

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1 Einleitung | 11 |
| 2 Rechtsgrundlagen | 13 |
| 2.1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) | 13 |
| 2.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung | 13 |
| 2.2.1 Begriff der Teilungserklärung | 14 |
| 2.2.2 Änderung der Teilungserklärung | 14 |
| 2.2.3 Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung | 15 |
| 2.3 Vereinbarungen | 17 |
| 2.4 Eigentümerbeschlüsse | 18 |
| 2.4.1 Gegenstand der Beschlussfassung | 19 |
| 2.4.2 Keine Änderung der Teilungserklärung durch Beschluss | 19 |
| 2.4.2.1 Grundsatzentscheidung des BGH zu „Zitterbeschlüssen“ | 20 |
| – Vereinbarungswidriger Beschluss | 21 |
| – Vereinbarungsersetzender Beschluss | 21 |
| – Gesetzes- oder vereinbarungsändernder Beschluss | 21 |
| 2.4.2.2 Der BGH-Entscheidung folgende Rechtsprechung | 23 |
| 2.4.2.3 Abweichende (ältere) Rechtsprechung | 23 |
| 2.4.3 Bestandskraft durch Nichtanfechtung | 24 |
| 2.4.4 Bindungswirkung von Beschlüssen | 25 |
| 2.4.5 Änderung durch abweichenden Beschluss | 25 |
| 2.5 Verwaltervertrag | 26 |
| 2.6 Gerichtliche Entscheidungen | 26 |
| 2.7 Informelle Absprachen | 27 |
| 3 Gemeinschafts-, Sondereigentum usw. | 28 |
| 3.1 Gemeinschaftseigentum | 28 |
| 3.2 Sondereigentum | 29 |
| 3.3 Verteilung der Eigentumsmassen ist zwingend | 30 |
| 3.4 Abgrenzungsprobleme | 30 |
| 3.5 Sondernutzungsrecht | 31 |
| 3.5.1 Inhalt des Sondernutzungsrechts | 31 |
| 3.5.2 Sondernutzungsrecht ist nur Gebrauchsrecht | 31 |
| 3.6 Kostentragungsregelung | 32 |
| 4 Rechte und Pflichten der Eigentümer | 34 |
| 4.1 Rechte der Eigentümer | 34 |
| 4.1.1 Volles Eigentumsrecht | 34 |
| 4.1.2 Grenzen des Eigentumsrechts | 35 |
| 4.1.2.1 Nutzung nur im Rahmen von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung | 35 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.1.2.2 | Widersprüchliche Regelungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung | 37 |
| 4.1.2.3 | Veräußerungsbeschränkung | 38 |
| 4.1.3 | Recht zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums | 39 |
| 4.1.4 | Recht zur Teilhabe an Erträgen des Gemeinschaftseigentums | 39 |
| 4.1.5 | Anspruch auf korrekten Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum | 40 |
| 4.1.5.1 | Anspruch auf Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums | 40 |
| 4.1.5.2 | Anspruch auf erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands | 40 |
| 4.1.5.3 | Schadensersatzansprüche des Sondereigentümers | 40 |
| 4.2 | Pflichten der Eigentümer | 41 |
| 4.2.1 | Pflicht zum bestimmungsgemäßen Gebrauch des Sondereigentums | 41 |
| 4.2.1.1 | Begriff des Nachteils | 41 |
| 4.2.1.2 | Überzogene Nutzung des Sondereigentums | 41 |
| 4.2.1.3 | Bauliche Veränderungen mit Eingriff in das Gemeinschaftseigentum | 42 |
| 4.2.2 | Rücksichtnahmepflicht des Sondernutzungsberechtigten | 43 |
| 4.2.3 | Haftung für Dritte | 43 |
| 4.2.4 | Duldungspflichten | 44 |
| 4.2.4.1 | Inanspruchnahme des Sondereigentums | 44 |
| 4.2.4.2 | Betreten der Sondereigentumsräume | 44 |
| 4.2.4.3 | Anspruch auf Entschädigung | 45 |
| 4.2.5 | Nutzung nur im Rahmen der vereinbarten Zweckbestimmung | 45 |
| 4.2.6 | Beteiligung an Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums .. | 45 |
| 4.2.6.1 | Keine Zahlungspflicht ohne Beschluss | 46 |
| 4.2.6.2 | Kostenverteilungsschlüssel | 46 |
| 4.2.6.3 | Keine Aufrechnung mit Gegenforderungen | 46 |
| 4.2.6.4 | Konsequenzen für säumige Zahler | 47 |
| 4.2.7 | Gesamtschuldnerische Haftung nach außen | 47 |
| 4.3 | Abwehrmöglichkeiten gegen Störer | 48 |
| 4.3.1 | Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch | 48 |
| 4.3.2 | Verwirkung des Beseitigungs- und Unterlassungsanspruchs | 49 |
| 4.4 | Individueller Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers | 50 |
| 5 | Rechte und Pflichten des Verwalters | 52 |
| 5.1 | Bestellung und Abberufung des Verwalters, Verwaltervertrag | 52 |
| 5.1.1 | Geeignetheit als Verwalter | 52 |
| 5.1.2 | Bestellung des Verwalters | 53 |
| 5.1.3 | Stimmrecht des Verwalterkandidaten | 53 |
| 5.1.4 | Konkreter Verwaltervertrag | 53 |
| 5.1.5 | Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags | 54 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.1.6 | Kündigung seitens des Verwalters | 54 |
| 5.2 | Rechte des Verwalters | 55 |
| 5.2.1 | Recht auf angemessene Vergütung | 55 |
| 5.2.2 | Recht auf anständige Behandlung | 56 |
| 5.2.3 | Gesetzliche Rechte und Befugnisse | 56 |
| 5.2.3.1 | Recht zur Einforderung von Geldern | 56 |
| 5.2.3.2 | Empfangsbevollmächtigung | 57 |
| 5.2.3.3 | „Herr“ der Wohnungseigentümerversammlung | 57 |
| 5.2.4 | Entlastung des Verwalters | 57 |
| 5.3 | Pflichten des Verwalters | 58 |
| 5.3.1 | Sorge für Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums | 59 |
| 5.3.2 | Verwaltung der Gelder der Eigentümergemeinschaft | 59 |
| 5.3.2.1 | Getrennte Kontenführung | 60 |
| 5.3.2.2 | Kontrollrecht der Eigentümer | 60 |
| 5.3.2.3 | Pflicht zur Wirtschaftlichkeit | 60 |
| 5.3.3 | Durchführung der Eigentümerversammlung | 61 |
| 5.3.4 | Veräußerungszustimmung | 61 |
| 5.3.5 | Pflichten nach Ende der Amtszeit | 61 |
| 5.4 | Haftung des Verwalters | 62 |
| 5.4.1 | Abberufung aus wichtigem Grund und Kündigung | 62 |
| 5.4.1.1 | Abberufungs- und Kündigungsgründe | 62 |
| 5.4.1.2 | Verwirkung des Rechts zur Abberufung und Kündigung | 63 |
| 5.4.2 | Schadensersatzansprüche der Eigentümer | 64 |
| 5.4.3 | Strafrechtliche Konsequenzen | 64 |
| 6 | Ordnungsmäßige Verwaltung | 65 |
| 6.1 | Abgrenzung zur baulichen Veränderung | 65 |
| 6.2 | Beispielsfälle: Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung | 65 |
| 6.3 | Beispielsfälle: Keine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung | 69 |
| 6.4 | Modernisierende Instandsetzung | 72 |
| 6.4.1 | Weite Auslegung des Instandsetzungsbegriffs | 72 |
| 6.4.2 | Beispielsfälle: Modernisierende Instandsetzung | 72 |
| 6.4.3 | Beispielsfälle: Keine modernisierende Instandsetzung | 73 |
| 6.5 | Gebrauchsregelung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung | 73 |
| 7 | Bauliche Veränderung | 75 |
| 7.1 | Begriff der baulichen Veränderung | 75 |
| 7.1.1 | Beispielsfälle: Keine bauliche Veränderung | 76 |
| 7.1.2 | Beispielsfälle: Bauliche Veränderung | 76 |
| 7.2 | Abwehranspruch des Wohnungseigentümers | 79 |
| 7.2.1 | Grundsätzlicher Abwehranspruch | 79 |
| 7.2.2 | Grundsätzlich keine Rechtfertigungsgründe | 80 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 7.2.3 | Zusätzlich erforderlich: Beeinträchtigung von Rechten | 80 |
| 7.2.3.1 | Keine Beeinträchtigung bei Bagatell-Maßnahmen | 80 |
| 7.2.3.2 | Beeinträchtigung durch zusätzliche Gefahren und Belästigungen | 81 |
| 7.2.3.3 | Beeinträchtigung durch nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks | 82 |
| 7.2.3.4 | Beeinträchtigung durch die Möglichkeit intensiverer Nutzung des Sondereigentums | 83 |
| 7.2.3.5 | Beeinträchtigung durch sonstige Nachteile | 83 |
| 7.2.4 | Praktische Probleme | 83 |
| 7.2.5 | Rechtsmissbräuchlichkeit und Verwirkung des Abwehranspruchs .. | 84 |
| 7.3 | Anspruch auf Zustimmung der übrigen Miteigentümer | 85 |
| 7.4 | Individualansprüche eines Sondereigentümers | 86 |
| 8 | Wohngeldabrechnung und Wirtschaftsplan | 87 |
| 8.1 | Die Wohngeldabrechnung | 87 |
| 8.1.1 | Verteilungsmaßstab | 87 |
| 8.1.2 | Änderung des Verteilungsmaßstabs | 88 |
| 8.1.3 | Inhalt und Aufbau einer Wohngeldabrechnung | 89 |
| 8.1.3.1 | Einnahmen-/Ausgabenrechnung | 89 |
| 8.1.3.2 | Instandhaltungsrücklage | 90 |
| 8.1.3.3 | Konsequenzen fehlerhafter Abrechnung | 90 |
| 8.1.3.4 | Keine Pflicht des Verwalters zu Zwischenabrechnungen | 91 |
| 8.1.4 | Fälligkeit von Zahlungspflichten mit Beschlussfassung | 91 |
| 8.1.5 | Eingeschränkte Aufrechnungsmöglichkeit | 92 |
| 8.2 | Der Wirtschaftsplan | 93 |
| 8.2.1 | Inhalt des Wirtschaftsplans | 93 |
| 8.2.2 | Rechtliche Bedeutung des Wirtschaftsplans | 94 |
| 9 | Die Wohnungseigentümerversammlung | 95 |
| 9.1 | Einberufung der Eigentümerversammlung | 95 |
| 9.1.1 | Einberufung mindestens ein Mal pro Jahr | 95 |
| 9.1.2 | Einberufungsberechtigte | 95 |
| 9.1.3 | Form und Frist der Einberufung | 97 |
| 9.1.4 | Ort und Zeit der Versammlung | 98 |
| 9.1.5 | Folgen von Einberufungsmängeln | 98 |
| 9.2 | Tagesordnung | 99 |
| 9.2.1 | Bestimmtheit der Tagesordnung | 99 |
| 9.2.2 | Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ | 99 |
| 9.2.3 | Entscheidung über Inhalt der Tagesordnung | 100 |
| 9.3 | Versammlungsleitung | 101 |
| 9.4 | Beschlussfähigkeit | 101 |
| 9.4.1 | Quorum der Beschlussfähigkeit | 101 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 9.4.2 | Folgen der Beschlussunfähigkeit | 102 |
| 9.4.3 | Eventual-Einberufung | 102 |
| 9.5 | Stimmberechtigung | 103 |
| 9.5.1 | Wegfall der Stimmberechtigung | 103 |
| 9.5.1.1 | Interessenkollision | 103 |
| 9.5.1.2 | Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits | 104 |
| 9.5.1.3 | Entzug des Wohnungseigentums | 104 |
| 9.5.1.4 | Entscheidung durch Versammlungsleiter | 104 |
| 9.5.1.5 | Keine weiteren Ausschlussgründe | 105 |
| 9.5.1.6 | Konsequenzen eines rechtswidrigen Stimmrechtsausschlusses | 105 |
| 9.5.2 | Prinzipien des Stimmrechts | 105 |
| 9.5.2.1 | Gesetzliche Vorgabe: Kopfprinzip | 106 |
| 9.5.2.2 | Abweichende Regelung des Stimmrechts zulässig | 107 |
| 9.5.2.3 | Stimmrecht bei Nießbrauch | 107 |
| 9.5.2.4 | Stimmrecht bei Zwangsverwaltung | 108 |
| 9.5.3 | Stimmrechts-Missbrauch | 108 |
| 9.6 | Stimmrechts-Vertretung und Zulässigkeit von Beratern | 109 |
| 9.6.1 | Grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsbefugnis | 109 |
| 9.6.2 | Einschränkung der Vertretungsbefugnis zulässig | 110 |
| 9.6.3 | Vertreter muss bevollmächtigt sein | 110 |
| 9.6.4 | Stimmrechtsausschluss des Vertreters schließt auch Vertretenen aus | 110 |
| 9.6.5 | Zulässigkeit von Beratern als weiteren Teilnehmern | 111 |
| 9.7 | Beschlussfassung | 111 |
| 9.7.1 | Behandlung in der Reihenfolge der Tagesordnung | 111 |
| 9.7.2 | Beschlussfassung grundsätzlich nur in Eigentüerversammlung | 111 |
| 9.7.3 | Rechtsqualität der Stimmabgabe | 112 |
| 9.7.4 | Bestimmtheit des Beschlusses | 112 |
| 9.7.5 | Mehrheitsverhältnisse | 113 |
| 9.7.5.1 | Begriff der Stimmenmehrheit | 113 |
| 9.7.5.2 | Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung – Stimmenmehrheit ... | 114 |
| 9.7.5.3 | Qualifizierte Mehrheit | 114 |
| 9.7.5.4 | Konsequenzen fehlerhafter Beschlussfassung | 114 |
| 9.7.5.5 | Nichtige Beschlüsse | 116 |
| 9.7.6 | Wirksamkeit erst durch Bekanntgabe des Beschlussergebnisses ... | 117 |
| 9.8 | Versammlungsprotokoll | 118 |
| 9.8.1 | Inhalt des Versammlungsprotokolls | 118 |
| 9.8.2 | Unterzeichnung | 118 |
| 9.8.3 | Konsequenzen von Mängeln des Protokolls | 119 |
| 9.8.4 | Kein gesetzlicher Anspruch auf Zusendung des Protokolls | 119 |
| 9.8.5 | Frist für die Erstellung des Protokolls | 120 |
| 9.9 | Beschlussanfechtung | 120 |

| | |
|---|-----|
| 10 Der Verwaltungsbeirat | 121 |
| 10.1 Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats | 121 |
| 10.1.1 Gesetzliche Regelung | 121 |
| 10.1.2 Erweiterung der gesetzlichen Regelung möglich | 122 |
| 10.2 Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats | 122 |
| 10.3 Persönliche Eignung als Verwaltungsbeirat | 123 |
| 10.4 Amtszeit des Verwaltungsbeirats | 123 |
| 10.5 Bestellung und Abberufung | 124 |
| 10.5.1 Bestellung | 124 |
| 10.5.2 Abberufung | 124 |
| 10.6 Haftung des Verwaltungsbeirats | 124 |
| 11 Gerichtliches Verfahren | 126 |
| 11.1 Beschlussaufhebung nur durch gerichtliche Entscheidung | 126 |
| 11.2 Anfechtungsberechtigte | 127 |
| 11.2.1 Anfechtungsberechtigung der Miteigentümer | 127 |
| 11.2.2 Anfechtungsberechtigung des Verwalters | 127 |
| 11.3 Anfechtungsgegner | 128 |
| 11.4 Keine „aufschiebende Wirkung“ der Beschlussanfechtung | 128 |
| 11.5 Gegenstand der Anfechtung sind Beschlüsse | 129 |
| 11.6 Ggf. Umdeutung des Antrags | 130 |
| 11.7 Rechtsweg | 130 |
| 11.8 Anfechtungsfrist | 131 |
| 11.8.1 Fristbeginn | 131 |
| 11.8.2 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 132 |
| 11.9 Verfahrensrecht | 133 |
| 12 Stichwortverzeichnis | 135 |