

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 Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft	23
2.1 Was bedeutet Rechtsfähigkeit?	23
2.2 Das Verwaltungsvermögen	28
2.3 Umfang und Grenzen der Rechtsfähigkeit	32
2.4 Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte (§10 Abs. 6 S.3 WEG) ..	34
2.5 Konsequenzen der Teilrechtsfähigkeit	43
2.5.1 Haftung der Gemeinschaft	43
2.5.2 Haftung der Wohnungseigentümer	45
2.5.3 Zwangshypothek für Hausgeldschulden	49
2.5.4 Die Verkehrssicherungspflicht ist Sache der Gemeinschaft ..	50
2.5.5 Untergemeinschaften	51
2.5.6 Die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft	54
2.6 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	66
3.4 Zuordnung zum Gemeinschafts- und Sondereigentum im Einzelnen ..	68
3.5 Sondernutzungsrechte	76
3.5.1 Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten ..	76
3.5.2 Umfang von Sondernutzungsrechten	81
3.5.3 Instandhaltung der Sondernutzungsflächen	82
3.5.4 Veräußerung von Sondernutzungsrechten	83
4 Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum	85
4.1 Der Begriff der baulichen Veränderung	85
4.2 Abgrenzung zu nicht zustimmungspflichtigen Veränderungen	90
4.3 Nachteilige Veränderungen	95

4.4	Fallgruppen möglicher Nachteile	97
4.4.1	Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Gesamtanlage	97
4.4.2	Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes	102
4.4.3	Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	102
4.4.4	Verursachung lästiger Immissionen	103
4.4.5	Die Baumaßnahme führt zu einer geänderten Nutzung	105
4.5	Herstellung der Barrierefreiheit von Gemeinschaftseigentum	105
4.6	Zustimmung zur baulichen Veränderung	107
4.7	Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen	109
4.8	Der Beseitigungsanspruch	111
4.9	Verteidigung gegen den Beseitigungsanspruch	116
4.10	Arbeitshilfen	118
5	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	121
5.1	Zweckbestimmung und Nutzung von Sondereigentum	121
5.2	Zweckbestimmung und Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum ..	128
5.3	Hausordnung	129
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	137
6.1	Die Einberufungsberechtigten	137
6.1.1	Der Verwalter	137
6.1.2	Sonstige Einberufungsberechtigte	142
6.2	Rahmenbedingungen	145
6.2.1	Turnus	145
6.2.2	Ort	145
6.2.3	Zeitpunkt	147
6.3	Einberufungsfrist und -form	149
6.4	Wer ist einzuladen?	150
6.5	Tagesordnung	157
6.5.1	Die wichtigsten Themenbereiche	157
6.5.2	Formulierung der Tagesordnungspunkte und andere Vorbereitungen	160
6.5.3	Unzureichend bezeichnete Tagesordnungspunkte und die Folgen	162
6.5.4	Anspruch einzelner Eigentümer auf bestimmte Tagesordnungspunkte	163
6.6	Die Eventualeinladung	166
6.7	Situation und Verhalten in der Versammlung	168
6.8	Die rhetorische Auseinandersetzung	171
6.8.1	Die Kleidung	171

6.8.2	Der Versammlungsleiter als Moderator	172
6.8.3	Körpersprache	173
6.8.4	Richtiges Zuhören	175
6.8.5	Richtiges Sprechen	175
6.8.6	Unnötige Konfrontationen vermeiden	178
6.9	Umgang mit Kritik und Abwehr von Angriffen	179
6.10	Einlasskontrolle	181
6.11	Die Eröffnung	181
6.12	Geschäftsordnungsfragen	182
6.13	Der/die Vorsitzende	184
6.14	Beschlussfähigkeit	185
6.15	Das Stimmrecht	188
6.15.1	Die gesetzliche Regelung: das Kopfprinzip	188
6.15.2	Das Objekt- und das Wertprinzip	189
6.15.3	Stimmrecht des faktischen Eigentümers und des Nießbrauchers ..	191
6.15.4	Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen ..	192
6.15.5	Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	194
6.15.6	Der Stimmrechtsausschluss	195
6.15.7	Vertretung bei der Stimmabgabe	199
6.15.8	Beschränkung der Vertretungsbefugnis	204
6.15.9	Berater, Beistände und Co.	208
6.15.10	Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer	211
6.16	Die Beschlussfassung	212
6.16.1	Der Abstimmungsmodus	215
6.16.2	Verkündung des Beschlussergebnisses	219
6.17	Die Niederschrift über die Wohnungseigentümersversammlung	222
6.17.1	Inhalt der Niederschrift	222
6.17.2	Rechtlicher Charakter der Niederschrift	225
6.17.3	Berichtigungsanspruch	225
6.18	Die Abwicklung der Versammlung	226
6.18.1	Erstellung des Protokolls	226
6.18.2	Ausführung der Beschlüsse	227
6.19	Arbeitshilfen	229
7	Vereinbarungen und Beschlüsse	235
7.1	Die Vereinbarung	235
7.2	Das Ändern von Vereinbarungen	238
7.3	Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung	240
7.4	Der Mehrheitsbeschluss	242
7.5	Abgrenzung zwischen Vereinbarung und Beschluss	245

7.6	Der Zitterbeschluss	247
7.6.1	Gesetzes-/vereinbarungsändernde Beschlüsse	248
7.6.2	Vereinbarungs-/gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse	251
7.6.3	Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss	252
7.6.4	Beschlusskompetenzen nach dem WEG	253
7.7	Nichtige Beschlüsse	254
7.8	Zweitbeschlüsse	255
7.8.1	Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	257
7.8.2	Der ergänzende Zweitbeschluss	259
7.8.3	Der abändernde Zweitbeschluss	259
7.9	Schriftliche Beschlüsse	262
7.10	Der Sukzessivbeschluss	268
7.11	Arbeitshilfen	270
8	Der Verwalter	271
8.1	Die Person	271
8.2	Das Amt	274
8.3	Bestellung durch Beschluss	275
8.4	Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl	279
8.5	Die Verwalterbestellung in der Teilungserklärung	280
8.6	Annahme der Bestellung	282
8.7	Dauer der Bestellung	282
8.8	Wiederholte Bestellung	284
8.9	Die Trennungstheorie	286
8.10	Die Form des Verwaltervertrags	288
8.11	Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags	289
8.11.1	Anfechtbare Vertragsregelungen	291
8.11.2	Nichtige Vertragsregelungen	294
8.12	Abschluss des Verwaltervertrags	296
8.13	Beendigung des Verwalteramts	299
8.13.1	Ende des Bestellungszeitraums	299
8.13.2	Tod des Verwalters	299
8.13.3	Erlöschen der Gesellschaft	300
8.13.4	Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigen Grund	301
8.13.5	Abberufungsgründe	303
8.13.6	Rechte des abberufenen Verwalters	306
8.13.7	Das Verfahren bei erfolgreicher Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	308
8.13.8	Amtsniederlegung	310
8.13.9	Keine Beendigung durch Veräußerung der Verwalterfirma	312
8.13.10	Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramts	312
8.14	Arbeitshilfen	316

9	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	321
9.1	Geschäftsführungsbefugnis gegenüber Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	321
9.1.1	Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer	321
9.1.2	Durchführung der Hausordnung	325
9.1.3	Maßnahmen für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen	326
9.1.4	Maßnahmen zur sonstigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dringenden Fällen treffen	329
9.1.5	Lasten- und Kostenbeiträge anfordern, in Empfang nehmen und abführen sowie Zahlungen und Leistungen entgegennehmen	331
9.1.6	Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	333
9.1.7	Informationspflicht über gerichtliche Verfahren	335
9.2	Aufgaben und Kompetenzen für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer	336
9.2.1	Entgegennehmen von Willenserklärungen und Zustellungen ..	336
9.2.2	Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung sonstiger Rechtsnachteile	338
9.2.3	Die Geltendmachung von Ansprüchen, soweit hierzu durch Beschluss ermächtigt	339
9.2.4	Berechtigung zum Abschluss einer Honorarvereinbarung ..	341
9.3	Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gemeinschaft	342
9.3.1	Zustellungsvertreter und Maßnahmen zur Fristwahrung	342
9.3.2	Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	343
9.3.3	Berechtigung zum Abschluss einer Honorarvereinbarung	343
9.3.4	Weitere Ermächtigung des Verwalters	343
9.4	Einschränkungen der Befugnis des Verwalters	344
9.5	Aufgaben und Befugnisse aufgrund Teilungserklärung und Verwaltervertrag	345
9.5.1	Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen	345
9.5.2	Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums	349
9.5.3	Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung	352
9.6	Das Zutrittsrecht des Verwalters zum Sondereigentum	353
9.6.1	Eigenes Zutrittsrecht des Verwalters	353
9.6.2	Zutrittsrecht der Gemeinschaft	354
9.6.3	Regelung des Zutritts in der Gemeinschaftsordnung	355
9.7	Führung der Beschlusssammlung	355
9.8	Auskunftspflichten	359

9.9	Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen	361
9.10	Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	365
9.11	Die Entlastung des Verwalters	366
9.12	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	368
9.13	Arbeitshilfen	377
10	Der Verwaltungsbeirat	379
10.1	Bestellung des Verwaltungsbeirats	379
10.2	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	380
10.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	382
10.4	Vergütung und Versicherung des Beirats	385
10.5	Arbeitshilfen	387
11	Bestandswahrung und Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	389
11.1	Instandhaltung und Instandsetzung	396
11.1.1	Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	406
11.1.2	Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums	415
11.1.3	Modernisierende Instandsetzung	417
11.1.4	Haftung der Gemeinschaft für Beschädigungen des Sondereigentums	420
11.2	Die werkvertragsspezifischen Aufgaben des Verwalters	425
11.2.1	Einholung von Angeboten	426
11.2.2	Überwachung der Ausführung	427
11.2.3	Rüge erkannter Mängel	427
11.2.4	Rechtsgeschäftliche Abnahme	427
11.2.5	Abwicklung der Schlussrechnung	430
11.2.6	Gewährleistungsrechte und Verjährung	430
11.3	Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz	433
11.4	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	434
11.5	Der Beschluss über die Instandhaltungsrücklage	438
11.5.1	Höhe der Instandhaltungsrücklage	439
11.5.2	Anlage und Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage	441
11.6	Modernisierung	443
11.7	Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum	448
11.8	Arbeitshilfen	451
12	Die Finanzen der Wohnungseigentümergemeinschaft	461
12.1	Der Wirtschaftsplan	461
12.1.1	Aufgaben und Inhalt	462

12.1.2	Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	464
12.1.3	Der Kontenplan	468
12.1.4	Umlageschlüssel	477
12.1.5	Beschluss über den Wirtschaftsplan	483
12.2	Die Jahresabrechnung	487
12.2.1	Zeitpunkt und Umfang der Jahresabrechnung	487
12.2.2	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	492
12.2.3	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	493
12.2.4	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	500
12.2.5	Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	508
12.2.6	Steuerliche Aspekte der Rücklage	515
12.2.7	Die Entwicklung der Bankkonten	518
12.2.8	Vermögensstatus und Saldenliste	520
12.2.9	Beschluss über die Jahresabrechnung	521
12.3	Schuldner der Hausgeldforderungen	526
12.4	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	527
12.5	Arbeitshilfen	532
13	Durchsetzung von Hausgeldforderungen	543
13.1	Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	546
13.2	Die Versorgungssperre	548
13.3	Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	552
13.3.1	Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Antragsteller	555
13.3.2	Andere Gläubiger als Antragsteller	560
13.4	Die Zwangsverwaltung	562
13.5	Der Stimmrechtsausschluss wegen Hausgeldschulden	563
13.6	Arbeitshilfen	565
14	Die Entziehung des Wohnungseigentums	567
14.1	Pflichtverstöße als Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums	567
14.2	Hausgeldschulden als Grund für den Entzug des Wohnungseigentums	568
14.3	Formalien der Entziehung des Wohnungseigentums	569
15	Datenschutz in der WEG-Verwaltung	571
15.1	Allgemeine Prinzipien der Datenverarbeitung	573
15.2	Datensicherheit	574
15.3	Erstellung eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten	575
15.4	Informations- und Auskunftspflichten	576
15.5	Löschen von Daten	578
15.6	Meldepflicht bei Datenschutzverletzungen	579
15.7	Besonderheiten der Auftragsdatenverarbeitung	579
15.8	Benennung eines Datenschutzbeauftragten	580
15.9	Datenschutzverpflichtung der Beschäftigten	580

16	Verfahrensregelungen im WEG-Verfahren	583
16.1	Zuständigkeit der Gerichte	583
16.2	Wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit	584
16.2.1	§ 43 Nr. 1 WEG	584
16.2.2	§ 43 Nr. 2 WEG	584
16.2.3	§ 43 Nr. 3 WEG	585
16.2.4	§ 43 Nr. 4 WEG	585
16.2.5	§ 43 Nr. 5 WEG	586
16.2.6	§ 43 Nr. 6 S.1 WEG	586
16.3	Der Zustellungsvertreter (§ 45 Abs. 1, 2 WEG)	586
16.4	Beschlussanfechtung durch Klage (§ 46 WEG)	588
16.5	Geltung sonstiger ZPO-Vorschriften	589
16.6	Wichtige Verfahrensgrundsätze des Zivilprozesses	589
	Abkürzungsverzeichnis	595
	Der Autor	597
	Stichwortverzeichnis	599