
Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Einführung | 15 |
| 1 Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft | 17 |
| 1.1 Was bedeutet Rechtsfähigkeit? | 17 |
| 1.2 Das Verwaltungsvermögen | 21 |
| 1.3 Umfang und Grenzen der Rechtsfähigkeit | 25 |
| 1.4 Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG) | 26 |
| 1.5 Konsequenzen der Teilrechtsfähigkeit | 31 |
| 1.5.1 Haftung der Gemeinschaft | 32 |
| 1.5.2 Haftung der Wohnungseigentümer | 33 |
| 1.5.3 Zwangshypothek für Hausgeldschulden | 38 |
| 1.5.4 Die Verkehrssicherungspflicht ist Sache der Gemeinschaft | 38 |
| 1.5.5 Untergemeinschaften | 39 |
| 1.5.6 Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft | 41 |
| 1.6 Arbeitshilfen | 43 |
| 2 Abgrenzung Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum | 49 |
| 2.1 Grundsätze des Gemeinschaftseigentums | 49 |
| 2.2 Grundsätze des Sondereigentums | 50 |
| 2.3 Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan | 52 |
| 2.4 Zuordnung zum Gemeinschafts- und Sondereigentum im Einzelnen | 54 |
| 2.5 Sondernutzungsrechte | 62 |
| 2.5.1 Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten | 63 |
| 2.5.2 Umfang von Sondernutzungsrechten | 68 |
| 2.5.3 Instandhaltung der Sondernutzungsflächen | 69 |
| 2.5.4 Veräußerung von Sondernutzungsrechten | 69 |
| 3 Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum | 71 |
| 3.1 Der Begriff der baulichen Veränderung | 71 |
| 3.2 Abgrenzung zu nicht zustimmungspflichtigen Veränderungen | 76 |
| 3.3 Nachteilige Veränderungen | 80 |
| 3.4 Fallgruppen möglicher Nachteile | 81 |
| 3.4.1 Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Gesamtanlage | 81 |
| 3.4.2 Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes | 85 |
| 3.4.3 Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums | 86 |
| 3.4.4 Verursachung lästiger Immissionen | 87 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|------------|
| 3.4.5 | Die Baumaßnahme führt zu einer geänderten Nutzung | 88 |
| 3.5 | Herstellung der Barrierefreiheit von Gemeinschaftseigentum | 89 |
| 3.6 | Zustimmung zur baulichen Veränderung | 90 |
| 3.7 | Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen | 92 |
| 3.8 | Der Beseitigungsanspruch | 93 |
| 3.9 | Verteidigung gegen den Beseitigungsanspruch | 98 |
| 3.10 | Arbeitshilfen | 100 |
| 4 | Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 103 |
| 4.1 | Zweckbestimmung und Nutzung von Sondereigentum | 103 |
| 4.2 | Zweckbestimmung und Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum | 108 |
| 4.3 | Hausordnung | 110 |
| 5 | Die Wohnungseigentümerversammlung | 117 |
| 5.1 | Die Einberufungsberechtigten | 117 |
| 5.1.1 | Der Verwalter | 118 |
| 5.1.2 | Sonstige Einberufungsberechtigte | 120 |
| 5.2 | Rahmenbedingungen | 125 |
| 5.2.1 | Turnus | 126 |
| 5.2.2 | Ort | 126 |
| 5.2.3 | Zeitpunkt | 128 |
| 5.3 | Einberufungsfrist und -form | 130 |
| 5.4 | Wer ist einzuladen? | 131 |
| 5.5 | Tagesordnung | 137 |
| 5.5.1 | Die wichtigsten Themenbereiche | 137 |
| 5.5.2 | Formulierung der Tagesordnungspunkte und andere Vorbereitungen | 140 |
| 5.5.3 | Unzureichend bezeichnete Tagesordnungspunkte und die Folgen | 142 |
| 5.5.4 | Anspruch einzelner Eigentümer auf bestimmte Tagesordnungspunkte | 143 |
| 5.6 | Die Eventualeinladung | 147 |
| 5.7 | Situation und Verhalten in der Versammlung | 149 |
| 5.8 | Die rhetorische Auseinandersetzung | 151 |
| 5.8.1 | Die Kleidung | 152 |
| 5.8.2 | Der Versammlungsleiter als Moderator | 152 |
| 5.8.3 | Körpersprache | 154 |
| 5.8.4 | Richtiges Zuhören | 155 |
| 5.8.5 | Richtiges Sprechen | 156 |
| 5.8.6 | Unnötige Konfrontationen vermeiden | 158 |
| 5.9 | Umgang mit Kritik und Abwehr von Angriffen | 159 |
| 5.10 | Einlasskontrolle | 161 |
| 5.11 | Die Eröffnung | 162 |
| 5.12 | Geschäftsordnungsfragen | 162 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.13 | Der/die Vorsitzende | 164 |
| 5.14 | Beschlussfähigkeit | 165 |
| 5.15 | Das Stimmrecht | 168 |
| 5.15.1 | Die gesetzliche Regelung: das Kopfprinzip | 168 |
| 5.15.2 | Das Objekt- und das Wertprinzip | 169 |
| 5.15.3 | Stimmrecht des faktischen Eigentümers und des Nießbrauchers | 170 |
| 5.15.4 | Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen | 172 |
| 5.15.5 | Stimmrecht bei Mehrhausanlagen | 173 |
| 5.15.6 | Der Stimmrechtsausschluss | 174 |
| 5.15.7 | Vertretung bei der Stimmabgabe | 178 |
| 5.15.8 | Beschränkung der Vertretungsbefugnis | 183 |
| 5.15.9 | Berater, Beistände und Co. | 187 |
| 5.15.10 | Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer | 190 |
| 5.16 | Die Beschlussfassung | 191 |
| 5.16.1 | Der Abstimmungsmodus | 194 |
| 5.16.2 | Verkündung des Beschlussergebnisses | 197 |
| 5.17 | Die Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung | 200 |
| 5.17.1 | Inhalt der Niederschrift | 200 |
| 5.17.2 | Rechtlicher Charakter der Niederschrift | 202 |
| 5.17.3 | Berichtigungsanspruch | 202 |
| 5.18 | Die Abwicklung der Versammlung | 203 |
| 5.18.1 | Erstellung des Protokolls | 203 |
| 5.18.2 | Ausführung der Beschlüsse | 204 |
| 5.19 | Arbeitshilfen | 205 |
| 6 | Vereinbarungen und Beschlüsse | 213 |
| 6.1 | Die Vereinbarung | 213 |
| 6.2 | Das Ändern von Vereinbarungen | 216 |
| 6.3 | Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung | 218 |
| 6.4 | Der Mehrheitsbeschluss | 221 |
| 6.5 | Abgrenzung zwischen Vereinbarung und Beschluss | 222 |
| 6.6 | Der Zitterbeschluss | 224 |
| 6.6.1 | Gesetzes-/vereinbarungsändernde Beschlüsse | 225 |
| 6.6.2 | Vereinbarungs-/gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse | 228 |
| 6.6.3 | Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss | 229 |
| 6.6.4 | Beschlusskompetenzen nach dem WEG | 231 |
| 6.7 | Nichtige Beschlüsse | 232 |
| 6.8 | Zweitbeschlüsse | 233 |
| 6.8.1 | Inhaltgleiche Zweitbeschlüsse | 235 |
| 6.8.2 | Der ergänzende Zweitbeschluss | 237 |
| 6.8.3 | Der abändernde Zweitbeschluss | 238 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|------------|
| 6.9 | Schriftliche Beschlüsse | 241 |
| 6.10 | Der Sukzessivbeschluss | 247 |
| 6.11 | Arbeitshilfen | 249 |
| 7 | Der Verwalter | 251 |
| 7.1 | Die Person | 251 |
| 7.2 | Das Amt | 253 |
| 7.3 | Bestellung durch Beschluss | 254 |
| 7.4 | Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl | 257 |
| 7.5 | Die Verwalterbestellung in der Teilungserklärung | 258 |
| 7.6 | Annahme der Bestellung | 260 |
| 7.7 | Dauer der Bestellung | 260 |
| 7.8 | Wiederholte Bestellung | 262 |
| 7.9 | Die Trennungstheorie | 264 |
| 7.10 | Die Form des Verwaltervertrags | 266 |
| 7.11 | Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags | 267 |
| 7.11.1 | Anfechtbare Vertragsregelungen | 269 |
| 7.11.2 | Nichtige Vertragsregelungen | 272 |
| 7.12 | Abschluss des Verwaltervertrags | 274 |
| 7.13 | Beendigung des Verwalteramts | 277 |
| 7.13.1 | Ende des Bestellungszeitraums | 278 |
| 7.13.2 | Tod des Verwalters | 278 |
| 7.13.3 | Erlöschen der Gesellschaft | 278 |
| 7.13.4 | Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund | 279 |
| 7.13.5 | Abberufungsgründe | 281 |
| 7.13.6 | Rechte des abberufenen Verwalters | 284 |
| 7.13.7 | Das Verfahren bei erfolgreicher Anfechtung des Abberufungsbeschlusses | 287 |
| 7.13.8 | Amtsniederlegung | 288 |
| 7.13.9 | Keine Beendigung durch Veräußerung der Verwalterfirma | 290 |
| 7.13.10 | Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramts | 290 |
| 7.14 | Arbeitshilfen | 294 |
| 8 | Aufgaben und Befugnisse des Verwalters | 301 |
| 8.1 | Geschäftsführungsbefugnis gegenüber Gemeinschaft und Wohnungseigentümern | 301 |
| 8.1.1 | Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer | 302 |
| 8.1.2 | Durchführung der Hausordnung | 304 |
| 8.1.3 | Maßnahmen für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen | 305 |
| 8.1.4 | Maßnahmen zur sonstigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dringenden Fällen treffen | 308 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 8.1.5 | Lasten- und Kostenbeiträge anfordern, in Empfang nehmen und abführen sowie Zahlungen und Leistungen entgegennehmen | 310 |
| 8.1.6 | Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder | 313 |
| 8.1.7 | Informationspflicht über gerichtliche Verfahren | 315 |
| 8.2 | Aufgaben und Kompetenzen für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer | 315 |
| 8.2.1 | Entgegennehmen von Willenserklärungen und Zustellungen | 315 |
| 8.2.2 | Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung sonstiger Rechtsnachteile | 317 |
| 8.2.3 | Die Geltendmachung von Ansprüchen, soweit hierzu durch Beschluss ermächtigt | 318 |
| 8.2.4 | Berechtigung zum Abschluss einer Honorarvereinbarung | 321 |
| 8.3 | Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gemeinschaft | 323 |
| 8.3.1 | Zustellungsvertreter und Maßnahmen zur Fristwahrung | 323 |
| 8.3.2 | Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | 323 |
| 8.3.3 | Berechtigung zum Abschluss einer Honorarvereinbarung | 324 |
| 8.3.4 | Weitere Ermächtigung des Verwalters | 324 |
| 8.4 | Einschränkungen der Befugnis des Verwalters | 324 |
| 8.5 | Aufgaben und Befugnisse aufgrund Teilungserklärung und Verwaltervertrag | 325 |
| 8.5.1 | Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen | 326 |
| 8.5.2 | Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums | 330 |
| 8.5.3 | Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung | 332 |
| 8.6 | Das Zutrittsrecht des Verwalters zum Sondereigentum | 334 |
| 8.6.1 | Eigenes Zutrittsrecht des Verwalters | 334 |
| 8.6.2 | Zutrittsrecht der Gemeinschaft | 334 |
| 8.6.3 | Regelung des Zutritts in der Gemeinschaftsordnung | 336 |
| 8.7 | Führung der Beschlussammlung | 336 |
| 8.8 | Auskunftspflichten | 340 |
| 8.9 | Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen | 342 |
| 8.10 | Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen | 347 |
| 8.11 | Die Entlastung des Verwalters | 348 |
| 8.12 | Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter | 350 |
| 8.13 | Arbeitshilfen | 356 |
| 9 | Der Verwaltungsbeirat | 359 |
| 9.1 | Bestellung des Verwaltungsbeirats | 359 |
| 9.2 | Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats | 360 |
| 9.3 | Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats | 363 |
| 9.4 | Vergütung und Versicherung des Beirats | 366 |
| 9.5 | Arbeitshilfen | 367 |
| 10 | Bestandswahrung und Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums | 369 |
| 10.1 | Instandhaltung und Instandsetzung | 374 |
| 10.1.1 | Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | 382 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|------------|
| 10.1.2 | Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums | 388 |
| 10.1.3 | Modernisierende Instandsetzung | 390 |
| 10.1.4 | Haftung der Gemeinschaft für Beschädigungen des Sondereigentums | 392 |
| 10.2 | Die werkvertragsspezifischen Aufgaben des Verwalters | 397 |
| 10.2.1 | Einholung von Angeboten | 398 |
| 10.2.2 | Überwachung der Ausführung | 399 |
| 10.2.3 | Rüge erkannter Mängel | 400 |
| 10.2.4 | Rechtsgeschäftliche Abnahme | 400 |
| 10.2.5 | Abwicklung der Schlussrechnung | 403 |
| 10.2.6 | Gewährleistungsrechte und Verjährung | 404 |
| 10.3 | Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz | 406 |
| 10.4 | Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss | 408 |
| 10.5 | Der Beschluss über die Instandhaltungsrücklage | 412 |
| 10.5.1 | Höhe der Instandhaltungsrücklage | 413 |
| 10.5.2 | Anlage und Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage | 415 |
| 10.6 | Modernisierung | 417 |
| 10.7 | Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum | 422 |
| 10.8 | Arbeitshilfen | 425 |
| 11 | Die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft | 435 |
| 11.1 | Der Wirtschaftsplan | 435 |
| 11.1.1 | Aufgaben und Inhalt | 436 |
| 11.1.2 | Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer | 438 |
| 11.1.3 | Der Kontenplan | 442 |
| 11.1.4 | Umlageschlüssel | 451 |
| 11.1.5 | Beschluss über den Wirtschaftsplan | 458 |
| 11.2 | Die Jahresabrechnung | 463 |
| 11.2.1 | Zeitpunkt und Umfang der Jahresabrechnung | 463 |
| 11.2.2 | Form und Bestandteile der Jahresabrechnung | 467 |
| 11.2.3 | Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung | 468 |
| 11.2.4 | Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung | 473 |
| 11.2.5 | Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage | 482 |
| 11.2.6 | Steuerliche Aspekte der Rücklage | 489 |
| 11.2.7 | Die Entwicklung der Bankkonten | 492 |
| 11.2.8 | Vermögensstatus und Saldenliste | 495 |
| 11.2.9 | Beschluss über die Jahresabrechnung | 496 |
| 11.3 | Schuldner der Hausgeldforderungen | 501 |
| 11.4 | Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres | 502 |
| 11.5 | Arbeitshilfen | 506 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 12 | Durchsetzung von Hausgeldforderungen | 513 |
| 12.1 | Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung | 515 |
| 12.2 | Die Versorgungssperre | 516 |
| 12.3 | Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung | 521 |
| 12.3.1 | Die Wohnungseigentümergeinschaft als Antragsteller | 524 |
| 12.3.2 | Andere Gläubiger als Antragsteller | 529 |
| 12.4 | Die Zwangsverwaltung | 530 |
| 12.5 | Der Stimmrechtsausschluss wegen Hausgeldschulden | 532 |
| 12.6 | Arbeitshilfen | 533 |
| | | |
| 13 | Verfahrensregelungen im WEG-Verfahren | 535 |
| 13.1 | Zuständigkeit der Gerichte | 535 |
| 13.2 | Wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit | 536 |
| 13.2.1 | § 43 Nr. 1 WEG | 536 |
| 13.2.2 | § 43 Nr. 2 WEG | 537 |
| 13.2.3 | § 43 Nr. 3 WEG | 537 |
| 13.2.4 | § 43 Nr. 4 WEG | 538 |
| 13.2.5 | § 43 Nr. 5 WEG | 538 |
| 13.2.6 | § 43 Nr. 6 S. 1 WEG | 538 |
| 13.3 | Der Zustellungsvertreter (§ 45 Abs. 1, 2 WEG) | 539 |
| 13.4 | Beschlussanfechtung durch Klage (§ 46 WEG) | 540 |
| 13.5 | Geltung sonstiger ZPO-Vorschriften | 541 |
| 13.6 | Wichtige Verfahrensgrundsätze des Zivilprozesses | 542 |
| | | |
| | Abkürzungsverzeichnis | 549 |
| | | |
| | Stichwortverzeichnis | 553 |