

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 15

1 GMG statt »Heizungsgesetz«: Was auf Immobilienverwalter zukommt 17

1.1 Was bedeutet »Abschaffung des Heizungsgesetzes«? 18

 1.1.1 Regelungsziele 18

 1.1.2 Konkrete vorgeschlagene Änderungen 19

1.2 Einordnung für Verwalter 20

 1.2.1 Bestandsaufnahme und Sicherstellung der Konformität laufender
 Austauschvorhaben mit dem GEG 21

 1.2.2 Vertrags- und Beschaffungsmanagement 21

 1.2.3 Budgetierung und Förderung 23

 1.2.4 Mieterkommunikation und Betriebskostenabrechnung 24

 1.2.5 Energieausweise und Reporting 24

1.3 Risiken und offene Rechtsfragen 25

1.4 Zusammenfassung 26

1.5 Übersicht: Worin unterscheiden sich GEG und GMG in der geplanten Form? 27

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums 29

2.1 Warum Wohnungseigentum? 29

2.2 Wohnungs- und Teileigentum 30

2.3 Gemeinschaftseigentum 32

2.4 Sondereigentum 33

2.5 Auswirkung der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum 47

2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum? 48

 2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag 49

 2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer 50

 2.6.3 Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung 52

 2.6.4 Grundbucheintragung 53

3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums 61

3.1 Sondereigentum 61

 3.1.1 Umfang 61

 3.1.2 Grenzen 62

3.2 Gemeinschaftseigentum 64

 3.2.1 Umfang 64

 3.2.2 Grenzen 64

3.3	Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	65
3.3.1	Unterlassungsansprüche	65
3.3.2	Schadenersatzansprüche	68
3.4	Sondernutzungsrecht	68
3.4.1	Inhalt und Grenzen	68
3.4.2	Begründung	70
3.4.3	Rechtsnachfolge	71
3.4.4	Kostentragungsregelung	72
4	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	75
4.1	Rechte der Wohnungseigentümer	75
4.1.1	Nutzung des Sondereigentums	75
4.1.2	Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	75
4.1.3	Ordnungsmäßige Verwaltung	75
4.1.4	Auskunfts- und Einsichtsrechte	76
4.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	78
4.2.1	Rücksichtnahme- und Erhaltungspflicht	78
4.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	79
4.3	Bauliche Veränderungen	79
4.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	80
4.3.2	Beschlusserfordernis (»Beschlusszwang«)	85
4.3.3	Grenzen der Beschlussfassung	88
4.3.4	Privilegierte bauliche Veränderungen	90
4.3.5	Gestattung baulicher Veränderungen bei fehlender Beeinträchtigung/erteiltem Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG)	95
4.3.6	Rechtsfolgen der Baumaßnahmen	97
4.4	Neuregelung bei den Kosten und Nutzen baulicher Veränderung (§ 21 WEG)	101
4.4.1	Maßnahmen im Individualinteresse (§ 21 Abs. 1 WEG)	102
4.4.2	Maßnahmen mit qualifizierter Mehrheit oder Amortisation (§ 21 Abs. 2 WEG) ...	102
4.4.3	Auffangregelung (§ 21 Abs. 3 WEG)	104
4.4.4	Abweichende Kostenverteilung (§ 21 Abs. 5 WEG)	105
5	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	107
5.1	Bewirtschaftungskosten	107
5.1.1	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	107
5.1.2	Verwaltungskosten	108
5.1.3	Verwaltervergütung	109
5.2	Erhaltungsmaßnahmen	111
5.2.1	Instandhaltung	111
5.2.2	Instandsetzung	111
5.2.3	Modernisierende Erhaltungsmaßnahmen	112

5.3	Der Kostenverteilungsschlüssel	113
5.3.1	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	114
5.3.2	Für welche Art von Kosten gilt die Beschlusskompetenz zur Änderung?	115
5.3.3	Ist die »Neubelastung« eines Eigentümers mit Kosten zulässig?	121
5.3.4	Ausnahme von der Beschlusskompetenz – Kosten und Folgekosten einer baulichen Veränderung	123
5.3.5	Hinreichende Bestimmtheit eines Änderungsbeschlusses	124
5.3.6	Rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	124
5.3.7	Ermessen/Transparenzgebot	125
5.3.8	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	130
5.4	Die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen	133
5.4.1	Erhaltungsrücklage	133
5.4.2	Höhe der Erhaltungsrücklage	134
5.4.3	Zweckbestimmung der Erhaltungsrücklage	136
5.4.4	Anlage der gemeinschaftlichen Gelder aus der Erhaltungsrücklage	136
5.4.5	Sonderumlagen	136
5.5	Das Abrechnungswesen (§ 28 WEG)	138
5.5.1	Der Wirtschaftsplan	139
5.5.2	Beschlussfassung	146
5.5.3	Die Jahresabrechnung	149
5.6	Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen	162
5.7	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht	164
5.8	Die Entlastung des Verwalters	165
5.9	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	166
5.10	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	166
5.11	Vermögensbericht	167
5.11.1	Stand der Rücklagen, insbesondere der Erhaltungsrücklage	168
5.11.2	Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens	169
5.12	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	170
5.12.1	Fälligkeitstheorie	170
5.12.2	Keine zeitanteilige Berechnung	171
5.12.3	Abrechnungsspitze	172
5.12.4	Zusammenfassung	174
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	175
6.1	Einberufung der Eigentümerversammlung	176
6.1.1	Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden?	176
6.1.2	Wer beruft die Versammlung ein?	178
6.1.3	Wer muss eingeladen werden?	182
6.1.4	Form der Einberufung	185
6.1.5	Frist bei der Einberufung	187
6.1.6	Inhalt der Einladung	189

6.1.7	Einberufungsmangel/Kausalität	201
6.1.8	Die außerordentliche Eigentümerversammlung	203
6.2	Das Stimmrecht in der Versammlung	203
6.2.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	204
6.2.2	Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	205
6.2.3	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	206
6.2.4	Stimmenthaltung	209
6.2.5	Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	209
6.2.6	Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	211
6.2.7	Was bedeutet »Ruhe des Stimmrechts«?	217
6.3	Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	217
6.3.1	Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	219
6.3.2	Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	220
6.4	Virtuelle Teilnahme an Versammlungen	224
6.4.1	Die Hybridversammlung	225
6.4.2	Die virtuelle Eigentümerversammlung	226
6.4.3	Probleme der virtuellen Teilnahme	228
6.5	Teilnahme Dritter an der Versammlung	229
6.6	Ablauf der Eigentümerversammlung	235
6.6.1	Leitung der Versammlung	235
6.6.2	Versammlungsbeginn	236
6.6.3	Der Umgang mit der Tagesordnung	237
6.6.4	Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	244
6.6.5	Antrags- und Rederecht	245
6.6.6	Schluss der Versammlung	247
6.7	Nach der Versammlung – das Protokoll	247
6.7.1	Inhalt des Protokolls	248
6.7.2	Form des Protokolls	249
6.7.3	Frist	251
6.7.4	Einsichtsrecht	251
6.7.5	Fehlerhaftes Protokoll	252
6.8	Die Beschlussammlung	260
6.8.1	Was muss in der Beschlussammlung stehen?	261
6.8.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	266
6.8.3	Wann muss eingetragen werden?	267
6.8.4	Wer führt die Beschlussammlung?	268
6.8.5	Wer darf die Beschlussammlung einsehen?	268
6.8.6	Fehler in der Beschlussammlung	269
6.9	Der Beschluss	276
6.9.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	276
6.9.2	Wann hat die GdWE Beschlusskompetenz?	277
6.9.3	Was sind Öffnungsklauseln?	278

6.9.4	Welche Beschlussarten gibt es?	282
6.9.5	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind?	304
6.9.6	Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen	308
6.9.7	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz	310
7	Rechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	313
7.1	Rechtsfähigkeit	313
7.1.1	Bedeutung der Rechtsfähigkeit	313
7.1.2	Rechte und Pflichten der GdWE	314
7.1.3	Das Gemeinschaftsvermögen	318
7.2	Haftung	320
7.2.1	Haftung der GdWE	320
7.2.2	Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer	320
7.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	322
7.2.4	Haftung für Hausgeldrückstände	324
7.3	Insolvenz	325
8	Verwalter und Verwaltungsbeirat	327
8.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	327
8.1.1	Muss ein Verwalter über eine Zulassung verfügen?	328
8.1.2	Muss ein Verwalter zertifiziert sein?	328
8.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	329
8.2.1	Erstbestellung	330
8.2.2	Bestellung durch Beschluss	331
8.2.3	Welches Stimmrechtsprinzip gilt?	332
8.2.4	Einholung von Konkurrenzangeboten	332
8.2.5	Inhalt des Bestellungsbeschlusses	333
8.2.6	Nachweis der Verwaltereigenschaft	333
8.3	Verwaltervertrag	334
8.3.1	Rechtsnatur	334
8.3.2	Stillschweigender Abschluss	334
8.3.3	Abschluss durch Beirat	334
8.3.4	Laufzeit	335
8.3.5	Inhalt	336
8.3.6	Zulässigkeit von Klauseln zu Erhaltungsmaßnahmen/gesetzliche Befugnisse des Verwalters	337
8.3.7	Vergütung	337
8.3.8	Kein Vertrag zulasten Dritter	338
8.4	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags	338
8.4.1	Fristlose Abberufung/Kündigung	338
8.4.2	Einzelne Gründe zur vorzeitigen Abberufung/Kündigung des Verwaltervertrags .	339
8.4.3	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	340

8.5	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	342
8.5.1	Innenverhältnis	344
8.5.2	Der Grundsatz: § 27 WEG	345
8.5.3	Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung	345
8.5.4	Notmaßnahmen	349
8.5.5	Durchführung von Eigentümerversammlungen	350
8.5.6	Anforderung von Lasten und Kosten	351
8.5.7	Vollzug von Beschlüssen trotz Anfechtungsklage	351
8.5.8	Führen der Beschlussammlung	352
8.5.9	Pflicht zur jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplans	352
8.5.10	Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer	353
8.5.11	Herausgabe der Unterlagen	353
8.6	Haftung des Verwalters	354
8.6.1	Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft	354
8.6.2	Haftungsbeschränkungen	356
8.6.3	Verkehrssicherungspflicht	357
8.7	Verwaltungsbeirat	358
8.7.1	Bestellung durch Blockwahl	359
8.7.2	Bestellungsdauer	359
8.7.3	Zusammensetzung des Beirats	359
8.7.4	Wer kann Verwaltungsbeirat werden?	359
8.7.5	Aufgaben und Befugnisse	361
8.7.6	Haftung des Beirats	363
9	Die vermietete Eigentumswohnung	365
9.1	Gestaltung des Mietvertrags	366
9.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	369
9.3	Behebung von Mängeln	374
9.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	375
9.5	Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen	376
9.6	Anspruch der GdWE auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	378
9.7	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen an verschiedene Eigentümer	379
10	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	381
10.1	Das Wichtigste im Überblick	381
10.1.1	Zuständigkeit	381
10.1.2	Was für alle Klagen gilt	382
10.1.3	Das gilt für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	383
10.1.4	Anträge	383
10.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtstreits, Klagerücknahme	383

10.1.6	Anwaltspflicht	385
10.1.7	Kostenentscheidung	385
10.2	Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG)	386
10.2.1	Klagepartei	386
10.2.2	Beklagtenpartei	386
10.2.3	Fristen der Anfechtungsklage	387
10.2.4	Anfechtungsründe	388
10.2.5	Rechtsschutzbedürfnis	390
10.2.6	Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage	391
10.3	Beschlussersetzungsklage	392
10.4	Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. WEG)	394
10.5	Beseitigungsklage bei baulichen Veränderungen	394
10.6	Abwehr von Beeinträchtigungen durch Unterlassungsklage	396
10.7	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen	397
10.8	Bestellung eines Verwalters	397
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	398
10.10	Streitwert	399
10.11	Berufung/Revision	400
10.12	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	401
10.13	Einstweiliger Rechtsschutz	402
10.14	Entziehung des Wohnungseigentums	402
10.14.1	Entziehung bei Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum	403
10.14.2	Entziehung des Wohnungseigentums wegen fehlender oder unpünktlicher Zahlungen	403
10.14.3	Ablauf bei der Entziehung des Wohnungseigentums	404
10.15	Protokollberichtigung	405
11	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	407
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	407
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	411
11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	420
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	422
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	423
12	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	425
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz (EigZulG)	425
12.1.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	425
12.1.2	KfW-Programm Wohnungseigentum für Familien (WEF; vormals Baukindergeld)	427
12.1.3	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	430
12.1.4	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an der selbstgenutzten Eigentumswohnung (§ 35c EStG)	451

12.2	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	455
12.2.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	455
12.2.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss-Prinzips	456
12.2.3	Einnahmen verschieben	456
12.2.4	Ausgaben verschieben	456
12.2.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip	457
12.2.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	457
12.2.7	Werbungskosten	462
12.2.8	Absetzung für Abnutzung	471
12.2.9	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/Gesamtherstellungskosten	474
12.2.10	AfA-Tabellen	475
12.2.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	481
12.2.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	482
12.2.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	491
12.2.14	Einkunftserzielungsabsicht	492
12.2.15	Verbilligte Überlassung	494
12.2.16	Vermietung von Ferienwohnungen	494
12.2.17	Längere Leerstandszeiten	495
12.3	Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum aus Privatvermögen	496
12.3.1	Spekulationsgeschäft	497
12.3.2	Gewerblicher Grundstückshandel	498
12.4	Umsatzsteuer	501
12.4.1	Leistungen der GdWE	501
12.4.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	501
13	Versicherungen	503
13.1	Feuerversicherung	503
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	504
13.3	Weitere Versicherungen der GdWE	505
13.4	Sonstige Versicherungen	506
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	507
	Abkürzungsverzeichnis	509
	Literaturverzeichnis	511
	Stichwortverzeichnis	513
	Die Autorinnen und Autoren	521