

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	17
Überblick zum Wohnungseigentumsgesetz und zur letzten Reform (1.12.2020)	19
1 Vorbereitung der Eigentümerversammlung	27
1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung	28
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
1.2 Das Stimmrecht in der Versammlung	55
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 »Ruhe des Stimmrechts«?	67
1.2.8 Checkliste zum Stimmrecht	68
1.3 Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	69
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
1.4 Virtuelle Teilnahme an Versammlungen	76
1.5 Teilnahme Dritter an der Versammlung	78
2 Ablauf der Eigentümerversammlung	85
2.1 Leitung der Versammlung	85
2.2 Versammlungsbeginn	86
2.3 Der Umgang mit der Tagesordnung	87
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
3	Nach der Versammlung – das Protokoll	99
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
4	Rund um die Beschlüsse	113
4.1	Die Beschlussssammlung	113
4.1.1	Was muss in der Beschlussssammlung 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 Beschlussssammlung?	122
4.1.5	Wer darf die Beschlussssammlung einsehen?	122
4.1.6	Fehler in der Beschlussssammlung	123
4.1.7	Checkliste zur Beschlussssammlung	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

5	Bei der Beschlussfassung zu beachten	201
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
6	Mehrhausanlage	257
6.1	Das Wohnungseigentumsgesetz ist maßgebend	257
6.2	Eigentümerversammlung	257
6.3	Kostentrennung	258
6.4	Stimmrecht	259
6.5	Verwaltung	259
7	Die Eigentümerversammlung von A bis Z	261
	Abstimmung	261
	Anwesenheitsliste	261
	Aufbewahrung von Unterlagen	261
	Auftragsvergabe	262
	Kleinere Maßnahmen	262
	Eilmaßnahmen	263
	Übertragung auf den Verwalter	263
	Größere Aufträge	263

Vertragspartner	264
Überwachung	264
Außerordentliche Eigentümerversammlung	265
Beschluss	265
Beschlussfähigkeit	266
Beschlusskompetenz	266
Beschlusssammlung	267
Betretungsrecht des Verwalters	267
Bruchteilsgemeinschaft	268
Darlehen/Kreditaufnahme	269
Eigentümerversammlung	272
Eigentümerwechsel	272
Bindungswirkungen	272
Bauliche Veränderungen	273
Eigentümerversammlung	274
Kosten	274
Haftung bei Eigentümerwechsel	275
Haftung für Hausgeldrückstände	276
Einberufung der Eigentümerversammlung	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 Wohnungseigentümergeinschaft	318
Bedeutung der Rechtsfähigkeit	318
Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft	319
Rederecht	323
Ruhen 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
Umzugskostenpauschale	338

Vereinbarung	338
Versicherungen	339
Vertretung in der Eigentümerversammlung	340
Verwaltungsunterlagen	340
Verwaltungsvermögen	340
Virtuelle Teilnahme an Eigentümerversammlungen	340
Vorsitz in der Versammlung	341
Wohnungseigentum	341
Zustellungsvertreter	341
Zweitbeschluss	341
8 Musterbeschlüsse von A bis Z	343
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 Verwaltungsbeirats	357
Entziehung des Wohnungseigentums	357
Ermächtigung des Verwalters	358
Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung einer Eigentümerversammlung	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
Hausgeld	363
Vorfälligkeitsregelung	363
Versorgungssperre bei säumigem Miteigentümer	364
Ausbuchung von aussichtslosen Hausgeldforderungen	365
Hausgeldklage, Ermächtigung des Verwalters für gerichtliches Vorgehen	365
Hausordnung	366
Annahme einer Hausordnung	366
Änderung der Hausordnung	367
Hausordnungsverstöße	367
Erhaltungsmaßnahmen	368
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Entnahme aus der Rücklage	368
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Sonderumlage	369
Sanierungsbeschluss, abweichende Kostenverteilung	370
Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung)	371
Mängelgewährleistung	372
Niederschrift/Protokoll	372
Rechtsanwaltsbeauftragung	373
Sonderumlagenbeschluss	375
Teilnahme Dritter an der Versammlung	375
Tierhaltung	376
Umlaufverfahren	377
Veräußerungszustimmung, Aufhebung	379
Vermögensbericht	379
Verwalterbestellung	380
Bestellung kombiniert mit Vertragsschluss	380
Weiterbestellung	381
Verwalterabberufung, ordentliche	382
Verwalterabberufung, außerordentliche aus wichtigem Grund	382
Verwaltervertrag	383
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
Verwaltungsbeirat	388
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