

Inhalt

Vorwort	17
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	19
Die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform auf einen Blick	21
1 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	29
1.1 Warum Wohnungseigentum?	29
1.2 Wohnungs- und Teileigentum	30
1.3 Gemeinschaftseigentum	31
1.4 Sondereigentum	31
1.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	32
1.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	33
1.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	33
1.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	34
1.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung	36
1.6.4 Grundbucheintragung	38
2 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	43
2.1 Regelungsinstrumente	43
2.1.1 Gebrauch des Sondereigentums	44
2.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	45
2.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs	46
2.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	47
2.1.5 Schadensersatz	49

2.2	Sondernutzungsrecht	49
2.2.1	Bedeutung	49
2.2.2	Inhalt und Grenzen	50
2.2.3	Begründung von Sondernutzungsrechten	51
2.2.4	Grenzen	52
2.2.5	Übertragung von Sondernutzungsrechten	54
2.2.6	Neuregelung durch § 5 Abs. 4 WEG	54
2.2.7	Kostentragungsregelung	56
3	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	57
3.1	Rechte der Wohnungseigentümer	57
3.1.1	Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	57
3.1.2	Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung	57
3.1.3	Auskunftsrecht	59
3.1.4	Einsichtsrecht	59
3.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	60
3.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht	61
3.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	62
3.2.3	Duldungspflicht	62
3.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums	63
3.3	Bauliche Veränderungen	64
3.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	64
3.3.2	Mögliche Rechtsfolgen einer festgestellten baulichen Veränderung	67
3.3.3	Verhaltenstipps bei baulichen Veränderungen	74
3.4	Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	75
3.4.1	Bauliche Veränderungen durch Mehrheitsbeschluss	75
3.4.2	Instandhaltungsmaßnahmen	76

3.4.3	Instandsetzungsmaßnahmen	77
3.4.4	Modernisierende Instandsetzungen	77
3.4.5	Modernisierungen	77
3.4.6	Beschlüsse zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	77
3.4.7	Beschlüsse zu modernisierenden Instand- setzungen	78
3.4.8	Mehrheitsbeschlüsse zu Modernisierungen	79
3.4.9	Zusammenfassung	81
3.4.10	Kein Individualanspruch	82
3.4.11	Beschlusskompetenz	83
4	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	85
4.1	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	85
4.1.1	Instandhaltung	85
4.1.2	Instandsetzung	85
4.1.3	Kosten der sonstigen Verwaltung	86
4.1.4	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	86
4.1.5	Sonderumlagen	87
4.1.6	Instandhaltungsrücklage	90
4.1.7	Verwaltervergütung	93
4.2	Der Kostenverteilungsschlüssel	96
4.2.1	Häufige Fehler bei Anwendung des Kostenverteilungsschlüssels	98
4.2.2	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	98
4.3	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	99
4.3.1	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten	100
4.3.2	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	104

4.3.3	Kostenbefreiung	106
4.3.4	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	107
4.4	Der Wirtschaftsplan	109
4.4.1	Einnahmen und Ausgaben	110
4.4.2	Kostenverteilungsschlüssel	110
4.4.3	Der Einzelwirtschaftsplan	110
4.4.4	Pflicht des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	111
4.4.5	Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Eigentümerbeschluss	111
4.4.6	Fortgeltung des Wirtschaftsplans	112
4.4.7	Fehlerhafte Wirtschaftspläne – Anfechtungsgründe	112
4.4.8	Muster eines Beschlusses zur Genehmigung des Wirtschaftsplans	114
4.5	Die Jahresabrechnung	115
4.5.1	Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip	116
4.5.2	Verteilungsschlüssel	117
4.5.3	Gesamt- und Einzelabrechnung	117
4.5.4	Kontenstand	117
4.5.5	Sonderfälle	118
4.5.6	Fehlerhafte Jahresabrechnungen	124
4.5.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Jahresabrechnung	125
4.6	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht von Wohngeldforderungen	125
4.7	Die Entlastung des Verwalters	128
4.8	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	129
4.9	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	129
4.10	Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten	130

4.11	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	131
4.11.1	Fälligkeitstheorie	131
4.11.2	Jahresabrechnung nach Eigentümerwechsel	132
4.11.3	Abrechnungsspitze	133
4.11.4	Zusammenfassung	136
5	Die Wohnungseigentümerversammlung	137
5.1	Wie wird die Eigentümerversammlung einberufen?	137
5.1.1	Wer darf die Versammlung einberufen?	137
5.1.2	Wer ist einzuladen?	140
5.1.3	Form und Frist	141
5.1.4	Inhalt	142
5.2	Die Beschlussfähigkeit	145
5.3	Das Stimmrecht	147
5.3.1	Das Kopfprinzip	148
5.3.2	Das Wertprinzip	149
5.3.3	Das Objektprinzip	149
5.3.4	Majorisierung	149
5.3.5	Stimmrechtsausschluss	150
5.3.6	Stimmrechtsvertretung	153
5.4	Teilnahme Dritter an der Versammlung	156
5.5	Wie läuft die Versammlung ab?	159
5.6	Die Beschlussfassung	162
5.6.1	Abgrenzung: Beschluss oder Vereinbarung?	162
5.6.2	Neue Beschlusskompetenzen im Rahmen der WEG-Reform	164
5.6.3	Öffnungsklauseln	166
5.6.4	Der Mehrheitsbeschluss	168
5.6.5	Der einstimmige Beschluss	170
5.6.6	Die schriftliche Beschlussfassung	171
5.6.7	Der Nicht-Beschluss	172
5.6.8	Positiver und negativer Beschluss	173

5.6.9	Der Wiederholungsbeschluss	174
5.6.10	Der Geschäftsordnungsbeschluss	175
5.7	Die Beschlussfeststellung	176
5.8	Wann sind Beschlüsse nichtig?	178
5.8.1	Verstoß gegen gesetzliche Verbote	178
5.8.2	Sittenwidrigkeit	179
5.8.3	Fehlende Beschlusskompetenz	180
5.8.4	Zitterbeschluss-Problematik	181
5.9	Die Versammlungsniederschrift	182
5.9.1	Inhalt	183
5.9.2	Form und Frist	183
5.9.3	Fehlerhafte Niederschrift	186
5.10	Die Beschluss-Sammlung	190
5.10.1	Inhalt	191
5.10.2	Zeitpunkt und Form der Eintragung	192
5.10.3	Einsichtsrecht	192
5.11	Checkliste Eigentümerversammlung	196
6	Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	199
6.1	Teilrechtsfähigkeit	199
6.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?	199
6.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft?	201
6.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	203
6.1.4	Verwaltungsvermögen	204
6.1.5	Einzelfälle	206
6.2	Haftung	207
6.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft?	208
6.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	208
6.2.3	Nachhaftung einzelner Eigentümer	210
6.3	Insolvenz	212

7	Verwalter und Verwaltungsbeirat	213
7.1	Wie wird der Verwalter bestellt?	213
7.1.1	Erstbestellung	214
7.1.2	Bestellung durch Beschluss	214
7.1.3	Nachweis der Verwaltereigenschaft	216
7.2	Verwaltervertrag	217
7.2.1	Rechtsnatur	217
7.2.2	Stillschweigender Abschluss	218
7.2.3	Abschluss durch Beirat	218
7.2.4	Laufzeit	219
7.2.5	Inhalt	219
7.2.6	Vergütung	220
7.3	Wann kann der Verwalter abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt werden?	222
7.3.1	Abberufung aus wichtigem Grund	223
7.3.2	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	225
7.4	Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter?	226
7.4.1	Innenverhältnis	227
7.4.2	Vertretung der Wohnungseigentümer	232
7.4.3	Vertretung der Gemeinschaft	236
7.4.4	Fehlen eines Verwalters	239
7.4.5	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	239
7.4.6	Auskunftspflicht des Verwalters, Einsichtsrecht der Eigentümer	241
7.4.7	Herausgabe der Unterlagen	242
7.5	Haftung des Verwalters	243
7.5.1	Schadensersatzanspruch der Eigentümer	243
7.5.2	Haftungsbeschränkungen	245
7.5.3	Verkehrssicherungspflicht	245

7.6	Verwaltungsbeirat	247
7.6.1	Bestellung	248
7.6.2	Zusammensetzung des Beirats	249
7.6.3	Aufgaben und Befugnisse	249
7.6.4	Haftung des Beirats	251
8	Die vermietete Eigentumswohnung	253
8.1	Gestaltung des Mietvertrags	255
8.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	258
8.3	Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	266
8.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	268
8.5	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/ Garage an verschiedene Eigentümer	269
9	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	271
9.1	Die wichtigsten Änderungen im Überblick	271
9.1.1	Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozessordnung	271
9.1.2	Beibringungslast für Tatsachen	271
9.1.3	Die Anfechtungsklage	272
9.1.4	Anträge	273
9.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	273
9.1.6	Anwaltpflicht	274
9.1.7	Der Verwalter als Zustellungsvertreter	274
9.1.8	Kostenentscheidung	274
9.1.9	Die Kostenlast des Verwalters	276
9.1.10	Streitwert	277
9.1.11	Berufung/Revision	278
9.2	Zuständiges Gericht	279

9.3	Die Anfechtungsklage	281
9.3.1	Klagebefugnis	281
9.3.2	Frist zur Klageerhebung	282
9.3.3	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	283
9.3.4	Frist zur Klagebegründung	284
9.3.5	Prozessparteien und Klageantrag	284
9.3.6	Fehlerhafte Eigentümerbeschlüsse	285
9.3.7	Anfechtung eines Negativbeschlusses	288
9.3.8	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	289
9.4	Klage auf Beseitigung baulicher Veränderungen	290
9.5	Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen des teilrechtsfähigen Verbandes	291
9.6	Klagen der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Ansprüchen aus einem Vertrag	291
9.7	Klage auf Abberufung des Verwalters	292
9.8	Bestellung eines Notverwalters	292
9.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	293
9.10	Einstweiliger Rechtschutz	293
9.11	Entziehung des Wohnungseigentums	294
9.12	Protokollberichtigung	296
10	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	297
10.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	297
10.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	299
10.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	304
10.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	305
10.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	306

11	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	309
11.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/ Eigenheimzulagengesetz	309
11.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	309
11.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgaben- abzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern	310
11.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	311
11.2.3	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	313
11.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentums- einheit	321
11.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss- Prinzip	321
11.3.2	Einnahmen verschieben	321
11.3.3	Ausgaben verschieben	322
11.3.4	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	323
11.3.5	Werbungskosten	327
11.3.6	Absetzung für Abnutzung (AfA)	337
11.3.7	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten	338
11.3.8	AfA-Tabellen	339
11.3.9	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	342
11.3.10	Abgrenzung Anschaffungskosten/Her- stellungskosten/Erhaltungsaufwendungen/ anschaffungsnahe Aufwendungen	343
11.3.11	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	352
11.3.12	Einkunftserzielungsabsicht	354

11.4	Zinsen und Zinsabschlagsteuer bei der Instandhaltungsrückstellung	358
11.4.1	Zinseinkünfte aus der Anlage der Instandhaltungsrückstellung	358
11.4.2	Zinsabschlagsteuer	359
11.5	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	360
11.5.1	Spekulationsgeschäft	361
11.5.2	Gewerblicher Grundstückshandel	363
11.6	Bauleistungs- oder Bauabzugssteuer	366
11.6.2	Bauleistungen	367
11.6.3	Befreiung vom Einbehalt des Steuerabzugs	367
11.7	Umsatzsteuer	369
11.7.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	369
11.7.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	370
12	Versicherungen	373
12.1	Feuerversicherung	373
12.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	374
12.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	376
12.4	Sonstige Versicherungen	378
12.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	379
	Stichwortverzeichnis	380
	Anhang	393
	Muster eines Gesamt- und Einzelwirtschaftsplans	394
	Muster einer Jahresgesamtabrechnung	395
	Muster einer Jahreseinzelaabrechnung	397
	Muster: Einladung zur Eigentümerversammlung	398
	Muster: Tagesordnung	399
	Muster: Stimmrechtsvollmacht	400

Inhalt

Muster: Antrag auf Ausschluss einer dritten Person von der Versammlung	400
Formulierungsbeispiel für eine Öffnungsklausel	401
Muster: Niederschrift der Eigentümerversammlung	401
Muster: Beschluss-Sammlung	406
Checkliste: Eigentümerversammlung	408
Muster für eine Bescheinigung für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	411
Absetzung für Abnutzung von Gebäuden im Privatvermögen	413
Übersicht: Erhöhte Absetzungen	415
Übersicht: Nutzungsdauer von beweglichen Wirtschaftsgütern	416