Profi-Handbuch für Wohnungseigentümer

Pflichten kennen - Rechte durchsetzen; Für Selbstnutzer und Vermieter

Bearbeitet von
Florian Streibl

9., aktualisierte Auflage 2017. Buch. 168 S. Hardcover
ISBN 978 3 8029 3954 9
Format (B x L): 13,5 x 21 cm

Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Florian Streibl

WALHALLA

Profi-Handbuch für Wohnungseigentümer

Pflichten kennen – Rechte durchsetzen
Für Selbstnutzer und Vermieter

9., aktualisierte Auflage

[Wissen für die Praxis]

Wichtig für jeden Wohnungseigentümer

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung „heiraten“ Sie zugleich in die Wohnungseigentümergemeinschaft ein – mit allen Rechten und Pflichten.

Dieses Handbuch hilft, die wichtigsten alltäglichen Fragen rund um Ihr Wohnungseigentum zu beantworten.

- Was können und dürfen Sie mit Ihrem Eigentum machen?
- Wie dürfen Sie Sonder- und Gemeinschaftseigentum nutzen?
- Was müssen Sie bei der Jahresabrechnung beachten?
- Welche Ausgaben können als Betriebskosten geltend gemacht werden?
- Welche Rechte haben Sie in der Eigentümerversammlung?
- Welche Aufgaben haben Verwalter und Beirat?
- Wann haben Sie bei baulichen Maßnahmen und Modernisierungen ein Vetorecht?
- Was müssen Sie bei einer Beschlussanfechtung beachten?
- Wie reklamieren Sie Wohnungsmängel richtig?

Anschauliche Beispiele, praktische Checklisten und zahlreiche Profi-Tipps machen das Handbuch zu einem nützlichen Begleiter – vom ersten Tag an.

Florian Streibl ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Seit 2008 Mitglied des Bayerischen Landtags. Erfolgreicher Fachautor.

Florian Streibl

Profi-Handbuch für Wohnungs-eigentümer

Pflichten kennen – Rechte durchsetzen
Für Selbstnutzer und Vermieter

9., aktualisierte Auflage

WALHALLA

Dieses E-Book enthält den Inhalt der gleichnamigen Druckausgabe, sodass folgender Zitiervorschlag verwendet werden kann:

Florian Streibl, Profi-Handbuch für Wohnungseigentümer
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2017

Hinweis: Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Buch sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen.
Bearbeitungsstand: August 2017

WALHALLA Digital:
Auf www.WALHALLA.de finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot.
Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheksserver, Unternehmens-Intranet) ist nur erlaubt, wenn eine gesonderte Lizenzvereinbarung vorliegt.

Sollten Sie an einer Campus- oder Mehrplatzlizenz interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-E-Book-Service unter 0941 5684-0 oder walhalla@walhalla.de.
Weitere Informationen finden Sie unter www.walhalla.de/b2b.

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 3954600

Schnellübersicht

Kompetenz für Wohnungseigentümer	7	
Abkürzungen	8	
Grundwissen Wohnungseigentum	9	1
Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	33	2
Abnahme einer Wohnung	47	3
Verwaltung und Verwaltungsbeirat	67	4
Die Jahresabrechnung	89	5
Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung	103	6
Stichwortverzeichnis	165	7

Kompetenz für Wohnungseigentümer

Wohnungseigentum wird als Alternative zum Häuschen im Grünen und als Kapitalanlage in Form von Betongold immer attraktiver – für Selbstnutzer wie für Vermieter. Deshalb sollten Käufer einer Eigentumswohnung wissen, auf was sie sich einlassen bzw. eingelassen haben. Denn Wohnungseigentum bringt einige rechtliche Besonderheiten mit sich:

Sie werden Teil einer Gemeinschaft – der Wohnungseigentümergemeinschaft und Sie erwerben zweierlei Arten von Eigentum – Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Das bedeutet, dass Sie sich mit den anderen Eigentümern arrangieren müssen, insbesondere, was die Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen anbetrifft.

Selbst gestalterische Maßnahmen im Bereich Ihres Sondereigentums, wie zum Beispiel die Anbringung einer Markise, lassen sich nicht immer ohne das Placet Ihrer Miteigentümer durchsetzen – jedenfalls dann, wenn dadurch das „äußere Erscheinungsbild" der Anlage beeinflusst wird.

Eine weitere Besonderheit ist die alljährliche Eigentümerversammlung. Hier werden die Beschlüsse gefasst, die für die Verwaltung des gemeinsamen Vermögens, den Erhalt der gemeinsamen Immobilie und ein gedeihliches Zusammenleben unerlässlich sind. Damit die Eigentümergemeinschaft organisatorisch weitgehend reibungslos funktioniert, verfügen die meisten von ihnen über einen Verwalter sowie einen aus drei Wohnungseigentümern bestehenden Verwaltungsbeirat.

Dass das Ganze nicht umsonst zu haben ist, sondern unerwartete Kosten mit sich bringen kann, sollten Sie ebenfalls bedenken, auch wann Sie ein Vetorecht haben. Denn nicht alles, was der Mehrheit der Eigentümer an baulichen und gestalterischen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sinnvoll erscheint, muss akzeptiert werden. In vielen Fällen geht das nur, wenn alle Eigentümer zustimmen.

Dennoch kein Grund zur Panik: Wer seine Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer kennt, kann das Wohnen in den nicht ganz eigenen vier Wänden genießen.

Dieses Handbuch ist für Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte, nicht für den Verwalter geschrieben. Für Verwalter ist eine ganze Palette von Büchern erhältlich, während der Wohnungs-

eigentümer mit seinen eigenen, teilweise konträren Interessen nicht berücksichtigt wird. Ziel dieses Profi-Handbuchs ist es, dem Wohnungseigentümer die Informationen zu geben, mit denen er zum kompetenten Gesprächspartner für Miteigentümer, Verwalter, Bauträger oder Anwalt wird.

Florian Streibl

Abkürzungen

a. A.	anderer Ansicht
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
bzw.	beziehungsweise
ff.	folgende
GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
OLG	Oberlandesgericht
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z. B.	zum Beispiel
ZPO	Zivilprozessordnung

Grundwissen Wohnungseigentum

1. Wohnungseigentum: Was ist das? 10
2. Sondereigentum 11
3. Gemeinschaftseigentum 13
4. Eigentümergemeinschaft 19
5. Teileigentum 20
6. Sondernutzungsrecht 21
7. Wie Wohnungseigentum entsteht 23

1. Wohnungseigentum: Was ist das?

1

Infolge des Wirtschaftswunders nach dem Zweiten Weltkrieg und der großen Wohnungsnot war der Gesetzgeber gezwungen, Wohnraumsuchende mit ins Boot zu nehmen, um den Neubau, Ausbau und Wiederaufbau von Wohnungen und gleichzeitig Vermögensbildung in Form einer Immobilie zu fördern. Dies geschah durch das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951, kurz WEG genannt.

Heute ist Erwerb von Wohnungseigentum selbstverständlich und Immobilieneigentum als Kapitalanlage hat in der Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Aber was ist Wohnungseigentum rein rechtlich?

In § 1 Abs. 2 WEG heißt es hierzu:

§ 1 Abs. 2 WEG

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Im BGB gilt der Grundsatz, dass ein Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist, auf dem es steht. Daher ist der Grundstückseigentümer auch Eigentümer des Gebäudes. Dieser Grundsatz des BGB wird durch das WEG durchbrochen, da der Wohnungseigentümer, durch einen Miteigentumsanteil an dem gesamten Bauwerk, ein eigenes wirkliches Eigentum an einem Teil eines Gebäudes erwerben kann. Das Wohnungseigentum unterteilt sich in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Für den Wohnungseigentümer ist das Sondereigentum ausschlaggebend.

Rechtliche Grundlagen

Dies wird in § 5 WEG beschrieben. Sondereigentum ist das Eigentumsrecht an einer Wohnung, der Eigentumswohnung. Das Sondereigentum kann auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bestehen (z. B. Kellerräumen, Gewerberäume). Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen spricht man von Teileigentum, das allerdings wie Sondereigentum behandelt wird.

Demzufolge besteht das Wohnungseigentum aus:

- Miteigentum
- Sondereigentum
- Gemeinschaftseigentum

Kurz gesagt, besteht Ihr Recht am Wohnungseigentum aus dem Sondereigentum an Ihrer Eigentumswohnung, dem Miteigentum gemäß Ihres Miteigentumsanteils an dem Gemeinschaftseigentum und aus Ihren Mitgliedschaftsrechten in der Wohnungseigentümergemeinschaft. Aus diesen drei Rechtskomplexen setzt sich Ihr spezifisches Eigentumsrecht zusammen.

2. Sondereigentum

Das Sondereigentum ist das Herzstück des Wohnungseigentums, denn es ist echtes Eigentum, nämlich das Alleineigentum an einer Wohnung.

Sondereigentum kann aber auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum bestehen. In diesem Fall spricht man von Teileigentum (z. B. Kellerräume, Geschäftsräume, Werkstätten, Lagerräume, Arztpraxen).

Umfang des Sondereigentums

Das Sondereigentum umfasst die gesamte Wohnung. Es sind die Räume, die durch Vertragsabschluss bzw. Teilungsplan als Sondereigentum ausgewiesen sind. Hierzu zählen auch die Räume, die Bestandteil des Gebäudes sind, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das Gemeinschaftseigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß beeinträchtigt wird bzw. die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondereigentum ist grundsätzlich die in sich abgeschlossene Wohnung einschließlich Innentüren, Verputz, Tapeten, Einbauschränke, Deckenunterseite, Fußbodenbelag, Heizkörper, Armaturen und Sanitäreinrichtungen. Teil des Sondereigentums können auch Balkone, Dachterrassen oder Loggien sein. Hierbei ist jedoch zu beachten,

dass die Dachterrassenfläche zum Beispiel sondereigentumsfähig ist, nicht jedoch die konstruktiven, tragenden Teile.

Wichtig: Praktische Bedeutung hat die Einordnung als Sondereigentum vor allem für die Kostenlast, wenn es um Reparaturen, aber auch, wenn einzelne Eigentümer bauliche Veränderungen oder Gestaltungsmaßnahmen durchführen wollen. Letzteres geht oft nur mit Zustimmung der anderen Eigentümer. Deshalb sollten Sie den Unterschied gut kennen.

Was ist sondereigentumsfähig?

Grundsätzlich bestimmt § 5 WEG, was sondereigentumsfähig ist:

- Das Sondereigentum muss positiv bestimmt werden.
- Was nicht zum Sondereigentum erklärt wurde, ist Gemeinschaftseigentum.
- Im Zweifelsfall liegt Gemeinschaftseigentum vor.
- Aus der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan muss eindeutig bestimmbar sein, was Sondereigentum ist.
- Bestimmte Gebäudeteile gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum und können nicht zum Sondereigentum erklärt werden.
- Alles, was nicht Gemeinschaftseigentum ist und somit Sondereigentum sein kann, muss zum Sondereigentum erklärt werden.

Die Eigentümer können entscheiden, ob sie bestimmte Gebäudeteile, wie Kellerabteile, zum Sondereigentum erklären. So kann zum Beispiel die Hausmeisterwohnung im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Abgrenzung: Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum

In der Praxis wird häufig über die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum gestritten, weil die konkrete Auswirkung für den einzelnen Eigentümer, wie oben schon erwähnt, nicht unerheblich ist.

Beispielhaft kann die Frage, ob ein Reklameschild an der Hauswand angebracht werden kann, genannt werden. Hier gilt, dass Reklameschilder das Gemeinschaftseigentum betreffen und somit die Eigentümergemeinschaft entscheiden muss. Aus demselben Grund

zählen Außenanstriche von Wänden, Fensteraußenseiten und Balkonbrüstungen zu den Belangen der Eigentümergemeinschaft.

3. Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück und das Gebäude mit Ausnahme der Teile, die im Sondereigentum stehen. Zum Gebäude zählen unter anderem die tragenden Bauteile, Versorgungsleitungen, Heizungsanlage, Aufzug, Treppenhaus, Fassade und Wohnungsabschlusstüren. Gemeinschaftsanlagen, wie Gemeinschaftsräume und Außenanlage, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, gehören ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum.

Die Eigentümer verwalten durch die Eigentümerversammlung das Gemeinschaftseigentum. Die Kosten, die hierfür entstehen, werden von den Eigentümern gemeinschaftlich, entsprechend ihrer Miteigentumsanteile oder aufgrund eines anderen Verteilungsschlüssels, getragen. Gemäß § 1 Abs. 5 WEG ist das gemeinschaftliche Eigentum

§ 1 Abs. 5 WEG

… das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Da das Sondereigentum nach § 3 Abs. 1 WEG ausdrücklich bestimmt werden muss, ist im Umkehrschluss alles Gemeinschaftseigentum, was nicht als Sondereigentum benannt ist. Insofern besteht eine gesetzliche Vermutung für das Gemeinschaftseigentum. Wenn zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum zu wählen ist, fällt die Entscheidung für das Gemeinschaftseigentum.

Im Gesetz wird zwischen zwingendem Gemeinschaftseigentum und möglichem Gemeinschaftseigentum unterschieden. Zwingendes Gemeinschaftseigentum ist Gemeinschaftseigentum, das nicht in Sondereigentum umgewandelt werden kann. Dies sind Gebäudeteile, die dem Willen der Vertragsparteien entzogen sind und über die nicht entschieden werden kann.

Zum zwingenden Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück sowie alle Teile des Gebäudes, welche für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind und die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen (§ 5 Abs. 2 WEG). Alle anderen Gebäudeteile sind sondereigentumsfähig.

Zwingendes Gemeinschaftseigentum, das sich nicht in Sondereigentum umwandeln lässt!	
■ Außenanlage ■ Außenfenster ■ Balkonaußengitter ■ Balkonplatte ■ Brandmauer ■ Elektrozähler ■ Entsorgungsleitungen ■ Fahrstühle ■ Fassaden ■ Fensterläden ■ Fundament ■ Geschossdecken ■ Grundstück ■ Hauseingang ■ Heizungsanlage	■ Kamine ■ Kellerboden ■ Kellerdecke ■ Korridore ■ Öltank ■ Rollläden ■ Sämtliche Stützmauern (Außenmauern/tragende Innenmauern) ■ Tragende Mauern ■ Treppe ■ Versorgungsleitungen ■ Wasser- und Abwasserleitungen bis zur Wohnung

Dennoch kommt es oft auf den Einzelfall an. Entscheidend ist, was für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich ist.

Unterscheidung Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum

Die Unterscheidung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum hat für Sie als Wohnungseigentümer eine große wirtschaftliche Bedeutung, da Sie für das Sondereigentum selbst die Kosten tragen müssen; im Bereich des Gemeinschaftseigentums muss die Eigentümergemeinschaft für die Kosten aufkommen. So unterscheiden Sie Sonder- und Gemeinschaftseigentum:

Checkliste: Sonder-/Gemeinschaftseigentum		
Gebäudeteil	**Sonder-eigentum**	**Gemein-schaft-eigentum**
Abflussrohre		×
Abstellplätze		×
Abgasrohre (Dunstabzug)		×
Antennenanlage (gemeinschaft-lich)		×
Antennensteckdose	×	
Außenjalousien		×
Außenwände		×
Außenbestandteile		×
Aufzüge		×
Bad	×	
Balkondecken		×
Balkongeländer		×
Balkoninnenanstrich	×	
Balkonisolierschicht		×
Balkon, Plattenbelag	×	
Balkonabschlussgitter		×
Balkonaußenwände		×
Balkonkästen	×	
Balkonraum	×	
Balkontrennwand		×
Blumentröge (Balkon oder Terras-senbegrenzung)		×
Bodenbeläge (auf Sondereigen-tumsflächen)	×	
Bodenbeläge (als Unterbodenkon-struktion)		×
Brandmauer		×
Dächer		×
Dachterrassen (oberste begehbare Schicht)	×	
Deckenverkleidung	×	
Dielen (sondereigentumsaußen-seitig)		×
Einbauschränke	×	
Entlüftungen (Entlüftungsschächte)		×