

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
Die wichtigsten Neuregelungen für Wohnungseigentümer im Jahr 2024 .....	17
<b>1 Überblick zum Wohnungseigentumsgesetz und zur letzten Reform (1.12.2020) .....</b>	<b>23</b>
<b>2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums .....</b>	<b>31</b>
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
<b>3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums .....</b>	<b>57</b>
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
<b>4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>71</b>
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
<b>5</b>	<b>Lasten und Kosten des Wohnungseigentums .....</b>	<b>99</b>
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
<b>6</b>	<b>Die Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>155</b>
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
<b>7</b>	<b>Rechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz</b>	<b>293</b>
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
<b>8</b>	<b>Verwalter und Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>307</b>
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
<b>9</b>	<b>Die vermietete Eigentumswohnung .....</b>	<b>343</b>
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
<b>10</b>	<b>Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht .....</b>	<b>361</b>
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
<b>11</b>	<b>Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung .....</b>	<b>389</b>
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
<b>12</b>	<b>Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>407</b>
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
<b>13</b>	<b>Versicherungen .....</b>	<b>487</b>
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