

Der Aufbau des Buches

I. Die rechtlichen Grundlagen/Grundbegriffe	1-35
Übersichtsgrafiken „rechtliche Grundlagen“ Nr. 1, 2, 3, 4, 4a ,5 ,6	36-42
II. Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer	43-94
Übersichtsgrafiken „Rechte und Pflichten“ Nr. 1, 2, 3, 4, 5	95-99
III. Die Eigentümerversammlung	100-113
Übersichtsgrafiken „die Eigentümerversammlung“ Nr. 1, 2	114-115
IV. Der Verwaltungsbeirat	116-121
Übersichtsgrafik „der Verwaltungsbeirat“ Nr. 1	122
V. Die Veräußerungszustimmung	123-128
Übersichtsgrafik „die Veräußerungszustimmung“ Nr. 1	129
VI. Die Verwaltung	130-199
Übersichtsgrafiken „die WEG-Verwaltung“ Nr. 1, 2, 3, 4, 5	200-204
„Finanzen der WEG / Vermögensverwaltung“ Nr. 1, 2	205-206
VII. Das gerichtliche Verfahren / Der Entzug des Wohnungseigentums	207-228
Übersichtsgrafiken „das gerichtliche Verfahren“ Nr. 1, 2, 3, 4	229-232

Inhaltsverzeichnis

I.	Die rechtlichen Grundlagen/Grundbegriffe	1
1.	Das Wohnungseigentumsgesetz	1
1.1	Zwingende/abdingbare Vorschriften	1
1.2	Umdeutung einer unzulässigen Regelung in eine solche mit einem zulässigen Inhalt	2
2.	Die Teilungserklärung	2
2.1	Umsetzung der Aufteilungsabsicht	2
2.2	Das Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuchblatt	3
2.3	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	4
2.4	Der Aufteilungsplan	5
2.5	Atypisches Wohnungseigentum	6
2.6	Problemfeld: Widerspruch zwischen den Angaben in der Teilungserklärung, im Aufteilungsplan und den tatsächlichen Gegebenheiten	6
2.7	Änderung der Teilungserklärung	7
3.	Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum/ Sondernutzungsrecht	8
3.1	Der Umfang des Sondereigentums	9
3.2	Der Umfang des Gemeinschaftseigentums	10
3.3	Vereinbarung einer Kostensonderzuständigkeit für das Gemeinschaftseigentum/die wirtschaftliche Untergemeinschaft	11
3.4	Das Sondernutzungsrecht	12
3.5	Problemfeld: Begründung eines Sondernutzungsrecht durch Beschluß	13
3.6	Der Miteigentumsanteil	13
3.7	Problemfeld: Anspruch auf Änderung der Miteigentumsquote bzw. des Kostenverteilungsschlüssels	14
4.	Die Gemeinschaftsordnung	15
4.1	Vereinbarungsscharakter und Bindungswirkung	15
4.2	Änderung durch Beschluß	16
4.3	Zulässiger Regelungsgegenstand	16
4.4	Problemfeld: Anwendung der Vorschriften des Rechts der Allge- meinen Geschäftsbedingungen auf die Gemeinschaftsordnung	17
4.5	Auslegungskriterien bei unklaren Bestimmungen	18
5.	Die Vereinbarung	18
5.1	Zustandekommen und Bindungswirkung unter den hieran Beteiligten	18
5.2	Bindung von Rechtsnachfolgern	18
5.3	Allstimmiger Beschluß als Vereinbarung	18
5.4	Änderung einer Vereinbarung	18
5.5	Problemfeld: Änderung einer Vereinbarung durch bestandskräftigen Mehrheitsbeschluß	19
6.	Der Beschluß	20
6.1	Bindungswirkung	20

6.2	Beschlüsse der Eigentümerversammlungen	21
6.2.1	Problemfeld: Wirkung eines Beschlusses, der eine erforderliche qualifizierte Mehrheit nicht erreicht	23
6.2.2	Zustandekommen eines Beschlusses durch Akt der Stimmrechtsabgabe und Verkündung des Ergebnisses	23
6.2.3	Protokollierungsnotwendigkeit	24
6.2.4	Negativbeschlüsse/Nichtbeschlüsse/Scheinbeschlüsse	24
6.3	Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren	25
6.4	Die Beschlufanfechtung	26
6.4.1	Die Anfechtungsfrist	26
6.4.2	Keine aufschiebende Wirkung der Beschlufanfechtung	27
6.4.3	Die Anfechtungsberechtigung	27
6.4.4	Die Anfechtungsgründe	28
6.4.5	Wiederholungsbeschlüsse	28
6.4.6	Wirkung der erfolgreichen Anfechtung	29
6.4.7	Die Beschlufnichtigkeit	29
7.	Einzelschuldrechtliche Absprachen	29
7.1	Abgrenzung gemeinschaftsbezogener Rechte/Individualrechte	30
7.2	Bindungswirkung einzelschuldrechtlicher Absprachen für Rechtsnachfolger	30
8.	Subsidiäre Geltung des Gemeinschaftsrechts des BGB	31
9.	Die „Geburt“ der Eigentümergemeinschaft	32
9.1	Die rechtliche Invollzugsetzung der Eigentümergemeinschaft	32
9.2	Die „werdende/faktische Eigentümergemeinschaft“	32
9.2.1	Problemfeld: Der „werdende/faktische Wohnungseigentümer“	33
9.3	Entstehung der Wohnungseigentumsanlage in bautechnischer Hinsicht	34
9.4	Die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft	34
II.	Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer	43
1.	Das Recht auf Einberufung und Abhaltung einer Eigentümerversammlung	43
1.1	Die Einforderung der ordentlichen Jahreshauptversammlung	43
1.2	Das Recht zur Erzwingung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung	43
1.2.1	Das sog. Minderheitenquorum	43
1.2.1.1	Die formalen Voraussetzungen	44
1.2.1.2	Die Ladungsverpflichtung des Verwalters	45
1.2.1.3	Das Ladungsrecht im Falle der pflichtwidrigen Untätigkeit des Verwalters	45
1.2.1.3.1	Das Notladungsrecht des Verwaltungsratsvorsitzenden oder seines Stellvertreters	46
1.2.1.3.2	Die gerichtliche Ermächtigung eines Miteigentümers zur Ladung	47
1.2.2	Die Ladungsverpflichtung auf Verlangen einzelner Miteigentümer	47
1.2.2.1	Die inhaltlichen Voraussetzungen	48

1.3	Das Recht auf Erweiterung der Tagesordnung einer bereits geladenen Eigentümersammlung	48
1.4	Führung der erforderlichen gerichtlichen Verfahren durch jeden Miteigentümer	49
2.	Das Stimmrecht	49
2.1	Der Stimmrechtsinhaber	49
2.1.1	Die Stimmrechtsermächtigung des „werdenden“ Eigentümers	49
2.1.2	Das gemeinschaftliche Stimmrecht mehrerer Miteigentümer eines Sondereigentums	50
2.1.3	Das Stimmrecht des Nießbrauchers oder Dauerwohnberechtigten	50
2.1.4	Das Stimmrecht des Insolvenz-/Konkurs- bzw. Zwangsverwalters	51
2.2	Die Stimmkraft	52
2.2.1	Das Kopfprinzip	52
2.2.2	Das Wertprinzip	53
2.2.3	Das Objektprinzip	53
2.2.4	Eressen bei der Festlegung der Stimmkraft in der Gemeinschaftsordnung	53
2.3	Das Blockstimmrecht	54
2.3.1	Bei Untergemeinschaften	54
2.3.2	Bei auf eine abgrenzbare Gruppe von Miteigentümern bezogene Beschlußgegenstände	54
2.4	Problemfeld: Nachträgliche Stimmrechtsmehrung durch Aufteilung von Sondereigentum	54
2.5	Der Stimmrechtsausschluß/Das Ruhen des Stimmrechts	55
2.5.1	Die Ausschlußtatbestände	55
2.5.1.1	Vornahme eines Rechtsgeschäfts	55
2.5.1.1.1	Problemfeld: Stimmrechtsausschluß von Miteigentümern, die mit den unmittelbar von der Stimmrechtsabgabe ausgeschlossenen Miteigentümern eng verbunden sind	57
2.5.1.2	Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits	58
2.5.2	Die Tatbestände des Stimmrechtsruhens	58
2.5.2.1	Verurteilung zur Veräußerung des Wohnungseigentums	58
2.5.2.2	Anordnung des Stimmrechtsruhens durch Vereinbarung bei Wohngeldrückständen	59
2.5.3	Stimmrechtseinschränkungen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben	59
2.5.3.1	Problemfeld: vorbeugende - gerichtliche - Stimmrechtsreduzierung im Falle der Majorisierung	60
2.5.4	Der Einfluß von Stimmrechtsbegrenzungen auf die Beschlußfähigkeit	60
2.5.5	Die Folgen einer unzutreffenden Stimmrechtswertung	61
2.6	Die Stimmrechtsvertretung/Vollmacht	61
2.6.1	Formvorschriften	62
2.6.2	Der Umfang der Vollmacht	62
2.6.3	Der Widerruf der Vollmacht	63
2.6.4	Einfluß einer Stimmrechtseinschränkung auf die Vollmachtausübung	63

2.6.5	Untervollmacht	63
2.6.6	Zulässige Einschränkung des Kreises der Vollmachtnehmer	64
2.6.7	Problemfeld: Teilnahme von Beratungs- und Begleitpersonen an der Eigentümerversammlung	65
3.	Die Pflicht zur Tragung der anteiligen Kosten und Lasten	65
3.1	Die Kostenarten	65
3.1.1	Gemeinschaftsbezogene Kosten	66
3.1.2	Sondereigentumsbedingte Kosten	66
3.1.3	Kostensonderzuständigkeiten in der Gemeinschaftsordnung	67
3.1.4	Die Beitragsleistung	67
3.2	Der Kostenverteilungsschlüssel	67
3.2.1	Die Verteilung nach Miteigentumsanteilen	67
3.2.2	Die Geltung anderer Kostenverteilungsschlüssel	68
3.2.3	Muß der Kostenverteilungsschlüssel gerecht sein?	68
3.2.4	Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	69
3.2.5	Problemfeld: Gerichtliche Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	69
3.3	Die Wohngeldfälligkeit	70
3.3.1	Der Beschluß über eine Wohngeldgrundlage	70
3.3.1.1	Beschluß auch über Wohngeldeinzelberechnung zur Fälligkeitsbegründung?	70
3.3.1.2	Der Fälligkeitszeitpunkt	72
3.3.2	Die Zahlungsverpflichtung aus einem Kaufvertrag	73
3.3.3	Pauschale Verzugszinsen zu Lasten des säumigen Miteigentümers?	73
3.4	Die Verjährung von Wohngeldansprüchen	73
3.5	Zurückbehaltungsrechte/Aufrechnung	74
3.6	Problemfeld: Die Behandlung von Wohngeldguthaben	74
3.7	Der Inhaber der Wohngeldforderung	76
3.8	Der Zahlungsverpflichtete	76
3.8.1	Einfluß eines kaufvertraglich festgelegten Lasten-/Nutzenwechsels ...	77
3.8.2	Haftung von Rechtsnachfolgern	77
3.8.2.1	Problemfeld: Begrenzung der Haftung des Erwerbers von Sondereigentum aus einer Jahresabrechnung auf die „Abrechnungsspitze“ ..	78
3.8.3	Die Wohngeldhaftung des Zwangsverwalters	79
3.8.4	Die Wohngeldhaftung des Konkurs- bzw. Insolvenzverwalters	79
3.9	Die Rechtswegzuständigkeit	79
3.10	Problemfeld: Der „Ausfrierungsbeschluß“ als Druckmittel für die Einhaltung der Wohngeldzahlungsverpflichtung	80
4.	Der ordnungsgemäße Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	80
4.1	Das Recht zum Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	80
4.2	Grenzen der Rechte zum (Mit-) Gebrauch	81
4.2.1	Verstoß gegen die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Zweckbestimmung von Räumen	83
4.2.1.1	Problemfeld: Vorrang bei widersprüchlichen Bezeichnungen in Teilungserklärung und Aufteilungsplan	84

4.2.1.2	Die Zustimmungsnötigkeit für eine zweckwidrige Nutzung	84
4.2.1.3	Der Anspruch auf Änderung der zulässigen Nutzung	85
4.2.2	Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums über angrenzendes Sondereigentum	85
4.2.2.1	Die Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft zum Schadenersatz ..	86
5.	Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung	86
5.1	Die Mehrheitsbeschlußkompetenz über Fragen der Instandhaltung und Instandsetzung	87
5.2	Definition der Instandhaltung und Instandsetzung	87
5.2.1	Herstellung eines erstmalig mangelfreien Zustandes des Gemeinschaftseigentums	88
5.3	Sicherstellung der Finanzierung der Maßnahmen	88
5.4	Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums	89
5.5	Die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung	89
6.	Die bauliche Veränderung	89
6.1	Nachteilswirkung/Zustimmungserfordernis	90
6.2	Kostenbefreiung der nicht zustimmenden Miteigentümer	91
6.3	Problemfeld: die modernisierende Instandhaltung/Instandsetzung	92
6.4	Die Auswirkungen eines Verwalterzustimmungsvorbehaltes in der Gemeinschaftsordnung	92
6.5	Der Rückbauanspruch	93
6.6	Die Haftung des ausbauenden Miteigentümers für Mängel am Gemeinschaftseigentum	93
III.	Die Eigentümerversammlung	100
1.	Die ordnungsgemäße Einberufung	100
1.1	Die Ladungsberechtigung	100
1.2	Die Ladungsverpflichtung	101
1.3	Die Ladungsfrist	101
1.4	Der Versammlungsort	102
1.5	Die Versammlungszeit	103
1.6	Der Adressat der Ladung	103
1.7	Der notwendige Inhalt des Ladungsschreibens	104
1.7.1	Die inhaltliche Beschreibung der Beschlußthemen	104
1.7.2	Die Ladung zur Zweitversammlung	105
1.7.3	Problemfeld: Die Eventualeinberufung	105
1.7.4	Die Unterzeichnung des Ladungsschreibens	106
1.8	Ladungsmängel	106
1.8.1	Die Kausalität des Ladungsmangels	106
1.8.2	Die „Heilung“ eines Ladungsmangels	106
2.	Der Ablauf der Eigentümerversammlung	107
2.1	Der Versammlungsvorsitz	107

2.2	Die Beschlußfähigkeit	108
2.2.1	Die Beschlußfähigkeit der Erstversammlung	108
2.2.2	Die Beschlußfähigkeit der Zweitversammlung	108
2.3	Die Abhandlung der Tagesordnung	109
2.4	Das Versammlungsprotokoll	111
2.4.1	Der Protokollinhalt	111
2.4.2	Der Protokollberichtigungsanspruch	112
2.4.3	Die Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls	112
2.4.4	Die Protokollversendung	112
IV.	Der Verwaltungsbeirat	116
1.	Die Einsetzung des Verwaltungsbeirats	116
1.1	Die Beschlußkompetenz der Eigentümergemeinschaft	116
1.2	Die Eigenwahl zum Verwaltungsbeiratsmitglied	116
1.3	Das Einsetzungsermessen der Eigentümergemeinschaft	117
1.4	Die Einsetzungsdauer/Die Beendigung des Amtes	117
2.	Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	118
3.	Die Beiratsversammlungen	118
4.	Der Aufgabenbereich des Verwaltungsbeirats	119
4.1	Die Unterstützungsfunktion	119
4.2	Die Kontrollfunktion	119
4.3	Das Notladungsrecht	120
4.4	Sonstige Aufgabenzuweisungen durch Vereinbarung oder Beschluß	120
5.	Die Vergütung der Beiratstätigkeit	121
6.	Problemfeld: Die Haftung des Verwaltungsbeirats	121
V.	Die Veräußerungszustimmung	123
1.	Die Voraussetzungen	123
1.1	Vereinbarter Zustimmungsvorbehalt	123
1.2	Die Erstveräußerung	124
2.	Die Folgen einer fehlenden Zustimmung	124
2.1	Schwebende Unwirksamkeit	124
2.2	Endgültige Unwirksamkeit bei Verweigerung	124
3.	Die Verweigerungsgründe	125
3.1	Die Ungeeignetheit des Erwerbers	125
3.2	Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Zustimmungsverweigerung	126
4.	Die Zuständigkeit	126
4.1	Die Prüfungsfrist	126
4.2	Die Haftung des Verwalters	127
4.2.1	Problemfeld: Rückgabe der Entscheidung über die Veräußerungszustimmung an die Eigentümergemeinschaft	127
5.	Die Kosten/Das Zustimmungshonorar	128
5.1	Der Kosten-Honorarschuldner	128
5.2	Die zulässige Honorarhöhe	128

VI.	Die Verwaltung	130
1.	Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	130
2.	Der Verwalter	131
2.1	Die Verwalterqualifikation	131
2.2	Die Person des Verwalters	132
2.3	Übertragung von Verwaltungsaufgaben an Dritte	133
2.4	Problemfeld: Änderung der Rechtsform einer Verwaltung und Fortbestand der Verwalterstellung	133
2.5	Die Pflicht zur Verwalterbestellung	134
2.5.1	Einschränkungen der Verwalterbestellung bzw. Abberufung	134
2.5.2	Bestellung unter einer Bedingung	135
2.6	Die Einsetzung des Verwalters	135
2.6.1	Die Verwalterbestellung/Der Abschluß des Verwaltervertrages	135
2.6.2	Die Bestellhöchstdauer/Wiederbestellung	136
2.6.3	Die unterschiedlichen Möglichkeiten der Verwalterbestellung	137
2.6.3.1	Der Erstverwalter	137
2.6.3.2	Die Wahl des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft	138
2.6.3.3	Problemfeld: „Der Schein- oder faktische Verwalter“	138
2.6.3.4	Der Notverwalter	138
2.6.3.4.1	Voraussetzungen der Notverwalterbestellung	139
2.6.3.4.2	Die Wirkung der gerichtlichen Bestellung	140
2.6.3.4.3	Begleitende gerichtliche Regelungen	141
2.6.3.4.4	Das Ende des Notverwalteramtes	141
2.6.3.5	Sonstige Bestellung des Verwalters durch das Gericht	142
2.7	Der Verwaltervertrag	142
2.7.1	Das Zustandekommen des Verwaltervertrages	143
2.7.1.1	Formfreiheit	143
2.7.1.2	Ermächtigung zum Abschluß des Verwaltervertrages	143
2.7.2	Der Vertragsinhalt	145
2.7.2.1	Das Verwalterhonorar	145
2.7.2.2	Problemfeld: Anwendung des Gesetzes zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen auf Verwalterverträge	146
2.8	Die Wahlanfechtung	146
2.8.1	Die Anfechtungsberechtigung	147
2.8.2	Die Anfechtungsgründe	147
2.8.2.1	Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßigen Verwaltungshandelns	147
2.8.2.2	Wahl durch Ausnutzung eines Mehrheitsstimmrechts	148
2.8.3	Die Wirkung der Anfechtung	148
2.9	Die Beendigung des Verwalteramtes	150
2.9.1	Das Amtsende durch Zeitablauf	150
2.9.2	Die Abberufung der Verwaltung/ Kündigung des Verwaltervertrages	150
2.9.2.1	Die ordentliche Abberufung/Kündigung	151
2.9.2.2	Die außerordentliche Abberufung/ Kündigung aus wichtigem Grund	152
2.9.2.2.1	Der wichtige Grund	152

2.9.2.2.2	Geltendmachung innerhalb angemessener Frist	153
2.9.2.3	Die Anfechtung der außerordentlichen Abberufung	153
2.9.2.3.1	Anfechtung der Abberufung auch durch den Verwalter	153
2.9.2.3.2	Der Honoraranspruch des abberufenen Verwalters	154
2.9.2.3.3	Problemfeld: Vorzeitige Beendigung des Verwaltervertrages in Anwendung der Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen	155
2.9.3	Die vorzeitige Entlassung des Verwalters durch das Gericht	155
2.10	Die nachvertraglichen Pflichten	155
2.10.1	Die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen und sonstigen Gegenstände der Eigentümergemeinschaft	156
2.10.1.1	Zurückbehaltungsrechte des Verwalters/ Einwand der Anfechtung der Amtsbeendigung	156
2.10.1.2	Die gerichtliche Durchsetzung des Herausgabeanspruchs	157
2.10.2	Die Übertragung des Gemeinschaftsvermögens	158
2.10.2.1	Der Rechnungslegungsanspruch	158
2.10.2.2	Die gerichtliche Durchsetzung des Übertragungsanspruchs	158
2.10.3	Die Aufrechnung mit Aufwendungsersatz- bzw. Honoraransprüchen des Verwalters	159
2.10.4	Verbleibende „Altverpflichtungen“	159
3.	Die wesentlichen Aufgabenbereiche der Verwaltung	160
3.1	Die technische Verwaltung	160
3.1.1	Die Kompetenzverteilung zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwaltung	160
3.1.2	Die vorbereitenden Maßnahmen der Verwaltung/ Umsetzung der Sanierung	161
3.1.2.1	Kontrollmaßnahmen zur Mängelfeststellung, Einholung der Entscheidung der Eigentümerversammlung	162
3.1.2.2	Sicherstellung der Finanzierung	163
3.1.2.3	Die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen	163
3.2	Die Vertretungsbefugnisse des Verwalters	164
3.2.1	Abgrenzung der gesetzlichen Befugnisse im Innenverhältnis/Vertretungsbefugnis nach außen	165
3.2.2	Grundsätze in Bezug auf die Auftragsvergabe von Sanierungsarbeiten	167
3.2.3	Eigenhaftung des Verwalters	168
3.2.4	Gesonderte Vollmachtserteilung	168
3.3	Die Vermögensverwaltung	169
3.3.1	Die Rechtsnatur des Gemeinschaftsvermögens	169
3.3.2	Die Eigentümergemeinschaftskonten	170
3.3.2.1	Problemfeld: Die Befugnis des Verwalters zur Kontoüberziehung	170
3.3.2.2	Die unterschiedlichen Arten der Konteninhaberschaft	171
3.3.2.3	Das Instandhaltungsrücklagenkonto	173
3.3.2.4	Die Teilnahme am Lastschriftverfahren/Einzugsermächtigung	173
3.3.3	Die Wohngeldgrundlagen	173
3.3.3.1	Der Wirtschaftsplan	174
3.3.3.1.1	Das Wirtschaftsplanvolumen	174

3.3.3.1.2	Die wesentlichen Bestandteile eines Wirtschaftsplans (Gesamt-/Einzelwirtschaftsplan)	175
3.3.3.1.3	Die Geltungsdauer eines Wirtschaftsplans	176
3.3.3.1.4	Der fehlerhafte Wirtschaftsplan	177
3.3.3.2	Die Jahresabrechnung	178
3.3.3.2.1	Die Abrechnungszuständigkeit/Fälligkeit	179
3.3.3.2.2	Die wesentlichen Bestandteile bzw. Inhalte einer Jahresabrechnung	181
3.3.3.2.2.1	Das Abfluß -/Zuflußprinzip	181
3.3.3.2.2.2	Problemfeld: Abrechnungstechnische Behandlung offener Forderungen und Verbindlichkeiten	182
3.3.3.2.2.3	Die Gesamt-/Einzelabrechnung	182
3.3.3.2.2.4	Problemfeld: Jahresabrechnung und Eigentümerwechsel	184
3.3.3.2.2.5	Die fehlerhafte Jahresabrechnung	184
3.3.3.3	Die Entlastung der Verwaltung	185
3.3.3.3.1	Problemfeld: Umfaßt ein Abrechnungsbeschluß automatisch die Entlastung bzw. eine erteilte Entlastung die Abrechnungsgeneh- migung, wenn keine getrennten Abstimmungen erfolgen	186
3.3.3.3.2	Stimmrechtsausschluß des Verwalters bei Entlastungsfragen	186
3.3.3.3.3	Die Wirkung der Entlastung	187
3.3.3.4	Die Sonderumlage	189
3.3.3.4.1	Die Gesamt-/Einzelsonderumlage	189
3.3.3.4.2	Der Sonderumlagenbedarf	190
3.3.3.4.3	Problemfeld: Haftung des Konkurs- bzw. Insolvenz- oder Zwangsverwalters für Sonderumlagenrückstände	191
3.3.3.5	Die Instandhaltungsrücklage	192
3.3.3.5.1	Die Zweckbestimmung der Instandhaltungsrücklage	192
3.3.3.5.2	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage	193
3.3.3.5.3	Die Trennung der Rücklage von dem übrigen Gemeinschaftsvermögen	194
4.	Die Haftung der Verwaltung	195
4.1	Die Haftung im Innenverhältnis zur Eigentümergemeinschaft	195
4.1.1	Die Verkehrssicherungspflicht	197
4.1.2	Die Durchsetzung des Schadenersatzanspruchs	198
4.1.3	Problemfeld: Vertragliche Einschränkung der Verwalterhaftung	198
4.1.4	Der Einfluß einer fehlerhaften Verwaltung auf den Honoraranspruch	198
4.2	Die Haftung im Außenverhältnis zu Dritten	199
VII.	Das gerichtliche Verfahren/	
	Der Entzug des Wohnungseigentums	207
1.	Das gerichtliche Verfahren	207
1.1	Allgemeine Grundsätze	207
1.1.1	Der Amtsermittlungsgrundsatz	207
1.1.2	Das echte Streitverfahren	208
1.1.3	Die Grundsätze der mündlichen Verhandlung und des rechtlichen Gehörs	208

1.2	Die örtliche und sachliche Zuständigkeit	209
1.3	Die Verfahrenseinleitung/Der Antragsgrundsatz	210
1.3.1	Die Antragsberechtigung	211
1.3.2	Die Bindung des Gerichts an den Antrag	212
1.3.3	Die rechtsanwaltschaftliche Vertretung	212
1.4	Das Rechtsschutzbedürfnis	212
1.5	Die Beteiligten des Verfahrens	213
1.6	Die gerichtliche Entscheidung	214
1.6.1	Die Beschlußentscheidung	214
1.6.2	Die einstweilige Anordnung/Die vorläufige Vollstreckbarkeit	215
1.6.3	Die Zustellung der gerichtlichen Entscheidung/Die Rechtskraft	217
1.6.4	Die Rechtsmittel	218
1.6.4.1	Die sofortige Beschwerde	218
1.6.4.1.1	Der Beschwerdewert	218
1.6.4.1.2	Die Beschwerdeberechtigung/Rechtsanwaltszwang	218
1.6.4.2	Die sofortige weitere Beschwerde	219
1.6.4.2.1	Die Zulässigkeitsvoraussetzungen	219
1.6.4.2.2	Die erforderliche Rechtsverletzung	219
1.6.5	Die Nebenentscheidungen	220
1.6.5.1	Die Kostenentscheidung	220
1.6.5.1.1	Das richterliche Ermessen	220
1.6.5.1.2	Die Anfechtbarkeit der Kostenentscheidung	222
1.6.5.1.3	Die isolierte Kostenentscheidung und deren Anfechtbarkeit	222
1.6.5.1.4	Das Kostenfestsetzungsverfahren	222
1.6.5.2	Der Geschäftswert	223
1.6.5.2.1	Das gerichtliche Ermessen	223
1.6.5.2.2	Die Geschäftswertbeschwerde	223
2.	Die Entziehung des Wohnungseigentums	224
2.1	Der ultima-ratio-Charakter	224
2.2	Das gerichtliche Verfahren	224
2.3	Die Entzugsvoraussetzungen	226
2.3.1	Der Beschluß nach § 18 WEG	226
2.3.2	Die Entzugsgründe	227
2.3.3	Das zweiaktige Verfahren	227
2.4	Die Abwendungsbefugnis	228

Anhang

Wohnungseigentumsgesetz	233
Stichwortverzeichnis	254