

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis XVII

Literaturverzeichnis XXIII

1. Kapitel. Bedeutung und Entwicklung der Eigentumswohnung

I. Wohnungsbautätigkeit nach dem zweiten Weltkrieg	1
II. Das Wohnungseigentumsgesetz	2
1. Stockwerkseigentum	2
2. Wohnungseigentum im Ausland	2
3. Gründe für die Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes	3
4. Das Gesetz vom 15. März 1951 (WEG)	4
a) Entstehung des WEG	4
b) Inhalt des WEG	5
c) Novellierung des WEG	7
III. Praktische Bedeutung der Eigentumswohnung	11
1. Die Eigentumswohnung als eine besondere Form von Wohn-eigentum	11
2. Vor- und Nachteile der Eigentumswohnung	14
3. Verbreitung der Eigentumswohnung	14
a) Allgemeine Entwicklung	16
b) Der Markt der Eigentumswohnungen	19

2. Kapitel. Herstellung und Erwerb der Eigentumswohnung

I. Technisches Regelwerk	19
II. Das Baurecht	21
1. Öffentliches Baurecht	21
2. Öffentliches Planungsrecht	21
3. Öffentliches Bauordnungsrecht	23
4. Privates Baurecht	24
III. Werkverträge	25
1. Der Architekt	25
a) Architektenleistung	26
b) Architektenhonorar (HOAI)	27
c) Mängel der Architektenleistung	29
2. Ingenieure und Sonderfachleute	31
3. Bauleistungen	33

4. Bauwerkvertrag nach BGB	34
a) Zustandekommen und Wirksamkeit	35
b) Inhalt	36
c) Erfüllungspflicht des Bauunternehmers	36
d) Vergütungspflicht des Bestellers	37
e) Abnahme des Bauwerks	39
f) Gewährleistungsansprüche	41
aa) Nachbesserung	41
bb) Wandelung	42
cc) Minderung	42
dd) Schadensersatz wegen Nichterfüllung	43
ee) Schadensersatz wegen positiver Forderungsverletzung	44
g) Gewährleistungsfristen	44
5. Bauwerkvertrag nach VOB	46
a) Bedeutung der VOB/B	46
b) Inhalt der VOB/B	48
6. Besondere Bau- und Werkverträge	48
a) Bauwerkvertrag mit Arbeitsgemeinschaft (Arge)	49
b) Generalunternehmervertrag	50
c) Generalübernehmervertrag	50
7. Baubetreuungsvertrag	51
a) Baubetreuungsvertrag im engeren Sinn	52
b) Baubetreuungsvertrag im weiteren Sinn	53
8. Bauträgervertrag	54
a) Grundsätze für die Gestaltung von Bauträgerverträgen	57
b) Regelung der Gewährleistungsansprüche	59
9. Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche wegen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum	60
a) Gewährleistungsansprüche	60
b) Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	62
c) Beweissicherungsantrag	63
IV. Kauf neuer Eigentumswohnungen	65
1. Die Anbieter von Neubaueigentumswohnungen	65
2. Der Preis der Neubaueigentumswohnungen	66
a) Herstellungskosten	66
b) Berechnungsbeispiel für Herstellungskosten	68
3. Kaufpreisermittlung nach den Gesamtkosten (Beispiel)	71
a) Kaufpreisgestaltung	72
b) Kaufpreisbestimmung in besonderen Fällen	72
c) Festpreisgestaltung	73
d) Anlieger- und Erschließungskosten	73
4. Kaufvertrag	75

Inhaltsverzeichnis

VII

V. Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen	77
1. Verkauf von gebrauchten, geborenen Eigentumswohnungen	77
2. Verkauf von gekorenen Eigentumswohnungen – Umwandlung	79
a) Technische Eignung, Abgeschlossenheit und Aufteilungsplan	80
b) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	81
c) Berücksichtigung der Mietverhältnisse	83
d) Inhalt der Kaufverträge	85
 3. Kapitel. Finanzierung der Eigentumswohnung	
I. Finanzierung allgemein	87
1. Eigenkapital- und Kreditsfinanzierung	87
2. Gegenstand der Finanzierung	89
3. Finanzierungsplan und Wirtschaftlichkeitsberechnung	89
4. Darlehensgeber	91
5. Darlehen der Kreditinstitute	92
a) Sparkassendarlehen	93
b) Darlehen der Kreditgenossenschaften	94
c) Darlehen der privaten Hypothekenbanken	94
d) Darlehen der öffentlich-rechtlichen Bodenkreditinstitute	96
6. Bausparkassen und Bauspardarlehen	97
a) Der Bausparvertrag	98
b) Das Bauspardarlehen	100
c) Risikolebensversicherung	102
7. Versicherungshypotheken	102
II. Darlehenskonditionen	105
1. Der Kapitalmarkt	105
2. Kreditkosten	106
a) Effektivzins	106
b) Einmalige Leistungen	108
c) Wiederkehrende Leistungen	110
3. Verrechnungs- und Zahlungszeiträume	111
4. Tilgungsstreckung und Zusatzdarlehen	112
III. Finanzierungsbeispiele	113
IV. Kreditsicherung und Beleihung	120
1. Rechtsnatur des Darlehens	120
2. Darlehenssicherung	121
3. Beleihung	122
a) Beleihungswert	123
b) Sachwert	124
c) Ertragswert	124
d) Berechnungsart	125

4. Kapitel. Öffentliche Förderung der Eigentumswohnung

I. Mit öffentlichen Mitteln geförderte Eigentumswohnung	127
1. Bereitstellung öffentlicher Mittel	128
2. Steuerbegünstigung und Gebührenermäßigung	129
3. Voraussetzung für die öffentliche Förderung	130
a) Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG	130
b) Verschiedenes	132
c) Beantragung öffentlicher Baudarlehen	132
II. Wohnbauförderungsrichtlinien (WFB)	134
III. Förderung im 1. Förderungsweg	134
1. Familienzusatzdarlehen	135
2. Öffentliche Mittel zur Finanzierung von Eigentumswohnungen in den einzelnen Bundesländern	135
3. Finanzierungsbeispiel	138
IV. Förderung im 2. Förderungsweg	140
1. Förderungsvoraussetzung	140
2. Förderungsart	141
3. Nicht öffentliche Mittel zur Förderung von Eigentumswohnungen	142
V. Wohngeld (Lastenzuschuß)	145
1. Wohngeld allgemein	145
2. Lastenzuschuß und Berechnungsmuster	147

5. Kapitel. Die Eigentumswohnung im Steuerrecht

I. Grunderwerbsteuer	150
1. Steuervergünstigungen	150
2. Steuersatz und Bemessungsgrundlage	150
3. Steuerschuldner	152
II. Einheitsbewertung	152
1. Grundstücksarten	153
a) Unbebaute Grundstücke	153
b) Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen	154
2. Wertermittlung	155
a) Jahresrohmiere	155
b) Vervielfältiger	156
3. Beispiel zur Berechnung des Einheitswertes bei Eigentumswohnungen	157
4. Bewertungsmaßstäbe im Zeitablauf	157
a) Hauptfeststellungszeitpunkt und Hauptfeststellungszeitraum	157
b) Fortschreibung	157

Inhaltsverzeichnis

IX

c) Nachfeststellung	158
d) Feststellungszeitpunkt	158
5. Rechtsbehelf	158
6. Bewertung freifinanzierter Eigentumswohnungen	159
III. Grundsteuer	160
1. Steuermeßbetragsverfahren	160
a) Feststellung des Steuermeßbetrages	160
b) Festsetzung des Steuermeßbetrages	161
c) Rechtsbehelf	162
2. Steuerverfahren	162
a) Steuerfestsetzung	162
b) Entrichtung der Grundsteuer	163
c) Dauer der Grundsteuerpflicht	163
d) Rechtsbehelf	164
3. Grundsteuererlaß und Grundsteuervergünstigung	164
a) Grundsteuererlaß	164
b) Grundsteuervergünstigung	164
c) Berechnungsbeispiel	166
IV. Einkommensteuer	167
1. Einkunftsarten	168
2. Folgen des Wohneigentumsförderungsgesetzes	169
3. Aufwendungen vor Bezugsfertigkeit oder vor Beginn der Selbstnutzung der Wohnung	171
4. Grundmuster für Beispiele der Berechnung der einkommensteuerlichen Vergünstigungen	172
5. Einkommensteuerrecht für eigengenutzte Eigentumswohnung	176
a) Grundförderung nach § 10e EStG	176
b) Baukindergeld	177
c) Sonstige Steuervergünstigungen	177
6. Einkommensteuerrecht für vermietete Eigentumswohnung	178
a) Einnahmen	178
b) Werbungskosten	179
c) Abschreibung	180
7. Spekulationssteuer	181
V. Erbschaft- und Schenkungsteuer	182
1. Steuerpflicht	182
2. Erwerb von Todes wegen	183
3. Erwerb durch Schenkung	184
4. Wertermittlung	184
5. Berechnung der Steuer	186
a) Steuerklassen	186
b) Freibeträge	187

c) Steuerbefreiungen	188
d) Steuersätze	189
6. Steuerschuld und Steuererhebung	189
VI. Vermögenssteuer	190
VII. Umsatzsteuer	193
VIII. Gewerbesteuer	196

6. Kapitel. Versicherung der Eigentumswohnung

I. Grundzüge der Versicherungen	199
1. Arten der Versicherungen	199
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	200
a) Allgemeines zum Vertrag	200
b) Versicherungswert	201
c) Versicherungssumme	201
d) Kündigung	202
II. Sachversicherungen	203
1. Private Sachversicherungen	203
2. Gesetzliche Sachversicherung	204
III. Haftpflichtversicherung	205
1. Bauherrn-Haftpflichtversicherung	206
2. Hausherrn-Haftpflichtversicherung	206
3. Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung	207
4. Privat-Haftpflichtversicherung	207
5. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung	208
IV. Rechtsschutzversicherung	209
V. Berufsgenossenschaft	210

7. Kapitel. Wesen und Begründung des Wohnungseigentums

I. Begriffe und Begriffsinhalte	211
1. Wohnungseigentum – Wohnungserbbaurecht	211
2. Teileigentum – Teilerbaurecht	212
3. Sondereigentum	213
a) Gegenstand des Sondereigentums	213
b) Inhalt des Sondereigentums	214
c) Veränderung des Sondereigentums	215
4. Gemeinschaftliches Eigentum	216
a) Miteigentumsanteile	216
b) Gegenstand des gem. Eigentums	217
c) Gemeinschaftsvermögen der Wohnungseigentümer	218
d) Veränderung des Miteigentums	222
5. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	223
6. Faktische Wohnungseigentümer	224

7. Sondernutzungsrechte	227
8. Mitsondereigentum und Nachbareigentum	231
9. Dienstbarkeiten	232
a) Nießbrauchsrecht (§§ 1030–1088 BGB)	233
b) Grunddienstbarkeit (§§ 1018–1029 BGB)	236
c) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1094 BGB)	238
d) Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	239
e) Dauerwohnrecht (§§ 31–42 WEG)	240
10. Grundbuch	241
a) Allgemeine Grundsätze des Grundbuchrechts	241
b) Spezielle Grundsätze des Grundbuchrechts für das Wohnungs- und Teileigentum	243
c) Schließen der Wohnungsgrundbücher	244
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	245
1. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheit	247
2. Zweckbestimmung	250
3. Unterschiedliche Formen der Begründung	253
a) Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	253
b) Begründung durch Teilung des Grundstückseigentümers	254
c) Gemeinschaftsordnung	255
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	257
1. Teilungserklärung und Inhaltskontrolle	257
2. Festlegung der Miteigentumsquoten	259
3. Bestimmung der Gegenstände des Sondereigentums	259
4. Inhalt der Gemeinschaftsordnung	261
5. Änderung der Gemeinschaftsordnung	263
IV. Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft	267
1. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	267
2. Zerstörung des Gebäudes	268
3. Aufhebung durch Vereinbarung	268
4. Steckengebliebener Bau	269
 <i>8. Kapitel. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer</i>	
I. Verfügungsrechte	270
1. Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum	271
2. Verfügungen über Mit- und Sondereigentum	272
II. Veräußerungsbeschränkung	273
1. Zustimmungsbefugte	274
2. Zustimmungsbedürftige Veräußerungen	275
3. Zustimmung – Versagung der Zustimmung	276
4. Erfahrungen aus der Praxis	278

III. Gebrauch des Sondereigentums	279
1. Grenzen des Gebrauchs	280
2. Pflichten für den Gebrauch	283
a) Instandhaltungspflicht	284
b) Pflicht zum rücksichtsvollen Gebrauch	284
c) Pflichten Dritter zum ordnungsgemäßen Gebrauch	289
d) Pflicht zur Duldung ordnungsgemäßen Gebrauchs	289
e) Pflicht zur Duldung von Einwirkungen wegen Instand- haltungsmaßnahmen	290
3. Vermietung der Eigentumswohnung	291
a) Zustimmung zur Vermietung	295
b) Mieterschutz	296
c) Mietpreis und Nebenkosten	298
d) Mieterhöhungen	299
e) Zeitmietvertrag	300
4. Vermietung zur Nichtwohnnutzung	301
5. Gebrauch des Sondereigentums durch Miteigentümer	303
IV. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	304
1. Grenzen des Gebrauchs	304
2. Gebrauchsregelungen	307
a) Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung	307
b) Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschuß	308
c) Gebrauchsregelungen durch richterliche Entscheidung	311
3. Hausordnung	312
a) Begründung der Hausordnung	312
b) Inhalt der Hausordnung	313
c) Durchführung der Hausordnung	314
4. Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums	315
V. Instandhaltung, bauliche Veränderungen und besondere Auf- wendungen	316
1. Maßnahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instand- setzung	317
2. Bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen	323
3. Bauliche und wertverbessernde Maßnahmen ohne Zustim- mung der Wohnungseigentümer	331
4. Kabelfernsehen	334
VI. Lasten- und Kostentragungspflicht der Wohnungseigentümer	336
1. Verteilungsschlüssel	336
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	339
3. Kosten der Verwaltung	341
a) Bewirtschaftungskosten	341
b) Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten)	342
c) Sonstige Verwaltungskosten	346
d) Nicht-Verwaltungskosten	347

Inhaltsverzeichnis

XIII

4. Hausgeld, Fälligkeiten und Geltendmachung	348
a) Begriff und Arten des Hausgeldes	348
b) Haftung, Aufrechnung und Zurückbehaltung	349
c) Hausgeld bei Veräußerung	351
d) Geltendmachung, Fälligkeit, Verzug und Verjährung	352
5. Umlagen	355
VII. Sanktionen und Ersatzansprüche	356
1. Schadensersatzansprüche	356
a) Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander	357
b) Ansprüche von Dritten gegenüber Wohnungseigentümern	358
aa) Ansprüche wegen Fehlverhaltens des Verwalters	358
bb) Ansprüche aus unerlaubter Handlung	359
2. Andere Ersatz- und Erstattungsansprüche	360
3. Entziehung des Wohnungseigentums bei schwerer Pflichtverletzung	362

9. Kapitel. Vereinbarungen und Beschlüsse

I. Vereinbarungen	368
II. Beschlüsse	369
1. Unwirksame Beschlüsse	369
2. Anfechtbare Beschlüsse	373
3. Wirksame Beschlüsse	373
4. Umlaufbeschlüsse	373
5. Rechtswirkung der Beschlüsse	376
6. Rechtsfolgen ungültiger Beschlüsse	377

10. Kapitel. Versammlung der Wohnungseigentümer

I. Vorbereitung der Versammlung	379
1. Aufbereitung des Versammlungsstoffes	379
2. Turnus der Versammlung	380
3. Zeitpunkt und Ort der Versammlung	380
4. Einberufung und Tagesordnung	381
5. Einberufungsfrist	383
6. Einberufung außerordentlicher Versammlungen	384
II. Wiederholungsversammlung und Eventualeinberufung	385
III. Durchführung der Versammlung	386
1. Beschlußfähigkeit zu Beginn der Versammlung	387
2. Beschlußfähigkeit während der Versammlung	387
3. Mängel der Beschlußfähigkeit	388
4. Vorsitz	388

IV. Stimmrecht	389
1. Bewertung des Stimmrechts	389
2. Ausübung des Stimmrechts	390
3. Stimmrecht bei Eigentumsübertragung	392
4. Ruhen des Stimmrechts	392
5. Stimmrechtsvollmacht	393
6. Stimmrechtsausschluß – Stimmrechtsbeschränkung	394
7. Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	397
V. Geschäftsordnung in der Versammlung	398
1. Gegenstand der Geschäftsordnung	398
2. Anträge zur Geschäftsordnung	399
3. Anwesenheit Dritter	399
4. Allgemeine Fragen zur Geschäftsordnung	400
VI. Abstimmung in der Versammlung	400
1. Beschuß-Texte	401
2. Abstimmungsmodus	401
3. Feststellung des Abstimmungsergebnisses	402
4. Verkündung des Beschußergebnisses	403
VII. Versammlungsniederschrift	405

*11. Kapitel. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
und des gemeinschaftlichen Vermögens*

I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	410
1. Verwaltungsmaßnahmen der Wohnungseigentümer.....	410
2. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, welche die Wohnungseigentümer unmittelbar veranlassen können.	411
3. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung an denen die Wohnungseigentümer durch Beteiligung an der Beschuß- fassung mitwirken können.	412
4. Maßnahmen und Gegenstände der Verwaltung über welche die Wohnungseigentümer nicht durch Stimmenmehrheit entscheiden können.	414
II. Verwaltung durch den Verwalter.....	415
III. Bestellung und Abberufung des Verwalters	416
1. Person des Verwalters.....	416
2. Verwalterbestellung allgemein	418
3. Verwalterbestellung und Abberufung durch Mehrheitsbe- schluß	419
IV. Verwaltervertrag	423
1. Geschäftsbesorgungsvertrag	425
2. Inhalt des schriftlichen Verwaltervertrages	427
3. Beendigung des Vertragsverhältnisses	428

V. Die Stellung des Verwalters	428
1. Legitimation des Verwalters	429
2. Haftung des Verwalters	430
a) Haftung gegenüber Wohnungseigentümern	431
b) Haftung gegenüber Dritten (Verkehrssicherungspflicht)	434
3. Verwaltervergütung	437
VI. Aufgaben des Verwalters	440
VII. Allgemeine Verwaltung	442
1. Allgemeiner Bürobetrieb	442
2. Bewirtschaftung des Objektes	444
3. Verwaltung des Objekts	446
4. Organisatorische Maßnahmen	447
VIII. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung	449
1. Buchführung des Verwalters	449
2. Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder und Rückstellungen	452
3. Wirtschaftsplan	456
4. Jahresabrechnung	458
a) Allgemeine Grundsätze	458
b) Gesamtabrechnung	460
c) Einzelabrechnung	461
d) Verbrauchsbezogene Heizkostenabrechnung	461
e) Wirksamkeit der Jahresabrechnung	462
5. Rechnungslegung	465
6. Entlastung des Verwalters	467
7. Auskunftspflicht des Verwalters	468
IX. Technische Verwaltung	471
1. Instandhaltung und bauliche Maßnahmen	471
2. Vorbereitung und Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen	473
3. Leistungskatalog der Maßnahmen Technischer Verwaltung	474
X. Juristische Verwaltung	476
XI. Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat	478
1. Aufgaben des Verwaltungsbeirats	479
2. Haftung des Verwaltungsbeirats	480

12. Kapitel. Gerichtliches Verfahren

I. Rechtsschutz allgemein	483
II. Zivilgerichtsbarkeit und ZPO	484
III. Schiedsgericht	486
IV. Verfahren nach FGG	487

V. Verfahren nach § 43 WEG	488
1. Verfahrensbeteiligte	489
2. Verfahrensantrag	493
a) Form und Inhalt des Antrags	493
b) Zulässigkeit eines Antrags (Rechtsschutzbedürfnis)	494
3. Verfahrensgrundsätze	495
4. Hausgeldinkassoverfahren	499
a) Mahnverfahren nach ZPO	500
b) Geltendmachung von Forderungen im Verfahren nach § 43 WEG	502
c) Vollstreckungsmaßnahmen wegen Hausgeld- und anderer Forderungen	503
5. Verfahren zur Feststellung der Nichtigkeit und der Anfechtung von Beschlüssen	506
a) Verfahrensgrundsätze	507
b) Formelle Anfechtbarkeit	509
c) Materielle Anfechtbarkeit	509
d) Rechtsschutzbedürfnis bei Beschlusbanfechtung	510
6. Stillstand des Verfahrens	512
7. Entscheidung des Gerichts und Beendigung des Verfahrens	514
8. Einstweilige Anordnung	518
9. Rechtsmittel	519
a) Sofortige Beschwerde (Beschwerdeverfahren)	519
b) Sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerdeverfahren)	523
c) Rechtsmittel gegen Zwischenverfügungen	526
10. Fristversäumung	526
11. Vollstreckungsverfahren	528
12. Richterablehnung	530
VI. Kosten des Verfahrens nach § 43 WEG	532
1. Kostenentscheidung	533
2. Kostenanteile	536
a) Gerichtskosten	536
b) Außergerichtliche Kosten	537
3. Geschäftswert	539
4. Kostenfestsetzung	541
5. Höhe der Gebühren	542
<i>Anhang</i>	
Tabelle der fertiggestellten Wohnungen	545
Teilungserklärung	546
Verwaltervertrag	559
Sachregister	567