

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XLV
1. Teil. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum	1
2. Teil. Vermietetes Wohneigentum	253
3. Teil. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung	295
4. Teil. Die Wohnungseigentümerversammlung	555
5. Teil. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten	701
6. Teil. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung, § 28 WEG	777
7. Teil. Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat	865
8. Teil. Versicherung des Wohnungseigentums	955
9. Teil. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	971
10. Teil. Öffentliche Abgaben	1067
11. Teil. Gerichtsverfahren	1095
12. Teil. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	1453
13. Teil. Baurecht	1479
14. Teil. Arbeits- und Sozialrecht	1545
15. Teil. Besondere Vorschriften	1561
Sachverzeichnis	1647

VII

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literaturverzeichnis	XLV

1. Teil. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

§ 1. Einführung: Wesen und Bedeutung von Wohnungs- und Teileigentum sowie einschlägigen Rechtsgebieten	1
I. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	1
1. Gliederung des Gesetzes	2
2. Entstehung und Entwicklung des Gesetzes	3
3. Die Novellierung des Gesetzes	4
4. Änderung des § 3 WEG wegen Abgeschlossenheit für Ostdeutschland	5
5. Heilungsgesetz, Kostenrechtsänderung und Insolvenzordnung	6
6. Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes	7
7. Nachbesserungen der WEG-Reform	11
II. Dingliche Wohnrechte	12
III. Genossenschaftliche und gesellschaftsrechtliche Wohnrechte	12
IV. Sonstige Rechtsgrundlagen	12
V. Was ist Wohnungseigentum?	13
1. Die Legaldefinition	13
2. Der Theorienstreit	15
VI. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentums	23
1. Die wohnungspolitische Bedeutung der Eigentumswohnung	23
VII. Gesetze zur Änderung des WEG	30
§ 2. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum sowie von Wohnungs- und Teilerbaurechten	32
I. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	34
1. Strukturelle Grundsätze	34
2. Begrifflichkeiten	35
3. Möglichkeiten zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	43
4. Voraussetzungen der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	49
5. Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher	62
6. Die Rechtsfigur des werdenden Wohnungseigentümers	65
II. Belastung von Wohnungs- und Teileigentum	74
1. Grundsatz	74
2. Nach dem Gesetz unmittelbar zulässige Belastungsmöglichkeiten ...	74
3. Weiterhin zulässige Einzelbelastungen. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB)	77
4. Belastungen des Grundstücks nach Begründung des Wohnungseigentums	78

Inhaltsverzeichnis

III.	Änderung von Wohnungs- und Teileigentum	79
1.	Änderungen durch den aufteilenden Eigentümer	79
2.	Änderungen bei bestehender Eigentümergemeinschaft	81
IV.	Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum	105
1.	Verzicht auf ein Wohnungs- bzw. Teileigentum	105
2.	Aufhebung nur einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit	105
3.	Beendigung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsrechte	106
V.	Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teilerbaurechten	110
1.	Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten	110
2.	Belastung von Wohnungs- und Teilerbaurechten	119
3.	Änderung von Wohnungs- und Teilerbaurechten	120
4.	Beendigung von Wohnungs- und Teilerbaurechten	121
§ 3.	Vertragsübergänge und ausgewählte Probleme bei Umwandlungen	124
I.	Allgemeines	125
1.	Problemstellung	125
2.	Vertragsübergang	126
3.	Erwerberverträge	126
4.	Einpersonen-Gemeinschaft	127
II.	Verwaltervertrag	127
1.	Allgemeines	127
2.	Erwerbsverträge	128
3.	Vertragsübergang	128
4.	Vertragsschluss im fremden Namen	130
III.	Verträge mit Trägern der Daseinsvorsorge	130
1.	Problemlage	130
2.	Vertragsschluss mit dem entstandenen Verband	131
3.	Verträge vor Entstehung eines Verbandes	131
4.	Vertragsübergang	132
5.	Verträge mit Sondereigentümern	132
IV.	Sonstige Verträge	133
V.	Mietrechtliche Fragen	133
1.	Allgemeines	133
2.	Umwandlungsfälle	133
2.	Vorkaufsrechte	137
3.	Kündigungsschutz nach einer Umwandlung	140
VI.	Umwandlungen und Steuerrecht	142
VII.	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	142
§ 4.	Verkauf neuer Eigentumswohnungen	145
I.	Kaufgegenstand – Unterscheidung zwischen Ersterwerb und Zweiterwerb	148
II.	Der Bauträgervertrag im Überblick	149
1.	Konstellationen im Rahmen eines Bauträgervertrages	150
2.	Grundlagen des Bauträgervertrages	151
III.	Kaufgegenstand – bestehende Wohnung	157
1.	Teilung erfolgt und vollzogen	157
2.	Teilung noch nicht vollzogen	157
IV.	Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	158
1.	Größe der Wohnung	158
2.	Lage/Anbindung der Wohnung	159
3.	Vermietete Wohnung	159

4. Zubehör zur Wohnung	160
5. Erschließungssituation bzgl. der Wohnung	160
6. Wohngeldhöhe	160
7. Finanzierung des Kaufpreises	161
8. Mängel am Kaufgegenstand	163
V. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	164
1. Eigentümer	164
2. Belastungen	165
3. Miteigentumsanteil	169
4. Sondernutzungsrecht(e)	170
5. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	170
6. Energieausweis	172
VI. Kaufvertrag	172
1. Allgemeines	172
2. Form	172
3. Parteien	174
VII. Spezielle Regelungen im Erstvertrag	175
1. Änderungsvollmachten für Verkäufer	175
2. Änderungswünsche der Käufer	176
3. Nutzen-/Lastenwechsel	177
4. Übernahme bestehender Verträge (Eintritt)	177
5. Belastungsvollmacht/Finanzierung	177
6. Kosten	178
VIII. Zustimmung Dritter	179
IX. Rechtsfolgen	180
1. Folgen vor Grundbuchumschreibung	180
2. Nach Grundbuchumschreibung	186
X. Mängelansprüche nach BGB	186
1. Nacherfüllung	187
2. Selbstvornahme/Vorschuss	187
3. Minderung	188
4. Kleiner Schadensersatz	189
5. Rücktritt	189
6. Großer Schadensersatz	190
7. Verjährung	190
8. Abnahme	191
XI. Verfolgung der Mängelrechte/-ansprüche	191
1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 1, 6, 7 WEG	192
2. Verfolgung durch den Erwerber	193
3. Verfolgung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	193
4. Praxishinweise	194
XII. Rechte, Pflichten und Haftung des Verwalters	196
XIII. Erbbaurecht	197
§ 5. Weiterveräußerungen, Weitererwerb, Zweiterwerb	199
I. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	200
1. WEG-Verwalter	200
2. Wohngeld	200
3. Unvermietete Wohnung	201
4. Vermietete Wohnung	201
II. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	203
1. Belastungen	203

2. Beschlüsse und Vereinbarungen	203
3. Vorkaufsrecht des Mieters	205
4. Kündigungsmöglichkeiten des Mietverhältnisses	206
III. Kaufvertrag	207
IV. Spezielle Regelungen	208
1. Übernahme der Verpflichtungen aus dem Erstvertrag	208
2. Übernahme von weiteren Verpflichtungen	208
3. Übernahme von Verträgen	209
4. Vollmachten für den Erwerber	209
5. Nutzen-/Lastenwechsel	210
6. Mietvertrag	210
7. Belastungsvollmacht/Finanzierung	211
8. Zustimmung Dritter	211
9. Kosten	212
V. Rechtsfolgen	212
1. Vor Grundbuchumschreibung	212
2. Nach Grundbuchumschreibung	213
VI. Mängel	215
1. Rechte gegenüber dem Bauträger	215
2. Rechte gegenüber den Wohnungseigentümern	216
3. Rechte gegenüber dem Veräußerer	216
§ 6. Wohnungseigentum und Timesharing	217
I. Einleitung	217
II. Die materielle Rechtslage des Timesharing	218
III. Die Gestaltung in der Form des Wohnungseigentums	220
IV. Die Verwaltungsorgane im Wohnungseigentumsbereich	220
1. Verwaltung	220
2. Verwaltungsbeirat	221
3. Wohnungseigentümerversammlung	222
V. Veräußerungszustimmung	225
VI. Gewerbliche Tätigkeiten	225
VII. Entziehung des Wohnungseigentums	226
VIII. Zahlungsverpflichtungen	226
IX. Schlussbemerkungen	227
§ 7. Besondere Erscheinungsformen des Wohnungseigentums	228
I. Wohnungseigentum und Heimeinrichtungen	229
1. Heim im Sinne des Heimrechts	229
2. Heimbetriebe im Sondereigentum	232
3. Studenten oder Jugendwohnheim	233
4. Schlussbetrachtung	233
II. Betreutes Wohnen	233
1. Abgrenzung des „Betreuten Wohnens“ vom Heim	234
2. Normgebung	234
3. Nutzung zum Zwecke des „Betreuten Wohnens“	236
4. Beurteilung	238
5. Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft	238
6. Bewirtschaftung der Wohnungseigentümergemeinschaft	238
7. Abschluss von Betreuungsverträgen	239
III. Wohnungseigentum und Boarding-House-Systeme	241
1. Baurechtliche Abgrenzung von Wohnnutzung zum Beherbergungsbetrieb	241

2. Nutzungsverhältnis	241
3. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte	242
4. Nutzungsvereinbarungen	242
5. Vermittlungsleistungen	243
6. Ausblick	243
IV. Wohnungseigentum bei Hotelanlagen	243
1. Erscheinungsformen	243
2. Abgeschlossenheit	244
3. Nutzungsvereinbarungen	245
4. Überlassung des Sondereigentums an Hotelbetrieb	246
5. Betriebsgesellschaft	247
6. Verwaltung der Wohnungseigentümer- beziehungsweise Teileigentümergemeinschaft	248
7. Ausblick	251
 2. Teil. Vermietetes Wohneigentum	
§ 8. Das Vermietungsrecht des Wohnungseigentümers und seine Grenzen	253
I. Der Grundsatz der freien Vermietbarkeit von Teil- und Wohneigentum	254
II. Vermietungsgebote und -verbote	254
III. Zustimmungsvorbehalte	255
1. Die rechtsgeschäftlichen Grundlagen von Zustimmungsvorbehalten	255
2. Zustimmungskriterien und Versagungsgründe	255
3. Die Wirkung der Zustimmungserklärung	256
4. Rechtsschutz bei verweigerter Zustimmung	257
IV. Gebrauchsbeschränkungen	258
1. Gebrauchsbeschränkungen durch Vereinbarungen	258
2. Gebrauchsbeschränkungen durch Mehrheitsbeschluss	259
3. Die Bindung des Mieters an Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer	260
V. Die Rechtsfolgen der unzulässigen Vermietung oder des unzulässigem Gebrauchs des Sondereigentums durch den Mieter	261
1. Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den vermietenden Wohnungseigentümer	261
2. Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Mieter	263
3. Zum Rechtsverhältnis zwischen vermietendem Wohnungseigentümer und Mieter	263
VI. Ansprüche bei sonstigen Störungen des Mieters	264
1. Überblick und Problemstellung	264
2. Ansprüche der Miteigentümer gegen den vermietenden Wohnungseigentümer	264
3. Ansprüche der Miteigentümer gegen den störenden Mieter	264
§ 9. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderung der vermieteten Eigentumswohnung	266
I. Instandhaltung und Instandsetzung der vermieteten Eigentumswohnung	266
1. Der Gegenstand des Mietverhältnisses	266
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums	267
3. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums	267

Inhaltsverzeichnis

4. Die gerichtliche Durchsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsansprüchen	269
II. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung	270
1. Der Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit	270
2. Der Anspruch des Mieters bei vermietetem Wohneigentum	271
§ 10. Betriebskosten und Betriebskostenumlage bei der Vermietung von Wohn- und Teileigentum	275
I. Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG und der Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 1 BGB	275
1. Einleitung	275
2. Der Abrechnungsgegenstand	277
3. Die Funktion und die Methode der Betriebskostenabrechnung	278
4. Die Funktion und die Methode der Jahresabrechnung und die Unterschiede zur Betriebskostenabrechnung	281
5. Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfristen	283
6. Die Prüfungsrechte und Rügepflichten des Abrechnungsempfängers	284
7. Die Wirkung der Abrechnung auf die Zahlungspflichten des Mieters und des Wohnungseigentümers	286
II. Zur Ableitung der Betriebskostenabrechnung aus der Jahresabrechnung	288
1. Die Besonderheiten der Betriebskostenabrechnung im Überblick	288
2. Die unterschiedlichen Methoden der Abrechnung	289
3. Das Prüfungsrecht des Mieters einer vermieteten Eigentumswohnung	291
4. Änderung von Kostenverteilungsschlüssel	291
3. Teil. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung	
§ 11. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	295
I. Allgemeine Regeln der Abgrenzung	295
1. Das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile	296
2. Die Zuordnung von Räumen	296
3. Gebäudebestandteile, Anlagen und Einrichtungen (§ 5 Abs. 1, 2 WEG)	304
II. Alphabetische Aufzählung von Beispielen	309
§ 12. Bauliche Veränderungen	321
I. Einleitung	322
1. Bauliche Maßnahme als Oberbegriff	323
2. Überblick zur Rechtslage vor dem 1. 7. 2007	323
3. Überblick zur Rechtslage ab dem 1. 7. 2007	324
4. Interessenlagen	325
5. Beschränkung auf das Gemeinschaftseigentum	328
II. „Klassische“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG)	330
1. Begriffsbestimmungen	330
2. Abgrenzungen	336
3. Zustimmung (nur) beeinträchtigter Eigentümer	351
4. Bindung von Rechtsnachfolgern an eine erteilte Zustimmung	377
5. Anspruch auf bauliche Veränderung	381
III. „Privilegierte“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 2 WEG)	382
1. Die Neuregelungen des § 22 Abs. 2 WEG	382

2. Begriffsbestimmungen	384
IV. Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)	415
V. Wiederaufbau (§ 22 Abs. 4 WEG)	419
VI. Bauliche Maßnahme und Kostenverteilung	420
VII. Rechtsschutz bei rechtswidrigen baulichen Veränderungen	421
1. Mögliche Ansprüche	422
2. Anspruchsnehmer	432
3. Anspruchsgegner	435
4. Verjährung, Verwirkung, Schikane, Rechtsmissbrauch	440
5. Zwangsvollstreckung	447
§ 13. Sondernutzungsrechte	451
I. Begriffsdefinition	453
II. Rechtsnatur	454
1. Rechtliche Grundlagen	454
2. Wirkung der (unterbliebenen) Grundbucheintragung	455
3. Terminologie	456
III. Gegenstand von Sondernutzungsrechten	457
1. Ausübungsbereiche	457
2. Keine Umgehung des § 5 Abs. 2 WEG	457
3. Umfassende Sondernutzungsrechte	458
4. Teilsondernutzungsrechte	458
5. Sondernutzungsrechte in Ausübung einer Grunddienstbarkeit	458
6. Beispiele aus der Rechtsprechung (in alphabetischer Reihenfolge)	459
IV. Inhalt von Sondernutzungsrechten	461
1. Die beiden Komponenten eines Sondernutzungsrechts	461
2. Abgrenzung von anderen den Gebrauch ermöglichen Rechten	461
3. Bedingungen und Befristungen	462
4. Sondernutzungsrechte am Sondereigentum	463
V. Begründung von Sondernutzungsrechten	464
1. Allgemeine Anforderungen	464
2. Anforderungen an die Verdinglichung von Sondernutzungsrechte	465
3. Besondere Entstehungstatbestände	482
4. Keine Entstehungstatbestände	486
5. Anspruch auf Begründung von Sondernutzungsrechten	487
VI. Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes	488
1. Beschränkung auf Wohnungs- und Teileigentümer	488
2. Der „jeweilige Eigentümer“ als Berechtigter eines Sondernutzungsrechts	488
3. Ein bestimmter Wohnungseigentümer als Berechtigter eines Sondernutzungsrechts	489
4. Umwandlung subjektiv-dinglicher in persönliche Sondernutzungsrechte und umgekehrt	489
5. Ein Bruchteileigentümer als Berechtigter eines Sondernutzungsrechts	490
6. Mehrere Wohnungseigentümer als Berechtigte eines Sondernutzungsrechts	490
7. Der „Verband Wohnungseigentümergemeinschaft“ als Berechtigter	491
VII. Erwerb von Sondernutzungsrechten	492
1. Grundsatz	492
2. Erwerb im Grundbuch nicht verlautbarer Sondernutzungsrechte	492
3. Erwerb verdinglichter Sondernutzungsrechte	493
4. Gutgläubiger Erwerb von Sondernutzungsrechten	496

VIII. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	499
1. Rechte des Sondernutzungsberechtigten	499
2. Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	501
3. Einzelfälle	504
IX. Änderung von Sondernutzungsrechten	508
1. Veränderungen im Nutzungsbereich	508
2. Inhaltliche Veränderungen	509
X. Belastung von Sondernutzungsrechten	511
XI. Zwangsvollstreckung und Sondernutzungsrechte	512
1. Notwendigkeit der Immobiliarvollstreckung	512
2. Unzulässigkeit der Mobiliarvollstreckung	513
3. Keine Mobiliarvollstreckung in Zuweisungsvorbehalt	513
4. Zwangsvollstreckung in Mietzahlungen aufgrund der Sondernutzungsberechtigung	514
5. Zwangsvollstreckung zur Einräumung, Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechts	514
XII. Beendigung von Sondernutzungsrechten	515
1. Beendigung durch Eintritt einer auflösenden Bedingung oder einer Zeitbestimmung	515
2. Beendigung persönlicher Sondernutzungsrechte	515
3. Beendigung durch Wegfall der aufschiebenden Bedingung	516
4. Beendigung durch Übertragung des Wohnungseigentums	516
5. Beendigung durch Aufhebung und Löschung	517
6. Keine Beendigungstatbestände	519
7. Anspruch auf Aufhebung eines Sondernutzungsrechts	520
XIII. Ansprüche bei Störung oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechts	521
1. Störung	521
2. Unzulässige Nutzung	521
3. Durchsetzung der Ansprüche	522
§ 14. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	523
I. Gesetzliche Regelung	523
II. Regelung der Veräußerungsbeschränkung	524
1. Zweckmäßigkeit	524
2. Zustimmungsberechtigter	526
3. Wichtiger Grund	526
4. Privilegierte Veräußerungen	527
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	528
6. Eintragung des Vorbehalts im Grundbuch	528
III. Veräußerung	529
1. Tatbestand der Veräußerung	529
2. Vertragsgestaltung	530
IV. Die Zustimmung	532
1. Form und Frist	532
2. Verweigerung der Zustimmung	533
3. Verwaltereigenschaft	534
4. Widerruflichkeit der Zustimmung	534
5. Kosten	534
6. Zustimmung und Grundbuchverfahren	535
7. Klage auf Zustimmung	536
V. Befugnis der Eigentümergemeinschaft	536

VI. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	537
1. Sachlicher Grund	537
2. Stimmenmehrheit	537
3. Zustimmung dinglich Berechtigter	538
4. Grundbuch	538
§ 15. Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer	539
I. Verwaltungsobjekt	539
1. Gemeinschaftseigentum	539
2. Verwaltungsvermögen	540
II. Verwaltungssubjekt	540
1. Wohnungseigentümer	540
2. Verwalter	540
3. Verwaltungsbeirat	540
III. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1 WEG	541
IV. Maßnahmen der Notgeschäftsführung gemäß § 21 Abs. 2 WEG	542
V. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 WEG	544
VI. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG	547
VII. Beschlussfassung in Geldangelegenheiten gemäß § 21 Abs. 7 WEG	550
1. Regelungen der Art und Weise von Zahlungen	551
2. Regelungen über die Fälligkeit von Zahlungen	551
3. Regelungen über die Folgen des Zahlungsverzugs	551
4. Regelungen der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	551
5. Regelungen über die Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand	552
VIII. Ermessensentscheidung durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG	552
 4. Teil. Die Wohnungseigentümerversammlung	
§ 16. Vorbemerkung	555
§ 17. Die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung im Sinne von § 24 Abs. 1 WEG	557
I. Die Einberufung	558
II. Befugnis zur Einberufung	558
1. Verwalter	558
2. Verwaltungsbeirat	559
3. Weigerung des Verwalters	560
4. Eigentümer	560
III. Empfänger der Einberufung	561
1. Eigentümer	561
2. Dritte	561
3. Minderjährige	562
4. Gesellschaft	562
5. Betreuer	562
6. Werdende Wohnungseigentümer	562
7. Zweiterwerber	563
8. Mitberechtigte	564
9. Vom Stimmrechtsverbot Betroffene	564

Inhaltsverzeichnis

10. Bevollmächtigte	564
11. Zwangsverwalter/Insolvenzverwalter	564
12. Nachlassverwalter/Testamentsvollstrecker	564
13. Mehrhausanlage	564
14. Nicht Einzuladende	565
IV. Inhalt der Einberufung	565
V. Form der Einberufung	565
VI. Einberufungsfrist	566
1. Fristwahrung	566
2. Abdingbar	566
3. Verkürzte Ladungsfrist	567
VII. Die Tagesordnung	567
1. Verfasser	567
2. Antragsrecht	567
3. Weigerung	568
4. Inhalt	569
5. Anforderungen	569
VIII. Der Versammlungsort	573
IX. Die Versammlungszeit	574
1. Datum	575
2. Uhrzeit	575
X. Einberufungsmängel und Rechtsfolgen	575
1. Spontanversammlung	575
2. Einberufung durch Unbefugten	576
3. Fehlender Zugang der Ladung	576
4. Unzureichender Inhalt der Einladung	578
5. Formverstoß	578
6. Verstoß gegen Ladungsfrist	578
7. Unzureichende Ankündigung der Tagesordnungspunkte	579
8. Fehlerhafter Versammlungsort	580
9. Fehlerhafte Versammlungszeit	580
10. Kausalität	581
11. Heilung	582
§ 18. Die außerordentliche Wohnungseigentümersversammlung nach § 24 Abs. 2 WEG	583
I. Die Einberufung	583
1. Einberufung aufgrund Vereinbarung	583
2. Einberufung aufgrund Minderheitenquorum	584
II. Fehlerhafte Einberufung	587
III. Die Tagesordnung	587
§ 19. Beschlussfähigkeit	589
I. Erstversammlung	589
1. Anzahl der Miteigentumsanteile	590
2. Stimmberechtigung	590
3. Beschlussfähigkeit zu jedem Zeitpunkt	590
4. Beschlussfähigkeit von Teilversammlungen	591
5. Keine Beschlussfähigkeit	591
II. Zweitversammlung	591
1. Beschlussunfähige Erstversammlung	591
2. Einberufung	592
3. Tagesordnung	592

4. Beschlussfähigkeit	592
5. Hinweis	592
6. Eventualversammlung	593
III. Rechtsfolgen bei fehlender Beschlussfähigkeit	594
1. Kausalität	594
2. Infizierte Zweitversammlung	595
§ 20. Durchführung der Eigentümerversammlung	596
I. Versammlungsleiter	596
1. Verwalter	597
2. Andere Person	597
3. Rechte, Aufgaben und Befugnisse des Versammlungsleiters	598
II. Versammlungsteilnehmer	606
1. Wohnungseigentümer	606
2. Dritte	606
3. Vertreter	607
4. Verwalter und Mitglieder des Verwaltungsrats	609
5. Begleiter	610
6. Berater	610
III. Rechtsfolgen bei Verstößen	611
1. Beginn der Versammlung	611
2. Geschäftsordnungsbeschlüsse	611
3. Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit	612
4. Beendigung der Versammlung	612
5. Ausschluss aus der Eigentümerversammlung	613
§ 21. Stimmrecht	614
I. Stimmrechtsinhaber	614
1. Eigentümer	614
2. Werdender Eigentümer	615
3. Zweiterwerber	615
4. Geschäftsunfähige	616
5. Dritte	616
6. Zwangsverwalter	616
7. Insolvenzverwalter	616
8. Nachlassverwalter/Testamentsvollstrecker	617
9. Bevollmächtigte	617
10. Dinglich Berechtigte	618
II. Stimmkraft	619
1. Kopfprinzip	619
2. Wertprinzip	620
3. Objektprinzip	621
III. Die Ausübung des Stimmrechts	621
1. Ausübender	621
2. Bevollmächtigung	622
3. Mehrhausanlagen	622
4. Mehrheit von Mitberechtigten	623
5. Bruchteilsgemeinschaft	624
IV. Rechtsfolgen bei Verstößen	625
1. Versammlungsausschluss	626
2. Beteiligung eines Unberechtigten	626
3. Abweichende Stimmkraft	626
4. Uneinheitliche Stimmrechtsausübung	628

Inhaltsverzeichnis

§ 22. Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 5 WEG	629
I. Vornahme eines Rechtsgeschäfts	630
1. Verwalterbestellung	630
2. Beiratsbestellung	631
3. Ordentliche Abberufung des Verwalters	631
4. Abberufung aus wichtigem Grund	631
5. Verwalterentlastung	632
6. Beiratsentlastung	633
7. Genehmigung der Jahresabrechnung	633
8. Anerkenntnis	633
9. Schuldrechtliche Verträge	633
II. Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits	633
1. Rechtsstreit	634
2. Einleitung	634
3. Erledigung	635
4. Verfahrensrechtliche Maßnahmen	635
III. Rechtskräftige Verurteilung nach § 18 WEG	635
IV. Rechtsmissbrauch	636
V. Ruhen des Stimmrechts	637
VI. Rechtsfolgen bei einem Stimmrechtsverbot und bei Verstößen	637
§ 23. Mehrheitsbeschluss	639
I. Die Beschlusskompetenz	640
1. Gesetzliche Beschlusskompetenz	641
2. Vereinbarte Beschlusskompetenz	644
II. Rechtsnatur des Beschlusses	649
1. Stimmabgabe	649
2. Widerruf der Stimmabgabe	649
3. Bindungswirkung	649
III. Der Beschlussantrag	650
1. Antragsrecht	650
2. Entscheidungsgrundlagen	650
3. Verweis auf Anlagen	650
IV. Das Abstimmungsverfahren	651
1. Abstimmungsmodus	651
2. Probeabstimmung	652
3. Abstimmungsergebnis	653
4. Beschlussergebnis	654
V. Die Beschlussverkündung	654
1. Der einstimmig, mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit angenommene Beschlussantrag	655
2. Der einstimmig oder mehrheitlich abgelehnte Beschlussantrag (Negativbeschluss)	661
3. Der Nicht- oder Scheinbeschluss	664
VI. Fehlerhafte Beschlüsse und deren Rechtsfolgen	665
1. Niedrige Eigentümerbeschlüsse	666
2. Unwirksame Eigentümerbeschlüsse	674
3. Anfechtbare Eigentümerbeschlüsse	674
4. Rechtsfolgen nichtiger und für ungültig erklärter Eigentümerbeschlüsse	679

§ 24. Der Zweitbeschluss	682
I. Der bestätigende Zweitbeschluss	682
1. Bestandskräftiger Zweitbeschluss	683
2. Angefochtener Zweitbeschluss	683
3. Aufhebung des Erstbeschlusses durch Zweitbeschluss	684
II. Der ergänzende Zweitbeschluss	684
III. Der abändernde Zweitbeschluss	685
§ 25. Der Umlaufbeschluss	686
I. Initiator	686
II. Zustimmung aller Eigentümer	686
III. Abdingbarkeit von § 23 Abs. 3 WEG	687
IV. Form	688
V. Beschlussverkündung	688
VI. Fehlerhafte Umlaufbeschlüsse und deren Rechtsfolgen	690
§ 26. Versammlungsniederschrift	692
I. Protokollführer	693
II. Form	693
III. Frist	694
IV. Inhalt	695
1. Beschlüsse samt Abstimmungsergebnis	695
2. Name der Eigentümergemeinschaft sowie Datum der Eigentümersammlung	695
3. Unterschriften	695
4. Ergebnisprotokoll	696
5. Ablaufprotokoll	696
V. Abdingbarkeit von § 24 Abs. 6 WEG	696
VI. Einsichtsrecht	697
VII. Rechtsfolgen bei fehlerhafter Versammlungsniederschrift	698
1. Rechtsschutzbedürfnis	698
2. Unterzeichnung des Protokolls	699
3. Anspruchsgegner	699
5. Teil. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten	
§ 27. Die Person des Verwalters	701
I. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Verwalter	701
II. Gesellschaften aus und in einem EU-Mitgliedsstaat als Wohnungseigentumsverwalter	704
III. Die Rechtsnachfolge im Verwaltungsunternehmen	706
1. Todesfälle in dem Verwaltungsunternehmen	706
2. Die Änderungen der Rechtsform des Unternehmens	708
3. Die Änderung des Firmennamens	708
§ 28. Der Verwaltervertrag	709
I. Vertragspartner	710
II. Der Verwaltervertrag für den Verband	711
1. Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses	712
2. Form des Vertrages	713
3. Zustandekommen des Vertrages	713
4. Entgeltlichkeit und Vergütung	714
5. Auseinanderfallen von Verwaltervertrag und Bestellungsbeschluss ...	715

Inhaltsverzeichnis

6. Inhalt des Vertrages	715
7. Stimmrecht des Verwalters	715
8. Abschluss des Vertrages durch Dritte	716
9. Fortgeltung bei Eigentümerwechsel	718
10. Verstoß gegen Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung bei Abschluss des Vertrages	718
11. Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses	720
12. Unwirksamkeit des Vertrages	720
13. Nichtigkeit des Vertrages und einzelner Regelungen	721
14. Deklaratorische Regelungen	723
15. Allgemeine Geschäftsbedingungen	723
16. Vergütung des Verwalters	732
III. Der Verwaltervertrag für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	734
1. Ansprüche der Wohnungseigentümer aus dem Vertrag zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergemeinschaft	734
2. Eigener Vertrag mit der Gemeinschaft	735
IV. Verwaltung für weitere Gemeinschaften	736
1. Mietpoolgemeinschaften	736
2. Heizungsgemeinschaft	736
V. Beendigung der Verwaltertätigkeit und des Verwaltervertrages	736
1. Ordentliche Abberufung	738
2. Abberufung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft	738
3. Gerichtliche Abberufung	739
4. Kündigung des Verwaltervertrages	740
5. Abberufung und/oder Kündigung aus wichtigem Grund	740
6. Niederlegung und Kündigung durch den Verwaltung	745
7. Beendigung durch Zeitablauf	745
8. Einvernehmliche Beendigung des Verwaltervertrag und der Verwaltungserstellung	746
9. Anfechtung der Abberufung durch die Wohnungseigentümer oder den Verwaltung	746
§ 29. Beschluss-Sammlung	748
I. Allgemeines	748
II. Sinn und Zweck	749
III. Verhältnis zur Niederschrift und zum Grundbuch	750
IV. Inhalt der Beschluss-Sammlung	751
1. Beschlüsse	751
2. Gerichtsentscheidungen	752
3. Vergleiche	753
V. Anmerkungen und Löschungen	754
VI. Unverzüglichkeit der Eintragungen	755
VII. Form der Beschluss-Sammlung	756
1. Allgemeines	756
2. Eintragung und Nummerierung	757
3. Anlage zur Beschluss-Sammlung	757
VIII. Guter Glaube	757
IX. Aufgabenkreis des Verwalters	757
1. Allgemeines	757
2. Ordnungsmäßige Führung	758
3. Abberufung	758
4. Schadenersatz	759

X. Führung der Beschluss-Sammlung durch Dritte	760
1. Gewillkürte Führer	760
2. Vorsitzender der Wohnungseigentümersversammlung	760
XI. Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung	761
1. Allgemeines	761
2. Ort der Einsichtnahme	761
3. Kopien	762
4. Dritte	762
5. Durchsetzung	762
XII. Die Beschluss-Sammlung als Beweismittel	763
XIII. Korrektur unrichtiger Beurkundungen	763
1. Allgemeines	763
2. Anspruch auf Berichtigung	763
3. Berichtigung der Berichtigung	764
XIV. Kostentragung nach § 49 Abs. 2 WEG	764
XV. Abdingbarkeit	764
§ 30. Technische Verwaltung	765
I. Aufgaben des Verwalters	765
II. Technische Bestandsaufnahme	766
III. Mängelbeseitigung	767
IV. Kostenanalyse	767
V. Sanierungsverweigerung	767
VI. Laufende Aufträge	768
§ 31. Maklertätigkeit als Nebentätigkeit des Verwalters	769
I. Anwendbarkeit des Wohnungsvermittlungsgesetzes	769
II. Unschädliche Tätigkeiten	771
III. Provisionsschädliche Tätigkeiten	771
IV. Zustimmungserfordernis des Verwalters nach § 12 WEG	772
§ 32. Abwicklung der Verwaltungstätigkeit	773
I. Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	773
1. Zurückbehaltungsrecht	773
2. Übergabeort	774
II. Dokumentation der Übergabe	774
1. Wichtige Verwaltungsunterlagen	774
2. Herausgabeverweigerung	775
III. Auflösung der Konten	775
IV. Information an Vertragspartner und sonstige Dritte	776
6. Teil. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung, § 28 WEG	
§ 33. Der Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 1, Abs. 5 WEG	777
I. Funktion des Wirtschaftsplans	778
II. Wirtschaftsjahr	778
III. Anspruch auf Erstellung und Beschlussfassung	779
IV. Zeitpunkt der Erstellung	779
V. Inhalt des Wirtschaftsplans	781
1. Gesamtwirtschaftsplan	781
2. Einzelwirtschaftsplan	785
VI. Prüfung des Wirtschaftsplans durch Beirat	789
VII. Beschluss über den Wirtschaftsplan	789

VIII. Fälligkeit der Wohngeldvorschüsse	790
IX. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	791
X. Gerichtliche Erzwingung des Wirtschaftsplans	792
XI. Fehlerhafter Wirtschaftsplan	793
1. Fehlende Einzelwirtschaftspläne	794
2. Keine Prüfbarkeit des Wirtschaftsplans	794
3. Fehlende Ausgabenpositionen	794
4. Zu geringe Ausgabenansätze	795
5. Zu hohe Ausgabenansätze	795
6. Falscher Verteilungsschlüssel	795
7. Keine Frist für Ergänzungsantrag	796
8. Anfechtungsverfahren nach Ablauf des Wirtschaftsjahres	796
9. Folgen der Ungültigkeit des Wirtschaftsplans	797
XII. Schadensersatzhaftung bei fehlendem Wirtschaftsplan	797
XIII. Sonderumlage (der Nachtragshaushalt)	798
1. Rechtsnatur	798
2. Inhalt	798
3. Fälligkeit	800
4. Zweckbindung	800
5. Sonderumlage wegen Wohngeldausfällen	801
6. Eigentümerwechsel	801
7. Insolvenzverwaltung	802
8. Zwangsverwaltung	802
9. Abrechnung	802
10. Anfechtung	803
§ 34. Die Jahresabrechnung, § 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG	804
I. Erstellung durch Verwalter	805
II. Abrechnungszeitraum	805
III. Erstmalige Erstellung	806
IV. Zeitpunkt der Erstellung	807
V. Erstellung bei Verwalterwechsel	808
VI. Anspruch auf Abrechnung	809
1. Anspruch gegen den Verwalter	809
2. Anspruch gegen die Wohnungseigentümer	811
VII. Funktion der Abrechnung	812
VIII. Inhalt und Aufbau der Abrechnung	814
1. Allgemeine Grundsätze	814
2. Gesamtabrechnung (Einnahmen-/Ausgabenrechnung)	816
3. Einzelabrechnung	827
IX. Prüfung der Jahresabrechnung/Einsichtsrecht	847
1. Prüfung der Abrechnung durch Verwaltungsbeirat	847
2. Prüfung der Abrechnung durch Wohnungseigentümer	847
3. Recht zur Einsicht in Verwaltungsunterlagen	848
4. Erstellung von Kopien	849
5. Auskünfte des Verwalters	849
X. Genehmigung der Jahresabrechnung	850
1. Beschluss der Wohnungseigentümer	850
2. Fiktion der Genehmigung	850
3. Delegation der Genehmigung sowie Genehmigung unter Bedingung	850
4. Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften	850
5. Gegenstand der Genehmigung	852

6. Wirkung der Genehmigung	853
7. Korrektur der Abrechnung durch Zweitbeschluss	854
XI. Anfechtung der fehlerhaften Jahresabrechnung	854
XII. Entlastung des Verwalters	858
1. Verhältnis zwischen Jahresabrechnung und Entlastung	858
2. Entlastungsbeschluss	859
3. Wirkung der Entlastung	860
XIII. Rechnungslegung, § 28 Abs. 4 WEG	861
 7. Teil. Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat	
§ 35. Die gesetzlichen Regelungen	866
§ 36. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung	867
I. Ausschluss der Beiratswahl	867
II. Erzwingen der Beiratswahl	868
III. Mehrheitsbeschluss contra Teilungserklärung	868
IV. Vertrauensmann	868
§ 37. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	870
I. Werdender Eigentümer	870
II. Nichteigentümer	871
1. Teilnahme an Eigentümersammlungen	871
2. Rede- und Stimmrecht	872
3. Vertraulichkeit	872
III. Natürliche Personen	872
IV. Juristische Personen	873
V. Mitglieder von Personengesellschaften	873
VI. Sonstige Berechtigte	874
VII. Verwalter	874
§ 38. Persönliche Eignung und Anforderungen	876
I. Datenschutz	876
II. Strafrechtliche Auffälligkeit	876
III. Vermögensrechtliche Probleme	877
IV. Gerichtliche Auseinandersetzungen	877
V. Deutsche Sprachkenntnisse	878
VI. Verfolgung von Eigeninteressen	878
VII. Verkaufsabsicht	878
VIII. Mangelhafte frühere Beiratsarbeit	878
§ 39. Die Wahl des Verwaltungsbeirates	879
I. Stimmrecht	879
II. Abstimmung	880
1. Mehrheitswahl	880
2. Fehlerhafte Wahl	881
3. Anfechtbarkeit	881
III. Blockwahl	882
IV. Bestätigungsbeschluss	883
V. Annahme der Wahl	883
VI. Bestimmung durch den Verwalter	883

Inhaltsverzeichnis

§ 40. Interne Beiratsorganisation	884
I. Stellvertreter	885
II. Ersatzmitglieder	885
III. Ausschüsse	886
IV. Kassenprüfer	887
§ 41. Anfechtung der Beiratswahl	888
§ 42. Dauer der Bestellungszeit	889
I. Beendigung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	889
II. Abberufung durch Eigentümerbeschluss	889
III. Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	890
IV. Amtsnielerlegung	891
1. Niederlegung zur Unzeit	891
2. Begründung	892
V. Verlust der Eigentümerstellung	892
VI. „Rumpfbeirat“	892
VII. Ausschluss durch Beiratsbeschluss	893
VIII. Gerichtliche Abberufung	893
§ 43. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates	894
I. Unterstützung des Verwalters	895
II. Überwachung des Rechnungswesens	895
III. Prüfung des Wirtschaftsplans	895
IV. Sonderumlagen	896
V. Jahresabrechnung	896
1. Sachwidrige Geldausgaben	897
2. Kontostände	897
3. Instandhaltungsrücklage	897
4. Einzelabrechnungen	898
5. Reparaturen und Instandsetzungen	898
6. Rechtzeitige Verwalterkritik	898
VI. Rechnungslegung	899
VII. Verwalterwechsel	899
VIII. Kostenanschläge	900
IX. Stellungnahme zum Prüfungsergebnis	900
1. Fehlende Stellungnahme	901
2. Abweichendes Votum	901
X. Durchführung der Prüfungstätigkeit	901
1. Originalunterlagen	901
2. Zeitpunkt der Belegprüfung	902
3. Aufgabenübertragung innerhalb des Beirats	902
4. Prüfungstätigkeit durch Dritte	903
XI. Unterzeichnung von Versammlungsprotokollen	903
1. Personenidentität: Versammlungsleiter und Beiratsvorsitzender	903
2. Verweigerte Unterschrift	904
XII. Öffentliche Unterschriftenbeglaubigung	904
XIII. Einberufung einer Eigentümersammlung	905
1. Einberufung durch den Vorsitzenden	905
2. Einberufung durch den Gesamtbeirat	906
3. Eigentümerliste	906
4. Fehlender Verwalter	907
5. Vorübergehende Verhinderung	907

6. Verweigerte Einberufung	909
7. Einberufungsquorum des § 24 Abs. 2 WEG	909
8. Jährliche Einberufung	910
9. Drohende Nachteile	910
10. Pflicht zur Einberufung	910
11. Klage auf Einberufung	911
XIV. Aufstellung der Tagesordnung	912
XV. Einladungsfrist	912
XVI. Durchführung der Eigentümersversammlung	913
1. Protokollführung	914
2. Hausrecht	914
3. Vollmachtsüberprüfung anlässlich von Eigentümersversammlungen	915
§ 44. Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben	916
I. Zusatzaufgaben in der Gemeinschaftsordnung	916
II. Aufgabenerweiterung durch Mehrheitsbeschluss	917
III. Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu Verwaltungsmaßnahmen	921
IV. Grenzen der Aufgabenerweiterung	922
§ 45. Ersatzzustellungsvertretung	923
§ 46. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	926
I. Sitzungen des Verwaltungsbeirates	926
II. Teilnahmerecht Dritter	928
III. Beschlussfassung	928
IV. Sitzungsprotokoll	929
§ 47. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen	931
§ 48. Vermittlung von Fachkenntnissen	934
I. Besuch von Schulungsveranstaltungen	934
II. Fachliteratur	935
§ 49. Aufwendungsersatz	936
I. Auslagen für Kommunikationsmaßnahmen	936
II. Bewirtungsaufwand	936
III. Mieten	937
IV. Fahrt- und Reisekosten	937
V. Sekretariatskosten und Schreibauslagen	937
VI. Aushänge und Rundschreiben	938
VII. Kosten für Sonderfachleute	939
§ 50. Abrechnung der Auslagen	940
I. Budget für Ausgaben des Verwaltungsbeirates	940
II. Aufwandspauschale	940
§ 51. Vergütung des Verwaltungsbeirates	942
I. Bezahlung des Zeitaufwandes	942
II. Beiräte als Sonderfachleute	942
III. Incentive-Zuwendungen	943
IV. Sachleistungen	943
V. Steuerpflicht	943
VI. Stimmrechtsauschluss bei Beschlüssen zur Kostenerstattung	943

Inhaltsverzeichnis

§ 52. Die Haftung des Verwaltungsbeirates	944
I. Haftungsbeschränkung	947
II. Entlastung	947
1. Anspruch auf Entlastung	948
2. Stimmrechtsausschluss	949
III. Verjährung	949
IV. Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung	949
§ 53. Auskunftserteilung	951
I. Sprechstunden	951
II. Klage auf Auskunftserteilung	951
III. Einsichtnahme in Verwaltungsbeiratsunterlagen	952
IV. Herausgabe von Verwaltungsbeiratsunterlagen	952
 8. Teil. Versicherung des Wohnungseigentums	
§ 54. Grundlagen	955
I. Erforderlicher Versicherungsschutz	955
II. Gesetzlicher Versicherungsschutz	956
III. Freiwilliger Versicherungsschutz	957
IV. Verantwortlichkeit des Verwalters	958
§ 55. Versicherungspartner für das Wohnungseigentum	960
I. Feuerversicherung	960
II. Verbundene Gebäudeversicherung	961
III. Gebäudeglasversicherung	962
IV. Haftpflichtversicherung	962
V. Versicherung des Verwalters	963
VI. Versicherung des Sondereigentums	963
§ 56. Versicherungsschutz für die Grundpfandrechtsgläubiger – Versicherungshypothekenrecht	964
I. Versicherungshypothekenrecht	964
II. Schutz der Realgläubiger nach dem VVG bei der Kündigung des Versicherungsvertrages	965
III. Problem Teilrechtsfähigkeit	965
IV. Beginn der erweiterten Haftung	966
V. Umfang der Forderungen	967
VI. Besonderheiten bei der Grundschuld	967
VII. Rechte des Versicherungsnehmers	968
VIII. Fiktion der Zustimmung	968
 9. Teil. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht	
§ 57. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	971
I. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	971
II. Betriebsvermögen	971
1. Notwendiges Betriebsvermögen	972
2. Grundstücksteile von untergeordnetem Wert	972
3. Gewillkürtes Betriebsvermögen	972
III. Privatvermögen	973

IV. Verlust der Betriebsvermögens-eigenschaft	973
§ 58. Einheitliche steuerliche Bewertung	974
I. Begriff des Einheitswerts	974
II. Gegenstand des Einheitswertes	974
1. Wirtschaftliche Einheit	974
2. Wohnungseigentum	975
3. Dauerwohnrecht	976
III. Bewertungsverfahren	976
§ 59. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung	978
I. Gegenstand der Besteuerung	979
II. Vermietung an Dritte	980
1. Ermittlung der Einkünfte	980
2. Einnahmen	980
3. Werbungskosten	982
4. Einkunfts-erzielungsabsicht	994
5. Steuerliche Anerkennung von Mietverhältnissen zwischen Angehörigen	997
6. Zurechnung von Einkünften	998
III. Vermietung gemeinschaftlichen Eigentums	1001
1. Ermittlung und Zurechnung der Einkünfte	1001
2. Gewerbliche Vermietung von Gemeinschaftseigentum an Hotel- und Ferienanlagen	1002
3. Steuererklärungspflicht	1003
IV. Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1003
1. Zu eigenen privaten Zwecken genutzte Eigentumswohnung	1003
2. Zu eigenen beruflichen oder betrieblichen Zwecken genutzte Eigentumswohnungen	1004
V. Steuerliche Förderungen	1004
1. Steuerliche Förderung vermieteter und selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Baudenkmälern nach §§ 7i und 10f EStG	1004
2. Steuerliche Förderung vermieteter und selbstgenutzter Eigentumswohnungen in Sanierungsgebieten, §§ 7h und 10f EStG	1007
3. Steuerliche Förderung weder zur Einkunfts-erzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzter schutzwürdiger Kulturgüter nach § 10g EStG	1008
VI. Instandhaltungs-rücklagen	1009
1. Einnahmen aus der Anlage der Instandhaltungs-rücklage	1009
2. Werbungskostenabzug	1009
VII. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG	1010
1. Haushaltsnähe	1010
2. Haushaltsnahe Leistung nach § 35a Abs. 1, Abs. 2 S. 1 EStG	1011
3. Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen	1011
4. Anspruchsberechtigung	1012
5. Begünstigung und Nachweis	1014
VIII. Bauabzugssteuer, §§ 48 ff. EStG	1015
1. Bauleistungen	1015
2. Abzugsverpflichteter	1015
3. Freistellung vom Steuerabzug	1016
4. Steuerabzugsverfahren	1016
IX. Veräußerung von Eigentumswohnungen	1017
1. Privates Veräußerungsgeschäft, § 23 EStG	1017

Inhaltsverzeichnis

2. Gewerblicher Grundstückshandel, § 15 EStG	1018
§ 60. Umsatzsteuer	1023
I. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung	1023
1. Steuerbarer Umsatz	1023
2. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG	1024
3. Verwendung eines Betriebsgrundstückes für außerunternehmerische Zwecke	1026
4. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. b und lit. c UStG	1026
5. Ausnahmen	1026
6. Verzicht auf Steuerbefreiung	1027
II. Veräußerung von Grundstücken	1029
1. Steuerbefreiung des § 4 Nr. 9 lit. a UStG	1030
2. Verzicht auf die Steuerbefreiung nach §§ 9 Abs. 1 und 2 UStG	1032
III. Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	1033
1. Steuerbare Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	1033
2. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG	1034
3. Verzicht auf die Steuerbefreiung	1037
4. Vorsteuerabzug der Wohnungseigentümergemeinschaft	1039
5. Wohnungseigentümergemeinschaft als Steuerschuldnerin für Eingangsleistungen	1039
§ 61. Gewerbesteuer	1041
I. Allgemeines	1041
II. Besonderheiten der Betriebsaufspaltung	1041
III. Steuerbefreiungen	1041
§ 62. Grunderwerbsteuer	1043
I. Gegenstand der Grunderwerbsteuer	1043
II. Steuerbefreiung	1043
1. Begründung von Sondereigentum	1043
2. Aufhebung der der Gemeinschaft	1044
3. Erwerb der Instandhaltungsrücklage	1045
4. Persönliche Steuerbefreiungen	1045
III. Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Steuerschuldner	1046
§ 63. Grundsteuer	1048
I. Steuergegenstand	1048
II. Steuersubjekt	1048
III. Besteuerungsgrundlage	1048
1. Steuermesszahl	1049
2. Hebesatz	1049
3. Verfahren	1049
IV. Grundsteuervergünstigungen	1049
V. Neuerungen	1049
§ 64. Zweitwohnungsteuer	1050
I. Zweck	1050
II. Rechtsgrundlagen	1050
III. Steuergegenstand	1050
IV. Steuerpflichtiger	1053
V. Steuermäßstab und Steuersatz	1053
VI. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen	1053
VII. Verhältnis der Zweitwohnungsteuer zur Einkommensteuer	1054

§ 65. Erbschaft- und Schenkungsteuer	1055
I. Entstehung	1055
1. Steuerpflicht	1055
2. Bemessungsgrundlage	1055
II. Übertragungsvorgänge	1058
1. Ehebedingte Zuwendung	1058
2. Mittelbare Grundstücksschenkung	1059
3. Neuregelung des Nießbrauchrechts	1060
§ 66. Vermögensteuer	1061
§ 67. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümergemeinschaft und des Verwalters	1062
I. Allgemeines	1062
II. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	1062
1. Aufzeichnungs- und Buchführspflichten, §§ 140 ff. AO	1064
2. Zahlungs- und Aufbewahrungspflicht nach §§ 224 ff. AO und § 14b UStG	1064
III. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO	1064
1. Gemeinschaftliche Einkünfte	1064
2. Ausnahme von der Feststellungspflicht nach § 180 Abs. 3 Nr. 2 AO	1064
§ 68. Steuerrechtliche Qualifizierung der Verwaltertätigkeit	1066
 10. Teil. Öffentliche Abgaben	
§ 69. Grundlagen	1067
I. Begriff der öffentlichen Abgaben	1067
II. Begriff der öffentlichen Lasten	1067
III. Bedeutung für die Haftung der Wohnungseigentümer	1069
IV. Abgrenzung zur privatrechtlichen Entgeltpflicht	1070
§ 70. Erschließungsbeiträge	1071
I. Erhebung des Erschließungsbeitrags	1071
II. Persönliche Beitragspflicht	1072
III. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1073
§ 71. Kommunalabgaben	1074
I. Beitrags- und Gebührensatzung	1074
II. Beitrags- und Gebührenschuldner	1074
1. Beiträge	1077
2. Benutzungsgebühren	1078
III. Wahrnehmungspflicht der Gemeinschaft	1079
1. Erfüllungsübernahme im Innenverhältnis	1079
2. Wahrnehmungspflicht im Außenverhältnis?	1080
3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1080
4. Verteilungsschlüssel	1081
IV. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1081
§ 72. Kosten des Bezirksschornsteinfegers	1082
I. Persönliche Kostentragungspflicht	1082
II. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1082
III. Anforderung der Gebühren und Auslagen	1083

Inhaltsverzeichnis

§ 73. Wertausgleich nach § 25 BBodSchG	1084
I. Ausgleichsbetrag	1084
II. Persönliche Ausgleichspflicht	1084
III. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1085
§ 74. Verwaltungsverfahren und -vollstreckung	1086
I. Verfahren nach der Abgabenordnung	1086
II. Vollstreckungsvoraussetzungen	1086
1. Vollstreckbarer Leistungs- oder Duldungsbescheid	1087
2. Fälligkeit der Geldforderung	1088
3. Ablauf der Wochenfrist	1088
4. Mahnung	1088
III. Vollstreckungshindernisse	1088
IV. Vollstreckung in das bewegliche Vermögen	1088
V. Vollstreckung in das Wohnungseigentum	1089
1. Zwangsersteigerung	1089
2. Zwangssicherungshypothek	1090
3. Zwangsverwaltung	1092
VI. Rechtsschutz	1092

11. Teil. Gerichtsverfahren

1. Abschnitt. Allgemeiner Teil des Wohnungseigentumsprozesses	
§ 75. Grundlagen	1095
I. Der Wohnungseigentumsprozess als Zivilprozess	1095
II. Allgemeine Grundsätze des Zivilprozesses im Lichte des Wohnungseigentumsrechts	1095
1. Der Dispositionsgrundsatz	1096
2. Der Beibringungsgrundsatz	1096
3. Der Mündlichkeitsgrundsatz	1098
4. Die Prozessförderungspflicht der Parteien	1098
III. Prozessgang im Überblick	1099
IV. Zustellung der Klage und Rechtshängigkeit	1100
V. Gerichtskostenvorschuss	1102
VI. Anwalts- und Parteiprozess	1102
VII. Prozesskostenhilfe	1103
1. Persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse	1103
2. Hinreichende Erfolgsaussicht	1104
3. Keine Mutwilligkeit	1104
VIII. Anerkenntnis	1105
IX. Prozessvergleich	1106
§ 76. Allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen	1107
I. Die Bedeutung der Sachurteilsvoraussetzungen	1108
II. Zulässigkeit des Rechtsweges	1108
III. Zuständigkeit des Gerichts	1108
1. Örtliche Zuständigkeit	1108
2. Sachliche Zuständigkeit	1108
3. Kein besonderes „Wohnungseigentumsgericht“	1109
4. Besonderheiten für Familiensachen	1109
5. Internationale Zuständigkeit	1110

IV. Anforderungen an die Klageschrift	1110
1. Allgemeines	1110
2. Bezeichnung der Parteien und des Gerichts	1111
3. Bestimmter Klageantrag	1116
4. Klagebegründung	1119
V. Parteifähigkeit	1120
1. Begriff der Partei	1120
2. Parteifähigkeit der Wohnungseigentümer und des Verbands	1120
VI. Prozessfähigkeit	1121
1. Begriff	1121
2. Verband	1121
VII. Prozessführungsbefugnis	1121
VIII. Rechtsschutzbedürfnis	1122
1. Allgemeines	1122
2. Rechtsschutzbedürfnis in den Fällen von § 21 Abs. 4, § 21 Abs. 8 WEG	1122
3. Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage	1124
IX. Schiedsvereinbarung gem. § 1029 ZPO	1125
X. Güteverfahren gem. § 15a EGZPO	1125
1. Allgemeines	1125
2. Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 3 und 5 WEG	1126
3. Streitigkeiten nach § 43 Nr. 4 WEG	1127
4. Streitigkeiten nach § 43 Nr. 6	1127
XI. Vereinbartes Vorschaltverfahren	1127
§ 77. Prozessstandschaft	1129
I. Grundlagen	1129
1. Begriff	1129
2. Gesetzliche Prozessstandschaft	1130
3. Gewillkürte Prozessstandschaft	1130
II. Der Verband als Prozessstandschafter gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG	1130
1. Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten iSv § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 1 WEG	1131
2. Sonstige Rechte und Pflichten iSv § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG	1136
3. Von § 10 Abs. 6 S. 3 WEG nicht erfasste Rechte und Pflichten	1140
III. Der Verband als gewillkürter Prozessstandschafter	1141
IV. Der Verwalter als Prozessstandschafter	1142
V. Der Wohnungseigentümer als Prozessstandschafter	1143
1. Prozessstandschaft für den Verband	1143
2. Gewillkürte Prozessstandschaft für andere Eigentümer	1144
3. Prozessstandschaft bei der Veräußerung von Wohnungseigentum im Prozess	1144
VI. Postulationsfähigkeit des Prozessstandschafters im Parteiprozess	1145
1. Postulationsfähigkeit des gewillkürten Prozessstandschafters	1145
2. Postulationsfähigkeit des gesetzlichen Prozessstandschafters	1145
VII. Weitere Wirkungen der Prozessstandschaft	1146
1. Materielles Recht und Zwangsvollstreckung	1146
2. Rechtskrafterstreckung auf den Rechtsinhaber	1147
§ 78. Beiladung und Streitgenossenschaft	1148
I. Der Zweck der Beiladung	1148
II. Voraussetzungen der Beiladung	1149
1. Beiladung des Verwalters	1149

Inhaltsverzeichnis

2. Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer	1149
III. Beiladung in Sonderfällen	1152
1. Beiladung der Wohnungseigentümer bei Prozessen des Verbands ...	1152
2. Beiladung Dritter	1153
3. Beiladung in besonderen Verfahren	1153
IV. Durchführung und Wirksamkeit der Beiladung	1154
1. Durchführung der Beiladung	1154
2. Wirksamkeit der Beiladung und Sammelbezeichnung	1155
3. Rechtskrafterstreckung auf den Beigeladenen	1156
4. Beitritt und prozessuale Rechtsstellung des Beigeladenen	1157
5. Bezeichnung des Beigeladenen im Urteil	1158
6. Kosten der Beiladung	1158
V. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Beiladung	1159
VI. Streitgenossenschaft	1160
1. Arten der Streitgenossenschaft	1160
2. Notwendige Streitgenossenschaft	1160
§ 79. Zustellung, Ersatzzustellungsvertreter und Prozessvertretungsmacht	1163
I. Der Verwalter als Zustellungsvertreter	1164
1. Anwendungsbereich	1164
2. Die Voraussetzungen einer Zustellung an den Zustellungsvertreter	1167
3. Der Ausschluss des Verwalters als Zustellungsvertreter	1168
4. Das Zustellungsempfängerwahlrecht	1171
II. Der Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümer	1173
1. Der von den Wohnungseigentümern bestellte (Ersatz-) Zustellungsvertreter	1173
2. Der gerichtlich bestellte Ersatzzustellungsvertreter	1178
III. Die Zustellung bei einem fehlenden oder als Zustellungsvertreter ausgeschlossenen Verwalter	1181
1. Die Zustellung an Wohnungseigentümer	1181
2. Die Zustellung an den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	1182
IV. Die gesetzliche Prozessvertretungsmacht des Verwalters	1182
1. Passivprozesse	1183
2. Aktivprozesse	1187
3. Das Verhältnis von § 27 WEG zu § 78 ZPO und insbesondere zu § 79 ZPO	1188
§ 80. Die Kostenentscheidung (§ 49 WEG) und die Kostenersstattung (§ 50 WEG)	1191
I. Die Kostengrundentscheidung	1191
1. Allgemeine zivilprozessuale Kostentragungsgrundsätze	1192
2. Die Billigkeitsentscheidung nach § 49 Abs. 1 WEG	1195
3. Die Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters nach § 49 Abs. 2 WEG	1196
4. Die Rechtsbehelfe gegen Kostenentscheidungen	1202
II. Kostenfestsetzung	1205
1. Das Verfahren im Allgemeinen	1205
2. Die Sonderregelung des § 50 WEG	1206
§ 81. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG)	1216
I. Anwendungsbereich	1216
II. Der Regelungsgehalt von § 49a GKG	1216
1. Die Begriffsbestimmung	1217

2. Die Bestimmung des Streitwerts	1217
III. Einzelfälle	1220
1. Die Leistungsklagen	1220
2. Die Beschlussanfechtungsklagen	1222
IV. Streitwertbeschwerde	1227
§ 82. Rechtsmittel	1229
I. Rechtsmittel im Überblick	1229
1. Wesen der Rechtsmittel	1229
2. Die einzelnen Rechtsmittel	1229
3. Anwaltszwang	1230
II. Besonderheiten der Rechtsmittel im Wohnungseigentumsprozess	1231
1. Rechtsmittelbelehrung	1231
2. Der Instanzenzug im Wohnungseigentumsprozess	1231
3. Zuständigkeit des Berufungs- und Beschwerdegerichts	1231
4. Nichtzulassungsbeschwerde	1234
§ 83. Einstweiliger Rechtsschutz	1235
I. Überblick	1235
II. Arrest	1236
III. Einstweilige Verfügung	1237
1. Verfügungsgrund	1237
2. Verfügungsanspruch	1237
3. Anwendungsfälle	1237
IV. Verfahrensgang und Rechtsbehelfe	1239
1. Zuständigkeit	1239
2. Glaubhaftmachung	1240
3. Fakultative mündliche Verhandlung	1240
4. Zustellung und Vollziehungsfrist	1240
5. Bezeichnung der Antragsgegner, Anwendbarkeit von § 44 WEG	1240
6. Rechtsbehelfe	1241
2. Abschnitt. Besonderer Teil des Wohnungseigentumsprozesses	
§ 84. Gemeinschaftsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 1 WEG)	1243
I. Bedeutung der Zuständigkeitsregelung des § 43 WEG	1243
II. Gegenstandsbezogener Anwendungsbereich	1244
1. Grundlagen	1244
2. Parteien einer Streitigkeit iSv § 43 Nr. 1 WEG	1244
III. Beispiele für gemeinschaftsbezogene Prozesse	1245
IV. Keine gemeinschaftsbezogenen Prozesse	1249
V. Klage auf Bestellung eines Verwalters	1251
VI. Klage auf Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung	1252
VII. Die Entziehung des Wohnungseigentums	1253
1. Überblick	1254
2. Der Entziehungsanspruch	1254
3. Der Entziehungsbeschluss	1259
4. Die Entziehungsklage	1260
5. Überlassung des Besitzes an den früheren Eigentümer	1262
6. Zwangsvollstreckung	1263
§ 85. Verbandsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 2 WEG)	1270
I. Gegenstandsbezogener Anwendungsbereich	1270
II. Beispiele für verbandsbezogene Prozesse	1271

III. Die Haugeldklage	1273
1. Die Parteirollen	1273
2. Die Haugeldklage in der Zwangsverwaltung	1274
3. Die Haugeldklage in der Insolvenz im Überblick	1275
4. Vertretungsbefugnis und Schlüssigkeit der Klage	1277
5. Einwendungen des Beklagten	1280
6. Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	1283
7. Klage auf zukünftige Zahlung	1284
8. Klage im Urkundenprozess	1285
9. Prozessuale Taktik	1286
§ 86. Verwalterbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 3 WEG)	1289
I. Gegenstandsbezogener Anwendungsbereich	1289
1. Grundlagen	1289
2. Bezug zur Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums	1290
3. Streitigkeiten mit verwalternahen Personen	1290
II. Beispiele für verwalterbezogene Prozesse	1291
III. Klage auf Abberufung des Verwalters	1293
1. Grundlagen	1293
2. Zuständiges Gericht und Klagegegner	1294
3. Rechtsschutzbedürfnis	1294
4. Begründetheit	1294
5. Entscheidungsinhalt	1295
IV. Klage auf Feststellung der Beendigung des Verwaltervertrages	1295
V. Klage auf Berichtigung der Niederschrift oder der Beschlussammlung	1295
1. Berichtigung der Niederschrift	1296
2. Berichtigung der Beschlussammlung	1297
§ 87. Prozesse über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	1299
I. Die Anfechtungsklage	1300
1. Die Klagebefugnis	1301
2. Das Rechtsschutzbedürfnis	1306
3. Der Klagegegner	1311
4. Die Klagefrist	1322
5. Die Klagebegründungsfrist	1331
6. Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1333
7. Das Verhältnis zur Nichtigkeitsfeststellungsklage und die Hinweispflicht	1335
8. Das Verbindungserfordernis	1337
9. Keine Beitrittsmöglichkeit	1341
10. Der Dispositionsgrundsatz und die prozessuale Stellung der Parteien	1342
11. Die Unterbrechung des Verfahrens	1344
12. Die Sachentscheidung	1346
13. Die Besonderheiten der Kostenentscheidung	1349
14. Eintritt der Wirkungen des Urteils, Rechtskraft und Bindungswirkung	1350
II. Die Nichtigkeitsfeststellungsklage	1352
1. Die Zulässigkeit	1352
2. Der gerichtliche Prüfungsumfang	1353
III. Sonstige beschlussbezogene Klagen	1354
1. Verbundene Anfechtungs- und positive Beschlussfeststellungsklage	1354
2. Die isolierte positive Beschlussfeststellungsklage	1356

3. Die negative Beschlussfeststellungsklage	1357
4. Die Gültigkeitsfeststellungsklage	1357
5. Die Beschlussinhaltsfeststellungsklage	1358
6. Beschlussersetzungsklage	1358
§ 88. Die wohnungseigentumsbezogenen Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG)	1361
I. Die gerichtliche Zuständigkeit	1361
II. Der Anwendungsbereich	1362
III. Spezialprobleme	1363
IV. Die Gerichtsorganisation	1364
§ 89. Das Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG)	1365
I. Das Mahnverfahren des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft	1365
II. Das Mahnverfahren, in denen die Gemeinschaft nicht Antragstellerin ist	1366
3. Abschnitt. Zwangsversteigerung, -verwaltung, -vollstreckung sowie Insolvenz des Wohnungseigentümers	
§ 90. Die Zwangsversteigerung	1369
I. Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens	1369
1. Einleitung des Verfahrens	1370
2. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	1370
3. Die Verfahrensbeteiligten	1371
4. Wirkung der Anordnung der Zwangsversteigerung	1371
5. Der Versteigerungstermin	1372
6. Gerichtliche Entscheidung	1372
7. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	1373
8. Der Verband Wohnungseigentümergemeinschaft als Erstehher	1374
9. Die Rechtsstellung des Erstehers	1375
II. Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen	1378
1. Das Vorrecht der Rangklasse 2 aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	1379
2. Eigene Betreibung der Zwangsversteigerung durch den Verband und durch Wohnungseigentümer	1383
3. Anmeldung zu einer laufenden Zwangsversteigerung	1390
4. Taktisches Vorgehen	1392
§ 91. Die Zwangsverwaltung	1394
I. Die Voraussetzung	1394
II. Die Objektbezogenheit	1395
III. Die Verfahrensbeteiligten	1395
IV. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum	1396
1. Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	1396
2. Die Rechtsstellung des Schuldners in der Zwangsverwaltung	1403
3. Die Abrechnung in der Zwangsverwaltung	1405
4. Die Verweisung des Schuldners aus der Wohnung	1406
§ 92. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	1408
I. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Schuldnerin	1408
II. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	1408
1. Titel gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	1409
2. Titel gegen einzelne oder alle Wohnungseigentümer	1409

Inhaltsverzeichnis

III. Der Pfändung unterworfenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft	1410
IV. Vollstreckungsmöglichkeiten	1410
1. Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher	1411
2. Abgabe der Vermögensauskunft	1411
3. Pfändungs- und Überweisungsbeschluss	1413
4. Sicherheiten	1418
V. Ausblick	1419
§ 93. Wohnungseigentum in der Insolvenz	1420
I. Keine Insolvenz des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft	1420
II. Hausgeldforderungen und Insolvenz des Eigentümers	1421
1. Abgesonderte Befriedigung nach § 49 InsO für einfache Insolvenzforderung	1421
2. Hausgeldansprüche im Insolvenzverfahren außerhalb von § 49 InsO	1427
3. Auswirkungen der Freigabe des Wohnungseigentums	1434
III. Auswirkungen auf Eigentümerversammlung und Anfechtungsprozess	1435
1. Einladung zur Versammlung, Stimm- und Teilnahmerecht	1436
2. Anfechtungsberechtigung	1437
3. Richtiger Klagegegner bei einer Anfechtungsklage	1438
4. Unterbrechung des Anfechtungsrechtsstreits	1439
IV. Insolvenz und sonstige Klagen	1444
§ 94. Versorgungssperre	1445
I. Begriff der Versorgungssperre	1445
II. Zulässigkeit der Versorgungssperre	1445
1. Rechtliche Grundlagen	1445
2. Versorgungsleistungen des Verbands	1446
3. Erheblicher Zahlungsrückstand	1447
4. Beschlussfassung	1448
5. Androhung	1448
6. Einfluss des öffentlichen Rechts	1448
III. Zwangsvollstreckung	1449
IV. Versorgungssperre bei vermietetem Wohnungseigentum	1450
V. Kosten	1450
VI. Formulierungsbeispiel	1451
 12. Teil. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	
§ 95. Einführung	1453
§ 96. Begriff und Inhalt	1455
I. Dauerwohnrecht	1455
II. Dauernutzungsrecht	1455
III. Mischformen und Umwandlung	1456
IV. Pfändung und Verpfändung	1456
V. Verhältnis zum Wohnungseigentum	1456
VI. Abgrenzung	1456
§ 97. Begründung und Untergang von Dauerwohnrechten	1458
I. Inhalt	1458
II. Gegenstand	1459

III. Anlagen zur Eintragungsbewilligung	1459
1. Abgeschlossenheitsbescheinigung	1459
2. Aufteilungsplan	1460
3. Öffnungsklausel	1461
IV. Prüfungsrecht und -pflicht des Grundbuchamtes	1461
V. Berechtigter eines Dauerwohnrechts	1461
VI. Untergang	1462
VII. Herausgabe	1462
§ 98. Gesetzlicher Inhalt des Dauerwohnrechtes	1463
I. Allgemeines	1463
II. Rechte und Pflichten des Eigentümers	1463
1. Öffentliche oder privatrechtliche Lasten des Grundstücks	1463
2. Schadenersatz	1463
III. Wiederaufbau des Gebäudes im Falle der Zerstörung; Versicherung	1464
IV. Rechte und Pflichten des Berechtigten	1464
1. Instandhaltung und Instandsetzung	1464
2. Gebrauch	1464
3. Beeinträchtigungen; Duldung von Einwirkungen	1465
4. Ersatz von Verwendungen; Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung	1465
5. Vermietung eines Dauerwohnrechts	1465
6. Veräußerung eines Dauerwohnrechts	1466
7. Belastung und Verpfändbarkeit	1467
8. Stimmrecht in der Eigentümersversammlung	1467
V. Verjährung	1467
§ 99. Dauerwohnvertrag (Grundgeschäft)	1468
I. Allgemeines	1468
II. Entgelt	1469
III. Heimfallanspruch	1470
1. Allgemeines	1470
2. Gegenstand des Heimfallanspruchs	1470
3. Heimfallvoraussetzungen	1470
4. Entschädigung	1471
5. Miet- oder Pachtverhältnisse	1472
6. Ausübung und Verjährung	1472
IV. Verdinglichung	1472
§ 100. Übertragung des Grundstücks	1473
I. Durch Rechtsgeschäft	1473
II. Zwangsversteigerung	1473
1. Allgemeines	1473
2. Eintritt in Rechte des Voreigentümers	1473
§ 101. Sonstiges	1474
I. Sondervorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1474
II. Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht	1474
III. Timesharing (Teilzeitwohnrechtsverträge)	1474
§ 102. Prozess	1476
§ 103. Gerichtsgebühren	1477
I. Gericht	1477

Inhaltsverzeichnis

II. Notar	1477
§ 104. Abdingbarkeit	1478
13. Teil. Baurecht	
§ 105. Öffentliches Baurecht	1479
I. Genehmigungspflichtigkeit baulicher Maßnahmen	1479
1. Grundsatz	1479
2. Ausnahmen/Einschränkungen	1480
II. Art der Genehmigung	1481
1. Baugenehmigung	1481
2. Nachtrags-/Tekturgenehmigung	1481
3. Änderungsgenehmigung	1481
4. Vorbescheid	1482
III. Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen	1482
1. Bauplanungsrechtliche Anforderungen	1483
2. Bauordnungsrechtliche Anforderungen	1485
IV. Wohnungseigentümergemeinschaft	1485
1. Bauliche Veränderungen	1485
2. Adressat von Ordnungsverfügungen	1486
3. Abwehr störender Bebauung/Nutzungen	1487
§ 106. Privates Baurecht	1488
I. Grundlagen	1489
1. Anwendbare Vorschriften	1489
2. BGB-Bauvertrag	1489
3. VOB/B-Vertrag	1505
II. Wohnungseigentum	1509
1. Auftraggeber	1509
2. Beschlüsse	1509
3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1512
4. Wohnungseigentümergemeinschaft als Verbraucher iSv § 13 BGB	1514
5. Haftung für Werklohnforderung des Unternehmers	1515
6. Prozessuale Besonderheiten	1516
§ 107. Denkmalschutz und Wohnungseigentum	1522
I. Einleitung	1522
II. Denkmalschutz	1522
1. Historisches	1522
2. Denkmalbegriff/Denkmaleigenschaft	1523
3. Denkmalschutzrechtliche Konsequenzen	1524
4. Wirtschaftlichkeit/Zumutbarkeit der Kostenhöhe	1524
5. Sanktionsmechanismen	1525
III. Wohnungseigentumsrechtliche Kollisionspunkte	1526
1. Fenster	1526
2. Rolladenmontage/Sonnenschutzeinrichtungen	1526
3. Solaranlagen	1527
4. Fassadensanierung	1527
5. Dachsanierung	1527
6. Antennen und Satellitenanlagen	1527
IV. Wohnungseigentumsrechtliche Umsetzung und Problembehandlung ...	1528
1. Zustellungsfragen	1528
2. Klagebefugnis gem. § 42 Abs. 2 VwGO	1529

3. Verpflichteter denkmalschutzrechtlicher Unterlassungen – bzw. Instandsetzungsverfügungen	1529
4. Beschlussfassung/denkmalschutzrechtliche Unbedenklichkeit	1530
5. Wohnungseigentumsrechtliche Bindungswirkung öffentlicht-rechtlicher Genehmigungen	1531
6. Fehlende denkmalschutzrechtliche Auflage/Auswirkung auf das Entschließungsermessen	1532
7. Gestaltungsmöglichkeiten in der Gemeinschaftsordnung	1532
§ 108. Urheberrecht	1534
I. Einleitung	1534
II. Anwendbarkeit des Urheberrechtsgesetzes auf Bauwerke	1535
1. Urheberrechtsschutz für ein Bauwerk	1535
2. Rechtsfolgen bei bestehendem Urheberrechtsschutz	1537
3. Wohnungseigentumsrechtliche Bezugspunkte	1539
4. Rechtsfolgen im Falle der Verletzung von Urheberpersönlichkeitsrechten des Architekten	1540
5. Wohnungseigentumsrechtliche Konsequenzen	1541
6. Verjährung/Rechtsweg	1542
III. Exkurs KabelweiterSendungsrecht	1542
14. Teil. Arbeits- und Sozialrecht	
§ 109. Arbeitsrecht	1545
I. Einleitung	1545
1. Begriffsbestimmung	1546
2. Vertragsabschluss	1546
3. Kündigungsschutz	1547
4. Vertragsabwicklung	1547
5. Streitigkeiten	1549
II. Der Mindestlohn	1549
1. Arbeitnehmerbegriff	1550
2. Abdingbarkeit	1552
3. Zahlungspflichten	1552
4. Nebenpflichten des Arbeitgebers	1553
5. Haftung	1554
III. Arbeitszeit	1555
1. Sonn- und Feiertage	1556
2. Ruhezeiten und Pausen	1556
3. Verstöße	1556
§ 110. Sozialrecht	1557
I. Insolvenzgeldumlage	1557
II. Haushaltsscheckverfahren	1557
III. Selbständige Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters	1558
IV. Geringfügige und kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse	1558
1. Einleitung	1558
2. Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse	1558
3. Kurzfristige Beschäftigungen	1559
4. Arbeitsrechtliche Vorgaben	1559
5. Steuerrecht	1559
6. Sozialrecht	1560

15. Teil. Besondere Vorschriften

§ 111. Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001)	1561
I. Einleitung	1561
II. Anwendungsbereich, § 2 TrinkwV	1562
III. Begriffsbestimmungen, § 3 TrinkwV	1562
1. Trinkwasser, § 3 Nr. 1a TrinkwV	1562
2. Wasserversorgungsanlage, § 3 Nr. 2e TrinkwV	1562
3. Trinkwasser-Installation, § 3 Nr. 3 TrinkwV	1563
4. Aufbereitungsstoffe, § 3 Nr. 8 TrinkwV	1563
5. Technischer Maßnahmewert, § 3 Nr. 9 TrinkwV	1563
6. Gewerbliche Tätigkeit, § 3 Nr. 10 TrinkwV	1564
7. Öffentliche Tätigkeit, § 3 Nr. 11 TrinkwV	1564
8. Großanlage zur Trinkwassererwärmung, § 3 Nr. 12 TrinkwV	1564
9. Begriffe „schriftlich“, „unverzüglich“ und „auf Datenträgern“	1565
IV. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen	1566
1. Adressat der Trinkwasserverordnung	1566
2. Generalklausel, § 4 Abs. 1 TrinkwV	1567
3. Pflichten bei der Zugabe von Aufbereitungsstoffen, § 11 Abs. 7 TrinkwV	1568
4. Vorlagepflicht, § 13 Abs. 3 TrinkwV und Anzeigepflicht, § 13 Abs. 4 TrinkwV	1568
5. Untersuchungspflicht, § 14 Abs. 3 TrinkwV	1570
6. Unverzügliche Aufzeichnungspflichten, § 15 Abs. 3 TrinkwV	1573
7. Besondere Anzeige- und Handlungspflichten, § 16 TrinkwV	1574
8. Pflichten aus Anforderungen an Anlagen, § 17 TrinkwV	1581
9. Informationspflichten, § 21 Abs. 1 TrinkwV	1583
§ 112. Heizkostenverordnung (HeizkostenV 2009)	1586
I. Einleitung	1586
II. Anwendungsbereich, § 1 HeizkostenV	1587
III. Begriffsbestimmungen des Gebäudeeigentümers	1587
1. Gebäudeeigentümer, § 1 Abs. 1 HeizkostenV	1587
2. Dem Gebäudeeigentümer gleichgestellte Personen, § 1 Abs. 2 HeizkostenV	1587
IV. Anwendbarkeit der HeizkostenV auf das Wohnungseigentum, § 3 HeizkostenV	1588
1. Inhalt der Regelung	1588
2. Geltungsbereich	1589
3. Vorrangstellung der HeizkostenV	1589
V. Anpassungsmöglichkeit der Vorschriften in der WEG	1589
1. Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung	1590
2. Einzelmaßnahmen	1590
3. Regelungsbereiche	1591
VI. Erforderliche Entscheidungen nach § 3 Satz 2 HeizkostenV	1593
1. Inhalt der gesetzlichen Regelung	1593
2. Anschaffung von Erfassungsgeräten	1593
3. Ausstattung der Sondereigentumseinheiten und des Gemeinschaftseigentums	1594
4. Beschluss über Kostenverteilung	1595
VII. Das vermietete Sondereigentum	1597
1. Besonderheiten	1597
2. Widerspruchsrecht des Mieters	1597

3. Verteilungsschlüssel	1597
§ 113. Energieeinsparungsgesetz (EnEG)	1599
I. Einleitung	1599
II. Ziel des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG)	1600
III. „Grundpflichten“ des EnEG und deren Verordnungsermächtigungen	1600
1. § 1 Abs. 1 EnEG	1600
2. Rechtsverordnungsermächtigung (§ 1 Abs. 2 EnEG) und andere Rechtsvorschriften (§ 1 Abs. 3 EnEG)	1601
3. § 2 Abs. 1 EnEG	1602
4. Rechtsverordnungsermächtigung (§ 2 Abs. 2 EnEG), Erweiterung auf bestehende Gebäude (§ 2 Abs. 3 EnEG) und andere Rechtsvorschriften (§ 2 Abs. 4 EnEG)	1602
5. § 2a Abs. 1 EnEG	1603
6. Rechtsverordnungsermächtigung (§ 2a Abs. 2 und 3 EnEG)	1604
7. § 3 Abs. 1 EnEG	1604
8. Rechtsverordnungsermächtigung (§ 3 Abs. 2 EnEG) und andere Rechtsvorschriften (§ 3 Abs. 3 EnEG)	1604
IV. Energieausweise, § 5a EnEG	1605
V. Bußgeldvorschriften, § 8 EnEG	1605
§ 114. Energieeinsparverordnung (EnEV)	1607
I. Einleitung	1607
II. Zweck und Anwendungsbereich, § 1 EnEV	1609
1. Zweck, § 1 Abs. 1 EnEV	1609
2. Anwendungsbereich, § 1 Abs. 2 und 3 EnEV	1609
III. Begriffsbestimmungen, § 2 EnEV	1611
1. Wohngebäude, § 2 Nr. 1 EnEV	1611
2. Nicht-Wohngebäude, § 2 Nr. 2 EnEV	1612
3. Baudenkmäler, § 2 Nr. 3a EnEV	1613
4. Beheizte Räume, § 2 Nr. 4 EnEV	1613
5. Gekühlte Räume, § 2 Nr. 5 EnEV	1613
6. Erneuerbare Energien, § 2 Nr. 6 EnEV	1613
7. Heizkessel, Niedertemperaturkessel und Brennwertkessel, § 2 Nr. 7, 10 und 11 EnEV	1613
8. Nutzfläche, § 2 Nr. 13 EnEV	1614
9. Gebäudenutzfläche, § 2 Nr. 14 EnEV	1614
IV. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen	1614
1. Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden, § 9 EnEV	1615
2. Nachrüstung der Anlagen und Gebäude, § 10 EnEV	1621
3. Vorlagepflicht bei Energieausweisen, § 16 Abs. 2 EnEV	1625
§ 115. Wärmelieferverordnung (WärmeLV)	1630
I. Einleitung	1630
II. Anwendungsbereich, § 1 WärmeLV	1631
III. Problematik bei vermietetem Wohnungseigentum	1633
IV. Anspruch des vermittelnden Wohnungseigentümers auf Einhaltung der Anforderungen des § 556c BGB und der WärmeLV	1634
V. Auskunftsanspruch, § 5 WärmeLV	1635
VI. Berechnung der Kostenneutralität, §§ 8 bis 10 WärmeLV	1636
1. Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung, § 8 WärmeLV	1636

Inhaltsverzeichnis

2. Ermittlung der Betriebskosten der Eigenversorgung, § 9 WärmeLV	1637
3. Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung, § 10 WärmeLV	1637
VII. Lösungsansätze zur Kostenneutralität	1638
VIII. Umstellungsankündigung, § 11 WärmeLV	1639
§ 116. Sonstige Sicherheitsverordnungen	1641
I. Mess- und Eichgesetz (MessEG)	1641
1. Einleitung	1641
2. Anzeigepflicht, § 32 MessEG	1641
3. Weitere Pflichten des MessEG	1644
II. Weitere Sicherheitsverordnungen	1646
Sachverzeichnis	1647