

10.7	Klage auf Abberufung des Verwalters .....	357
10.8	Bestellung eines Notverwalters .....	357
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten .....	358
10.10	Einstweiliger Rechtsschutz .....	359
10.11	Entziehung des Wohnungseigentums .....	360
10.12	Protokollberichtigung .....	362
<b>11</b>	<b>Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung</b> .....	<b>363</b>
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit .....	363
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung .....	366
11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung .....	374
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen .....	375
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung .....	376
<b>12</b>	<b>Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>379</b>
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz .....	379
12.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten .....	379
12.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern .....	379
12.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet .....	380
12.2.3	Baukindergeld .....	381
12.2.4	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen .....	384
12.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit .....	405
12.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip .....	405
12.3.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss-Prinzips .....	405
12.3.3	Einnahmen verschieben .....	406
12.3.4	Ausgaben verschieben .....	406
12.3.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip .....	406
12.3.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung .....	407
12.3.7	Werbungskosten .....	411
12.3.8	Absetzung für Abnutzung .....	420
12.3.9	Ermittlung der Gesamtschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten .....	423
12.3.10	AfA-Tabellen .....	424

12.3.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern .....	430
12.3.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen .....	431
12.3.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige .....	439
12.3.14	Einkunftserzielungsabsicht .....	440
12.3.15	Verbilligte Überlassung .....	442
12.3.16	Vermietung von Ferienwohnungen .....	442
12.3.17	Längere Leerstandszeiten .....	443
12.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen .....	444
12.4.1	Spekulationsgeschäft .....	444
12.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel .....	446
12.5	Umsatzsteuer .....	448
12.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	449
12.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug .....	449
<b>13</b>	<b>Versicherungen</b> .....	<b>451</b>
13.1	Feuerversicherung .....	451
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	452
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	453
13.4	Sonstige Versicherungen .....	454
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen .....	455
	Abkürzungsverzeichnis .....	457
	Literaturverzeichnis .....	459
	Stichwortverzeichnis .....	461
	Die Autorinnen und Autoren .....	471

---

## Vorwort

»Herr der eigenen vier Wände« zu sein – wie es das Bundesverfassungsgericht einmal formuliert hat – wird in Zeiten, in denen aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft immer weniger Verlass auf die gesetzliche Rentenversicherung ist, zunehmend wichtiger. Probleme mit Mietzahlungen häufen sich erfahrungsgemäß dann, wenn beim Eintritt in das Rentenalter die Einkünfte oft drastisch sinken, der bisherige Wohnstandard aber unverändert bleiben soll. Wer frühzeitig vorgesorgt und eine Immobilie gekauft hat, ist im Alter mit erheblich geringeren Wohnkosten belastet als Mieter in einer vergleichbaren Immobilie. Allerdings können sich insbesondere in Ballungsgebieten mit hohen Grundstückspreisen nur noch wenige Bürger den Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen. Viele wollen dies auch gar nicht und denken dabei an die oft arbeitsintensive Pflege des Gartens und der Außenanlagen, mühsames Treppensteigen, aber auch an hohe Energiepreise.

Diese Umstände haben in den letzten beiden Jahrzehnten dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt rasant an Bedeutung gewonnen haben – sowohl im Bereich der Selbstnutzung als auch auf dem Vermietungssektor. Große Wohnanlagen – wie zum Beispiel aus den 1960er-Jahren – oder Mietshäuser, die einem Eigentümer gehören, werden nur noch ganz vereinzelt gebaut. Im Gegenteil: Solche Immobilien werden zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelt und dann an verschiedene Erwerber veräußert. Damit entstehen nicht nur im Bereich des Neubaus, sondern auch im Wohnungsbestand immer mehr Eigentumswohnungen. Die Kehrseite der Medaille: Wo immer mehr Menschen auf immer engerem Raum leben, entstehen zwangsläufig Konflikte.

Wohnungseigentümer, die ihre Rechte und Pflichten, aber auch die des Verwalters und des Verwaltungsbeirats kennen, vermeiden unnötige Konfliktsituationen. Wer weiß, wie er sich in einer Eigentümerversammlung verhalten soll, was er bei einer Vermietung beachten muss und wo im Steuer- und Versicherungsrecht die Fallstricke liegen, vermeidet teure Fehler.

Zu allen Fragen und Problemen, mit denen Wohnungseigentümer, Verwalter und Verwaltungsbeiräte konfrontiert werden, geben die Autoren – allesamt Praktiker mit langjähriger Erfahrung im Bereich Rechtsberatung/Prozessvertretung – praxisnahe Hinweise und Ratschläge, immer unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung. Dieses Praxisbuch wird seinen Benutzern häufig den Gang zum Anwalt ersparen können. Alle Probleme des individuellen Einzelfalls und seine Besonderheiten lassen sich aber auch mit hochwertigen Fachbüchern nicht immer lösen.

Professionelle Hilfe bieten dann Haus- und Grundbesitzervereine mit Geschäftsstellen in nahezu allen Städten und Gemeinden im Bundesgebiet. Haus und Grund München ist mit mehr als 35.000 Mitgliedern, über die circa 420.000 Wohnungen und Geschäftsräume in München und Umgebung organisiert sind, der größte örtliche Verein im Bundesgebiet. Haus und Grund Bayern ist mit 120 Ortsvereinen und circa 140.000 Mitgliedern der größte Landesverband. Alle örtlichen Vereine sind rechtlich und wirtschaftlich selbstständig und über die jeweiligen Landesverbände in der Dachorganisation Haus und Grund Deutschland mit Sitz in Berlin zusammengeschlossen. Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen der Mitglieder über die Stadtgrenzen hinaus landes- und bundesweit gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer

Vorsitzender Haus und Grund München

---

# 1 Was bringt die WEG-Reform 2020/2021?

## **Geschichte und aktuelle Reform des Wohnungseigentumsgesetzes**

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde im Jahr 1951 geschaffen, um den dringend notwendigen Wohnungsbau zu stärken und breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen. In den Jahren 1973 und 2007 wurde das WEG reformiert. Die grundlegende Reform im Jahr 2007 betraf im Wesentlichen die Ausweitung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, Änderungen im Verfahrensrecht und die Regelung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auch diese grundlegende Reform hat es nicht geschafft, alle Regelungslücken zu schließen. Die Rechtsprechung hat vieles geklärt, jedoch sind zahlreiche Fragen immer noch offen. Zudem ist es von Zeit zu Zeit schlichtweg erforderlich, Gesetze an den Wandel und den Fortschritt der Technik und in der Gesellschaft anzupassen. Für das Erreichen der Klimaziele ist die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden unerlässlich. Zusätzlich zu den Maßnahmen zur Barrierereduzierung und zur energetischen Sanierung verlangt auch das Errichten von Lademöglichkeiten zur Förderung der Elektromobilität Eingriffe in die Bausubstanz.

Im Koalitionsvertrag von 2018 vereinbarten Union und SPD: »Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern.«

Im Sommer 2018 wurden zwei Diskussionsentwürfe vorgelegt, mit denen die versuchten Lösungsansätze gefunden werden sollten. Im Mittelpunkt standen Initiativen zur Erleichterung von Baumaßnahmen, um die Barrierefreiheit in den Wohnungseigentumsanlagen zu erhöhen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Mietobjekten und Wohnungseigentumsanlagen zu errichten. Es handelte sich dabei um den Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein »Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum« und um den Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zu einem »Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht«.

Im Juni 2018 fasste die 89. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister (JuMiKo) den Beschluss, eine länderoffene Arbeitsgruppe einzurichten. Um Wohnungseigentum wieder attraktiver zu machen, sollte geprüft werden, durch welche gesetzgeberischen Maßnahmen zum Beispiel einem bestehenden Sanierungstau bei Wohnungseigentumsanlagen, vor allem auch soweit dieser die Gewährleistung der