

10	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	337
10.1	Das Wichtigste im Überblick	337
10.1.1	Zuständigkeit	337
10.1.2	Was für alle Klagen gilt	338
10.1.3	Das gilt für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	339
10.1.4	Anträge	339
10.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	339
10.1.6	Anwaltpflicht	340
10.1.7	Kostenentscheidung	340
10.2	Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG)	341
10.2.1	Klagepartei	341
10.2.2	Beklagtenpartei	341
10.2.3	Fristen der Anfechtungsklage	342
10.2.4	Anfechtungsründe	343
10.2.5	Rechtsschutzbedürfnis	346
10.2.6	Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage	347
10.3	Beschlussersetzungsklage	347
10.4	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses (§ 44 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. WEG)	349
10.5	Beseitigungsklage bei baulichen Veränderungen	349
10.6	Abwehr von Beeinträchtigungen durch Unterlassungsklage	351
10.7	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen	352
10.8	Bestellung eines Verwalters	353
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	354
10.10	Die Kostenlast des Verwalters	355
10.11	Verspätete Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung	356
10.12	Streitwert	356
10.13	Berufung/Revision	357
10.14	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	358
10.15	Einstweiliger Rechtsschutz	359
10.16	Entziehung des Wohnungseigentums	359
10.16.1	Entziehung bei Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum	360
10.16.2	Entziehung des Wohnungseigentums wegen fehlender oder unpünktlicher Zahlungen	360
10.16.3	Ablauf bei der Entziehung des Wohnungseigentums	361
10.17	Protokollberichtigung	362
11	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	363
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/ Teileigentumseinheit	363
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	367

11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	375
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	377
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	378
12	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	381
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz	381
12.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	381
12.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern	381
12.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	382
12.2.3	Baukindergeld	383
12.2.4	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	386
12.2.5	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an der selbstgenutzten Eigentumswohnung (§ 35c EStG)	406
12.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	410
12.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	410
12.3.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss-Prinzips	411
12.3.3	Einnahmen verschieben	411
12.3.4	Ausgaben verschieben	411
12.3.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip	412
12.3.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	412
12.3.7	Werbungskosten	417
12.3.8	Absetzung für Abnutzung	426
12.3.9	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten	429
12.3.10	AfA-Tabellen	429
12.3.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	435
12.3.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	436
12.3.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	444
12.3.14	Einkunftserzielungsabsicht	445
12.3.15	Verbilligte Überlassung	447
12.3.16	Vermietung von Ferienwohnungen	447
12.3.17	Längere Leerstandszeiten	448

12.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	449
12.4.1	Spekulationsgeschäft	450
12.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	451
12.5	Umsatzsteuer	454
12.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	454
12.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	454
13	Versicherungen	457
13.1	Feuerversicherung	457
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	458
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	459
13.4	Sonstige Versicherungen	460
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	461
14	Synopse: WEG alte Fassung/neue Fassung	463
	Abkürzungsverzeichnis	507
	Literaturverzeichnis	509
	Stichwortverzeichnis	511
	Die Autorinnen und Autoren	521

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.