
Otto N. Bretzinger

Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen

Was nach der Reform des
Wohnungseigentumsrechts gilt

2. aktualisierte Auflage



Wolters Kluwer | Steuertipps

Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen

Was nach der Reform des
Wohnungseigentumsrechts gilt

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2023 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

2. aktualisierte Auflage

Stand: Mai 2023

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©hedgehog94 – stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-304-8

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

In Deutschland gibt es über 10 Millionen Wohnungseigentümer, die entweder selbst ihre Eigentumswohnung bewohnen oder diese vermieten. Gesetzliche Grundlage für die Rechtsstellung der Eigentümer ist das Wohnungseigentumsgesetz. Dieses Gesetz wurde am 1.12.2020 grundlegend reformiert. Insgesamt bezwecken die Änderungen eine effizientere Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaften.

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst ist nunmehr Träger der Verwaltung. Sie handelt durch die Eigentümerversammlung als Beschlussorgan und den Verwalter als Vertretungsorgan.
- Ansprüche müssen die Wohnungseigentümer künftig gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend machen. Auch gerichtliche Klagen (z.B. Anfechtungsklagen) müssen künftig allein gegen die Gemeinschaft als Träger der Verwaltung gerichtet werden.
- Eigentümerversammlungen können flexibler gestaltet werden. Sie sind unabhängig von der Zahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig. Eigentümern kann die Möglichkeit eingeräumt werden, online an der Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen. Die Einberufungsfrist für Versammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert.
- Jeder Wohnungseigentümer hat ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters wurden erweitert. Seine Abberufung durch die Wohnungseigentümer hängt nicht mehr davon ab, dass ein wichtiger Grund vorliegt; der Verwalter kann jederzeit abberufen werden.

- Der Verwaltungsbeirat kann von den Wohnungseigentümern flexibler ausgestaltet werden.
- Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch auf die Durchführung sogenannter privilegierter Maßnahmen.
- Die Wohnungseigentümer können umfassender über die Kostenverteilung beschließen.
- Der Verwaltungsbeirat kann von den Wohnungseigentümern flexibler ausgestaltet werden.
- Auch Mieter von Eigentumswohnungen sind von den Änderungen betroffen. So gilt bei Betriebskostenabrechnungen statt der Wohnfläche künftig der Miteigentumsanteil an der Eigentümergemeinschaft als Abrechnungsmaßstab. Außerdem müssen Mieter Modernisierungen unter erleichterten Voraussetzungen dulden.

Der Ratgeber will denjenigen, die bereits Wohnungseigentümer sind, auf der Grundlage der neuen Rechtslage ihre Rechte und Pflichten aufzeigen. Gleichzeitig will er auch dabei helfen, Konflikte in einer Wohnanlage von vornherein zu vermeiden. Denn nur wer seine Rechte und Pflichten kennt, kann auf einen gütlichen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen hinwirken. Der Ratgeber will zugleich aber auch Käufern von Eigentumswohnungen das einigermaßen komplizierte Gebilde des Wohnungseigentums erklären und sie vom Erwerb der Eigentumswohnung an bis zur Wahrnehmung ihrer Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung begleiten.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger

Inhalt

1	GRUNDSÄTZLICHES VORWEG	11
1.1	Was »Wohnungseigentum« bedeutet	12
1.2	Reform des Wohnungseigentumsrechts	14
1.3	Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschafts- eigentums	17
1.3.1	Gebrauchsregelungen	19
1.3.2	Sondereigentum	21
1.3.3	Gemeinschaftseigentum	26
1.3.4	Einzelfälle	28
1.4	Sondernutzungsrecht	33
1.4.1	Begründung	33
1.4.2	Berechtigter	34
1.4.3	Gegenstand und Inhalt	35
1.4.4	Umfang des Gebrauchs und der Nutzung	36
1.4.5	Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung	38
1.4.6	Übertragung	39
1.4.7	Entziehung	39
1.5	Entstehen von Wohnungseigentum	40
1.5.1	Begründung durch Einräumung von Sondereigentum	40
1.5.2	Begründung durch Teilung	41
1.6	Entziehung von Wohnungseigentum	42
1.6.1	Voraussetzungen	43
1.6.2	Beschlussfassung	47
1.6.3	Durchsetzung des Anspruchs	47
2	WENN SIE WOHNUNGSEIGENTUM ERWERBEN WOLLEN	49
2.1	Kriterien für die richtige Entscheidung	49
2.1.1	Standort	49
2.1.2	Zur Verfügung stehendes Kapital	50
2.1.3	Zeitlicher Aufwand	50
2.1.4	Gestaltungsfreiheiten	50
2.1.5	Vor- und Nachteile des Wohnungseigentums	51
2.2	Die richtige Eigentumswohnung finden	52
2.2.1	Anzeigen studieren	52
2.2.2	Anzeigen aufgeben	53

2.2.3	Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen	54
2.2.4	Makler beauftragen.	54
2.2.5	Bei Bauträgern nachfragen	56
2.2.6	Versteigerungen nutzen	57
2.3	Erwerb der Eigentumswohnung	59
2.3.1	Wichtige Dokumente vor dem Erwerb	60
2.3.2	Abschluss des Kaufvertrags.	70
2.3.3	Erwerb des Eigentums	73
2.4	Sicherung der Ansprüche des Käufers	73
2.4.1	Sicherung der Übereignung des Grundstücks	74
2.4.2	Sicherungen bei der Zahlung des Kaufpreises	74
2.5	Belastungen der Eigentumswohnung.	76
2.5.1	Belastungen im Grundbuch	76
2.5.2	Belastungen außerhalb des Grundbuchs.	77
2.6	Veräußerungsbeschränkung	78
2.6.1	Zustimmungsberechtigte.	79
2.6.2	Verweigerung der Zustimmung aus wichtigem Grund.	79
2.6.3	Wirkung des Zustimmungserfordernisses	81
2.6.4	Zustimmungserklärung	82
2.6.5	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	82

3 DIE GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER UND DIE RECHTSSTELLUNG DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS.83

3.1	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	83
3.1.1	Rechtsnatur	84
3.1.2	Beziehungen der Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern.	84
3.1.3	Beziehungen der Gemeinschaft nach außen.	89
3.2	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft.	91
3.3	Rechte des Wohnungseigentümers.	93
3.3.1	Benutzung des Sondereigentums	93
3.3.2	Benutzung des Gemeinschaftseigentums	95
3.3.3	Ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.	96
3.3.4	Notgeschäftsführung	98
3.3.5	Informations- und Kontrollrechte	99
3.4	Pflichten des Wohnungseigentümers	102
3.4.1	Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft	102
3.4.2	Pflichten gegenüber anderen Wohnungseigentümern	104

3.5	Haftung des Wohnungseigentümers	107
3.5.1	Anteilige Haftung	107
3.5.2	Einreden gegen Ansprüche	108
3.5.3	Ausgleichsanspruch gegen Gemeinschaft	109
3.5.4	Haftung bei Eigentümerwechsel	109
4	BAULICHE VERÄNDERUNGEN	111
4.1	Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum	111
4.1.1	Überblick	111
4.1.2	Bauliche Maßnahmen	112
4.1.3	Zustimmungsbedürftigkeit bei störenden Veränderungen	113
4.1.4	Beseitigungsanspruch bei baulicher Veränderung	115
4.2	Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums	115
4.2.1	Bauliche Veränderungen, Abgrenzung zu Erhaltungs- maßnahmen	116
4.2.2	Überblick über die neue Rechtslage bei baulichen Veränderungen	120
4.2.3	Beschlussfassung der Wohnungseigentümer	121
4.2.4	Anspruch auf Gestattung bei privilegierten Maßnahmen	122
4.2.5	Anspruch auf Gestattung bei fehlender Beeinträchtigung	126
4.2.6	Grenzen baulicher Veränderungen	129
4.2.7	Kostenverteilung	130
5	FINANZIELLE FRAGEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT	135
5.1	Kosten des Gemeinschaftseigentums	135
5.1.1	Laufende Bewirtschaftungskosten	136
5.1.2	Beiträge zu Sonderumlagen	139
5.1.3	Beiträge zur Erhaltungsrücklage	140
5.2	Überblick über die Verteilung der Kosten	142
5.2.1	Gesetzliche Kostenverteilung nach Miteigentums- anteilen	143
5.2.2	Kostenverteilung nach Vereinbarung	144
5.2.3	Kostenverteilung nach Verbrauch	144
5.2.4	Kostenverteilung durch Beschluss	146
5.2.5	Änderung der Kostenverteilung auf Verlangen eines Wohnungseigentümers	151

5.3	Wirtschaftsplan	152
5.3.1	Verpflichtung des Verwalters.	153
5.3.2	Inhalt.	153
5.3.3	Wirtschaftsjahr	155
5.3.4	Beschlussfassung.	155
5.4	Jahresabrechnung	157
5.4.1	Verpflichtung des Verwalters.	158
5.4.2	Inhalt.	158
5.4.3	Abrechnungszeitraum	161
5.4.4	Beschlussfassung.	162
5.4.5	Fehlerhafte Jahresabrechnung.	164
5.4.6	Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirats .	165
5.4.7	Eigentümerwechsel.	166
5.5	Vermögensbericht	167

6 WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG..... 171

6.1	Einberufung	172
6.1.1	Zuständigkeit.	173
6.1.2	Ort der Versammlung	173
6.1.3	Zeitpunkt der Versammlung	174
6.1.4	Kreis der einzuladenden Personen.	175
6.1.5	Ladungsfrist.	177
6.1.6	Form und Inhalt der Einladung	178
6.2	Durchführung der Versammlung	180
6.2.1	Vorsitz.	181
6.2.2	Teilnahmeberechtigte Personen	182
6.2.3	Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung	183
6.2.4	Geschäftsordnung.	184
6.2.5	Behandlung der Tagesordnungspunkte	184
6.2.6	Beschlussanträge	186
6.2.7	Abstimmung	187
6.2.8	Schluss der Versammlung	187
6.3	Beschlussfähigkeit	188
6.4	Stimmrecht.	189
6.4.1	Inhaber des Stimmrechts	189
6.4.2	Verteilung der Stimmen	191
6.4.3	Ausschluss des Stimmrechts	192
6.4.4	Stimmhaltung	194
6.4.5	Vollmacht des Wohnungseigentümers.	194

6.5	Beschlussfassung	195
6.5.1	Abgrenzung: Beschluss und Vereinbarung	195
6.5.2	Beschlussfassung in der Eigentüerversammlung	198
6.5.3	Beschlussfassung im Umlaufverfahren	198
6.5.4	Inhaltliche Anforderungen an Beschlüsse	200
6.5.5	Feststellung und Verkündung von Beschlüssen	201
6.5.6	Fehlerhafte Beschlüsse	202
6.6	Versammlungsniederschrift	205
6.6.1	Form	206
6.6.2	Inhalt	206
6.6.3	Zeitpunkt der Errichtung	208
6.6.4	Einsichtsrecht	208
6.6.5	Anspruch auf Berichtigung	209
6.7	Beschlussammlung	210
6.7.1	Form der Beschlussammlung	210
6.7.2	Inhalt der Beschlussammlung	210
6.7.3	Zeitpunkt der Eintragung	213
6.7.4	Verantwortlicher für die Beschlussammlung	213
6.7.5	Einsichtsrecht	214
7	VERWALTER	215
7.1	Bestellung des Verwalters	215
7.1.1	Eignung des Verwalters	215
7.1.2	Bestellung durch Teilungserklärung oder Beschluss	217
7.1.3	Höchstdauer der Bestellung und Wiederwahl	219
7.1.4	Nachweis der Verwalterbestellung	219
7.1.5	Anfechtung der Verwalterbestellung	220
7.2	Verwaltervertrag	223
7.2.1	Abschluss des Vertrags	224
7.2.2	Form	225
7.2.3	Inhalt	226
7.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	230
7.3.1	Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis	230
7.3.2	Entscheidungs- und Handlungsbefugnisse im Innenverhältnis	231
7.4	Haftung des Verwalters	235
7.4.1	Haftung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	235
7.4.2	Haftung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern	240
7.4.3	Haftung gegenüber außenstehenden Dritten	241

7.5	Rechte des Verwalters	243
7.5.1	Vertretungsrecht	243
7.5.2	Vergütungsanspruch.....	243
7.5.3	Anspruch auf Entlastung	243
7.6	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwalter- vertrags	244
7.6.1	Abberufung des Verwalters	244
7.6.2	Beendigung des Verwaltervertrags.....	245
8	VERWALTUNGSBEIRAT	249
8.1	Einrichtung	249
8.2	Zusammensetzung	250
8.3	Bestellung	250
8.4	Organisation.....	250
8.4.1	Geschäftsordnung.....	251
8.4.2	Einberufung.....	251
8.4.3	Beschlussfassung.....	252
8.5	Aufgaben und Befugnisse.....	252
8.5.1	Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahres- abrechnung	253
8.5.2	Unterstützung des Verwalters	253
8.5.3	Überwachung des Verwalters	254
8.5.4	Weitere Aufgaben	255
8.6	Auslagenersatz und Vergütung	256
8.7	Haftung	257
8.8	Abberufung	259
9	GERICHTLICHES VERFAHREN	261
9.1	Anfechtungsklage	261
9.1.1	Gegenstand der Anfechtung	261
9.1.2	Klage des Wohnungseigentümers.....	263
9.1.3	Anfechtungsberechtigter	264
9.1.4	Anfechtungsfrist	264
9.2	Nichtigkeitsklage	264
9.3	Beschlussersetzungsklage.....	266
9.4	Beseitigungsklage	267
9.5	Unterlassungsklage	268
	INDEX.....	269

1 Grundsätzliches vorweg

Jeder, der in die eigenen vier Wände investieren will, steht vor der Entscheidung, ob er ein eigenes Haus oder besser eine Eigentumswohnung kaufen sollte. Maßgebend sind in erster Linie die konkreten Wünsche und Lebensumstände. Die Besonderheit bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem eigenen Haus besteht insbesondere darin, dass der Wohnungseigentümer damit nicht machen kann, was er will. Er kann zwar seine Innenräume nach seinem persönlichen Geschmack ohne Einschränkungen einrichten, bei den sichtbaren Bestandteilen seiner Wohnung darf er allerdings nicht schalten und walten, wie er will. Als Wohnungseigentümer sind Sie Mitglied einer »Zwangsgemeinschaft« mit den anderen Eigentümern und müssen sich an den Rahmen halten, den die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgibt.

Achtung: Wie Sie sehen, ist das Wohnungseigentumsrecht einigermaßen kompliziert. Als Wohnungseigentümer müssen Sie sich in einem Mehrfamilienhaus oder in einer Wohnanlage in eine Gemeinschaft mit den anderen Wohnungseigentümern einfügen. Nur in Ihren eigenen vier Wänden können Sie Ihr Eigentumsrecht grundsätzlich frei ausüben und müssen nicht die anderen Mitglieder der Gemeinschaft fragen. Bei allen Fragen, die nicht die eigene Wohnung betreffen (z.B. Baumaßnahmen am Haus), müssen sich die Wohnungseigentümer dagegen untereinander abstimmen.

Selbstbestimmtes Wohnen ist in einer Eigentumswohnung nur bedingt möglich. Deshalb sollten Sie sich als Wohnungseigentümer unbedingt mit der Konstruktion des Wohnungseigentums, Ihren Rechten und Pflichten vertraut machen.

1.1 Was »Wohnungseigentum« bedeutet

Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Grundsätzlich ist es nicht möglich, dass Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an einem bestimmten Raum begründet werden kann. Eigentum kann immer nur an einem Grundstück erworben werden. Keine Bedeutung hat, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist. Wer Eigentum an einem Grundstück erwirbt, wird gleichzeitig Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Sachen, insbesondere Gebäuden (§ 94 BGB). Gebäude auf einem Grundstück gehen also mit dem Grundstückserwerb automatisch auf den Erwerber über. Bei einem auf einem Grundstück errichteten Haus sind also die Eigentumsverhältnisse einfach: Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude gehören demselben Eigentümer. Das gilt auch bei einem Reihnhaus; in diesem Fall verläuft die Grundstücksgrenze mitten durch das Mauerwerk und die Dachziegel.

Eine besondere Form des Eigentums stellt das Wohnungseigentum an einer separaten Wohnung deshalb dar, weil also an einem Teil eines Gebäudes selbstständig Eigentum erworben werden kann. Im Rahmen der Veräußerung einer Wohnung wird dann nicht das Grundstück oder ein Grundstücksteil, sondern das Wohnungseigentum als solches verkauft. Beim Verkauf wird dann außer der Wohnung oder dem Raum auch immer der entsprechende (damit verbundene) Miteigentumsanteil am Grundstück veräußert.

Das Wohnungseigentumsgesetz (§ 1 Abs. 2) definiert das Wohnungseigentum als »Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört«. Das Wohnungseigentum setzt sich also aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum zusammen.

Achtung: Die Begriffe »Sondereigentum« und »Gemeinschaftseigentum« haben im Wohnungseigentumsrecht große Bedeutung und müssen strikt auseinandergehalten werden. Sie beinhalten letztlich den Umfang des dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehenden Eigentumsrechts.

- Das Sondereigentum ist ein Recht an einer Eigentumswohnung, das dem Volleigentum weitgehend gleichgestellt ist. Es gehört dem Wohnungseigentümer. Damit kann der Eigentümer grundsätzlich nach Belieben verfahren. Als Sondereigentümer dürfen Sie also Ihre Wohnung bzw. die Räume bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen sowie andere von Einwirkungen ausschließen (vgl. dazu 1.3.2 Sondereigentum).
 - Das Gemeinschaftseigentum gehört dagegen allen Eigentümern zusammen. Alles, was damit geschieht, muss von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich beschlossen werden. Alles, was nicht zum Sondereigentum gehört, ist dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Dazu gehören das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG). Näheres dazu unter 1.3.3 Gemeinschaftseigentum.
-

Achtung: Als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen Sie sich darüber im Klaren sein, dass Sie letztlich nur Eigentümer des Innenraums Ihrer Eigentumswohnung sind, während Sie an allen Außenflächen (z.B. Grundstück, Hausdach, Treppenhaus, Fassade) nur einen Miteigentumsanteil, also den Bruchteil von Eigentum, haben.



A erwirbt eine Eigentumswohnung. Damit wird er Alleineigentümer der Wohnung, gleichzeitig erwirbt er einen Miteigentumsanteil am Grundstück und an anderem Gemeinschaftseigentum (z.B. Eingangsbereich des Hauses, Treppenhaus). Das gemeinschaftliche Eigentum darf er nur zusammen mit den anderen Wohnungseigentümern nutzen. Und mit dem Erwerb der Eigentumswohnung sind das Mitgliedschaftsrecht in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit einhergehende Rechte (z.B. Teilnahme- und Stimmrecht in der Eigentümerversammlung) sowie Pflichten (z.B. die Pflicht, anteilig die Kosten des Gemeinschaftseigentums zu tragen) verbunden.

Wie oben dargelegt, ist das Wohnungseigentum Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Neben dem Wohnungseigentum gibt es das Teileigentum als weitere Erscheinungsform des Wohnungseigentums. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Wohnungseigentum nur in seiner Zweckbestimmung. Es ist das Sondereigentum zu nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, zu dem es gehört. Um Teileigentum handelt es sich insbesondere, wenn Räume gewerblich genutzt werden (z.B. als Ladengeschäft, Arztpraxis oder Anwaltskanzlei). Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend (§ 1 Abs. 6 WEG).

1.2 Reform des Wohnungseigentumsrechts

Seit dem 1.12.2020 gelten für das Wohnungseigentumsrecht neue gesetzliche Regelungen mit weitreichenden Konsequenzen für Eigentümer, aber auch für Vermieter und Mieter von Wohnungseigentum. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Kernpunkte der Reform zusammengefasst:

- **Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird als vollrechtsfähiger Verband anerkannt. Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

Die Gemeinschaft ist künftig Träger der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums; sie handelt durch ihre Organe, also durch die Eigentümerversammlung als Willensbildungs- bzw. Beschlussorgan und den Verwalter als Vertretungsorgan.

- **Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit:** Die Möglichkeit, Sondereigentum zu begründen, wird auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert. Vgl. dazu 1.3 Sondereigentum.
- **Bauliche Maßnahmen:** Für bauliche Veränderungen reicht ein Mehrheitsbeschluss der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen. Baumaßnahmen, welche durch die Gemeinschaft durchgeführt werden, sind nur dann von allen Eigentümern zu zahlen, wenn sie sich innerhalb einer angemessenen Zeit (in der Regel innerhalb von zehn Jahren) amortisieren oder zwei Drittel der auf der Versammlung abgegebenen Stimmen und die Hälfte aller Miteigentumsanteile sich für die Baumaßnahme ausgesprochen haben. In allen anderen Fällen tragen nur die der Baumaßnahme zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten und dürfen die Nutzungen ziehen. Näheres dazu unter 4.2 Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums.
- **Privilegierte bauliche Veränderungen:** Der Eigentümer hat einen gesetzlichen Anspruch auf privilegierte bauliche Veränderungen. Dazu gehören u.a. Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen und solche zur Herstellung der Barrierefreiheit. Vgl. dazu 4.2.4 Anspruch auf Gestattung von privilegierten Maßnahmen.
- **Eigentümerversammlungen:** Die Eigentümerversammlung ist künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig. Die Einberufungsfrist beträgt nun drei Wochen. Eine Einberufung der Eigentümerversammlung können Wohnungseigentümer künftig auch in Textform (z.B. per E-Mail) verlangen. Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt wie bisher der Schriftform. Für einzelne Gegenstände kann beschlossen werden, dass ein Umlaufbeschluss mit Mehrheit der abgegebenen

Stimmen zustande kommt. Künftig ist auch eine Beschlussfassung über eine Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung möglich. Näheres dazu unter 6. Wohnungseigentümerversammlung.

- **Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen:** Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- **Verwalter:** Zwar kann der Verwalter im Außerverhältnis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nahezu unbeschränkt vertreten, im Innenverhältnis darf er aber künftig in eigener Verantwortung über Maßnahmen ohne Beschlussfassung nur entscheiden, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (z.B. Erteilung von Reparaturaufträgen) oder wenn durch die Maßnahme Nachteile für die Wohnungseigentümergeinschaft vermieden werden. Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen festzulegen, die der Verwalter in eigener Verantwortung erledigen soll. Der Verwalter kann in Zukunft jederzeit abberufen werden. Spätestens sechs Monate nach Abberufung endet der Verwaltervertrag. Als Teil ordnungsgemäßer Verwaltung kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Vgl. dazu 7. Verwalter.
- **Verwaltungsbeirat:** Die Wohnungseigentümer können künftig die Zahl der Beiratsmitglieder durch Beschluss festlegen. Dem Verwaltungsbeirat wird gesetzlich ausdrücklich die Pflicht zur Überwachung des Verwalters übertragen. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Weitere Einzelheiten unter 8. Verwaltungsbeirat.
- **Jahresabrechnung:** Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ist die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, also nur

die Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind. Das zugrunde liegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, ist nicht Gegenstand des Beschlusses.

- **Vermögensbericht:** Künftig sind Verwalter verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser muss die Darstellung der Erhaltungsrücklage sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.
- **Vermietete Eigentumswohnung:** Bei der Nebenkostenabrechnung für Mieter einer Eigentumswohnung ist neu, dass statt der Wohnfläche künftig der Miteigentumsanteil an der Wohnungseigentümergeinschaft als Abrechnungsmaßstab zugrunde zu legen ist. Ferner sind Mieter künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

1.3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs.2 WEG). Als Wohnungseigentümer haben Sie somit zwei Arten von Eigentum: das Sondereigentum, über das Sie weitgehend frei verfügen können, und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, bei dem Ihre Rechte nicht so stark ausgeprägt sind wie beim Sondereigentum.

Die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum hat Bedeutung für die Nutzung, den Gebrauch, die Instandhaltung und die Kostenverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

- **Nutzung und Gebrauch:** Der Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Rechte Dritter nach seinen Vorstellungen verfahren; er darf sein Sondereigentum insbesondere bewohnen, vermieten,

verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen (§ 13 Abs. 1 WEG). Einschränkungen ergeben sich durch die in der Teilungserklärung festgelegten Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen in einer Vereinbarung oder einem Mehrheitsbeschluss (vgl. dazu unten). Nutzung und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums stehen im gesetzlichen Rahmen allen Wohnungseigentümern zu, es sei denn, an einem bestimmten Teil wurde ein Sondernutzungsrecht bestellt (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG).

- **Instandhaltung:** Jeder Wohnungseigentümer muss den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteil so instandhalten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Umgekehrt obliegt die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums allen Eigentümern, wenn es nicht einem einzelnen Eigentümer zur alleinigen Nutzung, Pflege oder Wartung zugewiesen ist.
- **Bauliche Veränderungen:** Im Bereich seines Sondereigentums kann der Wohnungseigentümer grundsätzlich frei schalten und walten. Grenzen bilden hier jedoch Maßnahmen, die im Außenbereich den optischen Gesamteindruck des Gebäudes verändern (z.B. bauliche Maßnahmen auf einem Dachgarten), oder innerhalb von Räumen nachteilige Auswirkungen auf andere Wohnungseigentümer haben (z.B. Geräuschemissionen durch einen neuen Bodenbelag in der Wohnung).
- **Kostentragung:** Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind von jedem Wohnungseigentümer gemäß seinem Miteigentumsanteil zu tragen. Allerdings haben die Wohnungseigentümer grundsätzlich die Befugnis, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von der gesetzlichen Kostenverteilung oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen (§ 16 WEG).

Was zum Sondereigentum zählt, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es wird vielmehr durch die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan für die jeweilige Wohnungseigentumsanlage vereinbart. Alle Teile, die nicht zwingend Gemeinschaftseigentum sind, können zum Sondereigentum erklärt werden. Was nicht als Sondereigentum bestimmt wird, ist Gemeinschaftseigentum.

1.3.1 Gebrauchsregelungen

Unter Gebrauchsregelungen sind Festlegungen zu verstehen, die den Gebrauch und die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums betreffen. Die grundlegenden Gebrauchsregelungen enthalten die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan (vgl. dazu 2.3.1 Wichtige Dokumente vor dem Erwerb). Sie zeigen, welche Flächen Eigentumswohnungen und welche Teileigentum (z.B. Gewerberäume) sind und wofür bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums zu nutzen sind.



Entsprechend der Zweckbestimmung ist es unzulässig, einen Kellerraum oder einen Speicher als Wohnraum zu nutzen. Zulässig ist es dagegen, den Kellerraum als Hobbyraum oder den Speicher zur Aufbewahrung von Akten zu nutzen.

Gebrauchsregelungen zum Sondereigentum und zum Gemeinschaftseigentum können auch durch Vereinbarung, Mehrheitsbeschluss oder aufgrund eines Einzelanspruchs auf ordnungsmäßigen Gebrauch festgelegt werden.

- Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln. Dabei handelt es sich um einen Vertrag zwischen den Wohnungseigentümern, in dem von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Regelungen getroffen werden können. Mit einer Vereinbarung können die Wohnungseigentümer die grundlegenden und wesentlichen Regelungen schaffen, die dauerhaft für ihr Zusammenleben gelten sollen.

Eine Vereinbarung setzt die Mitwirkung bzw. Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraus. Für neu eintretende Wohnungseigentümer (sog. Sonderrechtsnachfolger) ist sie nur verbindlich, wenn sie ins Grundbuch eingetragen ist.

- Soweit eine Vereinbarung nicht entgegensteht, können die Wohnungseigentümer Regelungen des ordnungsmäßigen Gebrauchs bzw. der Benutzung durch einen Mehrheitsbeschluss treffen. Durch einen entsprechenden Beschluss darf allerdings ein gesetzlich zulässiger Gebrauch nicht verboten werden. Regelmäßig wird im Mehrheitsbeschluss ein gesetzlich zulässiger Gebrauch konkretisiert.



Ordnungsgemäß ist ein Mehrheitsbeschluss, nach dem nur ein abgegrenzter Teil einer gemeinschaftlichen Grünfläche als Liegewiese und Kinderspielfeld genutzt werden darf. Ordnungswidrig ist ein Beschluss, der den Zutritt und die Benutzung des Mülltonnenraums auf zwei Tage in der Woche beschränkt.

Mitunter enthält die Teilungserklärung bzw. die ihr beigefügte Gemeinschaftsordnung als weitere Gebrauchsregelung die Hausordnung. Andernfalls können die Wohnungseigentümer eine Hausordnung beschließen. Die Hausordnung regelt das Miteinander der Hausbewohner im Alltag und kann auch die Nutzung des Sonder Eigentums, also der Eigentumswohnung, einschränken. In der Hausordnung kann u.a. Folgendes geregelt werden:

- Aufstellung von Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen (z.B. Fahrrädern oder Kinderwagen im Treppenhaus),
- Festlegung von Ruhezeiten am Mittag und in der Nacht,
- Bestimmungen zur Haustierhaltung,
- Gebrauchsregelungen für Räume und Anlagen im Gemeinschaftseigentum (z.B. Aufzug, Keller, Dachräume),
- Sicherheitsregeln (z.B. für das Schließen von Fenstern und Türen im Gemeinschaftseigentum),
- Ge- und Verbote für den Umgang mit gefährlichen oder brennbaren Stoffen.



Benutzt ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum oder das Gemeinschaftseigentum entgegen den gültigen Gebrauchsregelungen, so kann jeder gestörte Wohnungseigentümer Unterlassung des jeweiligen Gebrauchs verlangen (§§ 1004 BGB, 18 Abs. 2 WEG). Der Anspruch muss gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.

1.3.2 Sondereigentum

Als Wohnungseigentümer steht Ihnen das Sondereigentum als Alleineigentum an Ihrer Wohnung zu. Das Alleineigentum kann auch abgeschlossene Nebenräume (z.B. Garagen, Kelleranteile) umfassen. Das Sondereigentum steht stets in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Sondereigentum an einer Wohnung bildet zusammen mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum das Wohnungseigentum. Sondereigentum ist auch das (Allein-)Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Gewerberäume). Zusammen mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil bildet es das Teileigentum.

Achtung: Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden (§ 6 Abs. 1 WEG). Es ist also nicht möglich, dass Sie Ihre Eigentumswohnung verkaufen, Ihre Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft und Ihre Mitgliedschaft in der Eigentümerversammlung noch behalten.

== Inhalt

Was zum Sondereigentum gehört, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es wird vielmehr durch die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan für die jeweilige Wohnungseigentumsanlage bestimmt. Was nicht als Sondereigentum bestimmt wird, ist Gemeinschaftseigentum.

Den Kern des Wohnungseigentums bildet das Sondereigentum an den Wohnräumen. Daneben kommt das Sondereigentum an den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes in Betracht,

die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1 WEG). Konkret zählt zum Sondereigentum alles, was herausgenommen oder auch eingebaut werden kann, ohne dass die Wohnung eines anderen Eigentümers und das Gemeinschaftseigentum verändert werden oder ihr Bestand gefährdet ist.

Nicht zum Sondereigentum können gehören (§ 5 Abs. 2 WEG)

- Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z.B. tragende Wände, Bodenplatte),
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z.B. gemeinsames Treppenhaus, Aufzüge, Bewirtschaftungs- und Versorgungsräume).

Wichtig ist die Abgeschlossenheit jedes Sondereigentums. Das heißt, eine Eigentumswohnung muss gegenüber anderem Sondereigentum durch Wände, Fußböden oder Decken abgegrenzt sein (§ 3 Abs. 3 WEG).



Dem Sondereigentum können z.B. zugeordnet werden: nicht tragende Innenwände, Zwischenwände, Verkleidung von Wänden und Decken, Fußbodenbelag, Innentüren, Heizkörper, Einbauschränke, Öfen, der obere Plattenbelag des Balkons, Einzelgaragen.

Nach dem seit 1.12.2020 geltenden Recht können auch Außenstellplätze zum Sondereigentum gehören; sie gelten als Räume. In diesem Fall können die Stellplätze vom Wohnungseigentümer auch veräußert werden. Auch an außerhalb des Gebäudes liegenden Freiflächen (z.B. Terrassen, Gartenflächen), die keine Stellplätze sind, kann Sondereigentum gebildet werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache

bleiben (§ 3 Abs. 1 und 2 WEG). An Außenflächen kann also kein isoliertes Wohnungseigentum begründet werden; dieses Sondereigentum kann nur im Zusammenhang mit dem Sondereigentum an einer Raumeinheit bestehen.

Wegen der Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum im Einzelfall vgl. die Übersicht unter 1.3.4 Einzelfälle.

== Umfang des Gebrauchs

Der Gebrauch des Sondereigentums wird zunächst durch die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung festgelegt. Darin kann bestimmt werden, ob die Räume nur zu Wohnzwecken (Wohnungseigentum) oder beispielsweise auch zu gewerblichen Zwecken (z.B. als Laden, Büro, Werkstatt) genutzt werden dürfen. Haben Sie das Sondereigentum an einer Wohnung erworben, können Sie diese nur zu Wohnzwecken nutzen. Eine Änderung der durch die Teilungserklärung festgelegten Zweckbestimmung kann auch nicht durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer geändert werden. Nutzen Sie Ihre Wohnung abweichend von der festgelegten Zweckbestimmung, so kann jeder gestörte Wohnungseigentümer die Unterlassung des jeweiligen Gebrauchs verlangen. Und solange Sie gegen die zweckbestimmte Nutzung verstoßen, verjährt der Anspruch der gestörten Wohnungseigentümer nicht.

Zwar darf das Sondereigentum an einer Wohnung grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden, eine abweichende Nutzung ist aber dann zulässig, wenn diese nicht mehr stört oder beeinträchtigt als die vorgesehene Nutzung. Dabei wird von den Gerichten für die Frage der Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung nicht darauf abgestellt, ob diese im konkreten Einzelfall Störungen verursacht, vielmehr wird die Beeinträchtigung, die von der Nutzung ausgeht, die nicht der Zweckbestimmung entspricht, nach allgemeinen (typisierenden) Gesichtspunkten bewertet und danach ihre Zulässigkeit oder Unzulässigkeit beurteilt. Zulässig sind dann auch Nutzungen, die nicht mehr stören oder beeinträchtigen als die vorgesehene Nutzung.

Urteil

- *Die Nutzung einer Wohnung als (Patent-)Anwaltspraxis bei geringem Publikumsverkehr wurde vom Oberlandesgericht Köln für zulässig erklärt.*
OLG Köln, Az. 16 Wx 232/01
 - *Laut Bundesgerichtshof stellt die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder eine teilgewerbliche Nutzung dar und ist deshalb nicht zulässig.*
BGH, Az. V ZR 204/11
 - *Zulässig ist es laut Kammergericht Berlin, die Wohnung als Architektenbüro und*
KG Berlin, Az. 24 W 5760/93
 - *laut Oberlandesgericht Zweibrücken als Ingenieurplanungs-
büro zu nutzen.*
OLG Zweibrücken, Az. 3 W 81/97
-

Achtung: Mit Ihrem Sondereigentum können Sie als Wohnungseigentümer grundsätzlich nach Ihrem Belieben verfahren. Die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile können Sie insbesondere bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen (§ 13 Abs. 1 WEG). Allerdings kann die Teilungserklärung Einschränkungen vorsehen.

Die Nutzung des Sondereigentums »nach Belieben« steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass keine gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Entsprechende Beschränkungen bestehen in mehrfacher Weise:

- Als Wohnungseigentümer haben Sie das in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltende Regelwerk einzuhalten. Dieses Regelwerk setzt sich aus den Vorschriften des Wohnungseigen-

Index

A

- Anfechtungsklage 261
 - Anfechtungsberechtigter 264
 - Anfechtungsfrist 264
 - Gegenstand 261
 - Klage des Wohnungseigentümers 263
- Ausgleichsanspruch 106

B

- Bauliche Maßnahmen 15
- Bauliche Veränderungen 111
 - Beschlussfassung der Wohnungseigentümer 121
 - Beseitigungsanspruch 115
 - Erhaltungsmaßnahmen 116
 - fehlende Beeinträchtigung 126
 - Gemeinschaftseigentum 115
 - Grenzen 129
 - Kostenverteilung 130
 - neue Rechtslage 120
 - privilegierte Maßnahmen 122
 - Sondereigentum 111
 - Zustimmungsbefähigung 113
- Beschlussersetzungsklage 266
- Beschlussfassung 195
 - Beschluss 195
 - fehlerhafte 202
 - Feststellung und Verkündung 201
 - im Umlaufverfahren 198
 - in der Eigentümerversammlung 198
 - inhaltliche Anforderungen 200
 - Vereinbarung 195
- Beschlussammlung 210
 - Einsichtsrecht 214
 - Form 210
 - Inhalt 210
 - Verantwortlichkeit 213
 - Zeitpunkt der Eintragung 213
- Beseitigungsklage 267

D

- Duldungspflicht 103, 106

E

- Eigentümerversammlung 15
- Eigentumswohnung
 - vermietete 17
- Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen 16
- Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit 15
- Erwerb von Wohnungseigentum 49
 - Auflassung 73
 - Belastungen 76
 - Dokumente 60
 - Entscheidungskriterien 49
 - Gestaltungsfreiheiten 50
 - Grundbuch 73, 74
 - Kapital 50
 - Kaufvertrag 70
 - Standort 49
 - Suche 52
 - Übereignung 74
 - Übertragung 59
 - Veräußerungsbeschränkungen 78
 - Verfügungsgeschäft 73
 - Vor- und Nachteile 51
 - Zahlung des Kaufpreises 74
 - zeitlicher Aufwand 50

G

- Gebrauchsregelungen 19
- Gemeinschaftseigentum 13, 17, 28
 - Instandhaltung 18
 - Kostentragung 18
 - Nutzung und Gebrauch 17, 26, 95
 - Verwaltung 96
- Gerichtliches Verfahren 261
 - Anfechtungsklage 261
 - Beschlussersetzungsklage 266
 - Beseitigungsklage 267
 - Nichtigkeitsklage 264
 - Unterlassungsklage 268
- Grundsätzliches 11

H

- Haftung 107
 - anteilige 107
 - Ausgleichsanspruch 109
 - bei Eigentümerwechsel 109
 - Einreden gegen Ansprüche 108

I

Informationsrecht 99

J

- Jahresabrechnung 16, 157
 - Abrechnungszeitraum 161
 - Beschlussfassung 162
 - Eigentümerwechsel 166
 - Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirats 165
 - fehlerhafte 164
 - Inhalt 158
 - Verpflichtung des Verwalters 158

K

- Kontrollrecht 99
- Kostenverteilung 142
 - Änderung 151
 - durch Beschluss 146
 - gesetzliche 143
 - nach Verbrauch 144
 - nach Vereinbarung 144

N

- Nichtigkeitsklage 264
- Notgeschäftsführung 98

P

Privilegierte bauliche Veränderungen 15

R

Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft 14

S

- Sondereigentum 13, 17, 28, 40
 - bauliche Veränderungen 18
 - Instandhaltung 18
 - Nutzung und Gebrauch 17, 21, 93
- Sondernutzungsrecht 33
 - Begründung 33
 - Berechtigter 34
 - Entziehung 39
 - Gegenstand und Inhalt 35
 - Kostentragung 38
 - Übertragung 39
 - Umfang 36

T

- Teileigentum 14
- Teilungserklärung 21, 33
 - Zweckbestimmung 23

U

- Unterlassungsklage 268
- Unterlassungspflicht 102, 105

V

- Veräußerungsbeschränkungen 78
 - Aufhebung 82
 - Zustimmungsberechtigte 79
 - Zustimmungserklärung 82
 - Zustimmungsverweigerung 79
- Vermögensbericht 17
- Versammlungsniederschrift 205
 - Anspruch auf Berichtigung 209
 - Einsichtsrecht 208
 - Form 206
 - Inhalt 206
 - Zeitpunkt der Errichtung 208
- Verwalter 16, 215
 - Abberufung 244
 - Anfechtung der Bestellung 220
 - Aufgaben und Befugnisse 230
 - Beendigung des Vertrags 245
 - Bestellung 215
 - Bestellung durch Beschluss 217

- Bestellung durch Teilungserklärung 217
- Eignung 215
- Entlastungsanspruch 243
- Entscheidungs- und Handlungsbefugnisse 231
- Form des Vertrags 225
- Haftung 235
- Haftung gegenüber der Gemeinschaft 235
- Haftung gegenüber Dritten 241
- Haftung gegenüber einzelnen Eigentümern 240
- Höchstdauer der Bestellung 219
- Inhalt des Vertrags 226
- Kündigung des Vertrags 244
- Nachweis der Bestellung 219
- Rechte 243
- Vergütungsanspruch 243
- Vertrag 223
- Vertragsabschluss 224
- Vertragsrecht 243
- Vertretung der Gemeinschaft 230
- Wiederwahl 219
- Verwaltungsbeirat 16, 249
 - Abberufung 259
 - Aufgaben und Befugnisse 252
 - Auslagenersatz 256
 - Beschlussfassung 252
 - Bestellung 250
 - Einberufung 251
 - Einrichtung 249
 - Geschäftsordnung 251
 - Haftung 257
 - Prüfung der Jahresabrechnung 253
 - Prüfung des Wirtschaftsplans 253
 - Überwachung des Verwalters 254
 - Unterstützung des Verwalters 253
 - Vergütung 256
 - weitere Aufgaben 255
 - Zusammensetzung 250

W

- WEG 12
- Wirtschaftsplan 152
 - Beschlussfassung 155
 - Inhalt 153
 - Verpflichtung des Verwalters 153
 - Wirtschaftsjahr 155
- Wohnungseigentum 17
 - Begründung durch Sondereigentum 40
 - Begründung durch Teilung 41
 - Definition 12
 - Entstehung 40
 - Entziehung 42
 - Vor- und Nachteile 51
- Wohnungseigentümergeinschaft 83
 - Änderung der Kostenverteilung 151
 - Beiträge zur Erhaltungsrücklage 140
 - Beiträge zu Sonderumlagen 139
 - Beziehung mit Wohnungseigentümern 84
 - Beziehung nach außen 89
 - finanzielle Fragen 135
 - gesetzliche Kostenverteilung 143
 - Haftung 91
 - Haftung des Wohnungseigentümers 107
 - Jahresabrechnung 157
 - Kosten des Gemeinschaftseigentums 135
 - Kostenverteilung durch Beschluss 146
 - Kostenverteilung nach Verbrauch 144
 - Kostenverteilung nach Vereinbarung 144
 - laufende Bewirtschaftungskosten 136
 - Pflichten des Wohnungseigentümers 102
 - Rechte des Wohnungseigentümers 93
 - Rechtsnatur 84
 - Vermögensbericht 167
 - Wirtschaftsplan 152
- Wohnungseigentümersammlung 171
 - Abstimmung 187
 - Beschluss 195
 - Beschlussanträge 186

- Beschlussfähigkeit 188
 - Beschlussfassung 195
 - Beschlussfassung im Umlaufverfahren 198
 - Beschlussfassung in der Versammlung 198
 - Beschlussssammlung 210
 - Durchführung 180
 - Einberufung 172
 - einzuladende Personen 175
 - fehlerhafte Beschlüsse 202
 - Feststellung und Verkündung von Beschlüssen 201
 - Form und Inhalt der Einladung 178
 - Geschäftsordnung 184
 - inhaltliche Anforderungen an Beschlüsse 200
 - Ladungsfrist 177
 - Online-Teilnahme 183
 - Ort 173
 - Schluss der Versammlung 187
 - Stimmhaltung 194
 - Stimmenverteilung 191
 - Stimmrecht 189
 - Stimmrechtsausschluss 192
 - Stimmrechtsinhaber 189
 - Tagesordnungspunkte 184
 - teilnahmeberechtigte Personen 182
 - Vereinbarung 195
 - Versammlungsniederschrift 205
 - Vollmacht 194
 - Vorsitz 181
 - Zeitpunkt 174
 - Zuständigkeit der Einberufung 173
- Wohnungseigentumsgesetz 12
- Reform 14