

Inhaltsverzeichnis

Einführung	15
1 Grundlagen des Wohnungseigentums	17
1.1 Die Teilungserklärung	17
1.2 Die Gemeinschaftsordnung	19
1.3 Die Miteigentumsanteile	20
1.4 Die Änderung der Teilungserklärung	20
2 Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	23
2.1 Was bedeutet Rechtsfähigkeit?	23
2.2 Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 18, 19, 27 WEG)	28
2.3 Die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG)	29
2.4 Grenzen der Rechtsfähigkeit	33
2.5 Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft für Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG)	34
2.6 Konsequenzen der Rechtsfähigkeit	42
2.6.1 Haftung der Gemeinschaft	42
2.6.2 Haftung der Wohnungseigentümer	44
2.6.3 Zwangshypothek für Hausgeldschulden	47
2.6.4 Die Verkehrssicherungspflicht ist Sache der Gemeinschaft	48
2.6.5 Untergemeinschaften	49
2.6.6 Der werdende Wohnungseigentümer	53
2.7 Arbeitshilfen	59
3 Abgrenzung Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	63
3.1 Grundsätze des Gemeinschaftseigentums	63
3.2 Grundsätze des Sondereigentums	64
3.3 Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan	68
3.4 Zuordnung zum Gemeinschafts- und Sondereigentum im Einzelnen	70
3.5 Sondernutzungsrechte	77
3.5.1 Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten	78
3.5.2 Umfang von Sondernutzungsrechten	82
3.5.3 Instandhaltung der Sondernutzungsflächen	83
3.5.4 Veräußerung von Sondernutzungsrechten	84

4	Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum	85
4.1	Bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen	85
4.2	Der Begriff der baulichen Veränderung	91
4.3	Privilegierte bauliche Veränderungen	95
4.3.1	Besondere privilegierte Maßnahmen	95
4.3.2	Angemessenheit der baulichen Veränderung	97
4.4	Maßnahmen mit Zustimmung aller nachteilig betroffenen Eigentümer	99
4.5	Fallgruppen möglicher Nachteile	102
4.5.1	Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Gesamtanlage	102
4.5.2	Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes	106
4.5.3	Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ...	107
4.5.4	Verursachung lästiger Immissionen	108
4.5.5	Die Baumaßnahme führt zu einer geänderten Nutzung	110
4.6	Das Einverständnis zur baulichen Veränderung	110
4.7	Nicht privilegierte Baumaßnahmen	112
4.8	Bauliche Veränderungen und faktisches Sondernutzungsrecht	112
4.9	Grenzen für bauliche Veränderungen	114
4.10	Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen	115
4.11	Kosten bei nachträglicher Beteiligung an einer baulichen Veränderung	120
4.12	Öffnungsklausel für abweichende Kostenregelungen	122
4.13	Der Beseitigungsanspruch	123
4.14	Verteidigung gegen den Beseitigungsanspruch	128
4.15	Arbeitshilfen	130
5	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	133
5.1	Zweckbestimmung und Nutzung von Sondereigentum	133
5.2	Zweckbestimmung und Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum	141
5.3	Hausordnung	142
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	149
6.1	Die Einberufungsberechtigten	149
6.1.1	Der Verwalter	149
6.1.2	Sonstige Einberufungsberechtigte	154
6.2	Rahmenbedingungen	157
6.2.1	Turnus	157
6.2.2	Ort	157
6.2.3	Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung	159
6.2.4	Zeitpunkt	161
6.3	Einberufungsfrist und -form	163
6.4	Wer ist einzuladen?	165

6.5	Tagesordnung	170
6.5.1	Die wichtigsten Themenbereiche	171
6.5.2	Formulierung der Tagesordnungspunkte und andere Vorbereitungen	173
6.5.3	Unzureichend bezeichnete Tagesordnungspunkte und die Folgen	175
6.5.4	Anspruch einzelner Eigentümer auf bestimmte Tagesordnungspunkte	176
6.6	Situation und Verhalten in der Versammlung	180
6.7	Die rhetorische Auseinandersetzung	182
6.7.1	Die Kleidung	182
6.7.2	Der Versammlungsleiter als Moderator	183
6.7.3	Körpersprache	185
6.7.4	Richtiges Zuhören	186
6.7.5	Richtiges Sprechen	186
6.7.6	Unnötige Konfrontationen vermeiden	189
6.8	Umgang mit Kritik und Abwehr von Angriffen	189
6.9	Einlasskontrolle	191
6.10	Die Eröffnung	191
6.11	Geschäftsordnungsfragen	192
6.12	Der/die Vorsitzende	194
6.13	Beschlussfähigkeit	195
6.14	Das Stimmrecht	197
6.14.1	Die gesetzliche Regelung: das Kopfprinzip	197
6.14.2	Das Objekt- und das Wertprinzip	198
6.14.3	Stimmrecht des faktischen Eigentümers und des Nießbrauchers	200
6.14.4	Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen	200
6.14.5	Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	202
6.14.6	Der Stimmrechtsausschluss	202
6.14.7	Vertretung bei der Stimmabgabe	207
6.14.8	Beschränkung der Vertretungsbefugnis	212
6.14.9	Berater, Beistände und Co.	215
6.14.10	Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer	218
6.15	Die Beschlussfassung	219
6.15.1	Der Abstimmungsmodus	222
6.15.2	Verkündung des Beschlussergebnisses	226
6.16	Die Niederschrift über die Wohnungseigentümersversammlung	228
6.16.1	Inhalt der Niederschrift	228
6.16.2	Rechtlicher Charakter der Niederschrift	231
6.16.3	Berichtigungsanspruch	231
6.17	Die Abwicklung der Versammlung	232
6.17.1	Erstellung des Protokolls	232
6.17.2	Ausführung der Beschlüsse	233
6.18	Arbeitshilfen	235

7 Vereinbarungen und Beschlüsse	243
7.1 Die Vereinbarung	243
7.2 Das Ändern von Vereinbarungen	246
7.3 Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung	247
7.4 Fortgeltung von Altvereinbarungen	249
7.5 Der Mehrheitsbeschluss	250
7.6 Im Grundbuch einzutragende Beschlüsse	253
7.7 Abgrenzung zwischen Vereinbarung und Beschluss	254
7.8 Der Zitterbeschluss	256
7.8.1 Gesetzes-/vereinbarungsändernde Beschlüsse	257
7.8.2 Vereinbarungs-/gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse	259
7.8.3 Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss	260
7.8.4 Beschlusskompetenzen nach dem WEG	261
7.9 Nichtige Beschlüsse	262
7.10 Zweitbeschlüsse	263
7.10.1 Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	265
7.10.2 Der ergänzende Zweitbeschluss	266
7.10.3 Der abändernde Zweitbeschluss	267
7.11 Umlaufbeschlüsse	270
7.12 Der Sukzessivbeschluss	277
7.13 Arbeitshilfen	278
 8 Der Verwalter	279
8.1 Die Person	279
8.2 Das Amt	282
8.3 Bestellung durch Beschluss	283
8.4 Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl	288
8.5 Die Verwalterbestellung in der Teilungserklärung	289
8.6 Annahme der Bestellung	289
8.7 Dauer der Bestellung	290
8.8 Wiederholte Bestellung	292
8.9 Verwaltervertrag und Trennungstheorie	294
8.10 Die Form des Verwaltervertrags	295
8.11 Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags	296
8.11.1 Problematische Vertragsregelungen	298
8.11.2 Nichtige Vertragsregelungen	301
8.12 Abschluss des Verwaltervertrags	303
8.13 Beendigung des Verwalteramts	306
8.13.1 Ende des Bestellungszeitraums	306
8.13.2 Tod des Verwalters	306
8.13.3 Erlöschen der Gesellschaft	306
8.13.4 Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags	308

8.13.5	Abberufung aus wichtigem Grund	309
8.13.6	Abberufungsgründe	311
8.13.7	Rechte des abberufenen Verwalters	313
8.13.8	Das Verfahren bei erfolgreicher Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	315
8.13.9	Amtsniederlegung	317
8.13.10	Keine Beendigung durch Umwandlung in GmbH	318
8.13.11	Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramts	319
8.14	Arbeitshilfen	322
9	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	323
9.1	Vertretungsmacht und Geschäftsführungsbefugnis gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	323
9.1.1	Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer	324
9.1.2	Durchführung der Hausordnung	327
9.1.3	Maßnahmen der ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	328
9.1.4	Lasten- und Kostenbeiträge anfordern, in Empfang nehmen und abführen sowie Zahlungen und Leistungen entgegennehmen	332
9.1.5	Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	334
9.1.6	Informationspflicht über gerichtliche Verfahren	335
9.1.7	Zustellungsvertreter für die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer	336
9.2	Befugnis des Verwalters	336
9.2.1	Maßnahmen untergeordneter Bedeutung und ohne erhebliche Verpflichtung	337
9.2.2	Abwendung von Nachteilen und Notgeschäftsführung	339
9.3	Erweiterungen und Beschränkungen der Befugnisse des Verwalters	341
9.3.1	Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen	341
9.3.2	Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums	344
9.3.3	Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung	347
9.4	Das Zutrittsrecht des Verwalters zum Sondereigentum	348
9.4.1	Eigenes Zutrittsrecht des Verwalters	348
9.4.2	Zutrittsrecht der Gemeinschaft	349
9.4.3	Regelung des Zutritts in der Gemeinschaftsordnung	350
9.5	Führung der Beschlussammlung	350
9.6	Auskunftspflichten	354
9.7	Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen	356
9.8	Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	360
9.9	Die Entlastung des Verwalters	361
9.10	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalters	363
9.11	Arbeitshilfen	371

10 Der Verwaltungsbeirat	373
10.1 Bestellung des Verwaltungsbeirats	373
10.2 Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	374
10.3 Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	376
10.4 Haftung, Vergütung und Versicherung des Beirats	379
10.5 Arbeitshilfen	381
11 Bestandswahrung und Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	383
11.1 Instandhaltung und Instandsetzung	389
11.1.1 Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	399
11.1.2 Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums ...	407
11.1.3 Modernisierende Instandsetzung	410
11.1.4 Haftung der Gemeinschaft und der Sondereigentümer für Beschädigungen von Sondereigentum	412
11.1.5 Duldungspflichten Dritter	418
11.1.6 Die werkvertragsspezifischen Aufgaben des Verwalters	422
11.2 Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz	429
11.3 Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	431
11.4 Der Beschluss über die Erhaltungsrücklage	434
11.4.1 Höhe der Erhaltungsrücklage	435
11.4.2 Anlage und Zweckbindung der Erhaltungsrücklage	436
11.5 Modernisierung	438
11.6 Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum	441
11.7 Arbeitshilfen	446
12 Die Finanzen der Wohnungseigentümergemeinschaft	455
12.1 Der Wirtschaftsplan	456
12.1.1 Aufgaben und Inhalt	456
12.1.2 Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	458
12.1.3 Der Kontenplan	462
12.1.4 Umlageschlüssel	470
12.1.5 Beschluss über die Vorschusszahlungen	476
12.1.6 Wenn der Beschluss über Vorschüsse aufgehoben wird	482
12.1.7 Das Lastschriftverfahren zum Einzug von Hausgeldern	484
12.2 Die Jahresabrechnung	487
12.2.1 Zeitpunkt und Umfang der Jahresabrechnung	487
12.2.2 Jahresabrechnung und Verwalterwechsel	492
12.2.3 Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	493
12.2.4 Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	495
12.2.5 Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	501
12.2.6 Die Entwicklung der Erhaltungsrücklage	509
12.2.7 Steuerliche Aspekte der Rücklage	514

12.2.8 Die Entwicklung der Bankkonten	516
12.2.9 Vermögensbericht und Saldenliste	518
12.2.10 Beschluss über Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse	522
12.3 Schuldner der Hausgeldforderungen	529
12.4 Eigentümerwechsel	530
12.5 Arbeitshilfen	535
13 Durchsetzung von Hausgeldforderungen	549
13.1 Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	552
13.2 Die Versorgungssperre	554
13.3 Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	558
13.3.1 Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Antragsteller	561
13.3.2 Andere Gläubiger als Antragsteller	565
13.4 Die Zwangsverwaltung	567
13.5 Der Stimmrechtsausschluss wegen Hausgeldschulden	568
13.6 Arbeitshilfen	570
14 Die Entziehung des Wohnungseigentums	573
14.1 Pflichtverstöße als Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums	573
14.2 Hausgeldschulden als Grund für den Entzug des Wohnungseigentums	574
14.3 Formalien der Entziehung des Wohnungseigentums	574
15 Datenschutz in der WEG-Verwaltung	577
15.1 Allgemeine Prinzipien der Datenverarbeitung	578
15.2 Datensicherheit	580
15.3 Erstellung eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten	581
15.4 Informations- und Auskunftspflichten	581
15.5 Löschen von Daten	584
15.6 Meldepflicht bei Datenschutzverletzungen	584
15.7 Besonderheiten der Auftragsdatenverarbeitung	584
15.8 Benennung eines Datenschutzbeauftragten	585
15.9 Datenschutzverpflichtung der Beschäftigten	586
16 Verfahrensregelungen im WEG-Verfahren	587
16.1 Zuständigkeit der Gerichte	587
16.2 Wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit	588
16.2.1 § 43 Nr. 1 WEG	588
16.2.2 § 43 Nr. 2 WEG	588
16.2.3 § 43 Nr. 3 WEG	589
16.2.4 § 43 Nr. 4 WEG	589

14 | Inhaltsverzeichnis

16.3	Beschlussklagen (§ 44 WEG)	589
16.4	Geltung sonstiger ZPO-Vorschriften	590
16.5	Wichtige Verfahrensgrundsätze des Zivilprozesses	591
 Abkürzungsverzeichnis		597
Der Autor		599
Stichwortverzeichnis		601