

Weitere Informationen unter www.otto-schmidt.de

Leseprobe zu



Röll/Sauren

Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Auflage 2007

9. neu bearbeitet Auflage, 2007, Lexikonformat, gbd,
ISBN 978-3-504-45708-2

Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
www.otto-schmidt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturübersicht	XLI

Teil A Die WEG-Novelle im Überblick

	Rz.	Seite
1. Einführung	1	1
2. Welche Änderungen bringt die Novelle?	2	1
2.1. Zustimmung von Inhabern dinglicher Rechte bei Vereinbarungsänderung	3	1
2.2. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheits- bescheinigung	4	3
2.3. Anspruch auf Abänderung von Vereinbarungen	5	4
2.4. Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch	6	5
2.5. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	7	6
2.6. Verwaltungsvermögen	8	7
2.7. Haftung der Wohnungseigentümer	9	8
2.8. Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	15	10
2.9. Veräußerungsbeschränkung	16	10
2.10. Erweiterte Beschlusskompetenz für eine Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kosten- verteilungsschlüssels	17	11
2.11. Urteil auf Veräußerung des Wohnungseigentums	22	14
2.12. Erweiterte Beschlusskompetenz für Verwaltungs- regelungen in Geldangelegenheiten	23	15
2.13. Gerichtliche Anordnung von Maßnahmen	24	16

	Rz.	Seite
2.14. Modernisierungen und bauliche Veränderungen	25	17
2.15. Ungültigkeit von Beschlüssen	26	19
2.16. Einberufung der WE-Versammlung	27	20
2.17. Führung einer Beschlusssammlung	28	20
2.18. Notverwalter	35	26
2.19. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	36	27
2.20. Informationspflicht	41	35
2.21. Sachliche und örtliche Zuständigkeit der Gerichte . . .	42	36
2.22. Allgemeine Verfahrensgrundsätze (alt) = Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift (neu) . . .	43	37
2.23. Rechtsmittel, Rechtskraft (alt) = Zusteller (neu)	44	38
2.24. Verhältnis zu Rechtsstreitigkeiten (alt) = Anfechtungsklage (neu)	45	39
2.25. Kostenentscheidung (alt) = Prozessverbindung (neu) . .	46	39
2.26. Kosten des Verfahrens (alt) = Beiladung, Wirkung des Urteils (neu)	47	40
2.27. Rechtsanwaltsgebühren (alt) = Kosten- entscheidung (neu)	48	41
2.28. Kosten des Verfahrens vor dem Prozessgericht (alt) = Kostenerstatter (neu)	49	41
2.29. Übergangsvorschrift	58	45
2.30. Privilegierung von WEG-Forderungen	59	45
2.31. Glaubhaftmachung und Anmeldung der Ansprüche . .	60	47
2.32. Zahlung der Hausgelder durch Zwangsverwalter	61	47
2.33. Berufungsgericht	62	48
2.34. Streitwertfestsetzung	63	48
3. Zusammenfassung	64	49
3.1. Änderungen für den Verwalter	64	49
3.1.1. Beschlussbuch	65	49
3.1.2. Kostenverteilungsschlüssel	66	49
3.1.3. ZPO-Verfahren	67	50
3.1.4. Geld- und Sanktionsangelegenheiten	68	50

	Rz.	Seite
3.1.5. Zwangsversteigerung	69	50
3.1.6. Arbeitsumfang	70	50
3.2. Änderungen für den Wohnungseigentümer	71	51
3.2.1. Konflikte Selbstnutzer – Kapitalanleger	71	51
3.2.2. Sanktionsmöglichkeiten erheblich erhöht	72	51

Teil B
Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage

1. Rechtsverhältnis der Eigentümergemeinschaft	1	52
1.1. Maßgebliche Normen	1	52
1.1.1. Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft	2	53
1.1.2. Parteibezeichnung, Klageverfahren und Namensfähigkeit	3	54
1.1.3. Konten	4	54
1.1.4. Grundbuchfähigkeit der Gemeinschaft	5	55
1.1.5. Forderungen der Gemeinschaft im Außenverhältnis	6	57
1.1.5.1. Altforderungen von Wohnungseigen- tümern bei Eigentümerwechsel	6	57
1.1.5.2. Altschulden, z.B. Darlehen der Gemeinschaft	7	57
1.1.5.3. Dauerschulden der Gemeinschaft	9	58
1.1.5.4. Zusammenfassung	10	58
1.1.5.5. Erbfähigkeit, Mitglied in Verbänden, Scheck- und Wechselfähigkeit	11	58
1.1.5.6. Die Rechtsfähigkeit im Einzelnen im Gesetz (§ 10 Abs. 6)	12	59
1.1.6. Teilungserklärung	13	62
1.1.7. Gemeinschaftsordnung	13a	63
1.1.8. Beschlüsse der Wohnungseigentümer- versammlung	15	64
1.1.9. Gerichtliche Entscheidungen	16	64
1.2. Eigentumsverhältnisse	17	65
1.2.1. Grundsätzliches	17	65
1.2.2. Gemeinschaftliches Eigentum	18	65

	Rz.	Seite
1.2.3. Sondereigentum	19	66
1.2.4. Sonderprobleme	22	71
1.2.4.1. Garagen	22	71
1.2.4.2. Verwaltungsvermögen als Verbandsvermögen	24	72
1.2.4.3. Umfang des Verbandsvermögens	25	73
1.2.5. Wohnungs- und Teileigentum	27	75
1.3. Änderung der Teilungserklärung	28	75
1.3.1. Grundsätzliches	28	75
1.3.2. Aufteilung von Eigentumswohnungen	29	76
1.3.3. Vereinigung von Eigentumswohnungen	31	77
1.3.4. Veräußerung von Sondereigentumsrechten	32	78
1.3.5. Neue Garagen, Anbauten	33	78
1.4. Änderung der Gemeinschaftsordnung	34	79
1.4.1. Grundsätzliches	34	79
1.4.2. Gläubigerzustimmung	41	82
1.4.2.1. Grundsätzliches	41	82
1.4.2.2. Zustimmungsbedürftigkeit bei einzelnen Belastungen	45	85
1.4.3. Sondernutzungsrechte, insbesondere an Pkw-Stellplätzen	48	86
1.5. Benutzungsprobleme	55	93
1.5.1. Benutzung des Sondereigentums im Allgemeinen	55	93
1.5.1.1. Berufliche oder gewerbliche Nutzung	60	95
1.5.1.2. Vermietung	73	102
1.5.1.3. Tierhaltung	75	103
1.5.1.4. Musizieren	78	104
1.5.1.5. Geräuschbelästigung	79	105
1.5.2. Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	80	105
1.5.3. Hausordnung und Benutzungsordnungen	84	107
1.5.4. Kinderspielplätze	86	108
1.5.5. Vermietungsmonopole	87	108
1.5.6. Ausschaltung von Konkurrenz	88	108
1.6. Einnahmen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	89	109

	Rz.	Seite
2. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten	90	109
2.1. Verteilungsschlüssel	90	109
2.1.1. Änderung des Verteilungsschlüssels	91	110
2.1.1.2. Voraussetzung der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (§ 16 Abs. 3 WEG)	94	111
2.1.1.3. Betriebskosten oder Kosten der Verwaltung	95	111
2.1.1.4. Keine Abrechnung gegenüber Dritten	96	112
2.1.1.5. Kostenart, die nach Verbrauch oder Verursachung erfassbar ist	97	112
2.1.1.6. Ordnungsgemäße Verwaltung	98	113
2.1.1.6.1. Formelle Hinsicht	98	113
2.1.1.6.2. Materielle Hinsicht	99	113
2.1.1.6.3. Allgemeine Gründe	102	114
2.1.2. Voraussetzung der Änderung der Kostenver- teilung bei Instandhaltung und baulichen Veränderungen (§ 16 Abs. 4 WEG)	103	115
2.1.2.1. Entscheidung „Im Einzelfall“	104	115
2.1.2.2. Instandhaltung oder bauliche Veränderung	105	115
2.1.2.3. Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs	106	116
2.1.2.4. Ordnungsgemäße Verwaltung	107	116
2.1.2.5. Quorum	108	117
2.1.2.6. Stufenbeschlussfassung	110	117
2.1.3. Unabdingbarkeit	111	117
2.2. Sonderprobleme	112	118
2.2.1. Mehrhausanlagen	112	118
2.2.2. Veräußerung einer Eigentumswohnung und Lastenübergang	113	119
2.2.2.1. Vorrang der vertraglichen Regelung	113	119
2.2.2.2. Die gesetzliche Regelung	114	119
2.2.2.3. Keine generelle Haftung des Erwerbers für Rückstände des Veräußerers	116	120
2.2.2.4. Haftung des eingetragenen Eigentümers	117	121
2.2.2.5. Haftung auf Grund Gemeinschafts- ordnung	118	121
2.2.2.6. Maßgeblicher Stichtag	119	121

	Rz.	Seite
2.2.3. Insolvenzverfahren (früher: Konkurs)	123	124
2.2.4. Leer stehende Wohnungen und Lasten- tragungspflicht des Bauträgers	129	126
2.2.5. Teilweise fertig gestellte Eigentumswohn- anlage	131	127
2.2.6. Persönliche Dienstleistungen	133	128
2.3. Aufbringung der Kosten	134	129
2.3.1. Monatliche Zahlungen (Hausgeld, Wohngeld) und „Startgeld“	134	129
2.3.2. Instandhaltungsrückstellung	139	130
2.3.2.1. Zweck	139	130
2.3.2.2. Höhe	140	131
2.3.2.3. Verwendung	145	133
2.3.2.4. Anlage der Gelder	146	133
2.3.2.5. Einkommensteuer	149	134
2.3.3. Andere Rücklagen	151	135
2.3.4. Umlage auf Mieter	152	135
2.4. Die Kosten im Einzelnen	153	135
2.4.1. Instandhaltungskosten, Reparaturen, bauliche Aufwendungen	153	135
2.4.2. Verwalterkosten	157	136
2.4.3. Hausmeisterkosten	158	137
2.4.4. Heizkosten	160	137
2.4.5. Wasserkosten	173	142
2.4.5.1. Warmwasserkosten	173	142
2.4.5.2. Kaltwasserkosten	174	142
2.4.6. Weitere Nebenkosten	181	144
2.4.7. Erschließungskosten	189	145
2.4.8. Grundsteuer	190	146
2.4.9. Gerichtskosten	191	146
2.5. Gemeinschaftliche Haftung und ihre Folgen	192	147
2.5.1. Strategien zur Begrenzung vom Wohngeld- ausfällen	192	147
2.5.1.1. Vorbereitende Maßnahmen	193	147
2.5.1.1.1. Anforderung und Mahnung	193	147
2.5.1.1.2. Mahnwesen	193	147
2.5.1.1.3. Verzugszinsen	194	148
2.5.1.1.4. Sanktion	195	148

	Rz.	Seite
2.5.2. Vollstreckungstitel, Mahnbescheid	196	148
2.5.3. Arten der Zwangsvollstreckung	197	149
2.5.3.1. Vollstreckung in das bewegliche Vermögen	197	149
2.5.3.2. Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	198	149
2.5.3.3. Zwangshypothek	200	149
2.5.3.4. Entziehung des Wohnungs- eigentums	201	150
2.5.4. Verjährung	202	150
2.6. Aufgaben des Verwalters im Zusammenhang mit Wohngeldeintreibungen	205	151
2.6.1. Allgemeines	205	151
2.6.2. Verwalterhaftung	206	151
2.6.3. Rechtsprechung	207	152
2.6.3.1. Eigentümerinsolvenz	207	152
2.6.3.2. Mieteinzug der Gemeinschaft	208	152
2.6.3.3. Was hat der Verwalter bei ver- schuldetem Wohngeldausfall der Gemeinschaft zu ersetzen (sog. Schaden)?	213	153
2.6.4. Kontoüberziehung und Ausgleich mit der Instandhaltungsrücklage	217	155
2.6.4.1. Nicht genehmigte Konto- überziehung	218	155
2.6.4.2. Verbrauch der Instandhaltungs- rücklage	219	155
2.6.5. Hinweise zur Vermeidungsstrategie des Verwalters	220	156
2.6.5.1. Vorbereitete Maßnahmen	220	156
2.6.5.1.1. Fälligkeitsregelung	220	156
2.6.5.1.2. So genannter Vorfälligkeits- beschluss	221	156
2.6.5.1.3. Unangefochtener Rechtsnachfolger- haftungsbeschluss	228	158
3. Verwaltung	228a	158
3.1. Verwaltungsrechte des Eigentümers	228a	158
3.1.1. Verwaltung ohne Verwalter und Wohnungs- eigentümerversammlung	228a	158

	Rz.	Seite
3.1.2. Notrechte des einzelnen Wohnungseigentümers	232	159
3.1.3. Kontrollrechte des einzelnen Wohnungseigentümers	233	159
3.2. Zuständigkeit der Wohnungseigentümersammlung	236	161
3.2.1. Grundsätzliches	236	161
3.2.2. Benutzung des Gemeinschaftseigentums durch Wohnungseigentümer oder Dritte	244a	165
3.2.2.1. Benutzung durch Wohnungseigentümer	244a	165
3.2.2.2. Benutzung durch Dritte	251	167
3.2.2.3. Hausordnung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG)	252	167
3.2.2.3.1. Erstellung und Abänderung der Hausordnung	253	167
3.2.2.3.2. Durchführung, Überwachung und Ahndung von Verstößen gegen die Hausordnung	257	168
3.2.2.4. Vermietung von Gemeinschaftseigentum	258	169
3.2.2.5. Verbote	259	169
3.2.3. Bauliche Maßnahmen	260	169
3.2.3.1. Modernisierungen	272	173
3.2.3.2. ABC der baulichen Veränderungen	284	177
3.2.4. Mehrhausanlagen, Doppelhäuser, Reihenhäuser	285	198
3.2.5. Rechtsfolgen bei fehlender Zustimmung	286	199
3.2.6. Ausschluss der vorgenannten Ansprüche	293	200
3.2.7. Beschluss der Wohnungseigentümer	295	201
3.2.8. Rechtsfolgen von baulichen Veränderungen	297	202
3.2.8. Aufwendungen für das gemeinschaftliche Eigentum (§ 22 Abs. 1 S. 1, Fall 2)	298	202
3.3. Formales zur Wohnungseigentümersammlung	299	202
3.3.1. Zweck und Abgrenzung zur Vereinbarung	299	202
3.3.2. Einberufung der Versammlung	302	203
3.3.3. Durchführung der Versammlung	313	209
3.3.3.1. Nicht-Öffentlichkeit	313	209
3.3.3.1.1. Hintergrund der Nicht-Öffentlichkeit	313	209

	Rz.	Seite
3.3.3.1.2. Umsetzung des Nicht-Öffent- lichkeits-Gebots in der Versammlung	314	210
3.3.3.2. Einberufung der Versammlung	340	216
3.3.3.3. Sonstige Vorbereitungsmaß- nahmen, Verwaltungsbeirat	341	217
3.3.3.4. Beschlussfähigkeit.	342	217
3.3.5. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung	344	218
3.3.6. Einzelfragen zum Stimmrecht	345	219
3.3.7. Einschränkungen des Stimmrechts	356	222
3.3.8. Ablauf der Versammlung und Geschäfts- ordnungsfragen	363	224
3.3.8.1. Vorsitz	363	224
3.3.8.2. Eröffnung der Versammlung	364	225
3.3.8.3. Geschäftsordnungsfragen	365	225
3.3.8.4. Form der Abstimmung	371	226
3.3.8.5. Stimmrechtsvollmacht und Vertretung Minderjähriger	376	228
3.3.8.6. Anwesenheit von Beratern	381	229
3.3.8.7. Teilnehmerverzeichnis	382	229
3.3.8.8. Vollversammlung	383	230
3.3.8.9. Schriftlicher Beschluss	384	230
3.3.8.9.1. Allgemeines und Ablauf	384	230
3.3.8.9.2. Praktische Hinweise	387	231
3.3.8.10. Aufhebung oder Änderung eines Beschlusses	388	232
3.3.9. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Beschlüssen	390	232
3.3.9.1. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen	390	232
3.3.9.2. Anfechtungsgründe	391	233
3.3.9.3. Beschlüsse mit Vereinbarungs- inhalt (Pseudovereinbarungen)	393	234
3.3.9.4. Nichtbeschlüsse und Negativ- beschlüsse	399	236
3.3.9.5. Bestätigung durch gültigen Beschluss	401	237
3.3.9.6. Nichtigkeit von Beschlüssen	402	237
3.3.10. Niederschrift (Protokoll)	403	238
3.3.10.1. Inhalt der Niederschrift	403	238
3.3.10.2. Notarielle Beglaubigung	413	240
3.3.10.3. Unterschrift des Vorsitzenden	416	241

	Rz.	Seite	
3.3.10.4.	Unterschrift des Verwaltungsbeirats	419	241
3.3.10.5.	Unterschrift eines weiteren Eigentümers	421	242
3.3.10.6.	Schriftliche Beschlüsse	422	242
3.3.10.7.	Frist für Errichtung der Niederschrift	423	243
3.3.10.8.	Einsichtnahme in die Niederschrift, Protokollberichtigungsanspruch	425	243
3.3.10.9.	Aufbewahrung der Niederschriften	426	244
3.4.	Der Verwalter	427	244
3.4.1.	Stellung des Verwalters	427	244
3.4.1.1.	Unabdingbare Rechte und Pflichten	429	244
3.4.1.2.	Vertretungsmacht, Aufgaben und Pflichten	431	246
3.4.1.3.	Zusätzliche Aufgaben und Pflichten des Verwalters durch die WEG-Novelle	437	251
3.4.1.3.1.	Informationspflicht	439	251
3.4.1.3.2.	Führung von Aktivprozessen, Streitwertvereinbarung	441	252
3.4.1.3.3.	Führung von Passivprozessen, Streitwertvereinbarung; Kontoführung	444	253
3.4.1.3.4.	Keine Beschränkung der Verwalterbefugnisse	445	254
3.4.1.3.5.	Trennung von Eigenvermögen	446	254
3.4.1.3.6.	Beschlussammlung (§ 24 Abs. 7 WEG)	447	254
3.4.1.3.6.1.	Sinn und Zweck	449	255
3.4.1.3.6.2.	Einsichtnahmerecht	451	255
3.4.1.3.6.3.	Form	453	255
3.4.1.3.6.4.	Aufbau	454	256
3.4.1.3.6.5.	Führung der Beschlussammlung	458	256
3.4.1.3.6.6.	Inhalt	460	257
3.4.1.3.6.7.	Aufbauvorschlag Beschlussammlung	467	259
3.4.1.3.6.8.	Zeitpunkt der Eintragung	468	260
3.4.1.3.6.9.	Löschen von Einträgen	468	260

	Rz.	Seite
3.4.1.3.6.10. Mangelhafte Beschluss- sammlung und Verwalter- abberufung	470	261
3.4.1.4. Haftung des Verwalters	471	262
3.4.2. Bestellung des Verwalters	473	263
3.4.2.1. Ernennungsakt	473	263
3.4.2.2. Annahme durch den Verwalter . .	475	264
3.4.2.3. Bestellung des Verwalters durch das Gericht	478	265
3.4.3. Beginn der Drei- bzw. Fünfjahresfrist	479	266
3.4.4. Beendigung des Verwalteramts	484	268
3.4.5. Verwaltervertrag	494	274
3.4.5.1. Einbettung des Verwalter- vertrages in die Organisation der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	497	275
3.4.5.2. Ausreichende Bevollmächtigung seitens der Gemeinschaft	501	276
3.4.5.3. Ist die Vollmacht der Gemein- schaft nicht überschritten?	504	277
3.4.5.4. Entsprechen alle Klauseln des Verwaltervertrages auch ord- nungsgemäßer Verwaltung?	507	278
3.4.5.4.1. Instandhaltungsvorgaben für den Verwalter	507	278
3.4.5.4.2. Vollmacht des Verwalters Hilfs- kräfte einzustellen	509a	279
3.4.5.4.3. Anlage der Rücklage auf einem Sparbuch	509b	279
3.4.5.4.4. Anfechtbarkeit	509c	280
3.4.5.5. Liegt ein Verstoß gegen zwin- gende Normen des WEG vor?	510	280
3.4.5.6. Ist eine Bestimmung unklar?	511	280
3.4.5.7. Schranken der Gestaltung durch die Rechtsprechung	512	280
3.4.5.7.1. Allgemeine Geschäftsbe- dingungen (§§ 305 ff. BGB)	512	280
3.4.5.7.2. Umfang der durch die Grund- gebühr geschuldeten Gegen- leistung	523	283
3.4.5.8. Hinweise zur Ausgestaltung des Verwaltervertrags/ -vergütung	525	284

	Rz.	Seite
3.4.5.8.1. Grundsatz	525	284
3.4.5.8.2. Sondervergütung	530	286
3.4.5.8.3. Denkbare weitere Sonder- vergütungen	553	292
3.4.5.8.4. Sonderleistung ohne vertrag- liche Grundlage	559	292
3.4.5.8.5. Fälligkeitsregelung hinsichtlich Sondervergütung nicht vergessen, Umsatzsteuer ebenfalls nicht	560	293
3.4.6. Person des Verwalters	561	293
3.4.7. Einzelfragen	565	294
3.4.7.1. Legitimation des Verwalters	565	294
3.4.7.2. Unterlagenbeschaffung und Prü- fungspunkte bei Amtsantritt	567	295
3.4.7.3. Auskunftspflicht des Verwalters, Datenschutzgesetz	568	296
3.5. Verwaltungsbeirat	581	300
3.6. Vermögensverwaltung	593	305
3.6.1. Bankkonten und Bargeld	593	305
3.6.2. Buchführung	596	306
3.6.3. Belege	598	307
3.6.4. Wirtschaftsplan und Sonderumlagen	599	307
3.6.5. Jahresabrechnung und Rechnungslegung	607	310
3.6.6. Rücklagenbildung	621	317
3.6.7. Darlehensaufnahme	622	317
4. Einzelprobleme	624	318
4.1. Raumtemperatur und Heizperiode	624	318
4.1.1. Heizperiode	624	318
4.1.2. Raumtemperatur	628	319
4.1.2.1. Mindestwerte	628	319
4.1.2.2. Maximalwerte	630	320
4.1.3. Handhabung der Heizungstemperaturen	632	320
4.2. Versicherungen	640	322
4.2.1. Obligatorische Versicherungen	640	322
4.2.2. Fakultative Versicherungen	646	324
4.2.3. Abschluss und Kündigung des Versicherungs- vertrages	648	324

	Rz.	Seite
4.2.4. Sonderprobleme bei Versicherungen	650	325
4.2.4.1. Abwicklung von Versicherungs- schäden	650	325
4.2.4.2. Selbstbeteiligungen	656	326
4.2.4.3. Vergütung des Verwalters	664	328
4.2.4.3.1. Gemeinschaftseigentum	665	328
4.2.4.3.2. Schäden im Sondereigentum	667	329
4.2.4.3.3. Abwicklung von Schäden, die sowohl im Gemeinschafts- eigentum als auch im Sonder- eigentum liegen	669	329
4.3. Zustimmung zur Veräußerung (§ 12 WEG)	670	329
4.3.1. Grundsätzliches und praktische Bedeutung	670	329
4.3.2. Anwendungsbereich	677	331
4.3.3. Zustimmungsberechtigte	679	332
4.3.4. Versagung aus wichtigem Grund	680	332
4.4. Zwangsverwaltung	685	333
4.4.1. Allgemeines	685	333
4.4.2. Besondere Voraussetzungen der Zwangs- verwaltung	689	334
4.4.3. Pflicht des Verwalters zur Beantragung der Zwangsverwaltung	690	334
4.4.4. Rechtsfolgen der Zwangsverwaltung	691	335
4.4.5. Rechtsstellung des Zwangsverwalters	695	335
4.4.5.1. Allgemein	695	335
4.4.5.2. Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes und anderer Kosten	700	336
4.4.5.3. Nutzungen	706	338
4.4.5.4. Wohngeld	709	339
4.4.5.5. Haftung	711	339
4.4.5.6. Mehrere Wohnungseigentumsein- heiten in der Zwangsverwaltung	712	339
4.4.5.7. Haftung des Zwangsverwalters	713	340
4.4.5.8. Wohnrecht des Schuldners	714	340
4.4.5.9. Rechte des Zwangsverwalters/ Rechte des Schuldners	717	340
4.4.5.9.1. Teilnahme- und Rederecht in Versammlungen	722	341
4.4.5.9.2. Stimmrecht	723	342
4.4.5.10. Anfechtungsrecht	728	343
4.4.5.11. Niederschrifteneinsicht	729	343

	Rz.	Seite
4.4.5.12. Eingriffe in Gemeinschafts- ordnung, Vereinbarung durch den Zwangsverwalter	730	343
4.4.5.13. Prozessführungen des Zwangs- verwalters	731	344
4.4.5.14. Insolvenzeröffnungen	733	344
4.4.5.15. Rücknahme des Antrags auf Zwangsverwaltung	734	344
4.4.5.16. Abrechnungen	736	345
4.4.6. Ablauf des Zwangsverwaltungsverfahrens	737	345
4.4.6.1. Verband als Gläubiger	737	345
4.4.6.2. Antragstellung durch Dritten	744	346
4.5. Zwangsversteigerung	748	347
4.6. Gewährleistungsansprüche bei Baumängeln	762	350
4.6.1. Systematik der Gewährleistungsregeln	763	350
4.6.2. Gewährleistung beim Kauf einer Eigentums- wohnung	766	351
4.6.2.1. Der Mangelbegriff	766	351
4.6.2.2. Die Gewährleistungsrechte	773	352
4.6.2.3. Ausschluss der Gewährleistung	778	354
4.6.2.4. Verjährung der Gewährleistungs- rechte	781	354
4.6.3. Werkvertragsrecht	790	357
4.6.3.1. Gewährleistung beim Werkvertrag	791	357
4.6.3.1.1. Der Mangelbegriff	791	357
4.6.3.1.2. Ausschluss der Gewährleistung	796	358
4.6.3.1.3. Verjährung der Gewährleistungs- rechte	799	359
4.6.3.1.4. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB/B	803	360
4.6.3.2. Sonstige Neuerungen des Werk- vertragsrechts	807	360
4.6.4. Besonderheiten bei Eigentümergemein- schaften	809	361
4.6.4.1. Mängel am Sondereigentum	810	361
4.6.4.2. Mängel am Gemeinschafts- eigentum	811	361
4.6.4.3. Durchsetzung der Ansprüche	820	365
4.7. Das Problem des „stecken gebliebenen Baus“	823	365
4.7.1. Grundsätzliches	823	365

	Rz.	Seite
4.7.2. Fertigstellung durch die Wohnungseigentümer	827	366
4.7.3. Unterbleiben der Fertigstellung	830	368
4.7.4. Mehrhausanlagen	831	368
4.7.5. Rücktrittsrecht des einzelnen Käufers	832	368
4.8. Beendigung der Gemeinschaft	833	368
4.9. Entziehung des Wohnungseigentums	841	370
4.9.1. Grundsätzliches	841	370
4.9.2. Voraussetzungen	843	371
4.9.3. Verfahren	846	372
4.9.4. Versteigerung ab dem 1.7.2007	850	373
4.10. Versorgungs- und Entsorgungssperre	856	374
4.10.1. Möglichkeiten	857	374
4.10.2. Technische Voraussetzungen	858	374
4.10.3. Rechtliche Voraussetzungen	861	375
4.10.4. Dauer der Versorgungssperre	866	376
4.11. Das Haftungssystem der Gemeinschaft nach der WEG-Novelle	868	377
4.11.1. Haftung nach der Teilrechtsfähigkeit	868	377
4.11.2. Besondere Haftungsprobleme der Gemeinschaft für Dritte	887	387
4.12. Haushaltsnahe Dienstleistungen für Wohnungseigentümer	896	389
4.12.1. Steuerliche Anerkennung	895a	389
4.12.2. Steuerliche Abzugsmöglichkeiten	895b	390
4.12.2.1. Abzugsmöglichkeiten für normale Eigentümer	895b	390
4.12.2.2. Abzug auch für Wohnungseigentümer	895c	390
4.12.3. Aufgaben des WEG-Verwalters	895f	391
4.12.3.1. Beratungs- und Informationspflichten	895f	391
4.12.3.2. Schaffung der steuerlichen Abzugsmöglichkeit	895i	392
4.12.3.2.1. Erfassung der Kosten	895j	392
4.12.3.2.2. Darstellung in Jahresabrechnung	895u	396
4.12.3.2.3. Zurückliegende Jahre ab 2003	895x	397

	Rz.	Seite
4.12.4. Nachweis der Wohnungseigentümer	895y	398
4.12.5. Sondervergütung	895z	398
5. Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen . . .	896	399
5.1. Verfahren vor dem 1.7.2007	896	399
5.1.1. Grundzüge	897	399
5.1.2. Zuständigkeit	901	400
5.1.3. Antragsberechtigung und Antragstellung	916	404
5.1.4. Beteiligte	927	406
5.1.5. Gang des Verfahrens	934	407
5.1.6. Rechtsmittel	939	408
5.1.7. Rechtskraft	946	410
5.1.8. Kosten	952	411
5.1.9. Mahnverfahren	954	412
5.2. Verfahren ab dem 2.7.2007	957	413
5.2.1. Grundzüge	957	413
5.2.2. Zuständigkeit	959	413
5.2.3. Klageberechtigung und Klageeinreichung	965	414
5.2.4. Prozessbeteiligte	977	417
5.2.5. Gang des Verfahrens	990	421
5.2.6. Rechtsmittel	995	422
5.2.7. Rechtskraft	1002	424
5.2.8. Kostenerstattung	1006	425
5.2.8.1. Kostenverteilung	1006	425
5.2.8.2. Streitwertbegrenzung	1021	429
5.2.9. Mahnverfahren	1025	429

Teil C

Vermietung von Eigentumswohnungen

1. Einführung	1	431
2. Arten von Mietverträgen	3	431
2.1. Wohnungsmietverträge	4	431
2.2. Mietverträge über sonstige Sachen (insb. Gewerbe)	5	432

	Rz.	Seite
2.3. Preisgebundener Wohnraum	9	432
2.4. Preisfreier Wohnraum	10	432
2.5. Befristete Mietverhältnisse	11	433
2.6. Unbefristete Mietverhältnisse	12	433
3. Form und Inhalt des Mietvertrags	13	433
3.1. Schriftform	13	433
3.2. Formularymietverträge, AGB	14	433
3.3. Laufzeit	15	434
3.3.1. Wohnraumverträge	15	434
3.3.2. Gewerberaum	25	436
3.4. Vermieter	26	436
3.5. Mieter	29	437
3.6. Mietzins	31	437
3.6.1. Kaltmiete	32	437
3.6.2. Sonderformen	33	437
3.6.2.1. Grenzen	38	438
3.6.3. Betriebskosten	42	439
3.6.3.1. Vereinbarung von Betriebskosten	42	439
3.6.3.1.1. Allgemeines	42	439
3.6.3.1.2. Pauschale	50	440
3.6.3.1.3. Vorauszahlung	60	442
3.6.3.1.4. Zu niedrige Angabe der Vorauszahlung bei Mietbeginn	63	443
3.6.3.2. Die Abrechnung der Betriebskosten	68	445
3.6.3.2.1. Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung	68	445
3.6.3.2.2. Berücksichtigung sog. haushaltsnaher Dienstleistungen in der Nebenkostenabrechnung	91	450
3.6.3.2.3. Folgen unterlassener Betriebskostenabrechnung	120	458
3.6.3.3. Einsicht in Belegexemplare	124	459
3.6.3.3.1. Preisgebundene Wohnraumverträge	124	459
3.6.3.3.2. Preisfreie Wohnraumverträge	125	460
3.6.3.4. Wärmecontracting	131	462

	Rz.	Seite
3.6.3.4.1. Zulässigkeit	131	462
3.6.3.4.2. Konsequenzen	133	463
3.7. Kautions	135	464
3.8. Vertragsgemäßer Gebrauch	139	465
3.9. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen	143	466
4. Fragen während der Mietzeit	145	466
4.1. Mieterhöhung	145	466
4.1.1. Mieterhöhungen ohne Anlass	146	467
4.1.1.1. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	146	467
4.1.1.2. Mieterhöhung bei Indexmiete	159	470
4.1.1.3. Staffelmiete	160	471
4.1.2. Mieterhöhung aus bestimmtem Anlass	172	474
4.1.2.1. Mieterhöhung bei Modernisierung	172	474
4.1.3. Übergangsregelung	175	475
4.1.4. Sonderkündigungsrecht	176	475
4.1.5. Sozialwohnungen, preisgebundener Wohnraum	177	476
4.2. Verkauf der Mietsache	178	476
4.3. Umwandlung in Wohnungseigentum	179	476
4.4. Tod des Mieters	181	477
4.4.1. Eintrittsrecht (§ 563 BGB)	182	477
4.4.1.1. Eintrittsberechtigte	182	477
4.4.1.2. Ablehnungsrecht	187	478
4.4.1.3. Sonderkündigungsrecht des Vermieters	191	479
4.4.2. Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 563a BGB)	194	480
4.5. Barrierefreie (behindertengerechte) Wohnung	201	481
4.6. Erhaltung der Mietsache	203	482
4.6.1. Gesetzliche Regelung, Übertragung auf Mieter, Umfang, Art und Weise	203	482
4.6.1.1. Gesetzliche Regelung	203	482
4.6.1.2. Definition	204	482
4.6.1.3. Übertragung der Schönheits- reparatur auf Mieter	205	482

	Rz.	Seite
4.6.1.4. Umfang der Schönheitsreparaturen	210	483
4.6.1.5. Art und Weise der Schönheitsreparatur	218	485
4.6.2. Zeitpunkt der Durchführung der Schönheitsreparatur	220	485
4.6.2.1. Singuläre Durchführung der Schönheitsreparatur	220	485
4.6.2.1.1. Schönheitsreparatur zu Beginn des Mietverhältnisses	220	485
4.6.2.1.2. Laufende Schönheitsreparaturen	225	487
4.6.2.1.3. Schönheitsreparaturen am Ende des Mietverhältnisses	230	488
4.6.2.2. Kombination verschiedener Zeitpunkte	232	489
4.6.2.2.1. Kombination Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses/laufende Schönheitsreparatur/Schönheitsreparatur am Ende des Mietverhältnisses	232	489
4.6.2.2.2. Kombination Schönheitsreparatur zu Beginn des Mietverhältnisses/laufende Schönheitsreparatur	233	489
4.6.2.2.3. Kombination laufende Schönheitsreparatur/Schönheitsreparatur am Ende des Mietverhältnisses	234	489
4.6.3. Besondere Problemfelder	236	491
4.6.3.1. Klauseln mit starren Fristen	236	491
4.6.3.2. Starre Fristenpläne mit Quotenregelung	239	492
4.6.3.3. Klauseln bezüglich Tapeten	240	492
4.6.4. Konsequenzen und Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	241	492
4.6.4.1. Konsequenzen der unwirksamen Klausel	241	492
4.6.4.2. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	242	493
4.6.4.2.1. Anpassungen des Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage	242	493

	Rz.	Seite
4.6.4.2.2. Einvernehmliche Vereinbarung einer wirksamen Klausel	245	494
4.6.4.2.3. Mieterhöhungen	246	494
4.6.4.2.4. Nichtstun	247	495
4.7. Versorgungssperre	248	495
4.8. Urkundenklage (§§ 592 ff. ZPO)	251	496
4.9. Gewährleistungsrechte	255	498
4.9.1. Mangel	255	498
5 Beendigung des Mietverhältnisses	265	502
5.1. Abmahnung	265	502
5.2. Ordentliche Kündigung	267	503
5.2.1. Kündigungsgründe	267	503
5.2.2. Sozialklausel	271	504
5.2.3. Erleichterte Kündigung	274	504
5.2.4. Fristen	275	505
5.2.4.1. Gesetzliche Regelung	275	505
5.2.4.2. Abweichende Regelungen	276	505
5.2.4.2.1. Kündigungsverzicht	276	505
5.2.5. Übergangsregelungen	279	507
5.2.5.1. Zeit zwischen 1.9.2001 und 31.5.2005	279	507
5.2.5.2. Zeiten ab 1.6.2005	280	507
5.3. Außerordentliche fristlose Kündigung	281	507
5.4. Stillschweigende Verlängerung	286	509
6. Verjährung	287	509
7. Geschäftsraummiete	290	510
8. Allgemeine Geschäftsbedingungen	291	510
9. Probleme zwischen Miet- und WEG-Recht	292	510
9.1. Kollision Miet-WEG-Recht	292	510
9.2. Vermietungsbeschränkungen	301	514
9.3. Nebenkostenabrechnung	303	514

Teil D
Besteuerung von Eigentumswohnungen

	Rz.	Seite
1. Einkommensteuer	1	517
1.1. Vermietete Eigentumswohnungen	1	517
1.2. Eigennutzung für Wohnzwecke – Eigenheimzulage ...	4	518
1.2.1. Sonderprobleme	5	518
1.2.1.1. Häusliches Arbeitszimmer	5	518
1.2.1.2. Zwei- und Drei-Konten-Modell	8	519
1.3. Eigennutzung für betriebliche Zwecke	9	519
1.4. Abschreibungen	10	519
1.5. Veräußerung einer Eigentumswohnung	15	520
2. Grundsteuer	17	521
3. Grunderwerbsteuer	18	521
4. Umsatzsteuer (= Mehrwertsteuer)	22	522
4.1. Umsatzsteueroption des Eigentümers	23	522
4.2. Umsatzsteueroption der Gemeinschaft	23	522
4.3. Vermietung von Abstellplätzen	24	523
5. Zinsabschlagsteuer	26	523
5.1. Freistellungsauftrag	27	523
5.2. Einheitliche und gesonderte Feststellung	28	524
5.3. Umlagemaßstab	29	524
5.4. Darstellung in der Abrechnung	30	524

Teil E
Textmuster

1. Verwalter und Hausmeister	1	526
1.1. Anstellungsvertrag für einen Verwalter	1	526
1.2. Hausmeistervertrag	2	530
1.3. Verwaltervollmacht	3	532

	Rz.	Seite
1.4. Abberufung und Neuwahl eines Verwalters	4	532
1.5. Nachweis über die Verwalterbestellung	5	534
2. Wohnungseigentümersammlung und Verwaltungsbeirat	6	535
2.1. Einladung zu einer Wohnungseigentümersammlung	6	535
2.2. Niederschrift über eine Wohnungseigentümersammlung	7	536
2.3. Geschäftsordnung für Wohnungseigentümersammlungen	8	538
2.4. Stimmrechtsvollmacht für eine Wohnungseigentümersammlung	9	540
2.5. Stimmrechtsvollmacht für mehrere Wohnungseigentümersammlungen	10	540
2.6. Schriftlicher Beschluss der Wohnungseigentümer	11	541
2.7. Teilnehmerliste	12	541
2.8. Protokoll über eine Sitzung des Verwaltungsbeirats	13	542
3. Gemeinschaftsordnung	14	543
3.1. Änderung der Gemeinschaftsordnung	14	543
3.2. Änderung der Gemeinschaftsordnung wegen Instandsetzung	15	543
3.3. Veräußerung eines Pkw-Stellplatzes	16	543
4. Hausordnung und Benutzungsordnungen	17	545
4.1. Hausordnung	17	545
4.2. Benutzungsordnung für das Schwimmbad	18	548
4.3. Benutzungsordnung für die Sauna	19	548
5. Wirtschaftsplan und Abrechnung, Buchführung	20	549
5.1. Wirtschaftsplan	20	549
5.2. Jahresabrechnung des Verwalters	21	550
5.3. Buchführungsbeispiele	22	552
5.3.1. Journalseite	22	552
5.3.2. Kontoblatt eines Wohnungseigentümers	23	554

	Rz.	Seite
6. Vermietung von Eigentumswohnungen	24	555
6.1. Wohnraummietvertrag	24	555
6.2. Spezielle Mietvertragsklauseln	25	571
7. Zusatzvereinbarung zum Wohnraummietvertrag bei vermieteter Eigentumswohnung	26	574
8. Sofortige Beschwerde gegen einen Beschluss des Amtsgerichts (Anhängigkeit vor 1.7.2007)	27	575
9. Muster für außergerichtliche Streitschlichtung (§ 15a EGZPO)	28	577
10. Wohngeldsachen	29	578
10.1. Klage auf Zahlung von Wohngeld (ab 2.7.2007)	29	578
10.2. Antrag auf Anordnung des dinglichen Arrests	30	580
11. Berufung gegen Urteil des Amtsgerichts (bei Verfahrenseinleitung ab 2.7.2007 und später)	31	582
12. Klage auf Ungültigkeitserklärung eines Wohnungseigentümerbeschlusses	32	584
13. Klage auf Bestellung eines Verwalters	33	586
14. Verfahren bezüglich Beschlussammlung	34	588
14.1. Klagemuster für Einsichtnahme Beschlussammlung	34	588
14.2. Klagemuster für einstweilige Verfügung Herausgabe Beschlussammlung	35	590
15. Muster Beschlussammlung für die WEG Bahnhofstr. 16 in Neustadt	36	593
15.1. Einfacher Beschluss	36	593
15.2. Schriftlicher Beschluss	37	595
15.3. Beschlussanfechtung	38	596
15.4. Gerichtliche Entscheidung	39	597
15.5. Gerichtliche Entscheidung – Rechtskraft	40	599

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
15.6. Gerichtliche Entscheidung – Berufungseinlegung . . .	41	600
15.7. Löschung eines Beschlusses bei Führung der Beschlussammlung in Papierform	42	601
15.8. Löschung eines Beschlusses bei Führung der Beschlussammlung in elektronischer Version	43	604
Anhang Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)		607
Stichwortverzeichnis		627