

Inhalt	Seite
<b>1 Einleitung .....</b>	11
<b>2 Rechtsgrundlagen .....</b>	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
– Vereinbarungersetzender 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
<b>3 Gemeinschafts-, Sondereigentum usw. ....</b>	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
<b>4 Rechte und Pflichten der Eigentümer .....</b>	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
<b>5</b>	<b>Rechte und Pflichten des Verwalters .....</b>	<b>52</b>
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
<b>6 Ordnungsmäßige Verwaltung .....</b>	<b>65</b>
6.1 Abgrenzung zur baulichen Veränderung .....	65
6.2 Beispiele: Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung .....	65
6.3 Beispiele: Keine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung .....	69
6.4 Modernisierende Instandsetzung .....	72
6.4.1 Weite Auslegung des Instandsetzungsbegriffs .....	72
6.4.2 Beispiele: Modernisierende Instandsetzung .....	72
6.4.3 Beispiele: Keine modernisierende Instandsetzung .....	73
6.5 Gebrauchsregelung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung .....	73
<b>7 Bauliche Veränderung .....</b>	<b>75</b>
7.1 Begriff der baulichen Veränderung .....	75
7.1.1 Beispiele: Keine bauliche Veränderung .....	76
7.1.2 Beispiele: 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
<b>8 Wohngeldabrechnung und Wirtschaftsplan .....</b>	<b>87</b>
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
<b>9 Die Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>95</b>
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 Eigentümerversammlung ..	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

<b>10 Der Verwaltungsbeirat .....</b>	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
<b>11 Gerichtliches Verfahren .....</b>	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
<b>12 Stichwortverzeichnis .....</b>	135