

INHALT

	Seite
I. Einführung: Das Wohnungseigentumsgesetz in seiner Entstehung	11
1. Das alte Stockwerkseigentum	11
2. Die Einführung des Wohnungseigentums in der Bundesrepublik – Was will das Gesetz?	11
3. Die Entwicklung im Ausland	12
4. Novellierung des WEG	13
II. Begriff und Rechtskonstruktion des Wohnungseigentums	13
1. Der Rechtsbegriff Wohnungseigentum – Unterscheidung von Mischformen	13
2. Der Sachbegriff „Eigentumswohnung“	14
3. Rechtskonstruktion des Wohnungseigentums – Definitionen ...	15
3.1. Das Wohnungseigentum als ein besonders ausgestaltetes Miteigentum nach bürgerlichem Recht	15
3.2. Das Zusammentreffen zweier Eigentumssphären	16
3.2.1. Gegenstände des Sondereigentums	17
3.2.2. Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums	17
3.2.3. Übersicht zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum	18
3.3. Das Teileigentum	22
III. Begründung des Wohnungseigentums	23
1. Begründung durch Vertrag gemäß § 3 WEG	23
2. Begründung durch Erklärung des Grundstückseigentümers gemäß § 8 WEG	24
3. Eintragung im Grundbuch (§§ 4, 7 WEG)	25
3.1. Grundbuchmäßige Voraussetzungen	25
3.1.1. Eintragungsantrag	25
3.1.2. Eintragungsbewilligung	25
3.1.3. Aufteilungsplan	25
3.1.4. Abgeschlossenheitsbescheinigung	27
3.2. Inhalt der Eintragung	27
4. Errechnung und Bewertung der Miteigentumsanteile	28
IV. Vertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung	29
1. Erwerbsvertrag vom Bauträger	29
2. Form des Vertrages	29
3. Vormerkung	30

	Seite	
4.	Auflassung und Eintragung ins Grundbuch.	31
5.	Die Sicherung des Erwerbspreises.	31
V.	Rechtliche Beziehungen im Gründungsstadium einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft	33
VI.	Mängelgewährleistung beim Wohnungseigentum	34
1.	Gewährleistung nach Werkvertrag	34
2.	Die Gewährleistungsrechte im einzelnen.	35
2.1.	Gewährleistungsansprüche nach BGB-Werkvertragsrecht.	36
2.1.1.	Nachbesserungsanspruch	36
2.1.2.	Anspruch auf Wandlung oder Minderung.	36
2.1.3.	Schadensersatz	37
2.1.4.	Gewährleistungsanspruch bei verspäteter Herstellung des Wer- kes	38
2.2.	Gewährleistungsrechte nach VOB/B	38
2.2.1.	Nachbesserungspflicht des Bauunternehmers	38
2.2.2.	Minderung der Vergütung	39
2.2.3.	Schadensersatzpflicht des Auftragnehmers	39
3.	Die Abnahme.	40
3.1.	Bedeutung der Abnahme	40
3.2.	Abnahme des Sondereigentums	41
3.3.	Abnahme des Gemeinschaftseigentums.	41
3.4.	Die Abnahmeformen	42
4.	Verjährung der Gewährleistungsansprüche.	43
4.1.	Gewährleistungsfrist nach BGB	43
4.2.	Verjährung der Gewährleistungsansprüche nach VOB/B	43
5.	Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche.	44
5.1.	Klagebefugnis bei Gewährleistungsansprüchen am Sondereigen- tum	44
5.2.	Klagebefugnis bei Gewährleistungsansprüchen am Gemein- schaftseigentum	44
VII.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	46
1.	Rechte der Wohnungseigentümer	46
1.1.	Verfügungen – Verfügungsbeschränkungen (§§ 12, 13 WEG)	46
1.2.	Entsprechende Anwendung des § 12 WEG	47
1.3.	Nutzung des Sondereigentums (§ 13 Abs. 1 WEG)	47

	Seite
1.4. Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 13 Abs. 2 WEG)	48
2. Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 14 WEG)	49
2.1. Pflicht zur Instandhaltung des Sondereigentums (§ 14 Nr. 1 WEG)	49
2.2. Pflicht zum schonenden Gebrauch sowohl des Sondereigentums als auch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 14 Nr. 1 WEG) . . .	49
2.3. Einhaltung der in § 14 Nr. 1 WEG genannten Pflichten durch andere Personen (§ 14 Nr. 2 WEG)	50
2.4. Duldungspflichten bei Einwirkungen aufgrund ordnungsmäßigen Gebrauchs (§ 14 Nr. 3 WEG)	51
2.5. Duldung der Einwirkungen in besonderen Fällen	51
3. Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG)	51
VIII. Die Verteilung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	53
1. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	53
2. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.	54
2.1. Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung	54
2.2. Kosten der sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs	55
2.3. Kosten in besonderen Fällen	55
3. Verteilungsmaßstäbe	55
3.1. Miteigentumsanteil.	56
3.2. Gleichmäßige Verteilung auf die Wohnungen	56
3.3. Verursachungsprinzip	56
3.4. Kombination der Verteilungsmaßstäbe	56
3.5. Festlegung des Verteilungsmaßstabs	57
4. Der Verwaltungsbeitrag	57
5. Die Instandhaltungsrückstellung	58
6. Sonderregelung für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	59
6.1. Fortgeltung bisher geltender Abrechnungsregelungen	59
6.2. Zustandekommen einer Abrechnungsregelung i. S. d. HeizkostenVO	60
6.2.1. Inhalt einer Neuregelung	60
IX. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Die Wohnungseigentümer-Gemeinschaft und ihre rechtliche Ordnung (§ 10–19 WEG)	61

	Seite	
1.	Allgemeines über die Gemeinschaftsordnung	61
2.	Gegenstand der Gemeinschaftsordnung	62
3.	Unabdingbare Vorschriften	62
4.	Eintragung im Grundbuch	63
5.	Änderung und Aufhebung der Gemeinschaftsordnung	64
X.	Verwaltung (§§ 20–29 WEG)	65
1.	Allgemeines	65
2.	Die Wohnungseigentümer-Versammlung (§§ 21–25 WEG)	66
2.1.	Gegenstand der Beschlußfassung in der Versammlung.	66
2.2.	Einstimmigkeit – Mehrheitsbeschluß	66
2.3.	Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.	68
2.4.	Formales zur Wohnungseigentümer-Versammlung.	69
2.4.1.	Einberufung	69
2.4.2.	Häufigkeit der Einberufung	70
2.4.3.	Form der Einberufung	70
2.4.4.	Frist der Einberufung	70
2.4.5.	Versammlungsvorsitz.	70
2.4.6.	Niederschrift	71
2.4.6.1.	Inhalt der Niederschrift	71
2.4.6.2.	Form der Niederschrift.	71
2.4.6.3.	Einsichtnahme	71
2.5.	Einzelfragen zum Stimmrecht in der Wohnungseigentümer-Ver- sammlung	72
2.6.	Beschlußfähigkeit.	72
2.7.	Die Mehrheitsberechnung	73
2.8.	Einschränkungen des Stimmrechts	73
3.	Der Verwalter (§§ 26–28 WEG)	74
3.1.	Zur Person des Verwalters	74
3.2.	Der Ernennungsakt	74
3.3.	Der Verwaltervertrag	75
3.3.1.	Inhalt des Verwaltervertrages	75
3.3.2.	Verwaltervergütung	75
3.3.3.	Stellung des Verwalters.	76
3.3.4.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	76
3.3.4.1.	Erläuterungen zur allgemeinen Verwaltung.	77

	Seite
3.3.4.2. Erläuterungen zur finanziellen Verwaltung	78
3.3.4.3. Erläuterungen zur technischen Verwaltung	78
3.3.4.4. Erläuterungen der besonderen Verwaltungsaufgaben	79
3.3.5. Haftung des Verwalters	80
3.3.6. Abberufung des Verwalters (§ 26 Abs. 1 Satz 1 WEG)	80
4. Der Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)	80
XI. Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht (§ 30 WEG)	81
XII. Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§§ 43 ff. WEG)	83
1. Zum Verfahren.	83
2. Beispiele aus der Rechtsprechung	84
VIII. Steuerliche Behandlung der Eigentumswohnung	85
1. Einheitsbewertung	85
2. Grundsteuer.	86
3. Einkommensteuerliche Behandlung	87
4. Grunderwerbsteuer	88
5. Gebührenbefreiungen.	88
Stichwortverzeichnis	90