

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Die wichtigsten Neuregelungen für Wohnungseigentümer im Jahr 2024	17
1 Überblick zum Wohnungseigentumsgesetz und zur letzten Reform (1.12.2020)	23
2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	31
2.1 Warum Wohnungseigentum?	31
2.2 Wohnungs- und Teileigentum	31
2.3 Gemeinschaftseigentum	33
2.4 Sondereigentum	33
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	47
2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	48
2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung	49
2.6.4 Grundbucheintragung	50
3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	57
3.1 Sondereigentum	57
3.1.1 Umfang	57
3.1.2 Grenzen	58
3.2 Gemeinschaftseigentum	60
3.2.1 Umfang	60
3.2.2 Grenzen	60
3.3 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	61
3.3.1 Unterlassungsansprüche	61
3.3.2 Schadenersatzansprüche	64
3.4 Sondernutzungsrecht	64
3.4.1 Inhalt und Grenzen	65
3.4.2 Begründung	67
3.4.3 Rechtsnachfolge	68
3.4.4 Kostentragungsregelung	68
4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	71
4.1 Rechte der Wohnungseigentümer	71
4.1.1 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	71
4.1.2 Ordnungsmäßige Verwaltung	71
4.1.3 Auskunfts- und Einsichtsrechte	72

4.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	74
4.2.1	Rücksichtnahme- und Erhaltungspflicht	74
4.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	75
4.2.3	Duldungspflicht	76
4.3	Bauliche Veränderungen	77
4.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	78
4.3.2	Beschlusserfordernis (»Beschlusszwang«)	82
4.3.3	Grenzen der Beschlussfassung	83
4.3.4	Privilegierte bauliche Veränderungen	85
4.3.5	Gestattung baulicher Veränderungen bei fehlender Beeinträchtigung/erteiltem Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG)	88
4.3.6	Rechtsfolgen der Baumaßnahmen	89
4.4	Grundsätze zur Neuregelung bei den Kosten und Nutzen baulicher Veränderung (§ 21 WEG)	92
5	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	99
5.1	Bewirtschaftungskosten	99
5.1.1	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	99
5.1.2	Verwaltungskosten	100
5.1.3	Verwaltervergütung	101
5.2	Erhaltungsmaßnahmen	103
5.2.1	Instandhaltung	103
5.2.2	Instandsetzung	104
5.2.3	Modernisierende Erhaltungsmaßnahmen	104
5.3	Der Kostenverteilungsschlüssel	106
5.3.1	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	107
5.3.2	Für welche Art von Kosten gilt die Beschlusskompetenz zur Änderung?	107
5.3.3	Ist die »Neubelastung« eines Eigentümers mit Kosten zulässig?	110
5.3.4	Ausnahme von der Beschlusskompetenz – Kosten und Folgekosten einer baulichen Veränderung	110
5.3.5	Hinreichende Bestimmtheit eines Änderungsbeschlusses	111
5.3.6	Rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	111
5.3.7	Ermessen/Transparenzgebot	112
5.3.8	Gilt die bisherige Rechtsprechung zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels fort?	113
5.3.9	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	118
5.4	Die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen	120
5.4.1	Erhaltungsrücklage	121
5.4.2	Höhe der Erhaltungsrücklage	122
5.4.3	Zweckbestimmung der Erhaltungsrücklage	123
5.4.4	Anlage der gemeinschaftlichen Gelder aus der Erhaltungsrücklage	123
5.4.5	Sonderumlagen	124

5.5	Das Abrechnungswesen – die drei Ziele des Gesetzgebers mit § 28 WEG	126
5.5.1	Der Wirtschaftsplan	127
5.6	Beschlussfassung	131
5.7	Die Jahresabrechnung	133
5.7.1	Wozu dient die Jahresabrechnung?	134
5.7.2	Abrechnungszeitraum	134
5.7.3	Der Anspruch auf die Jahresabrechnung	135
5.7.4	Inhalt der Jahresabrechnung	135
5.7.5	Anfechtbarkeit der Jahresabrechnung nur bei Auswirkung auf die Abrechnungsspitze	136
5.7.6	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	139
5.8	Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen	141
5.9	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht	144
5.10	Die Entlastung des Verwalters	145
5.11	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	146
5.12	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	146
5.13	Vermögensbericht	147
5.13.1	Stand der Rücklagen, insbesondere der Erhaltungsrücklage	148
5.13.2	Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens	149
5.14	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	150
5.14.1	Fälligkeitstheorie	150
5.14.2	Keine zeitanteilige Berechnung	151
5.14.3	Abrechnungsspitze	152
5.14.4	Zusammenfassung	154
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	155
6.1	Einberufung der Eigentümerversammlung	156
6.1.1	Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden?	156
6.1.2	Wer beruft die Versammlung ein?	158
6.1.3	Wer muss eingeladen werden?	161
6.1.4	Form der Einberufung	165
6.1.5	Frist bei der Einberufung	166
6.1.6	Inhalt der Einladung	168
6.1.7	Einberufungsmangel/Kausalität	181
6.1.8	Die außerordentliche Eigentümerversammlung	182
6.2	Das Stimmrecht in der Versammlung	183
6.2.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	183
6.2.2	Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	185
6.2.3	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	185
6.2.4	Stimmenthaltung	188
6.2.5	Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	189
6.2.6	Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	191

6.2.7	Was bedeutet »Ruhe des Stimmrechts«?	196
6.3	Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	196
6.3.1	Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	198
6.3.2	Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	199
6.4	Virtuelle Teilnahme an Versammlungen	204
6.5	Teilnahme Dritter an der Versammlung	205
6.6	Ablauf der Eigentümerversammlung	211
6.6.1	Leitung der Versammlung	211
6.6.2	Versammlungsbeginn	212
6.6.3	Der Umgang mit der Tagesordnung	213
6.6.4	Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	221
6.6.5	Antrags- und Rederecht	221
6.6.6	Schluss der Versammlung	223
6.7	Nach der Versammlung – das Protokoll	224
6.7.1	Inhalt des Protokolls	224
6.7.2	Form des Protokolls	226
6.7.3	Frist	228
6.7.4	Einsichtsrecht	228
6.7.5	Fehlerhaftes Protokoll	229
6.8	Die Beschlussammlung	237
6.8.1	Was muss in der Beschlussammlung stehen?	239
6.8.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	245
6.8.3	Wann muss eingetragen werden?	246
6.8.4	Wer führt die Beschlussammlung?	246
6.8.5	Wer darf die Beschlussammlung einsehen?	247
6.8.6	Fehler in der Beschlussammlung	248
6.9	Der Beschluss	254
6.9.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	255
6.9.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz?	256
6.9.3	Was sind Öffnungsklauseln?	257
6.9.4	Welche Beschlussarten gibt es?	261
6.9.5	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind?	283
6.9.6	Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen	287
6.9.7	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz	290
7	Rechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	293
7.1	Rechtsfähigkeit	293
7.1.1	Bedeutung der Rechtsfähigkeit	293
7.1.2	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft	294
7.1.3	Das Gemeinschaftsvermögen	298
7.2	Haftung	300
7.2.1	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft	300

7.2.2	Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer	301
7.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	302
7.2.4	Haftung für Hausgeldrückstände	303
7.3	Insolvenz	305
8	Verwalter und Verwaltungsbeirat	307
8.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	307
8.1.1	Muss ein Verwalter über eine Zulassung verfügen?	307
8.1.2	Muss ein Verwalter zertifiziert sein?	307
8.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	309
8.2.1	Erstbestellung	310
8.2.2	Bestellung durch Beschluss	310
8.2.3	Welches Stimmrechtsprinzip gilt?	311
8.2.4	Einholung von Konkurrenzangeboten	312
8.2.5	Inhalt des Bestellungsbeschlusses	313
8.2.6	Nachweis der Verwaltereigenschaft	313
8.3	Verwaltervertrag	314
8.3.1	Rechtsnatur	314
8.3.2	Stillschweigender Abschluss	314
8.3.3	Abschluss durch Beirat	314
8.3.4	Laufzeit	315
8.3.5	Inhalt	315
8.3.6	Zulässigkeit von Klauseln zu Erhaltungsmaßnahmen/neue gesetzliche Befugnisse des Verwalters	317
8.3.7	Vergütung	317
8.3.8	Kein Vertrag zulasten Dritter	317
8.4	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags	318
8.4.1	Fristlose Abberufung/Kündigung weiterhin möglich	318
8.4.2	Einzelne Gründe zur vorzeitigen Abberufung/Kündigung des Verwaltervertrags ..	319
8.4.3	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	320
8.5	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	321
8.5.1	Innenverhältnis	323
8.5.2	Der Grundsatz: § 27 WEG	324
8.5.3	Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung	325
8.5.4	Notmaßnahmen	328
8.5.5	Durchführung von Eigentümerversammlungen	330
8.5.6	Anforderung von Lasten und Kosten	330
8.5.7	Vollzug von Beschlüssen trotz Anfechtungsklage	331
8.5.8	Führen der Beschlussammlung	331
8.5.9	Pflicht zur jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplans	331
8.5.10	Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer	332

8.5.11	Herausgabe der Unterlagen	333
8.6	Haftung des Verwalters	333
8.6.1	Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft	333
8.6.2	Haftungsbeschränkungen	336
8.6.3	Verkehrssicherungspflicht	336
8.7	Verwaltungsbeirat	338
8.7.1	Bestellung durch Blockwahl	338
8.7.2	Bestellungsdauer	338
8.7.3	Zusammensetzung des Beirats	339
8.7.4	Wer kann Verwaltungsbeirat werden?	339
8.7.5	Aufgaben und Befugnisse	340
8.7.6	Haftung des Beirats	342
9	Die vermietete Eigentumswohnung	343
9.1	Gestaltung des Mietvertrags	344
9.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	347
9.3	Behebung von Mängeln	353
9.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	354
9.5	Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen	355
9.6	Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	357
9.7	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	358
10	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	361
10.1	Das Wichtigste im Überblick	361
10.1.1	Zuständigkeit	361
10.1.2	Was für alle Klagen gilt	362
10.1.3	Das gilt für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	363
10.1.4	Anträge	363
10.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Streitstreits, Klagerücknahme	363
10.1.6	Anwaltpflicht	364
10.1.7	Kostenentscheidung	364
10.2	Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG)	366
10.2.1	Klagepartei	366
10.2.2	Beklagtenpartei	366
10.2.3	Fristen der Anfechtungsklage	367
10.2.4	Anfechtungsründe	368
10.2.5	Rechtsschutzbedürfnis	371
10.2.6	Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage	372
10.3	Beschlussersetzungsklage	372
10.4	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses (§ 44 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. WEG) ..	374

10.5	Beseitigungsklage bei baulichen Veränderungen	374
10.6	Abwehr von Beeinträchtigungen durch Unterlassungsklage	376
10.7	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen	377
10.8	Bestellung eines Verwalters	378
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	379
10.10	Die Kostenlast des Verwalters	380
10.11	Verspätete Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung	381
10.12	Streitwert	381
10.13	Berufung/Revision	382
10.14	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	383
10.15	Einstweiliger Rechtsschutz	384
10.16	Entziehung des Wohnungseigentums	384
10.16.1	Entziehung bei Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum	385
10.16.2	Entziehung des Wohnungseigentums wegen fehlender oder unpünktlicher Zahlungen	385
10.16.3	Ablauf bei der Entziehung des Wohnungseigentums	386
10.17	Protokollberichtigung	387
11	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	389
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	389
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	393
11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	402
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	404
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	405
12	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	407
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz	407
12.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	407
12.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern	407
12.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	408
12.2.3	KfW-Programm Wohnungseigentum für Familien (WEF; vormals Baukindergeld)	409
12.2.4	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	412
12.2.5	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an der selbstgenutzten Eigentumswohnung (§ 35c EStG)	434
12.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	438
12.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	438
12.3.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss- Prinzips	439
12.3.3	Einnahmen verschieben	439
12.3.4	Ausgaben verschieben	439
12.3.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip	440

12.3.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	440
12.3.7	Werbungskosten	445
12.3.8	Absetzung für Abnutzung	454
12.3.9	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/Gesamtherstellungskosten	457
12.3.10	AfA-Tabellen	458
12.3.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	464
12.3.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	466
12.3.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	474
12.3.14	Einkunftserzielungsabsicht	475
12.3.15	Verbilligte Überlassung	477
12.3.16	Vermietung von Ferienwohnungen	477
12.3.17	Längere Leerstandszeiten	478
12.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	479
12.4.1	Spekulationsgeschäft	480
12.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	481
12.5	Umsatzsteuer	484
12.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	485
12.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	485
13	Versicherungen	487
13.1	Feuerversicherung	487
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	488
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	489
13.4	Sonstige Versicherungen	490
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	491
	Abkürzungsverzeichnis	493
	Literaturverzeichnis	497
	Die Autorinnen und Autoren	499
	Stichwortverzeichnis	501