

## **Der Aufbau des Buches**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Die rechtlichen Grundlagen/Grundbegriffe .....</b>	<b>1</b>
1.	<b>Das Wohnungseigentumsgesetz .....</b>	<b>1</b>
1.1	Zwingende/abdingbare Vorschriften .....	1
1.2	Umdeutung einer unzulässigen Regelung in eine solche mit einem zulässigen Inhalt .....	2
2.	<b>Die Teilungserklärung .....</b>	<b>2</b>
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.	<b>Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum/ Sondernutzungsrecht .....</b>	<b>8</b>
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.	<b>Die Gemeinschaftsordnung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Vereinbarungscharakter 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.	<b>Die Vereinbarung .....</b>	<b>18</b>
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.	<b>Der Beschluß .....</b>	<b>20</b>
6.1	Bindungswirkung .....	20

<b>6.2</b>	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 Beschlusßanfechtung .....	26
6.4.1	Die Anfechtungsfrist .....	26
6.4.2	Keine aufschiebende Wirkung der Beschlusßanfechtung .....	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 Beschlusßnichtigkeit .....	29
<b>7.</b>	<b>Einzelschuldrechtliche Absprachen</b> .....	29
7.1	Abgrenzung gemeinschaftsbezogener Rechte/Individualrechte .....	30
7.2	Bindungswirkung einzelschuldrechtlicher Absprachen für Rechtsnachfolger .....	30
<b>8.</b>	<b>Subsidiäre Geltung des Gemeinschaftsrechts des BGB</b> ....	31
<b>9.</b>	<b>Die „Geburt“ der Eigentümergemeinschaft</b> .....	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

<b>II.</b>	<b>Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer</b> .....	43
<b>1.</b>	<b>Das Recht auf Einberufung und Abhaltung einer Eigentümerversammlung</b> .....	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 Verwaltungsbiratsvorsitzenden 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 Eigentümerversammlung .....	48
1.4	Führung der erforderlichen gerichtlichen Verfahren durch jeden Miteigentümer .....	49
<b>2.</b>	<b>Das Stimmrecht .....</b>	<b>49</b>
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	Ermessen 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 Beschlusßgegenstände .....	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 Beschlusßfähigkeit .....	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
<b>3.</b>	<b>Die Pflicht zur Tragung der anteiligen Kosten und Lasten .</b>	<b>65</b>
3.1	Die Kostenarten .....	65
3.1.1	Gemeinschaftsbezogene Kosten .....	66
3.1.2	Sondereigentumsbedingte Kosten .....	66
3.1.3	Kostensorderzuständigkeiten 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 Sonder- eigentum 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
<b>4.</b>	<b>Der ordnungsgemäßige Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ..</b>	<b>80</b>
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 Zustimmungsnotwendigkeit 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
<b>5.</b>	<b>Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung .....</b>	<b>86</b>
5.1	Die Mehrheitsbeschlusßkompetenz 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
<b>6.</b>	<b>Die bauliche Veränderung .....</b>	<b>89</b>
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
<b>III.</b>	<b>Die Eigentümersversammlung .....</b>	<b>100</b>
<b>1.</b>	<b>Die ordnungsgemäße Einberufung .....</b>	<b>100</b>
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 Beschußthemen .....	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
<b>2.</b>	<b>Der Ablauf der Eigentümersversammlung .....</b>	<b>107</b>
2.1	Der Versammlungsvorsitz .....	107

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

<b>VI.</b>	<b>Die Verwaltung</b>	130
1.	<b>Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung</b>	130
2.	<b>Der Verwalter</b>	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 Eigentünergemeinschaft .....	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
<b>3.</b>	<b>Die wesentlichen Aufgabenbereiche der Verwaltung</b> .....	<b>160</b>
3.1	Die technische Verwaltung .....	160
3.1.1	Die Kompetenzverteilung zwischen Eigentünergemeinschaft und Verwaltung .....	160
3.1.2	Die vorbereitenden Maßnahmen der Verwaltung/ Umsetzung der Sanierung .....	161
3.1.2.1	Kontrollmaßnahmen zur Mängelfeststellung, Einhaltung der Entscheidung der Eigentümersammlung .....	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 Vollmachtseitelung .....	168
3.3	Die Vermögensverwaltung .....	169
3.3.1	Die Rechtsnatur des Gemeinschaftsvermögens .....	169
3.3.2	Die Eigentünergemeinschaftskonten .....	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 Abrechnungsbeschuß 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 Zwangsvorwalters 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
<b>4. Die Haftung der Verwaltung .....</b>	<b>195</b>
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
<b>VII. Das gerichtliche Verfahren/ Der Entzug des Wohnungseigentums .....</b>	<b>207</b>
<b>1. Das gerichtliche Verfahren .....</b>	<b>207</b>
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 Beschwerdedewert .....	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
<b>2.</b>	<b>Die Entziehung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>224</b>
2.1	Der ultima-ratio-Charakter .....	224
2.2	Das gerichtliche Verfahren .....	224
2.3	Die Entzugsvoraussetzungen .....	226
2.3.1	Der Beschuß nach § 18 WEG .....	226
2.3.2	Die Entzugsgründe .....	227
2.3.3	Das zweitaktige Verfahren .....	227
2.4	Die Abwendungsbefugnis .....	228

## Anhang

Wohnungseigentumsgesetz .....	233
Stichwortverzeichnis .....	254