

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	17
Überblick zum Wohnungseigentumsgesetz und zur letzten Reform (1.12.2020) .....	19
<b>1 Vorbereitung der Eigentümerversammlung .....</b>	<b>27</b>
<b>1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung .....</b>	<b>28</b>
1.1.1 Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden .....	28
1.1.2 Wer beruft die Versammlung ein? .....	30
1.1.3 Wer muss eingeladen werden? .....	33
1.1.4 Form der Einberufung .....	37
1.1.5 Frist bei der Einberufung .....	38
1.1.6 Inhalt der Einladung .....	39
1.1.7 Einberufungsmangel/Kausalität .....	51
1.1.8 Die außerordentliche Eigentümerversammlung .....	53
1.1.9 Checkliste: Einberufung der Eigentümerversammlung .....	53
<b>1.2 Das Stimmrecht in der Versammlung .....</b>	<b>55</b>
1.2.1 Wer ist Inhaber des Stimmrechts? .....	55
1.2.2 Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört .....	57
1.2.3 Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es? .....	58
1.2.4 Stimmenthaltung .....	60
1.2.5 Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung .....	61
1.2.6 Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen .....	63
1.2.7 Was bedeutet »Ruhens des Stimmrechts«? .....	67
1.2.8 Checkliste zum Stimmrecht .....	68
<b>1.3 Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung .....</b>	<b>69</b>
1.3.1 Wann gelten Vertretungsbeschränkungen? .....	70
1.3.2 Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen? .....	71
1.3.3 Checkliste zur Vertretung .....	76
<b>1.4 Virtuelle Teilnahme an Versammlungen .....</b>	<b>76</b>
<b>1.5 Teilnahme Dritter an der Versammlung .....</b>	<b>78</b>
<b>2 Ablauf der Eigentümerversammlung .....</b>	<b>85</b>
<b>2.1 Leitung der Versammlung .....</b>	<b>85</b>
<b>2.2 Versammlungsbeginn .....</b>	<b>86</b>
<b>2.3 Der Umgang mit der Tagesordnung .....</b>	<b>87</b>
2.3.1 Aufruf der Tagesordnungspunkte .....	87
2.3.2 Formulierung des Beschlussantrags .....	88
2.3.3 Abstimmung über einen Beschluss .....	89
2.3.4 Beschlussfeststellung und -verkündung .....	91

2.4	Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung .....	95
2.5	Antrags- und Rederecht .....	95
2.6	Schluss der Versammlung .....	97
2.7	Checkliste zum Ablauf der Versammlung .....	97
<b>3</b>	<b>Nach der Versammlung – das Protokoll .....</b>	<b>99</b>
3.1	Inhalt des Protokolls .....	99
3.2	Form des Protokolls .....	101
3.3	Frist .....	102
3.4	Einsichtsrecht .....	103
3.5	Fehlerhaftes Protokoll .....	104
3.6	Checkliste zum Protokoll .....	111
<b>4</b>	<b>Rund um die Beschlüsse .....</b>	<b>113</b>
4.1	Die Beschlusssammlung .....	113
4.1.1	Was muss in der Beschlusssammlung stehen? .....	115
4.1.2	In welcher Form muss eingetragen werden? .....	120
4.1.3	Wann muss eingetragen werden? .....	121
4.1.4	Wer führt die Beschlusssammlung? .....	122
4.1.5	Wer darf die Beschlusssammlung einsehen? .....	122
4.1.6	Fehler in der Beschlusssammlung .....	123
4.1.7	Checkliste zur Beschlusssammlung .....	132
4.2	Der Beschluss .....	133
4.2.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss .....	133
4.2.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz? .....	134
4.2.3	Was sind Öffnungsklauseln? .....	136
4.2.4	Welche Beschlussarten gibt es? .....	139
4.2.5	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind? .....	159
4.2.6	Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen .....	163
4.2.7	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz .....	165
4.2.8	Checkliste zu Beschlüssen .....	168
4.3	Beschlussfehler/Beschlussmängel .....	170
4.3.1	Wann ist ein Beschluss nichtig? .....	170
4.3.2	Rechtsprechung des BGH: Definition Beschlusskompetenz .....	174
4.3.3	Kompetenzzuweisung durch Vereinbarung .....	178
4.3.4	Wann können Beschlüsse angefochten werden? .....	180
4.4	Die Anfechtung von Beschlüssen und Beschlussklage gemäß § 44 WEG .....	184
4.4.1	Wer darf anfechten oder klagen? .....	185
4.4.2	Welche Frist muss eingehalten werden? .....	186
4.4.3	Checkliste zur Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen .....	189
4.4.4	Das gerichtliche Verfahren .....	189
4.4.5	Die Kostenlast des Verwalters .....	196

---

<b>5</b>	<b>Bei der Beschlussfassung zu beachten .....</b>	<b>201</b>
5.1	Bestellung des Verwalters .....	201
5.1.1	Muss ein Verwalter zertifiziert sein? .....	201
5.1.2	Der Grundsatz: Bestellung einer professionellen Hausverwaltung .....	203
5.1.3	Wann ist die Verwalterwahl nichtig oder anfechtbar? .....	205
5.1.4	Kann ein Notverwalter bestellt werden? .....	206
5.2	Wahl des Verwaltungsbeirats .....	207
5.3	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht – das Abrechnungswesen ...	211
5.3.1	Der Wirtschaftsplan .....	212
5.3.2	Beschlussfassung über Vorschüsse .....	216
5.3.3	Die Jahresabrechnung .....	219
5.3.4	Vermögensbericht .....	227
5.4	Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen .....	230
5.5	Beschlüsse über bauliche Veränderungen .....	236
5.5.1	Wie können bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum beschlossen werden?.....	237
5.5.2	Veränderungssperre .....	237
5.5.3	Welche Beschlüsse zu baulichen Veränderungen sind zulässig? .....	241
5.5.4	Worauf ist bei der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen zu achten? ..	242
5.5.5	Beschlüsse über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels .....	243
5.6	Beschlüsse über die Hausordnung .....	251
5.6.1	Wie kann die Hausordnung geändert werden? .....	251
5.6.2	Was darf in der Hausordnung stehen? .....	252
5.7	Beschlüsse über die Entlastung des Verwalters .....	253
5.8	Beschlüsse unter »Sonstiges« bzw. »Verschiedenes« .....	255
<b>6</b>	<b>Mehrhausanlage .....</b>	<b>257</b>
6.1	Das Wohnungseigentumsgesetz ist maßgebend .....	257
6.2	Eigentümerversammlung .....	257
6.3	Kostentrennung .....	258
6.4	Stimmrecht .....	259
6.5	Verwaltung .....	259
<b>7</b>	<b>Die Eigentümerversammlung von A bis Z .....</b>	<b>261</b>
	Abstimmung .....	261
	Anwesenheitsliste .....	261
	Aufbewahrung von Unterlagen .....	261
	Auftragsvergabe .....	262
	Kleinere Maßnahmen .....	262
	Eilmäßignahmen .....	263
	Übertragung auf den Verwalter .....	263
	Größere Aufträge .....	263

Vertragspartner .....	264
Überwachung .....	264
Außerordentliche Eigentümersversammlung .....	265
Beschluss .....	265
Beschlussfähigkeit .....	266
Beschlusskompetenz .....	266
Beschlusssammlung .....	267
Betretungsrecht des Verwalters .....	267
Bruchteilsgemeinschaft .....	268
Darlehen/Kreditaufnahme .....	269
Eigentümersversammlung .....	272
Eigentümerwechsel .....	272
Bindungswirkungen .....	272
Bauliche Veränderungen .....	273
Eigentümersversammlung .....	274
Kosten .....	274
Haftung bei Eigentümerwechsel .....	275
Haftung für Hausgeldrückstände .....	276
Einberufung der Eigentümersversammlung .....	277
Einsichtsrecht .....	278
Erhaltungsrücklage .....	279
Verwendungszweck .....	280
Höhe und Verteilung .....	280
Zahlungsverpflichtungen .....	281
Ersatzzustellungsvertreter .....	282
Gemeinschaftseigentum .....	282
Gemeinschaftsordnung .....	292
Funktion .....	292
Beschlusskompetenz durchs WEG .....	293
Öffnungsklauseln .....	293
Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers .....	294
Gemeinschaftsvermögen .....	296
Geschäftsordnung .....	297
Hausordnung .....	298
Insolvenz .....	303
Instandhaltungsrücklage .....	304
Jahresabrechnung .....	304
Aufstellung .....	304
Vorprüfung .....	306
Kenntnisgabe und Belegeinsicht .....	308
Beschlussfassung .....	308
Rechtsfolgen .....	309

---

Gerichtliche Überprüfung .....	310
Rechnungsabgrenzung .....	311
Einzelabrechnung .....	311
Majorisierung .....	313
Mehrheitsbeschluss (einfacher) .....	313
Mehrheitsbeschluss (qualifizierter) .....	314
Minderheitenschutz .....	314
Negativbeschluss .....	315
Nichtbeschluss .....	315
Nichtigkeit eines Beschlusses .....	315
Niederschrift/Protokoll .....	316
Öffnungsklausel .....	316
Online-Teilnahme an der Versammlung .....	316
Ordnungsmäßige Verwaltung .....	317
Protokoll .....	318
Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	318
Bedeutung der Rechtsfähigkeit .....	318
Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	319
Rederecht .....	323
Ruhens des Stimmrechts .....	323
Schriftliche Beschlussfassung .....	323
Sondereigentum .....	324
Sondernutzungsrecht .....	326
Begründung .....	326
Ausgestaltung .....	327
Kostenverteilung .....	330
Sonderumlage .....	331
Wesen und Inhalt .....	332
Eigentümerwechsel .....	333
Verteilungsschlüssel .....	333
Anfechtung .....	334
Rückzahlungsansprüche bei Ungültigkeit .....	334
Rechtsfolgen und Wirksamkeit .....	335
Stimmenthaltung .....	336
Stimmrecht .....	336
Stimmrechtsausschluss .....	336
Tagesordnung .....	336
Teileigentum .....	337
Teilungserklärung .....	337
Textform .....	337
Umlaufverfahren .....	338
Umgangskostenpauschale .....	338

Vereinbarung .....	338
Versicherungen .....	339
Vertretung in der Eigentümersversammlung .....	340
Verwaltungsunterlagen .....	340
Verwaltungsvermögen .....	340
Virtuelle Teilnahme an Eigentümersversammlungen .....	340
Vorsitz in der Versammlung .....	341
Wohnungseigentum .....	341
Zustellungsvertreter .....	341
Zweitbeschluss .....	341
<b>8 Musterbeschlüsse von A bis Z .....</b>	<b>343</b>
Änderung der der Jahresabrechnung zugrunde liegenden Wirtschaftsperiode	
auf das Kalenderjahr .....	343
Änderung der Kostenverteilung .....	344
Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten und Messeinrichtungen .....	347
Bauliche Veränderungen .....	347
Bauliche Veränderungen, Gestattung individueller Maßnahmen .....	348
Bauliche Veränderung, gemeinschaftliche Maßnahme bei Nutzung nur durch einzelne	
Eigentümer .....	349
Bauliche Veränderung, gemeinschaftliche Maßnahme bei Nutzung durch alle Eigentümer	349
Nachträgliche Teilhabe an baulichen Veränderungen .....	350
Anspruch auf Rückbau einer nicht genehmigten baulichen Veränderung .....	350
Beschlussvollziehung, Aussetzung .....	351
Beauftragung eines Sachverständigen .....	351
Beweisverfahren (Einleitung) .....	352
Beweisverfahren (Klageerhebung) .....	353
Digitalisierung .....	354
Digitalisierung neuer Dokumente .....	354
Digitalisierung von Bestandsunterlagen .....	355
Durchbruch .....	355
Energieausweis .....	356
Entlastung des Verwalters .....	356
Entlastung des Verwaltungsrats .....	357
Entziehung des Wohnungseigentums .....	357
Ermächtigung des Verwalters .....	358
Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung einer Eigentümersversammlung .....	358
Fördermittel beantragen (Antrag auf Zuschuss zur Finanzierung einer Maßnahme) .....	359
Geschäftsordnungsbeschlüsse .....	360
Ausschluss einer dritten Person von der Versammlung .....	360
Ausschluss eines Versammlungsteilnehmers, Miteigentümers .....	361
Wahl des Versammlungsleiters/Protokollführers .....	361

---

Reihenfolge der Tagesordnungspunkte .....	362
Absetzen eines Tagesordnungspunkts .....	362
Redeverbot/Redebeschränkung .....	363
<b>Hausgeld .....</b>	<b>363</b>
Vorfälligkeitsregelung .....	363
Versorgungssperre bei säumigem Miteigentümer .....	364
Ausbuchung von aussichtslosen Hausgeldforderungen .....	365
Hausgeldklage, Ermächtigung des Verwalters für gerichtliches Vorgehen .....	365
<b>Hausordnung .....</b>	<b>366</b>
Annahme einer Hausordnung .....	366
Änderung der Hausordnung .....	367
Hausordnungsverstöße .....	367
<b>Erhaltungsmaßnahmen .....</b>	<b>368</b>
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Entnahme aus der Rücklage .....	368
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Sonderumlage .....	369
Sanierungsbeschluss, abweichende Kostenverteilung .....	370
<b>Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) .....</b>	<b>371</b>
<b>Mängelgewährleistung .....</b>	<b>372</b>
<b>Niederschrift/Protokoll .....</b>	<b>372</b>
<b>Rechtsanwaltsbeauftragung .....</b>	<b>373</b>
<b>Sonderumlagenbeschluss .....</b>	<b>375</b>
<b>Teilnahme Dritter an der Versammlung .....</b>	<b>375</b>
<b>Tierhaltung .....</b>	<b>376</b>
<b>Umlaufverfahren .....</b>	<b>377</b>
<b>Veräußerungszustimmung, Aufhebung .....</b>	<b>379</b>
<b>Vermögensbericht .....</b>	<b>379</b>
<b>Verwalterbestellung .....</b>	<b>380</b>
Bestellung kombiniert mit Vertragsschluss .....	380
Weiterbestellung .....	381
Verwalterabberufung, ordentliche .....	382
Verwalterabberufung, außerordentliche aus wichtigem Grund .....	382
<b>Verwaltervertrag .....</b>	<b>383</b>
Abschluss .....	383
Änderungen des Verwaltervertrags .....	384
Festlegung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	384
Kündigung, ordentliche .....	386
Kündigung, außerordentliche .....	386
Weitere Modalitäten bei Abberufung und Kündigung: Verwaltungsunterlagen .....	387
<b>Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>388</b>
Bestellung .....	388
Weiterbestellung .....	389
Bestellung eines Ersatzmitglieds .....	389

Aufwandsentschädigung .....	390
Haftungsbeschränkung .....	390
Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung .....	391
Ordentliche Abberufung .....	391
Virtuelle Teilnahme an Eigentümerversammlungen .....	392
Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan) .....	392
Zweitbeschlüsse .....	393
Bestätigender Zweitbeschluss .....	393
Ergänzender Zweitbeschluss .....	394
Abändernder Zweitbeschluss .....	394
Synopse: WEG alte Fassung/neue Fassung .....	395
Literaturverzeichnis .....	441
Stichwortverzeichnis .....	443
Die Autor:innen .....	449