechnungslegung	454	273
8. Entlastung des Verwalters	455	278
9. Informationspflicht des Verwalters	458	287
10. Kreditaufnahme	462	299
VIII. Technische Verwaltung	466	309
1. Baumängel, Instandhaltung und Instandsetzung	468	314
2. Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	469	317
3. Schadensfeststellung	470	321
4. Vorbereitung von Instandhaltungs- und Instandset- zungsmaßnahmen	473	327
a) Unmittelbares Handeln des Verwalters	473	328
b) Entscheidung durch die Wohnungseigentümer	474	331
5. Durchführung von Instandhaltungs- und Instandset- zungsmaßnahmen	477	338
6. Haftung des Verwalters hinsichtlich der technischen Verwaltung	478	342
7. Leistungskatalog der Maßnahmen technischer Ver- waltung	480	349
8. Besondere Bedingungen für technische Leistungen	481	352
IX. Juristische Verwaltung	482	353
X. Rechte und Pflichten des abberufenen Verwalters	486	367

	Seite	Rz.
XI. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats	488	373
1. Aufgaben des Verwaltungsbeirats	490	380
2. Haftung des Verwaltungsbeirats	492	388
10. Kapitel		
Gerichtliches Verfahren	495	
I. Rechtsstreit vor dem Wohnungseigentumsgericht	495	3
II. Verfahrensablauf	496	5
1. Bezeichnung der Beklagten	496	6
2. Zustellung der Klage	497	8
3. Beendigung des Verfahrens	499	15
III. Die Anfechtungsklage	499	18
1. Fristen	499	18
2. Beschlussmängel	501	21
3. Nichtig Beschlüsse	503	26
4. Fristversäumnis	503	28
5. Anfechtungsumfang	504	29
6. Anfechtungsberechtigter	505	31
7. Vertretung auf Beklagtenseite	508	37
IV. Klagen des Verbands	508	38
V. Wohngeldklage	510	41
1. Beschlusserfordernis	510	42
2. Einwendungen	511	46
3. Zwangsversteigerung	512	51
4. Versorgungssperre	514	56
VI. Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters	515	57
Sachverzeichnis	517	