

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
<b>1 Was bringt die WEG-Reform 2020/2021? .....</b>	<b>17</b>
<b>2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums .....</b>	<b>33</b>
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
<b>3 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums .....</b>	<b>53</b>
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
<b>4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>65</b>
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	<b>Lasten und Kosten des Wohnungseigentums</b> .....	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	<b>Die Wohnungseigentümersammlung</b> .....	153
6.1	Wie wird die Eigentümersammlung 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	Ruhe 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	<b>Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz .....</b>	<b>263</b>
7.1	Teilrechtsfähigkeit .....	263
7.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit? .....	263
7.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft? .....	264

7.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer .....	267
7.1.4	Verwaltungsvermögen .....	272
7.2	Haftung .....	273
7.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft? .....	274
7.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer? .....	274
7.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel .....	277
7.3	Insolvenz .....	279
<b>8</b>	<b>Verwalter und Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>281</b>
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
<b>9</b>	<b>Die vermietete Eigentumswohnung .....</b>	<b>319</b>
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 Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses .....	331
9.6	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer .....	332
<b>10</b>	<b>Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht .....</b>	<b>335</b>
10.1	Das Wichtigste im Überblick .....	335
10.1.1	Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozessordnung .....	335
10.1.2	Bebringungslast 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Rechtsschutz .....	359
10.11	Entziehung des Wohnungseigentums .....	360
10.12	Protokollberichtigung .....	362
<b>11</b>	<b>Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung .....</b>	<b>363</b>
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
<b>12</b>	<b>Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>379</b>
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 Baudenkmalen .....	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 Gesamtschaffungskosten/ 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	Einkunftserzielungsabsicht .....	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
<b>13</b>	<b>Versicherungen</b> .....	<b>451</b>
13.1	Feuerversicherung .....	451
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	452
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	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