

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XXXIII

## 1. Kapitel Einleitung

	Rz.	Seite
A. Zweck des WEG und Regelungstechnik .....	1.1	1
B. Geschichte des Wohnungseigentumsrechts .....	1.6	3
I. WEG 1951 und Novelle 1973 .....	1.7	3
II. Zitterbeschluss-Entscheidung des BGH .....	1.8	3
III. Rechtsfähigkeit und WEG-Novelle 2007 .....	1.9	4
IV. Das WEMoG 2020 .....	1.10	4
C. Das wohnungseigentumsrechtliche System im Überblick .....	1.12	5
I. Sachenrecht .....	1.14	5
II. Schuldrecht .....	1.16	6

## 2. Kapitel Das Wohnungseigentum

A. Grundlagen .....	2.1	8
I. Durchbrechung des Akzessionsprinzips des BGB .....	2.2	8
II. Sondereigentum als echtes Eigentum .....	2.4	8
III. Wohnungseigentum vs. Teileigentum .....	2.6	9
IV. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ....	2.8	9
B. Die Elemente des Wohnungseigentums .....	2.9	9
I. Sondereigentum .....	2.10	9
1. Räume .....	2.11	9
a) Raum-Begriff .....	2.12	9
b) Abgeschlossenheit .....	2.14	10
2. Stellplätze .....	2.17	11
3. Freiflächen .....	2.20	12
a) Annex-Sondereigentum .....	2.21	12
b) Taugliche Flächen .....	2.24	13
c) Wirtschaftlich nicht die Hauptsache .....	2.26	13
d) Maßangaben .....	2.28	14
e) Substanz des Annex-Sondereigentums .....	2.29	14
4. Physisch nicht existentes Sondereigentum .....	2.30	14

VII

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
II. Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum .....	2.31	15
III. Abgrenzung Sonder- von Gemeinschaftseigentum .....	2.35	16
IV. Zwingende Verbindung .....	2.38	16
<b>C. Entstehung .....</b>	<b>2.40</b>	<b>17</b>
I. Rechtsgeschäft .....	2.42	17
1. Teilungsvertrag (§ 3 WEG) .....	2.43	17
a) Bruchteilsgemeinschaft als Ausgangspunkt .....	2.44	18
b) Anzahl der Sondereigentumseinheiten .....	2.45	18
c) Form .....	2.48	19
d) Schuldrechtliche Grundlage .....	2.49	19
2. Teilungserklärung (§ 8 WEG) .....	2.50	20
a) Alleineigentum als Ausgangspunkt .....	2.51	20
b) Bestimmung der Miteigentumsanteile .....	2.52	20
c) Form .....	2.53	20
d) Vertretung .....	2.54	20
II. Grundbucheintragung .....	2.55	21
1. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung ...	2.56	21
2. Prüfungskompetenz .....	2.60	21
III. Genehmigungsvorhalte .....	2.62	22
1. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen .....	2.63	22
2. Gerichtliche Genehmigungen .....	2.64	22
IV. Begründungsfehler und ihre Folgen .....	2.65	23
1. Mängel der Willenserklärung .....	2.66	23
2. Eintragungsmängel .....	2.68	23
3. Sachenrechtliche Unzulässigkeit .....	2.69	23
a) Sondereigentumsunfähigkeit .....	2.70	24
b) Sondereigentumsloses Miteigentum .....	2.71	24
c) Miteigentumsloses Sondereigentum .....	2.72	24
d) Miteigentums-Zälfehler .....	2.73	25
<b>D. Aufhebung .....</b>	<b>2.74</b>	<b>25</b>
<b>E. Veränderung .....</b>	<b>2.77</b>	<b>25</b>
I. Unterteilung .....	2.78	26
II. Zusammenlegung .....	2.84	27
III. Isolierte Übertragung von Sondereigentum .....	2.89	28
IV. Isolierte Übertragung von Miteigentum .....	2.94	29
V. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und andersherum .....	2.98	30
<b>VI. Veränderungen des aufgeteilten Grundstücks .....</b>	<b>2.102</b>	<b>31</b>
1. Vergrößerung .....	2.103	31
2. Verkleinerung .....	2.105	32

	Rz.	Seite
F. Veräußerung und Belastung .....	2.106	32
I. Veräußerung .....	2.107	32
1. Veräußerungszustimmung .....	2.108	32
2. Beitragsschulden .....	2.113	34
3. Überflüssige Eintritts- und Geltungsbestimmungen .....	2.114	34
4. Besonderheiten bei umgewandelten Mietwohnungen .....	2.115	35
II. Belastung .....	2.119	35
G. Zuordnung der Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentum ..	2.124	37
I. Sondereigentum .....	2.125	37
II. Gemeinschaftseigentum .....	2.126	37

### 3. Kapitel

#### Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft

A. Rechtsnatur .....	3.1	39
I. Historische Entwicklung .....	3.2	39
II. Rechtsfähigkeit .....	3.3	40
III. Typus .....	3.5	40
1. Meinungsstand .....	3.7	41
2. Würdigung .....	3.9	41
IV. GdW als Verbraucherin/Unternehmerin .....	3.11	42
1. Meinungsstand .....	3.12	42
2. Würdigung .....	3.14	43
V. Verhältnis zum Gemeinschaftsrecht .....	3.16	43
B. Verbandszweck .....	3.18	44
I. Gesetzliche Zweckbestimmung .....	3.19	45
1. Meinungsstand .....	3.20	45
2. Würdigung .....	3.21	45
II. Rechtsgeschäftliche Zweckbestimmung .....	3.24	46
1. Einschränkungen des gesetzlichen Zwecks .....	3.25	46
a) Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	3.26	46
b) Weitere Aufgaben .....	3.28	47
2. Erweiterungen des gesetzlichen Zwecks .....	3.30	48
C. Entstehung und Beendigung .....	3.31	48
I. Entstehung .....	3.32	48
II. Scheingemeinschaft und fehlerhafte GdW .....	3.34	49
1. Anwendungsbereich und Abgrenzungen .....	3.35	49
2. Meinungsbild und Würdigung .....	3.37	49
III. Beendigung .....	3.41	50

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
D. Spezifika der Ein-Personen-Gemeinschaft .....	3.44	51
I. Allgemeines .....	3.45	51
II. Vertretung .....	3.47	52
III. Beschlussrecht .....	3.49	52
1. Abgrenzung zur Vereinbarung .....	3.51	53
2. Konstitutive Beschlussfeststellung .....	3.52	53
3. Protokollierung und Sammlung .....	3.54	53
4. Stimmverbote .....	3.55	54
5. Wirksamkeitskontrolle nach allgemeinen Regeln .....	3.57	54
6. Beschlussaufhebung durch Zweitbeschluss .....	3.59	55
IV. Finanzwesen .....	3.62	56
V. Haftung für Verwaltungsfehler .....	3.64	56

## 4. Kapitel Die Organisationsverfassung

A. Allgemeines .....	4.1	61
I. Begrifflichkeiten .....	4.2	61
II. Die Organe der GdW im Überblick .....	4.5	61
III. Selbst- und Fremdorganschaft .....	4.9	62
IV. Handeln fehlerhafter Organe .....	4.13	63
B. Die gesetzliche Aufgabenverteilung im Überblick .....	4.15	64
I. Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit .....	4.16	64
II. Verwalter .....	4.17	64
III. Funktion des Verwaltungsbirats .....	4.18	64
IV. Funktion der Hilfsorgane .....	4.19	65
V. Aufgabenüberschneidung .....	4.22	65
1. Zwischen Haupt- und Hilfsorganen .....	4.23	66
2. Zugriffsrecht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer ..	4.24	66
3. Zugriffsrecht durch Mehrheitsbeschluss .....	4.26	66
C. Verwalter- und beiratslose Wohnungseigentümergemeinschaften ..	4.28	67
I. GdW ohne Beirat .....	4.29	67
II. GdW ohne Verwalter .....	4.30	67
1. Grundlagen .....	4.31	67
2. Umfang der Verwaltungsmacht der Eigentümermehrheit ..	4.33	68
a) Herrschende Meinung .....	4.34	68
b) Stellungnahme .....	4.43	70

	Rz.	Seite
<b>D. Die Änderung der Organisationsverfassung . . . . .</b>	<b>4.45</b>	<b>71</b>
I. Neu- oder Abschaffung von Organen . . . . .	4.46	71
II. Abschaffung oder Einschränkung von Organkompetenzen . . . . .	4.48	72
1. Allgemeines . . . . .	4.49	72
2. Vereinbarung der Wohnungseigentümer . . . . .	4.50	72
a) Keine Regelungsmacht im Außenverhältnis . . . . .	4.51	72
b) Regelungsschranken im Innenverhältnis . . . . .	4.52	73
III. Verschiebung von Organkompetenzen . . . . .	4.62	75
1. Verschiebung durch den Verwalter . . . . .	4.63	75
2. Verschiebung durch den Verwaltungsbeirat . . . . .	4.65	76
3. Verschiebung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer . . . . .	4.66	76
a) Auslegungsfragen . . . . .	4.67	76
b) Schranken der Regelungsmacht . . . . .	4.69	77
c) Konkurrierende und verdrängende Verschiebungen . . . . .	4.73	78
4. Verschiebung durch Wohnungseigentümerbeschluss . . . . .	4.75	79
a) Verschiebung vom Verwalter auf die Wohnungseigentümer . . . . .	4.76	79
b) Verschiebung von Gesamtheit der Wohnungseigentümer auf Verwalter . . . . .	4.80	80
c) Verschiebung von Gesamtheit der Wohnungseigentümer auf andere Personen als den Verwalter . . . . .	4.81	80
<b>E. Amtserwerb . . . . .</b>	<b>4.89</b>	<b>82</b>
I. Bestellungsakt . . . . .	4.90	82
1. Vereinbarung anstatt Beschluss? . . . . .	4.91	82
a) Meinungsbild . . . . .	4.92	82
b) Stellungnahme . . . . .	4.93	83
2. Ergänzende Bestellungserklärung? . . . . .	4.94	83
II. Annahme . . . . .	4.96	84
III. Besonderheiten der Bestellung des Verwalters . . . . .	4.98	84
1. Bestellungszeitraum . . . . .	4.99	84
2. Ordnungswidrigkeit einer „isolierten“ Bestellung . . . . .	4.100	84
3. Zertifizierter Verwalter . . . . .	4.101	85
IV. Besonderheiten der Beiratsbestellung . . . . .	4.102	85
V. Besonderheiten der Bestellung von Hilfsorganen . . . . .	4.105	85
<b>VI. Anspruch der Wohnungseigentümer auf Amtsbesetzung . . . . .</b>	<b>4.107</b>	<b>86</b>
1. Verwalter . . . . .	4.108	86
2. Andere Organe . . . . .	4.109	86
<b>F. Amtsverlust . . . . .</b>	<b>4.111</b>	<b>87</b>
I. Befristung und Bedingung . . . . .	4.112	87
II. Abberufungsakt . . . . .	4.114	87

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
1. Vereinbarung anstatt Beschluss? .....	4.115	87
2. Ergänzende Abberufungserklärung? .....	4.116	87
3. Inhaltskontrolle des Abberufungsbeschlusses bei befristeter Bestellung .....	4.117	88
III. Niederlegung .....	4.119	88
<b>G. Grundlagen der Rechte und Pflichten der Amtsinhaber .....</b>	<b>4.121</b>	<b>89</b>
I. Rechtsbeziehungen .....	4.122	89
1. Organverhältnis zur GdW .....	4.123	89
2. Keine Rechtsbeziehung zu den Wohnungseigentümern ..	4.125	90
3. Keine Rechtsbeziehung zu anderen Amtsinhabern .....	4.128	90
II. Pflicht zur Amtsausübung .....	4.129	91
III. Recht auf das Amt .....	4.130	91
IV. Rechtsgeschäftliche Änderung des Amtsverhältnisses .....	4.131	91
1. Grundlagen .....	4.132	91
a) Fallgruppen .....	4.133	92
b) Potentielle Änderungsinstrumente .....	4.137	92
2. Änderung durch Vereinbarung oder Beschluss .....	4.138	93
a) Pflichten des Amtsinhabers .....	4.139	93
b) Vergütung des Amtsinhabers .....	4.141	93
c) Nicht: Drittpflichten .....	4.143	94
3. Änderung durch Vertrag .....	4.144	94
a) Meinungsstand .....	4.145	94
b) Stellungnahme .....	4.146	94
V. Vergütungsanspruch .....	4.149	95
1. Anspruch ohne rechtsgeschäftliche Konkretisierung .....	4.150	95
a) Verwalter .....	4.151	95
b) Verwaltungsbeirat und Hilfsorgane .....	4.153	96
2. Rechtsgeschäftliche Regelung .....	4.154	96
VI. Haftung .....	4.155	96
1. Haftung aus dem Amtsverhältnis .....	4.156	96
2. Haftung aus „Drittvertrag“ .....	4.158	97
3. Deliktische Eigenhaftung .....	4.159	97
a) Grundlagen .....	4.160	97
b) Verkehrssicherungspflicht .....	4.161	97
<b>H. Organschaftliche Zurechnung .....</b>	<b>4.164</b>	<b>98</b>
I. Dogmatik .....	4.165	98
II. Haftung der GdW für ihre Organe .....	4.166	99
1. Außenverhältnis .....	4.167	99
2. Innenverhältnis .....	4.168	99
III. Wissenszurechnung .....	4.170	99
1. Grundsätze .....	4.171	100
2. Verwalterwissen .....	4.174	100

	Rz.	Seite
3. Verwaltungsbeirat .....	4.175	101
4. Wohnungseigentümer .....	4.178	101
5. Ausgeschiedene Amtsinhaber .....	4.180	102
IV. GdW als Besitzerin .....	4.181	102
1. Grundlagen .....	4.182	102
2. Gemeinschaftsvermögen .....	4.183	102
3. Gemeinschaftseigentum .....	4.186	103
a) Besitzschutzansprüche .....	4.187	103
b) Selbsthilfe .....	4.189	104

**5. Kapitel**  
**Die Verwaltung: Grundlagen des Handelns der**  
**Wohnungseigentümergemeinschaft**

A. Allgemeines .....	5.1	106
I. Verwaltung als Oberbegriff .....	5.2	106
II. Verwaltung und Zweck der GdW .....	5.4	107
III. Verwaltung im Innen- und Außenverhältnis .....	5.6	107
1. Innenverhältnis .....	5.7	108
2. Außenverhältnis .....	5.8	108
B. Verwaltungsmaßnahmen .....	5.9	108
I. Begrifflichkeiten .....	5.10	108
II. Verwaltungshandlungen .....	5.13	108
III. Verwaltungsentscheidungen .....	5.15	109
IV. Vertrag der GdW .....	5.17	109
1. Problemaufriss .....	5.18	110
2. Würdigung .....	5.21	110
V. Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung .....	5.23	111
C. Die Wirkung von Verwaltungsmaßnahmen im Außenverhältnis ...	5.27	112
D. Die Wirkung von Verwaltungsmaßnahmen im Innenverhältnis ...	5.30	112
I. Wirkung fehlerhafter Maßnahmen .....	5.31	112
II. Wirkung für und gegen die GdW .....	5.33	113
1. Offenkundigkeitsprinzip .....	5.34	113
2. Binnenverwaltungsmacht .....	5.35	113
a) Ausdrückliche Binnenverwaltungsmacht .....	5.38	114
b) § 9b WEG als Grundlage von Binnenverwaltungsmacht? .....	5.39	114
c) Binnenverwaltungsmacht des Organs Gesamtheit der Wohnungseigentümer .....	5.42	114
3. Richtiges Handlungsinstrument .....	5.44	115

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
4. Binnenrechtskonformität .....	5.45	115
a) Grundlagen .....	5.46	115
b) Gesetzliche Regelungen .....	5.49	116
c) Vereinbarungen und Beschlüsse .....	5.51	116
d) Ordnungsmäßige Verwaltung .....	5.52	117
5. Rechtsfolgen gegenüber der GdW .....	5.60	119
III. Wirkung für und gegen die Organe und Wohnungseigentümer .....	5.61	119
1. Problemaufriss .....	5.62	119
2. Wirkung nur von Verwaltungsmaßnahmen .....	5.63	119
3. Direktwirkung von Beschlüssen oder (ergänzender) Umsetzungsakt? .....	5.64	119
a) Meinungsbild .....	5.65	120
b) Stellungnahme .....	5.66	120
4. Personeller Wirkungsumfang .....	5.69	121
a) Bindung der Wohnungseigentümer .....	5.70	121
b) Bindung des Verwalters .....	5.73	121
E. Beseitigung der Folgen fehlerhafter Verwaltungsmaßnahmen .....	5.74	122
I. Grundlagen .....	5.76	122
II. Inhalt der Beseitigungspflicht .....	5.79	122
1. Nachträgliche Legitimation .....	5.80	123
2. Aufhebung fehlerhafter Beschlüsse .....	5.82	123
3. Erstattung rechtsgrundloser Beitragszahlungen .....	5.84	124
4. Folgenbeseitigung bei Baumaßnahmen .....	5.86	124
III. Vorbeugende Unterlassungsklage .....	5.89	125
IV. Aufwendungsersatzanspruch des handelnden Organs .....	5.90	125
1. Meinungsbild .....	5.91	125
2. Würdigung .....	5.92	126
F. Ausübung und Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer durch die GdW .....	5.95	127
I. § 9a Abs. 2 WEG .....	5.96	127
1. Zweck .....	5.97	127
2. Dogmatik .....	5.99	128
3. Ausübung von Rechten .....	5.100	128
a) Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 9a Abs. 2 Var. 1 WEG) .....	5.101	128
b) Einheitliche Rechtsverfolgung (§ 9a Abs. 2 Var. 2 WEG) .....	5.105	129
c) Rechtsfolge .....	5.106	129
4. Wahrnehmung von Pflichten .....	5.108	130
a) Voraussetzungen .....	5.109	130
b) Rechtsfolge .....	5.112	131

---

	Rz.	Seite
II. Mängelrechte aus Bauträgerverträgen und Abnahme .....	5.113	131
1. Überblick .....	5.114	131
2. Dogmatik .....	5.115	132
a) Wohnungseigentumsrechtlicher Ansatz .....	5.116	132
b) Bauträgervertragsrechtlicher Ansatz .....	5.117	132
3. Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	5.118	133
III. Übertragung auf GdW nach allgemeinen Vorschriften .....	5.119	133
G. Verwaltungspflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	5.120	133
I. Grundlagen .....	5.121	134
II. Inhalt und Rechtsfolgen .....	5.123	134

## 6. Kapitel

### Das Handeln der Organe im Innenverhältnis

A. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....	6.1	137
I. Organisationsrecht .....	6.2	137
II. Gemeinschaftliche Verwaltung .....	6.4	138
III. Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss .....	6.7	139
IV. Einzelverwaltung .....	6.8	139
1. Allgemeines .....	6.9	139
2. Voraussetzungen .....	6.12	139
3. Rechtsfolgen .....	6.14	140
a) Umfang der Handlungsmacht .....	6.15	140
b) Aufwendungsersatzanspruch .....	6.18	141
V. Verwaltungspflicht und ihre Durchsetzung .....	6.19	141
1. Gläubiger .....	6.20	141
2. Beschlussfassung .....	6.22	141
a) Voraussetzungen .....	6.23	142
b) Durchsetzung .....	6.25	142
3. Abschluss von Vereinbarungen .....	6.26	142
a) Grundlagen .....	6.27	142
b) Durchsetzung .....	6.29	143
c) Grundbucheintragung .....	6.31	144
4. Einzelverwaltung .....	6.33	144
5. Andere Verwaltungsmaßnahmen .....	6.34	144
VI. Haftung für Verwaltungsfehler .....	6.35	145
1. Verletzung der Stimmepflicht .....	6.36	145
a) Vertretenmüssen .....	6.37	145
b) Kausalität .....	6.39	146
c) Verzögerungsschaden .....	6.40	146
d) Darlegungs- und Beweislast .....	6.41	146

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
2. Verletzung der Pflicht zum Abschluss einer Vereinbarung .	6.42	146
3. Verletzung der Einzelverwaltungspflicht . . . . .	6.43	146
<b>B. Verwaltung durch den Verwalter . . . . .</b>	<b>6.44</b>	<b>147</b>
I. Allgemeines . . . . .	6.45	147
1. Kompetenzen als Rechte und Pflichten . . . . .	6.46	147
2. Rechtsgrundlagen . . . . .	6.47	147
3. Konkretisierung des Pflichtenprogramms . . . . .	6.49	148
a) Grundlagen . . . . .	6.50	148
b) Fachkenntnisse . . . . .	6.52	148
c) Einschaltung von Hilfspersonen . . . . .	6.58	150
4. Funktion eines Verwaltervertrags . . . . .	6.59	151
a) Vertragsgestaltungsmacht . . . . .	6.60	151
b) Einheits- oder Trennungsthese? . . . . .	6.61	151
c) Drittirkung . . . . .	6.62	151
d) Zustandekommen . . . . .	6.64	152
e) Laufzeit . . . . .	6.65	152
II. Verwaltungsentscheidungen . . . . .	6.70	153
1. Annexentscheidungsmacht . . . . .	6.71	153
2. Entscheidungsmacht nach § 27 Abs. 1 WEG . . . . .	6.72	154
a) Laufende Verwaltung . . . . .	6.73	154
b) Dringliche Maßnahmen . . . . .	6.76	155
c) Einschränkung durch Beschluss . . . . .	6.77	155
d) Erweiterung durch Beschluss . . . . .	6.80	155
3. Entscheidungsmacht aufgrund Vereinbarung . . . . .	6.89	158
4. Keine Kompetenzregelung durch den Verwaltervertrag . . .	6.90	158
5. Verwalterermessen . . . . .	6.92	158
6. Ausübung der Entscheidungsmacht . . . . .	6.94	159
a) Dogmatik . . . . .	6.95	159
b) Information der GdW . . . . .	6.96	159
III. Beschlussvorbereitung . . . . .	6.97	160
1. Einberufung von Versammlungen . . . . .	6.98	160
2. Beschlussvorlagen . . . . .	6.100	161
3. Behandlung von Eigentümeranträgen . . . . .	6.101	161
a) Grundlagen . . . . .	6.102	161
b) Konkretisierung des Ordnungsmäßigkeitsmerkmals . . .	6.104	161
c) Nachbesserungspflicht des Verwalters . . . . .	6.107	162
4. Informationen zu den Beschlussvorlagen . . . . .	6.108	163
IV. Versammlungsleitung . . . . .	6.109	163
V. Umsetzung von Entscheidungen der Wohnungseigentümer . .	6.110	163
VI. Informationspflichten . . . . .	6.113	164
1. Grundlagen . . . . .	6.114	164
a) Gläubiger des Verwalters . . . . .	6.115	164
b) Interne und externe Information . . . . .	6.116	164

	Rz.	Seite
c) Beschluss- und nichtbeschlussbezogene Informationen	6.118	165
d) Spontane und reaktive Pflicht zur Informierung .....	6.119	165
e) Informationsempfänger der GdW .....	6.120	165
f) Informationsverschaffungspflicht .....	6.121	165
g) Erfüllung der Informationspflichten .....	6.125	166
2. Beschlussbezogene Informationen .....	6.128	167
a) Allgemeines .....	6.129	167
b) Ermittlung Beschlussbedarf .....	6.132	168
c) Mitteilung Beschlussbedarf .....	6.138	170
d) Ergänzende Informationen zu Beschlussvorlagen .....	6.139	170
3. Nichtbeschlussbezogene Informationen .....	6.145	171
a) Rechnungslegung .....	6.146	172
b) Sonstige Auskünfte .....	6.153	173
VII. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	6.156	174
VIII. Forderungs- und Geldmanagement .....	6.157	174
1. Grundlagen .....	6.158	174
2. Erfüllung von Forderungen .....	6.159	174
3. Geltendmachung von Forderungen .....	6.161	175
4. Geldverwaltung .....	6.163	176
IX. Führung der Verwaltungsunterlagen .....	6.164	176
1. Aktenführung .....	6.165	176
a) Laufende Aktenführung .....	6.166	176
b) Digitalisierung .....	6.167	176
c) Vernichtung .....	6.169	177
2. Finanzbuchhaltung .....	6.170	177
X. Rechtsfolgen von Verwaltungsfehlern .....	6.171	177
1. Typen von Pflichtverletzungen .....	6.172	177
2. Leistungs- und Unterlassungsklagen .....	6.173	178
3. Schadensersatzanspruch der GdW .....	6.175	178
a) Anforderungen an das Vertretenmüssen .....	6.177	178
b) Ersatzfähiger Schaden .....	6.179	179
c) Voraussetzungen des § 280 Abs. 2 und 3 BGB? .....	6.180	179
4. Kündigung des Verwaltervertrags .....	6.182	180
5. Abweichende Regelungen .....	6.183	180
a) Vereinbarung .....	6.184	180
b) Beschluss .....	6.186	181
c) Vertrag .....	6.194	183
6. Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer und Dritter .....	6.198	184
XI. Vergütung .....	6.200	184
1. Rechtsgeschäftliche Regelung .....	6.201	184
a) Grund- und Sondervergütungsvereinbarung .....	6.203	184
b) Einheitspreisvereinbarung .....	6.205	185

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
c) Pauschalvergütung .....	6.206	185
d) Laufzeit einer Vergütungsvereinbarung .....	6.207	186
2. Nachamtliche Vergütung .....	6.208	186
a) Trennungstheorie .....	6.209	186
b) Einheitstheorie .....	6.212	186
XII. Zertifizierung .....	6.214	187
C. Verwaltung durch den Beirat .....	6.217	187
I. Kompetenzen .....	6.218	188
II. Organisationsrecht .....	6.220	188
1. Verwaltungshandlungen .....	6.221	188
2. Verwaltungsentscheidungen .....	6.224	189
a) Individuelle oder kollektive Entscheidungskompetenz? ..	6.225	189
b) Stellungnahme .....	6.226	189
3. Beschlussfassung .....	6.228	190
a) Gemeinschaftlicher Beschluss .....	6.229	190
b) Mehrheitsbeschluss .....	6.230	190
c) Fehlerfolgen .....	6.235	191
4. Abstraktionsprinzip .....	6.236	191
III. Haftung .....	6.237	192
1. Pflichtverletzung .....	6.238	192
2. Verschuldensmaßstab .....	6.239	192
3. Schaden .....	6.240	192
4. Modifikation durch Vereinbarung, Beschluss, Vertrag .....	6.241	193
IV. Vergütung .....	6.242	193
D. Verwaltung durch die Hilfsorgane .....	6.244	193
I. Rechtmäßigkeitsanforderungen .....	6.245	193
II. Rechtsfolgen fehlerhafter Maßnahmen .....	6.246	193
E. Verwaltung durch das Gericht .....	6.247	194
I. Grundlagen .....	6.248	194
II. Beschlussersetzung (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	6.250	194
III. Beschlussvernichtung (§ 44 Abs. 1 S. 1 Var. 1 WEG) .....	6.252	195
F. Verwaltung durch Dritte .....	6.253	195

## 7. Kapitel

### Vereinbarung und Beschluss

A. Allgemeines .....	7.1	200
I. Gestaltungsinstrumente im Innenverhältnis .....	7.2	200
II. Unterschiede zwischen Vereinbarung und Beschluss .....	7.3	200

	Rz.	Seite
III. Konkurrenz zwischen Vereinbarung und Beschluss .....	7.7	201
1. Vereinbarungskompetenz in Beschlussangelegenheiten .....	7.8	201
a) Meinungsbild .....	7.9	201
b) Würdigung .....	7.10	201
2. Beschlusskompetenz in Vereinbarungsangelegenheiten .....	7.12	202
3. Auslegung: Vereinbarung oder Beschluss? .....	7.13	202
IV. Umfang der Gestaltungsmacht .....	7.16	203
1. Verwaltungskompetenz .....	7.17	203
2. Beschluss- und Vereinbarungskompetenz .....	7.18	203
3. Inhaltschranken .....	7.19	203
a) Ausdrückliche Regelungsverbote .....	7.20	203
b) AGB-Recht .....	7.21	204
c) Sonstige Inhaltschranken .....	7.23	204
V. Funktion des Grundbuchs .....	7.32	206
1. Eintragung und Löschung von Vereinbarung und Beschlüssen .....	7.33	207
2. Wirkung der Eintragung .....	7.36	207
3. Gutgläubiger Erwerb? .....	7.39	208
B. Die Vereinbarung .....	7.42	209
I. Gegenstand .....	7.43	209
1. Verwaltungskompetenz .....	7.44	209
2. Vereinbarungskompetenz .....	7.45	209
3. Echte und unechte Vereinbarungen .....	7.46	210
a) Das Problem .....	7.47	210
b) Würdigung .....	7.48	210
II. Zustandekommen .....	7.49	211
III. Form und Grundbucheintragung .....	7.51	211
IV. Auslegung .....	7.52	211
1. Objektive Auslegung .....	7.53	212
2. Enge Auslegung .....	7.56	212
3. Ergänzende Auslegung .....	7.58	213
4. Auslegung von Altvereinbarungen .....	7.59	213
V. Wirksamkeit .....	7.64	215
1. Allgemeines .....	7.65	215
2. Unwirksamkeit von Altvereinbarungen .....	7.66	215
3. Rechtsfolge .....	7.68	215
VI. Prozessuale Klärung des Inhalts der Gemeinschaftsordnung ..	7.69	215
1. Feststellungsklagen zwischen Wohnungseigentümern .....	7.70	216
a) Bilaterale Feststellungsklage .....	7.72	216
b) Multilaterale Feststellungsklage .....	7.73	216
2. Feststellungsklage zwischen Wohnungseigentümer und GdW .....	7.75	217
3. Anfechtungsklage .....	7.78	218

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
4. Klage auf Abschluss einer klarstellenden Vereinbarung? ...	7.79	218
5. Klage auf Beschluss über die Anwendung der Gemeinschaftsordnung? ...	7.80	218
<b>C. Der Beschluss</b> ...	<b>7.83</b>	<b>220</b>
<b>I. Allgemeines</b> ...	<b>7.84</b>	<b>220</b>
1. Wirkungsanforderungen ...	7.86	220
a) Verwaltungsmacht und Beschlusskompetenz ...	7.87	220
b) Zustandekommen ...	7.88	221
c) Wirksamkeit ...	7.93	222
d) Gerichtliche Beschlussersetzung ...	7.94	222
2. Rechtscharakter ...	7.95	223
3. Beschlusserledigung ...	7.96	223
a) Allgemeines ...	7.97	223
b) Auswirkungen auf Beschlussklagen ...	7.99	224
4. Bedingte und befristete Beschlüsse ...	7.100	224
5. Zweitbeschlüsse ...	7.102	224
a) Grundlagen ...	7.103	225
b) Kontradiktoriale Zweitbeschlüsse ...	7.104	225
c) Bestätigende Zweitbeschlüsse ...	7.109	226
d) Klarstellender Zweitbeschluss? ...	7.114	228
6. Beschlussteile ...	7.116	228
a) Meinungsbild ...	7.117	228
b) Materielle Rechtslage ...	7.118	229
c) Prozessuale Rechtslage ...	7.119	229
<b>II. Beschlusskompetenz (Gegenstand)</b> ...	<b>7.120</b>	<b>229</b>
1. Allgemeines ...	7.121	230
2. Besondere gesetzliche Beschlusskompetenzen ...	7.124	230
3. Allgemeine gesetzliche Beschlusskompetenz ...	7.128	231
a) Maßnahme der Verwaltung ...	7.129	231
b) Schranken ...	7.130	232
4. Vereinbarte Beschlusskompetenz ...	7.137	234
5. Rechtsfolgen fehlender Beschlusskompetenz ...	7.138	234
<b>III. Beschlussverfahren</b> ...	<b>7.140</b>	<b>234</b>
1. Zweck ...	7.141	234
2. Einberufung ...	7.142	234
a) Dogmatik ...	7.143	235
b) Inhalt der Ladung ...	7.144	235
c) Absendung oder Zugang als Wirkungsvoraussetzung? ...	7.145	235
d) Ladungsfrist ...	7.147	236
e) Anspruch auf Einberufung ...	7.148	236
3. Ergänzende Informationen zum Beschlussthema ...	7.154	237
4. Durchführung der Versammlung ...	7.156	238
a) Allgemeines zu den Versammlungsrechten ...	7.157	238
b) Teilnahmerecht ...	7.164	239

	Rz.	Seite
c) Rederecht .....	7.166	240
d) Abstimmung .....	7.168	240
e) Repräsentation durch Dritte .....	7.179	243
f) Geschäftsordnungsbeschlüsse .....	7.187	245
5. Besonderheiten virtueller und hybrider Versammlungen ..	7.189	245
a) Einberufung .....	7.190	246
b) Ausübung der Versammlungsrechte .....	7.192	246
c) Verteilung des Übertragungsrisikos .....	7.194	247
d) Feststellung von Anwesenheit und Stimmabgabe .....	7.196	247
6. Verfahrensfehler .....	7.197	248
a) Nichtigkeits- oder Anfechtungsgrund? .....	7.198	248
b) Fehler ohne Auswirkung auf die Beschlussgültigkeit? ..	7.200	248
IV. Verkündung des Beschlusses .....	7.206	250
1. Rechtscharakter .....	7.207	250
2. Verlautbarung .....	7.208	251
3. Verkündungsmacht .....	7.211	251
a) Versammlungsbeschlüsse .....	7.212	251
b) Umlaufbeschlüsse .....	7.214	252
c) Ein-Personen-Beschlüsse .....	7.215	252
4. Pflicht zur Verkündung .....	7.216	252
5. Fehler bei der Verkündung .....	7.217	252
V. Protokollierung .....	7.219	253
1. Allgemeines .....	7.220	253
a) Zweck der Protokollierung .....	7.221	253
b) Pflicht zur Protokollierung .....	7.223	254
c) Abweichende Vereinbarungen .....	7.226	255
2. Autor und Unterschriften .....	7.229	255
3. Inhalt .....	7.232	256
4. Fehler bei der Protokollierung .....	7.235	257
VI. Besonderheiten des Umlaufbeschlusses .....	7.237	257
1. Initiationsbefugnis .....	7.239	258
2. Übermittlung eines Beschlussvorschlags .....	7.240	258
3. Stimmabgabe .....	7.242	258
4. Mehrheitserfordernisse .....	7.243	258
5. Verkündung .....	7.247	259
6. Protokollierung .....	7.248	260
VII. Auslegung von Beschlüssen .....	7.249	260
1. Objektive Auslegung .....	7.250	260
a) Dogmatisches .....	7.251	260
b) Berücksichtigungsfähige Umstände .....	7.253	261
2. Geltungserhaltende Auslegung .....	7.259	262
3. Ergänzende Auslegung .....	7.261	262
4. Beweisfragen .....	7.262	263
5. Instrumente der Klärung des Beschlussinhalts .....	7.263	263

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
VIII. Anfechtbare Beschlüsse .....	7.264	263
1. Anfechtungsgründe .....	7.266	263
a) Verfahrens- und Inhaltsfehler .....	7.267	264
b) Sonderfall uninformierte Beschlussfassung .....	7.268	264
2. Anfechtungsklage .....	7.271	265
a) Dogmatik .....	7.272	265
b) Fristgemäß Klage .....	7.274	266
c) Fristgemäß Klagebegründung .....	7.276	266
d) Vertretung der GdW im Prozess .....	7.278	266
e) Streitgegenstand bei mehreren Anfechtungsgründen ..	7.284	267
f) Verhältnis von Anfechtung- und Nichtigkeitsklage ..	7.286	268
g) Urteilswirkungen .....	7.288	268
3. Anspruch auf abändernden Zweitbeschluss nach Fristablauf	7.293	270
IX. Niedrige Beschlüsse .....	7.295	270
1. Niedrigkeitsgründe .....	7.296	270
a) Historie .....	7.297	270
b) Konkretisierung der Niedrigkeitsgründe .....	7.299	271
2. Niedrigkeitsklage .....	7.303	272
a) Dogmatik .....	7.304	272
b) Voraussetzungen .....	7.305	273
X. Schwebend unwirksame Beschlüsse? .....	7.307	273

## 8. Kapitel

### Erhaltungsmaßnahmen und Benutzungsregelungen

A. Überblick .....	8.1	275
B. Erhaltung des Gemeinschaftseigentums .....	8.3	276
I. Erfasste Maßnahmen .....	8.4	276
1. Erhaltung des Soll-Zustands .....	8.5	276
2. Erstmalige Herstellung .....	8.7	277
a) Neubau-Bauträgermodell .....	8.10	277
b) Aufteilung eines Bestandsgebäudes .....	8.12	278
3. Beseitigung eines rechtswidrigen Soll-Zustands .....	8.14	279
4. Nicht: Modernisierende Instandsetzung .....	8.15	279
II. Rechtmäßigkeit .....	8.17	279
1. „Ob“ der Erhaltung .....	8.19	280
2. „Wie“ der Erhaltung .....	8.21	280
3. Finanzierung der Maßnahme .....	8.23	280
III. Sonstiges .....	8.24	281
C. Regelung der Benutzung des Sondereigentums .....	8.25	281
I. Vereinbarungen .....	8.26	281
1. Zweckwidmung .....	8.27	281

---

	Rz.	Seite
a) Zweckbestimmung im weiteren Sinne .....	8.29	282
b) Zweckbestimmung im engeren Sinne .....	8.30	282
c) Inhaltskontrolle .....	8.33	283
d) Ergänzende Auslegung der Widmung (typisierende Be- trachtungsweise) .....	8.34	283
2. Art und Weise der widmungsmäßigen Nutzung .....	8.39	284
II. Beschluss .....	8.41	285
1. Nichtigkeit von Nutzungsbeschlüssen .....	8.42	285
a) Dogmatik .....	8.43	285
b) Anwendungsbeispiele .....	8.46	286
2. Inhaltskontrolle von Nutzungsbeschlüssen .....	8.47	287
D. Regelung der Benutzung des Gemeinschaftseigentums .....	8.49	287
I. Vereinbarungen .....	8.50	287
1. Zweckwidmung .....	8.51	287
2. Wirksamkeitsschranken .....	8.54	288
II. Beschluss .....	8.55	288
1. Beschlusskompetenz und ihre Grenzen .....	8.56	289
a) Begründung von „Sondernutzungsrechten“ .....	8.57	289
b) Änderung eines vereinbarten Nutzungszwecks .....	8.63	291
c) Festlegung eines Nutzungszwecks .....	8.64	291
2. Inhaltskontrolle von Nutzungsbeschlüssen .....	8.66	292

## 9. Kapitel

### Änderungen des dauerwirkenden Binnenrechts

A. Allgemeines .....	9.1	294
I. Problemaufriss .....	9.2	294
II. Konkurrenzen .....	9.3	294
B. Änderungsvereinbarung .....	9.6	295
I. Zustandekommen und Wirksamkeit .....	9.7	295
II. Anspruch auf Abschluss .....	9.8	295
1. Gegenständlicher Anwendungsbereich .....	9.9	295
2. Zweck .....	9.11	296
3. Gläubiger und Schuldner .....	9.12	296
4. Anspruchsvoraussetzungen .....	9.15	297
5. Durchsetzung .....	9.18	298
C. Änderungsbeschluss auf gesetzlicher Grundlage .....	9.21	298
I. Aufhebung einer Veräußerungszustimmung .....	9.23	299
1. Ordnungsmäßigkeit .....	9.24	299
2. Grundbucheintragung .....	9.25	299

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
II. Kostenverteilungsschlüssel .....	9.26	300
1. Anwendungsbereich .....	9.27	300
2. Einzelne Kosten bzw. bestimmte Arten von Kosten .....	9.29	300
3. Bedeutung eines Beitragsbeschlusses .....	9.30	300
4. Inhaltliche Ordnungsmäßigkeit .....	9.31	300
a) Erhöhung der Verteilungsgerechtigkeit .....	9.32	301
b) Sonderfall erstmalige Herstellung .....	9.34	301
c) Maßstabskontinuität .....	9.35	301
d) Verbot der „Selbsttitulierung“ .....	9.36	302
III. Virtualisierung der Versammlung .....	9.37	302
1. Hybride Versammlung .....	9.38	303
2. Virtuelle Versammlung .....	9.41	303
IV. Bauliche Veränderungen .....	9.43	304
1. Beschlussgegenstand: Neudefinition des Soll-Zustands .....	9.44	304
2. Beschlusssperrre aufgrund Widmung in der Gemeinschaftsordnung? .....	9.45	304
3. Veränderungssperren des § 20 Abs. 4 WEG .....	9.47	305
a) Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage .....	9.48	305
b) Unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers .....	9.50	305
4. Ordnungsmäßigkeit im Übrigen .....	9.54	306
5. Neuverteilung der Kosten und Nutzungen .....	9.58	307
V. Kosten und Nutzungen einer baulichen Veränderung .....	9.59	307
1. Grundlagen .....	9.60	307
2. Reichweite der Beschlusskompetenz .....	9.63	308
3. Neubelastungsverbot .....	9.64	308
4. Ordnungsmäßigkeit im Übrigen .....	9.65	309
VI. Benutzungsregeln .....	9.66	309
D. Änderungsbeschluss auf vereinbarter Grundlage .....	9.67	309
I. Allgemeines .....	9.68	309
II. Inhaltskontrolle bei speziellen Öffnungsklauseln .....	9.71	310
III. Inhaltskontrolle bei allgemeinen Öffnungsklauseln .....	9.72	310
1. Rechtsprechung des BGH .....	9.73	310
2. Stellungnahme .....	9.74	310
E. Anspruch auf Änderungsbeschluss .....	9.77	312
I. Bauliche Veränderungen .....	9.78	312
1. Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG) .....	9.79	312
a) Privilegierte Maßnahmen .....	9.80	312
b) Grenzen des Anspruchs .....	9.83	313
c) Verbleibendes Entscheidungsermessen der Gemeinschaft .....	9.84	313

---

	Rz.	Seite
2. Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung (§ 20 Abs. 3 WEG) .....	9.86	314
II. Andere Bereiche .....	9.89	314
1. Änderungsanspruch aus Vereinbarung oder Beschluss .....	9.91	315
2. Änderungsanspruch aus dem Gesetz .....	9.93	315
a) Problemaufriss und Meinungsbild .....	9.94	315
b) Stellungnahme .....	9.96	316

## 10. Kapitel

### Die Mitgliedschaft

A. Allgemeines .....	10.1	321
I. Mitgliedschaft und Organstellung .....	10.2	321
II. Gemeinschaftliche Berechtigung .....	10.3	321
1. Problemaufriss .....	10.4	321
2. Rechte der Teilhaber .....	10.5	322
a) Keine Vervielfältigung .....	10.6	322
b) Ausübung durch sämtliche Teilhaber .....	10.7	322
c) Anwendungsbeispiele .....	10.9	323
3. Pflichten der Teilhaber .....	10.10	323
III. Drittbeteiligung .....	10.12	324
1. Abspaltungsverbot und Ausübung durch Dritte .....	10.13	324
2. Haftung für Dritte .....	10.16	325
B. Erwerb und Verlust .....	10.18	325
I. Bindung an Eigentümerstellung .....	10.19	325
II. Werdender Wohnungseigentümer .....	10.21	326
1. Zweck .....	10.22	326
2. Voraussetzungen .....	10.25	327
3. Rechtsfolgen .....	10.28	328
a) Dogmatik .....	10.29	328
b) Keine Wirkung im Außenverhältnis .....	10.30	328
c) Fehlerhafte Einordnung .....	10.31	328
III. Entziehung .....	10.33	329
1. Allgemeines .....	10.34	329
2. Entziehungsgrund .....	10.36	330
a) Allgemeines .....	10.37	330
b) Pflichtverletzung .....	10.38	330
c) Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Gemeinschaft ..	10.40	331
3. Entziehungsklage .....	10.44	332
a) Entscheidung über die Klageerhebung .....	10.45	332
b) Beschlusskontrolle .....	10.47	332

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
c) Entziehungsbeschluss keine besondere Prozessvoraus- setzung .....	10.48	332
d) Vollstreckung .....	10.49	333
<b>C. Der Anspruch auf Verwaltung .....</b>	<b>10.50</b>	<b>333</b>
I. Allgemeines .....	10.51	333
1. Verhältnis von Nr. 1 zu Nr. 2 .....	10.52	333
2. Konkurrenzen .....	10.53	333
3. Schranken .....	10.55	334
a) Fehlen des zuständigen Organs .....	10.56	334
b) Zurückbehaltungsrecht .....	10.58	334
c) Verjährung .....	10.60	335
II. Verwaltungsmaßnahme .....	10.62	335
III. Binnenrechtskonformität .....	10.63	335
IV. Konkretisierungsvorbehalt bei Verwaltungshandlungen .....	10.64	335
1. Gesetzliche Regelung der Verwaltungshandlung .....	10.66	336
2. Vereinbarung einer Verwaltungshandlung .....	10.67	336
3. Beschluss über eine Verwaltungshandlung .....	10.68	336
4. Entscheidungskompetenz des Verwalters .....	10.69	336
5. Sonderfall: Unterlassung .....	10.70	337
6. Ansonsten: Anspruch auf Beschlussfassung .....	10.71	337
V. Durchsetzung des Anspruchs .....	10.73	337
1. Beschlussklage .....	10.74	337
2. Leistungsklage auf Verwaltungshandlung .....	10.75	338
3. Verbindung von Beschlussersetzungs- und Leistungsklage .....	10.76	338
4. Unterlassungsklage .....	10.79	338
5. Vollstreckung .....	10.80	339
6. Keine „Wohnungseigentümerklage“ (actio pro socio) .....	10.82	339
VI. Haftung der GdW für Verwaltungsfehler .....	10.83	340
1. Pflichtverletzung .....	10.84	340
a) Konkrete Pflichtverletzung .....	10.85	340
b) Erfüllungsgehilfen .....	10.88	340
2. Vertretenmüssen .....	10.89	341
3. Schaden .....	10.90	341
a) Zurechnung .....	10.91	341
b) Verzögerungsschaden .....	10.93	341
c) Schadensersatz statt der Leistung .....	10.96	342
d) Mitverschulden .....	10.98	343
<b>D. Legalitätspflicht .....</b>	<b>10.100</b>	<b>343</b>
I. Umfang der Pflicht .....	10.102	344
1. Vereinbarungen und Beschlüsse .....	10.103	344
2. Gesetzliche Regelungen .....	10.104	344

	Rz.	Seite
II. Rechtsfolgen .....	10.106	345
1. Erfüllungsanspruch .....	10.107	345
a) Anspruchsinhalt .....	10.108	345
b) Voraussetzungen .....	10.110	346
c) Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs .....	10.111	346
2. Schadensersatz .....	10.112	347
E. Die Beitragspflicht .....	10.113	347
I. Grundlagen .....	10.114	347
1. Beschlussvorbehalt .....	10.116	347
2. Erstattung von Pseudo-Beiträgen .....	10.117	347
3. Saldierungsgebot .....	10.120	348
4. Personenbezogene Beitragspflicht .....	10.122	349
5. Ein-Personen-Gemeinschaft .....	10.124	349
II. Einnahmen und Ausgaben .....	10.125	349
1. Verteilungsrelevante Einnahmen .....	10.127	350
2. Verteilungsrelevante Ausgaben .....	10.132	351
III. Verteilungsschlüssel .....	10.134	351
1. Rechtsgeschäftlicher Verteilerschlüssel .....	10.135	351
2. Gesetzlicher Verteilerschlüssel .....	10.136	351
a) Allgemeiner Schlüssel .....	10.137	352
b) Heizkosten .....	10.138	352
c) Schlüssel bei baulichen Veränderungen .....	10.140	352
IV. Berechnung der Beitragspflicht .....	10.155	355
1. Allgemeines .....	10.156	355
a) Ansprüche auf Berechnung .....	10.157	355
b) Fälligkeit der Berechnung .....	10.161	356
c) Prüffähigkeit der Rechenwerke .....	10.165	357
2. Jahresabrechnung .....	10.171	359
a) Rücklagen-Abrechnungsspitze .....	10.172	359
b) Kosten-Abrechnungsspitze .....	10.173	359
3. Wirtschaftsplan .....	10.175	360
4. Sonderumlageplan .....	10.177	361
V. Festsetzung der Beitragspflicht .....	10.180	361
1. Anspruch auf Beschlussfassung .....	10.181	361
2. Rechtmäßigkeitskontrolle .....	10.182	362
a) Beitragsrelevanter Fehler .....	10.183	362
b) Möglichkeit der Teilanfechtung .....	10.186	363
3. Vorschussbeschluss .....	10.190	364
a) Beschlussgegenstand .....	10.191	364
b) Sonderumlagen als zusätzliche Vorschüsse .....	10.193	364
4. Beschluss über Abrechnungsspitze .....	10.194	365
a) Beschlussgegenstand .....	10.195	365
b) Ergänzungsbeschluss .....	10.199	366

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
VI. Beiträge beim Eigentümerwechsel .....	10.201	366
1. Beitragspflicht .....	10.202	366
2. Erstattungsanspruch .....	10.205	367
3. Haftung des Sonderrechtsnachfolgers für Altschulden .....	10.206	367
VII. Gegenrechte .....	10.208	368
1. Zurückbehaltungsrecht .....	10.209	368
2. Aufrechnung .....	10.210	368
3. Verjährung .....	10.211	368
F. Das Gebrauchsrecht .....	10.212	369
I. Gebrauch des Sondereigentums .....	10.213	369
1. Nutzung von Räumen als Wohnung .....	10.214	369
2. Nutzung von Räumen zu anderen als Wohnzwecken .....	10.217	370
3. Nutzung von Stellplätzen und Freiflächen .....	10.219	370
4. Schranken des widmungsmäßigen Gebrauchs .....	10.221	370
a) Verbot der rechtswidrigen Beeinträchtigung fremden Sondereigentums .....	10.222	370
b) Verbot der rechtswidrigen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums .....	10.232	373
c) Duldungspflichten .....	10.233	374
II. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums .....	10.240	375
1. Allgemeines .....	10.241	375
2. Begriff des Mitgebrauchs .....	10.242	376
3. Abgrenzung zu baulichen Maßnahmen .....	10.244	376
a) Meinungsbild .....	10.245	377
b) Stellungnahme .....	10.246	377
4. Räumlicher Umfang .....	10.247	377
5. Überlassung des Mitgebrauchs an Dritte .....	10.250	378
6. Schranken .....	10.252	379
7. Gebrauchsrecht nach baulichen Veränderungen .....	10.254	379
a) Neuartiger Gebrauch notwendig .....	10.255	380
b) Exklusive Gebrauchsmöglichkeit notwendig .....	10.256	380
III. Teilhaberecht nach baulichen Veränderungen .....	10.257	380
1. Bedeutung des billigen Ermessens .....	10.259	380
2. Angemessener Ausgleich .....	10.260	381
G. Das Recht auf Baumaßnahmen .....	10.262	381
I. Sondereigentum .....	10.263	381
1. Ordnungsmäßige Erhaltung .....	10.264	382
a) Erhaltungsmaßnahmen .....	10.265	382
b) Ordnungsmäßigkeit .....	10.268	382
2. Bauliche Veränderungen .....	10.269	383
a) Bauliche Veränderung ohne relevante Beeinträchtigung .....	10.270	383

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
b) Bauliche Veränderung mit relevanter Beeinträchtigung und Einverständnis .....	10.272	384
c) Privilegierte bauliche Veränderung mit relevanter Beeinträchtigung .....	10.273	384
d) Sonstige bauliche Veränderungen .....	10.274	384
II. Gemeinschaftseigentum .....	10.275	384
1. § 18 Abs. 3 WEG .....	10.276	384
2. Vereinbarung .....	10.277	384
a) Erhaltungsmaßnahme .....	10.278	385
b) Bauliche Veränderung .....	10.279	385
3. Beschluss .....	10.282	386
4. Pflichtverletzung .....	10.283	386
H. Der Schutz von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	10.284	386
I. Rechte bei Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums .....	10.285	386
1. Unterlassungsanspruch der GdW aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	10.286	386
2. Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch der GdW aus § 1004 Abs. 1 BGB .....	10.287	387
3. Besitzschutz und Selbsthilfe .....	10.289	387
4. Anspruch auf Einschreiten der GdW gegen den Störer .....	10.290	387
5. Schadensersatzanspruch der GdW .....	10.291	388
6. Ermächtigung eines Wohnungseigentümers .....	10.292	388
II. Rechte bei Beeinträchtigung des Sondereigentums .....	10.293	388
1. Unterlassung gegen Wohnungseigentümer nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG .....	10.294	388
a) Beeinträchtigung des Sondereigentums .....	10.295	389
b) Unterlassen .....	10.296	389
2. Anspruch auf Einschreiten der GdW gegen den Störer .....	10.298	389
3. Unterlassung und Beseitigung gegen den Störer nach § 1004 Abs. 1 BGB .....	10.299	390
4. Unterlassung und Beseitigung gegen den Störer nach § 862 BGB .....	10.300	390
a) § 906 BGB als Gestattungsmaßstab .....	10.301	390
b) Duldungspflichtige Immissionen .....	10.302	391
5. Unterlassungsanspruch gegen störende GdW .....	10.305	391
6. Schadensersatzanspruch gegen Störer .....	10.306	392
7. Selbsthilfe .....	10.308	392
8. Ausgleichsanspruch nach § 14 Abs. 3 WEG .....	10.309	392
a) Verhältnis zu § 906 Abs. 2 S. 2 BGB .....	10.310	392
b) Einwirkung .....	10.312	393
c) Faktischer Duldungzwang ausreichend? .....	10.313	393
d) Unzumutbarkeit .....	10.315	394
e) Rechtsfolgen .....	10.318	394

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
I. Informationsrechte .....	10.319	395
I. Allgemeines .....	10.320	395
1. Kollektive und individuelle Informationsansprüche .....	10.321	395
2. Informationsrechte vs. Informationspflichten .....	10.323	395
II. Informationsansprüche der Wohnungseigentümer .....	10.324	396
1. Einsicht in die Verwaltungsunterlagen .....	10.326	396
a) Inhalt des Anspruchs .....	10.327	396
b) Erfüllung .....	10.328	396
2. Vermögensbericht .....	10.331	397
a) Stand der Rücklagen .....	10.332	397
b) Wesentliche Gemeinschaftsvermögen .....	10.333	397
c) Darstellung und Form .....	10.336	398
d) Erfüllung .....	10.337	398
3. Information über Beschlussklagen .....	10.338	398
a) Erfüllung .....	10.340	399
b) Fehlerfolgen .....	10.341	399
4. Allgemeiner Auskunftsanspruch .....	10.343	399
a) Zu offenbarende Informationen .....	10.344	400
b) Einschränkungen .....	10.346	400
5. Verhältnis der Informationsansprüche .....	10.347	400
6. Prozessrecht der Informationsansprüche gegen die GdW ..	10.350	401
7. Indirekter Informationsanspruch .....	10.352	402
a) Institutionalisierte Information .....	10.353	402
b) Anspruchsinhalt .....	10.354	402
III. Informationspflichten der Wohnungseigentümer .....	10.356	403
J. Sonderrechte .....	10.359	403
I. Grundlagen .....	10.360	404
1. Arten von Sonderrechten .....	10.361	404
a) Sondernutzungs-, Sonderverwaltungs- und andere Sonderrechte .....	10.362	404
b) Inhaber .....	10.363	404
c) Gebuchtes („verdinglichtes“) Sonderrecht .....	10.365	404
2. Begründung von Sonderrechten .....	10.366	405
a) Vereinbarung .....	10.367	405
b) Beschluss .....	10.368	405
3. Verkehrsfähigkeit .....	10.369	405
II. Sondernutzungsrechte .....	10.370	405
1. Begründung .....	10.372	406
2. Inhalt .....	10.376	407
a) Umfang des Nutzungsrechts .....	10.377	407
b) Kostentragung .....	10.380	407
c) Verteidigung .....	10.381	408
3. Übertragung .....	10.383	408
III. Sonderbaurechte .....	10.386	409

**11. Kapitel**  
**Rechtsbeziehungen im Außenverhältnis**

	Rz.	Seite
<b>A. Die Vertretung der GdW .....</b>	11.1	412
I. Überblick .....	11.2	412
II. Vertretung von Gemeinschaften mit Verwalter .....	11.6	412
1. Vertretungsmacht des Verwalters .....	11.7	413
a) Grundsatz: unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht .....	11.8	413
b) Grundstücks- und Darlehensverträge .....	11.9	413
c) Insichgeschäft und Insichprozess .....	11.10	413
d) Missbrauch der Vertretungsmacht .....	11.11	413
e) Sonderfall: Rechtsgeschäfte mit Wohnungseigentümern .....	11.13	414
f) Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters .....	11.18	415
g) Keine Zurückweisung nach § 174 S. 1 BGB .....	11.19	415
2. Vertretung durch Beiratsvorsitzenden bzw. ermächtigten Wohnungseigentümer .....	11.20	415
a) Anwendungsbereich .....	11.21	416
b) Umfang der Vertretungsmacht .....	11.22	416
c) Keine Zurückweisung nach § 174 S. 1 BGB .....	11.24	416
III. Vertretung verwalterloser Gemeinschaften .....	11.25	417
1. Verwalterlosigkeit .....	11.26	417
2. Gemeinschaftliche Aktivvertretung und Gesamtvertreterermächtigung .....	11.27	417
3. Passive Einzelvertretung .....	11.28	417
4. Umfang der Vertretungsmacht .....	11.29	418
5. Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen .....	11.30	418
6. Rechtslage bei Verhinderung einzelner Gesamtvertreter ..	11.31	418
a) Faktische Verhinderung .....	11.32	418
b) Geschäftsunfähigkeit .....	11.34	419
c) Vertretungsverbot .....	11.35	419
7. Vertretungsmacht des Beiratsvorsitzenden oder ermächtigten Wohnungseigentümers .....	11.36	419
<b>B. Die Haftung im Außenverhältnis .....</b>	11.39	420
I. Haftung der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 4 WEG) .....	11.40	420
1. Verbindlichkeit der GdW .....	11.41	420
2. Umfang der Haftung .....	11.42	420
II. Haftung der Organe gegenüber Dritten .....	11.43	421
<b>C. Ansprüche gegen Dritte .....</b>	11.44	421
I. Ansprüche wegen Störungen des Sondereigentums .....	11.45	421
1. Abgeleitetes Recht zur Störung .....	11.46	421
2. Umfang des Störungsrechts .....	11.48	422

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
II. Ansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums . . . . .	11.49	422
III. Ansprüche wegen anderer Störungen . . . . .	11.50	422
IV. Duldungsanspruch nach § 15 WEG . . . . .	11.51	423
1. Differenzierung zwischen Erhaltungs- und sonstigen Bau- maßnahmen . . . . .	11.52	423
a) Grundlagen . . . . .	11.53	423
b) Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	11.54	423
c) Sonstige Baumaßnahmen (§ 15 Nr. 2 WEG) . . . . .	11.56	424
2. Härteeinwand des Dritten . . . . .	11.58	424
3. Leistungsbestimmungsrecht des Bauherrn . . . . .	11.60	424
4. Rechtsfolgen . . . . .	11.61	425
D. Ansprüche Dritter auf Gebrauchsgewährung . . . . .	11.63	425
I. Anspruch gegen den überlassenden Wohnungseigentümer . . . . .	11.64	426
II. Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer . . . . .	11.65	426
E. Die GdW im öffentlichen Recht . . . . .	11.67	426
I. Anwendung des § 9a Abs. 2 WEG . . . . .	11.68	427
II. Keine besonderen Zustellungsvorschriften . . . . .	11.69	427
III. Störerbegriff . . . . .	11.71	428
1. Handlungsstörer . . . . .	11.72	428
2. Zustandsstörer . . . . .	11.73	428
3. Nicht-Störer . . . . .	11.74	428
IV. Öffentliche Abgaben . . . . .	11.75	429
F. Die GdW im Ordnungswidrigkeitenrecht . . . . .	11.77	429
I. Keine Verantwortlichkeit der GdW . . . . .	11.78	430
II. Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümer . . . . .	11.80	430
1. Eigene Pflichtverletzung . . . . .	11.81	430
2. Pflichtverletzung der GdW . . . . .	11.82	431
III. Verantwortlichkeit des Verwalters . . . . .	11.84	431
1. Eigene Pflichtverletzung . . . . .	11.85	431
2. Pflichtverletzung der GdW . . . . .	11.86	431
3. Pflichtverletzung der Wohnungseigentümer . . . . .	11.88	432
Anhang . . . . .	433	
Stichwortverzeichnis . . . . .	443	