

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Was bringt die WEG-Reform 2020/2021?	17
2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	33
2.1 Warum Wohnungseigentum?	33
2.2 Wohnungs- und Teileigentum	33
2.3 Gemeinschaftseigentum	34
2.4 Sondereigentum	35
2.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	45
2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	46
2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	46
2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	47
2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung	49
2.6.4 Grundbucheintragung	50
3 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	53
3.1 Regelungsinstrumente	53
3.1.1 Gebrauch des Sondereigentums	53
3.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	54
3.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs	55
3.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	56
3.1.5 Schadenersatz	58
3.2 Sondernutzungsrecht	59
3.2.1 Bedeutung	59
3.2.2 Inhalt und Grenzen	59
3.2.3 Begründung von Sondernutzungsrechten	60
3.2.4 Grenzen	61
3.2.5 Übertragung von Sondernutzungsrechten	62
3.2.6 Kostentragungsregelung	63
4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	65
4.1 Rechte der Wohnungseigentümer	65
4.1.1 Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	65
4.1.2 Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung	65
4.1.3 Auskunftsrecht	66
4.1.4 Einsichtsrecht	67

4.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	68
4.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht	68
4.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	69
4.2.3	Duldungspflicht	69
4.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums	70
4.3	Bauliche Veränderungen	70
4.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	71
4.3.2	Mögliche Rechtsfolgen einer festgestellten baulichen Veränderung	73
4.3.3	Verhaltenstipps bei baulichen Veränderungen	78
4.4	Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	79
4.4.1	Bauliche Veränderungen durch Mehrheitsbeschluss	80
4.4.2	Instandhaltungsmaßnahmen	81
4.4.3	Instandsetzungsmaßnahmen	81
4.4.4	Modernisierende Instandsetzungen	82
4.4.5	Modernisierungen	82
4.4.6	Beschlüsse zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	82
4.4.7	Beschlüsse zu modernisierenden Instandsetzungen	82
4.4.8	Mehrheitsbeschlüsse zu Modernisierungen	84
4.4.9	Kein Individualanspruch	88
4.4.10	Beschlusskompetenz	88
5	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	91
5.1	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	91
5.1.1	Instandhaltung	91
5.1.2	Instandsetzung	91
5.1.3	Kosten der sonstigen Verwaltung	92
5.1.4	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	92
5.1.5	Sonderumlagen	93
5.1.6	Instandhaltungsrücklage	96
5.1.7	Verwaltervergütung	99
5.2	Der Kostenverteilerschlüssel	102
5.2.1	Häufige Fehler bei Anwendung des Kostenverteilerschlüssels	103
5.2.2	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	103
5.3	Änderung des Kostenverteilerschlüssels	111
5.3.1	Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten	111
5.3.2	Rechtsprechungsbeispiele zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	116

5.3.3	Beschluss nur mit Wirkung für die Zukunft?	117
5.3.4	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	118
5.3.5	Orientierung am individuellen Gebrauch	120
5.3.6	Doppelt qualifizierte Mehrheit	121
5.3.7	Kostenbefreiung	123
5.3.8	Änderung des Kostenverteilerschlüssels bei Unbilligkeit	124
5.4	Der Wirtschaftsplan	126
5.4.1	Einnahmen und Ausgaben	127
5.4.2	Kostenverteilerschlüssel	127
5.4.3	Der Einzelwirtschaftsplan	127
5.4.4	Pflicht des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	128
5.4.5	Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Eigentümerbeschluss	128
5.4.6	Fortgeltung des Wirtschaftsplans	128
5.4.7	Fehlerhafte Wirtschaftspläne – Anfechtungsgründe	129
5.5	Die Jahresabrechnung	132
5.5.1	Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip	132
5.5.2	Verteilerschlüssel	133
5.5.3	Gesamt- und Einzelabrechnung	133
5.5.4	Kontenstand	134
5.5.5	Sonderfälle	134
5.5.6	Fehlerhafte Jahresabrechnungen	140
5.5.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Jahresabrechnung	143
5.6	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht von Wohngeldforderungen	143
5.7	Die Entlastung des Verwalters	145
5.8	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	146
5.9	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	146
5.10	Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten	147
5.11	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	148
5.11.1	Fälligkeitstheorie	148
5.11.2	Jahresabrechnung nach Eigentümerwechsel	149
5.11.3	Abrechnungsspitze	149
5.11.4	Zusammenfassung	152
6	Die Wohnungseigentümersversammlung	153
6.1	Wie wird die Eigentümersversammlung einberufen?	153
6.1.1	Wann und durch wen wird die Versammlung einberufen?	153
6.1.2	Wer muss eingeladen werden?	158
6.1.3	Form und Frist	160
6.1.4	Inhalt	162
6.1.5	Einberufungsmangel/Kausalität	167

6.2	Die Beschlussfähigkeit	168
6.3	Das Stimmrecht	170
6.3.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	170
6.3.2	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	172
6.3.3	Majorisierung	175
6.3.4	Stimmenthaltung	177
6.3.5	Stimmrechtsausschluss	177
6.3.6	Ruhen des Stimmrechts	181
6.3.7	Stimmrechtsvertretung	182
6.4	Teilnahme Dritter an der Versammlung	188
6.5	Wie läuft die Versammlung ab?	191
6.6	Die Beschlussfassung	194
6.6.1	Abgrenzung: Beschluss oder Vereinbarung?	195
6.6.2	Wichtige Beschlusskompetenzen	197
6.6.3	Öffnungsklauseln	205
6.6.4	Welche Arten von Beschlüssen gibt es?	209
6.6.5	Der Bestimmtheitsgrundsatz	227
6.6.6	Wann haben Beschlüsse Bindungswirkung für einen Rechtsnachfolger?	228
6.6.7	Vollzug von Beschlüssen	229
6.6.8	Rede- und Antragsrecht	230
6.7	Die Beschlussfeststellung und -verkündung	231
6.8	Wann sind Beschlüsse nichtig oder anfechtbar?	234
6.8.1	Verstoß gegen gesetzliche Verbote	234
6.8.2	Sittenwidrigkeit	235
6.8.3	Fehlende Beschlusskompetenz	236
6.9	Die Versammlungsniederschrift	236
6.9.1	Inhalt	237
6.9.2	Form und Frist	238
6.9.3	Fehlerhafte Niederschrift	239
6.10	Die Beschlussammlung	246
6.10.1	Inhalt	247
6.10.2	Zeitpunkt und Form der Eintragung	252
6.10.3	Einsichtsrecht	254
6.10.4	Fehler in der Beschlussammlung	254
6.10.5	Folgen bei nicht ordnungsgemäß geführter Beschlussammlung	255
7	Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	263
7.1	Teilrechtsfähigkeit	263
7.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?	263
7.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergemeinschaft?	264

7.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	267
7.1.4	Verwaltungsvermögen	272
7.2	Haftung	273
7.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft?	274
7.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	274
7.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	277
7.3	Insolvenz	279
8	Verwalter und Verwaltungsbeirat	281
8.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	281
8.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	281
8.2.1	Erstbestellung	282
8.2.2	Bestellung durch Beschluss	283
8.2.3	Inhalt des Bestellungsbeschlusses	285
8.2.4	Nachweis der Verwaltereigenschaft	285
8.3	Verwaltervertrag	285
8.3.1	Rechtsnatur	285
8.3.2	Stillschweigender Abschluss	286
8.3.3	Abschluss durch Beirat	286
8.3.4	Laufzeit	287
8.3.5	Inhalt	287
8.3.6	Vergütung	289
8.4	Wann kann der Verwalter abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt werden?	290
8.4.1	Abberufung aus wichtigem Grund	291
8.4.2	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	293
8.5	Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter?	294
8.5.1	Innenverhältnis	295
8.5.2	Vertretung der Wohnungseigentümer	300
8.5.3	Vertretung der Gemeinschaft	303
8.5.4	Fehlen eines Verwalters	305
8.5.5	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	306
8.5.6	Auskunftspflicht des Verwalters, Einsichtsrecht der Eigentümer	307
8.5.7	Herausgabe der Unterlagen	308
8.6	Haftung des Verwalters	309
8.6.1	Schadenersatzanspruch der Eigentümer	309
8.6.2	Haftungsbeschränkungen	311
8.6.3	Verkehrssicherungspflicht	311
8.7	Verwaltungsbeirat	313
8.7.1	Bestellung	313
8.7.2	Zusammensetzung des Beirats	314

8.7.3	Aufgaben und Befugnisse	315
8.7.4	Haftung des Beirats	316
9	Die vermietete Eigentumswohnung	319
9.1	Gestaltung des Mietvertrags	320
9.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	323
9.3	Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	329
9.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	330
9.5	Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	331
9.6	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	332
10	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	335
10.1	Das Wichtigste im Überblick	335
10.1.1	Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozessordnung	335
10.1.2	Beibringungslast für Tatsachen	335
10.1.3	Die Anfechtungsklage	336
10.1.4	Anträge	337
10.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	337
10.1.6	Anwaltpflicht	338
10.1.7	Der Verwalter als Zustellungsvertreter	339
10.1.8	Kostenentscheidung	339
10.1.9	Die Kostenlast des Verwalters	341
10.1.10	Streitwert	342
10.1.11	Berufung/Revision	343
10.2	Zuständiges Gericht	344
10.3	Die Anfechtungsklage	346
10.3.1	Klagebefugnis	346
10.3.2	Frist zur Klageerhebung	347
10.3.3	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	348
10.3.4	Frist zur Klagebegründung	349
10.3.5	Prozessparteien und Klageantrag	350
10.3.6	Fehlerhafte Eigentümerbeschlüsse	351
10.3.7	Anfechtung eines Negativbeschlusses	353
10.3.8	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	354
10.4	Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	355
10.5	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen des teilrechtsfähigen Verbandes	356
10.6	Klagen der Wohnungseigentümergemeinschaft wegen Ansprüchen aus einem Vertrag	356

10.7	Klage auf Abberufung des Verwalters	357
10.8	Bestellung eines Notverwalters	357
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	358
10.10	Einstweiliger Rechtschutz	359
10.11	Entziehung des Wohnungseigentums	360
10.12	Protokollberichtigung	362
11	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	363
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	363
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	366
11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	374
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	375
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	376
12	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	379
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz	379
12.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	379
12.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkälern	379
12.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	380
12.2.3	Baukindergeld	381
12.2.4	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	384
12.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	405
12.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	405
12.3.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss-Prinzips	405
12.3.3	Einnahmen verschieben	406
12.3.4	Ausgaben verschieben	406
12.3.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip	406
12.3.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	407
12.3.7	Werbungskosten	411
12.3.8	Absetzung für Abnutzung	420
12.3.9	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten	423
12.3.10	AfA-Tabellen	424

12.3.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	430
12.3.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	431
12.3.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	439
12.3.14	Einkunftszielungsabsicht	440
12.3.15	Verbilligte Überlassung	442
12.3.16	Vermietung von Ferienwohnungen	442
12.3.17	Längere Leerstandszeiten	443
12.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	444
12.4.1	Spekulationsgeschäft	444
12.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	446
12.5	Umsatzsteuer	448
12.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	449
12.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	449
13	Versicherungen	451
13.1	Feuerversicherung	451
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	452
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	453
13.4	Sonstige Versicherungen	454
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	455
	Abkürzungsverzeichnis	457
	Literaturverzeichnis	459
	Stichwortverzeichnis	461
	Die Autorinnen und Autoren	471