

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort . . . . .	5
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	16
Literaturverzeichnis . . . . .	18
<b>1. Rechtsverhältnis der Eigentümergemeinschaft . . . . .</b>	<b>21</b>
1.1. Maßgebliche Normen . . . . .	21
1.1.1. Gesetzliche Bestimmungen . . . . .	21
1.1.2. Teilungserklärung . . . . .	22
1.1.3. Gemeinschaftsordnung . . . . .	22
1.1.4. Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung . . . . .	23
1.1.5. Entscheidungen des Richters nach § 43 WEG . . . . .	24
1.2. Eigentumsverhältnisse . . . . .	24
1.2.1. Grundsätzliches . . . . .	24
1.2.2. Gemeinschaftliches Eigentum . . . . .	25
1.2.3. Sondereigentum . . . . .	25
1.2.4. Sonderprobleme . . . . .	27
1.2.4.1. Garagen . . . . .	27
1.2.4.2. Instandhaltungsrückstellung und anderes Geldvermögen . . . . .	28
1.2.4.3. Vorratsvermögen . . . . .	29
1.2.4.4. Bewegliche Sachen . . . . .	29
1.2.5. Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	29
1.3. Änderung der Teilungserklärung . . . . .	30
1.3.1. Grundsätzliches . . . . .	30
1.3.2. Aufteilung von Eigentumswohnungen . . . . .	31
1.3.3. Vereinigung von Eigentumswohnungen . . . . .	31
1.3.4. Veräußerung von Sondereigentumsrechten . . . . .	32
1.3.5. Neue Garagen, Anbauten . . . . .	32
1.4. Änderung der Gemeinschaftsordnung . . . . .	33
1.4.1. Grundsätzliches . . . . .	33
1.4.2. Gläubigerzustimmung . . . . .	36
1.4.2.1. Grundsätzliches . . . . .	36

1.4.2.2.	Zustimmungsbedürftigkeit bei einzelnen Belastungen . . . .	37
1.4.3.	Sondernutzungsrechte . . . . .	39
1.5.	Benutzungsprobleme . . . . .	40
1.5.1	Benutzung des Sondereigentums . . . . .	40
1.5.1.1.	Berufliche oder gewerbliche Nutzung . . . . .	41
1.5.1.2.	Vermietung . . . . .	46
1.5.1.3.	Tierhaltung . . . . .	47
1.5.1.4.	Musizieren . . . . .	48
1.5.2.	Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	48
1.5.3.	Hausordnung und Benutzungsordnungen . . . . .	49
1.6.	Einnahmen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum . . . .	50
<b>2.</b>	<b>Gemeinschaftliche Kosten und Lasten . . . . .</b>	<b>51</b>
2.1.	Verteilungsschlüssel . . . . .	51
2.2.	Gesamtschuldnerische Haftung . . . . .	52
2.3.	Sonderprobleme . . . . .	53
2.3.1.	Mehrhausanlagen . . . . .	53
2.3.2.	Veräußerung einer Eigentumswohnung . . . . .	53
2.3.3.	Konkurs . . . . .	56
2.3.4.	Leerstehende Wohnungen und Lastentragungspflicht des Bauträgers . . . . .	58
2.3.5.	Teilweise fertiggestellte Eigentumswohnanlagen . . . .	61
2.4.	Aufbringung der Kosten . . . . .	63
2.4.1.	Monatliche Zahlungen und „Startgeld“ . . . . .	63
2.4.2.	Instandhaltungsrückstellung . . . . .	63
2.4.2.1.	Zweck . . . . .	63
2.4.2.2.	Höhe . . . . .	64
2.4.2.3.	Verwendung . . . . .	66
2.4.2.4.	Anlage der Gelder . . . . .	66
2.4.2.5.	Eigentumsverhältnisse . . . . .	67
2.4.2.6.	Einkommensteuer . . . . .	67
2.4.3.	Andere Rücklagen . . . . .	68
2.4.4.	Umlegung auf Mieter . . . . .	68
2.5.	Die Kosten im einzelnen . . . . .	68
2.5.1.	Instandhaltungskosten, Reparaturen, bauliche Aufwendungen . . . . .	68

2.5.2.	Verwalterkosten . . . . .	69
2.5.3.	Hausmeisterkosten . . . . .	69
2.5.4.	Heizkosten . . . . .	70
2.5.5.	Wasserkosten . . . . .	74
2.5.5.1.	Warmwasserkosten . . . . .	74
2.5.5.2.	Kaltwasserkosten . . . . .	75
2.5.6.	Weitere Nebenkosten . . . . .	77
	Strom – Müllabfuhr – Reinigungskosten – Aufzugskosten – Versicherungskosten – Umzugskostenpauschale . . . . .	77
2.5.7.	Erschließungskosten . . . . .	78
2.5.8.	Grundsteuer und Vermögensteuer keine Gemeinschaftsausgaben . . . . .	79
2.6.	Beitreibung von Rückständen . . . . .	79
2.6.1.	Anforderung und Mahnung . . . . .	79
2.6.2.	Entscheidung über die Zwangsvollstreckung . . . . .	79
2.6.3.	Vollstreckungstitel, Mahnbescheid . . . . .	80
2.6.4.	Arten der Zwangsvollstreckung . . . . .	80
2.6.4.1.	Vollstreckung in das bewegliche Vermögen . . . . .	80
2.6.4.2.	Zwangsversteigerung . . . . .	81
2.6.4.3.	Zwangsverwaltung . . . . .	81
2.6.4.4.	Zwangshypothek . . . . .	82
2.6.4.5.	Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	82
2.6.5.	Verjährung . . . . .	83
2.6.6.	Verzugszinsen . . . . .	84
2.6.7.	Konkurs . . . . .	84
<b>3.</b>	<b>Verwaltung . . . . .</b>	<b>85</b>
3.1.	Verwaltungsrechte des Eigentümers . . . . .	85
3.1.1.	Verwaltung ohne Verwalter und Wohnungseigentümer- versammlung . . . . .	85
3.1.2.	Notrechte des einzelnen Eigentümers . . . . .	85
3.1.3.	Kontrollrechte des einzelnen Eigentümers . . . . .	86
3.2.	Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung . . . . .	87
3.2.1.	Grundsätzliches . . . . .	87
3.2.2.	Bauliche Maßnahmen . . . . .	88
3.2.2.1.	Grundsätzliches zur Modernisierungsfrage . . . . .	90
3.2.2.2.	Heizungsprobleme . . . . .	92
3.2.2.3.	Fernsehantennen . . . . .	92

3.2.2.4.	Kabelfernsehen . . . . .	93
3.2.2.5.	Einbau neuer Fenster . . . . .	94
3.2.3.	Nichtbauliche besondere Aufwendungen . . . . .	94
3.2.4.	Baumaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer . . . . .	95
3.2.4.1.	Grundsätzliches . . . . .	95
3.2.4.2.	Maßnahmen für Behinderte . . . . .	96
3.2.4.3.	Fernsehtennen . . . . .	96
3.2.4.4.	Amateurfunk- und CB-Funk-Antennen . . . . .	96
3.2.4.5.	Antennen für berufliche Zwecke . . . . .	99
3.2.4.6.	Isolierglasfenster . . . . .	99
3.2.4.7.	Werbeanlagen . . . . .	99
3.2.4.8.	Mehrhausanlagen . . . . .	100
3.3.	Formales zur Wohnungseigentümerversammlung . . . . .	100
3.3.1.	Zweck . . . . .	100
3.3.2.	Vorbereitende Maßnahmen . . . . .	101
3.3.2.1.	Einberufung . . . . .	101
3.3.2.2.	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen . . . . .	104
3.3.3.	Beschlußfähigkeit . . . . .	104
3.3.4.	Stimmrecht und Mehrheitsberechnung . . . . .	106
3.3.5.	Einzelfragen zum Stimmrecht . . . . .	106
3.3.6.	Einschränkungen des Stimmrechts . . . . .	109
3.3.7.	Ablauf der Versammlung und Geschäftsordnungsfragen . . . . .	110
3.3.7.1.	Vorsitz . . . . .	110
3.3.7.2.	Eröffnung der Versammlung . . . . .	111
3.3.7.3.	Geschäftsordnungsfragen . . . . .	111
3.3.7.4.	Form der Abstimmung . . . . .	112
3.3.7.5.	Stimmrechtsvollmacht und Vertretung Minderjähriger . . . . .	113
3.3.7.6.	Anwesenheit von Beratern . . . . .	114
3.3.7.7.	Teilnehmerverzeichnis . . . . .	114
3.3.7.8.	Vollversammlung . . . . .	115
3.3.7.9.	Schriftlicher Beschluß . . . . .	115
3.3.8.	Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Beschlüssen . . . . .	116
3.3.9.	Niederschrift (Protokoll) . . . . .	119
3.4.	Der Verwalter . . . . .	123
3.4.1.	Stellung des Verwalters . . . . .	123
3.4.1.1.	Unabdingbare Rechte und Pflichten . . . . .	123
3.4.1.2.	Vertretungsmacht, Aufgaben und Pflichten . . . . .	124
3.4.1.3.	Haftung des Verwalters . . . . .	127
3.4.2.	Bestellung des Verwalters . . . . .	128

3.4.2.1.	Ernennungsakt . . . . .	128
3.4.2.2.	Annahme durch den Verwalter . . . . .	128
3.4.2.3.	Ernennung des Verwalters durch den Alleineigentümer (Bauträger) . . . . .	130
3.4.2.4.	Trennungstheorie als Lösung . . . . .	131
3.4.2.5.	Bestellung des Verwalters durch das Gericht . . . . .	132
3.4.3.	Beginn der Fünfjahresfrist . . . . .	132
3.4.4.	Beendigung des Verwalteramts . . . . .	134
3.4.5.	Verwaltervertrag . . . . .	136
3.4.6.	Person des Verwalters . . . . .	138
3.4.7.	Einzelprobleme . . . . .	139
3.4.7.1.	Legitimation des Verwalters . . . . .	139
3.4.7.2.	Was muß sich der Verwalter beschaffen und was muß er kontrollieren, wenn er sein Amt antritt? . . . . .	140
3.4.7.3.	Verwalter und Datenschutzgesetz . . . . .	141
3.5.	Verwaltungsbeirat . . . . .	146
3.6.	Vermögensverwaltung . . . . .	148
3.6.1.	Bankkonten und Bargeld . . . . .	148
3.6.2.	Buchführung . . . . .	150
3.6.3.	Belege . . . . .	151
3.6.4.	Wirtschaftsplan . . . . .	151
3.6.5.	Abrechnung und Rechnungslegung . . . . .	152
3.6.6.	Rücklagenbildung . . . . .	153
<b>4.</b>	<b>Einzelprobleme . . . . .</b>	<b>154</b>
4.1.	Raumtemperatur und Heizperiode . . . . .	154
4.2.	Versicherungen . . . . .	155
4.2.1.	Obligatorische Versicherungen . . . . .	155
	Feuerversicherung – Haftpflichtversicherung . . . . .	155
4.2.2.	Fakultative Versicherungen . . . . .	156
	Leitungswasserversicherung – Sturmschadenversicherung – Glasversicherung . . . . .	156
4.2.3.	Abschluß und Kündigung des Versicherungsvertrages . . . . .	157
4.3.	Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG . . . . .	157
4.3.1.	Grundsätzliches und praktische Bedeutung . . . . .	157
4.3.2.	Anwendungsbereich . . . . .	158
4.3.3.	Zustimmungsberechtigte . . . . .	158
4.3.4.	Versagung aus wichtigem Grund . . . . .	159

4.4.	Zwangsverwaltung . . . . .	160
4.5.	Gewährleistungsansprüche bei Baumängeln . . . . .	161
4.5.1.	Kaufvertrag oder Werkvertrag? . . . . .	161
4.5.2.	Gewährleistungsansprüche aus Werkvertrag . . . . .	162
4.5.2.1.	BGB oder VOB, Verjährung . . . . .	162
4.5.2.2.	Nachbesserung . . . . .	164
4.5.2.3.	Wandelung und Minderung . . . . .	164
4.5.2.4.	Schadensersatz wegen Nichterfüllung . . . . .	164
4.5.2.5.	Gewährleistungsansprüche wegen des Sondereigentums . . . . .	164
4.5.2.6.	Gewährleistungsansprüche wegen des gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	165
4.5.2.7.	Durchsetzung der Ansprüche . . . . .	166
4.5.3.	Gewährleistungsansprüche aus Kaufvertrag . . . . .	166
4.5.4.	Literatur . . . . .	167
4.6.	Das Problem des „steckengebliebenen Baus“ . . . . .	167
4.6.1.	Grundsätzliches . . . . .	167
4.6.2.	Fertigstellung durch die Wohnungseigentümer . . . . .	168
4.6.3.	Unterbleiben der Fertigstellung . . . . .	169
4.6.4.	Mehrhausanlagen . . . . .	170
4.6.5.	Rücktrittsrecht des einzelnen Käufers . . . . .	170
4.7.	Beendigung der Gemeinschaft . . . . .	170
4.8.	Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	172
4.8.1.	Grundsätzliches . . . . .	172
4.8.2.	Voraussetzungen . . . . .	172
4.8.3.	Verfahren . . . . .	173
4.8.4.	Freiwillige Versteigerung . . . . .	174
4.9.	Haftung des Wohnungseigentümers . . . . .	177
4.9.1.	Haftung im Außenverhältnis . . . . .	177
4.9.2.	Haftung im Innenverhältnis . . . . .	179
5.	<b>Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen . . . . .</b>	<b>180</b>
5.1.	Grundsätzliches . . . . .	180
5.2.	Zuständigkeit . . . . .	180
5.3.	Antragsberechtigung und Antragstellung . . . . .	183
5.4.	Beteiligte . . . . .	185
5.5.	Gang des Verfahrens . . . . .	185

5.6.	Rechtsmittel . . . . .	186
5.7.	Rechtskraft . . . . .	187
5.8.	Kosten . . . . .	188
<b>6.</b>	<b>Vermietung von Eigentumswohnungen . . . . .</b>	<b>189</b>
6.1.	Tendenzen des heutigen Mietrechts . . . . .	189
6.2.	Mietvertrag . . . . .	189
6.2.1.	Schriftform . . . . .	189
6.2.2.	Laufzeit . . . . .	190
6.3.	Kündigung . . . . .	191
6.3.1.	Fristlose Kündigung . . . . .	191
6.3.2.	Ordentliche Kündigung . . . . .	191
6.4.	Sozialklausel . . . . .	193
6.5.	Räumungsfrist . . . . .	194
6.6.	Mieterhöhung . . . . .	194
6.7.	Erhöhung der Betriebskosten . . . . .	195
6.8.	Schönheitsreparaturen, kleine Instandsetzungsarbeiten . . . . .	197
6.9.	Kautions . . . . .	198
6.10.	Anpassung an die Gemeinschaftsordnung . . . . .	198
6.11.	Kauf bricht nicht Miete . . . . .	199
6.12.	Geschäftsraumvermietung . . . . .	199
6.13.	AGB-Gesetz . . . . .	199
<b>7.</b>	<b>Besteuerung von Eigentumswohnungen . . . . .</b>	<b>201</b>
7.1.	Einkommensteuer . . . . .	201
7.1.1.	Vermietete Eigentumswohnungen . . . . .	201
7.1.2.	Eigennutzung für Wohnzwecke . . . . .	202
7.1.3.	Eigennutzung für berufliche Zwecke . . . . .	204
7.1.4.	Eigennutzung für berufliche und Wohnzwecke . . . . .	204
7.1.5.	Abschreibungen . . . . .	204
7.1.6.	Veräußerung einer Eigentumswohnung . . . . .	207
7.1.7.	Instandhaltungsrückstellung . . . . .	207
7.2.	Grundsteuer . . . . .	207
7.3.	Grunderwerbsteuer . . . . .	208
7.4.	Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) . . . . .	208

<b>8.</b>	<b>Möglichkeiten der Weiterbildung . . . . .</b>	<b>209</b>
8.1.	Literaturhinweise . . . . .	209
8.2.	Lehrgänge, Seminare, Tagungen . . . . .	211
8.3.	Vereine . . . . .	212
<b>9.</b>	<b>Textmuster . . . . .</b>	<b>213</b>
9.1.	Verwalter und Hausmeister . . . . .	213
9.1.1.	Anstellungsvertrag für einen Verwalter . . . . .	213
9.1.2.	Hausmeistervertrag . . . . .	217
9.1.3.	Verwaltervollmacht . . . . .	219
9.1.4.	Abberufung und Neuwahl eines Verwalters . . . . .	220
9.1.5.	Nachweis über die Verwalterstellung . . . . .	221
9.2.	Wohnungseigentümersammlung und Verwaltungsbeirat . . . . .	223
9.2.1.	Einladung zu einer Wohnungseigentümersammlung . . . . .	223
9.2.2.	Niederschrift über eine Wohnungseigentümersammlung . . . . .	224
9.2.3.	Geschäftsordnung für Wohnungseigentümersammlungen . . . . .	225
9.2.4.	Stimmrechtsvollmacht für eine Wohnungseigentümersammlung . . . . .	228
9.2.5.	Stimmrechtsvollmacht für mehrere Wohnungseigentümersammlungen . . . . .	228
9.2.6.	Schriftlicher Beschluß der Wohnungseigentümer . . . . .	228
9.2.7.	Teilnehmerliste . . . . .	229
9.2.8.	Protokoll über eine Sitzung des Verwaltungsbeirats . . . . .	230
9.3.	Gemeinschaftsordnung . . . . .	231
9.3.1.	Änderung der Gemeinschaftsordnung . . . . .	231
9.3.2.	Veräußerung eines PKW-Stellplatzes . . . . .	232
9.4.	Hausordnung und Benutzungsordnungen . . . . .	233
9.4.1.	Hausordnung . . . . .	233
9.4.2.	Benutzungsordnung für das Schwimmbad . . . . .	237
9.4.3.	Benutzungsordnung für die Sauna . . . . .	237
9.5.	Wirtschaftsplan und Abrechnung, Buchführung . . . . .	238
9.5.1.	Wirtschaftsplan . . . . .	238
9.5.2.	Jahresabrechnung des Verwalters . . . . .	240



---

9.5.3.	Buchführungsbeispiele . . . . .	244
9.5.3.1.	Journalseite . . . . .	244
9.5.3.2.	Kontoblatt eines Wohnungseigentümers . . . . .	247
9.6.	Vermietung von Eigentumswohnungen . . . . .	248
9.6.1.	Mietvertrag . . . . .	248
9.6.2.	Ordentliche Kündigung des Vermieters . . . . .	257
9.6.3.	Erhöhung der Betriebskosten . . . . .	259
9.6.4.	Mietzinserhöhung . . . . .	259
9.6.5.	Zustimmung des Mieters . . . . .	260
9.7.	Anträge an das Gericht . . . . .	260
9.7.1.	Antrag des Verwalters wegen Geldforderung . . . . .	260
9.7.2.	Antrag auf Ungültigerklärung eines Beschlusses . . . . .	261
9.7.3.	Sofortige Beschwerde . . . . .	262
	Anhang I: Text des Wohnungseigentumsgesetzes . . . . .	264
	Anhang II: Text der Heizkosten-Verordnung . . . . .	283
	Sachregister . . . . .	289