

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

	Rz.	Seite
II. Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum	2.31	15
III. Abgrenzung Sonder- von Gemeinschaftseigentum	2.35	16
IV. Zwingende Verbindung	2.38	16
C. Entstehung	2.40	17
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. Genehmigungsvorbehalte	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-Zählfehler	2.73	25
D. Aufhebung	2.74	25
E. Veränderung	2.77	25
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
VI. Veränderungen des aufgeteilten Grundstücks	2.102	31
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 Wohnungseigentümergeinschaft

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

	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 Fremddorganschaft	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 Verwaltungsbeirats	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 Wohnungseigentümergeinschaften ..	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
D. Die Änderung der Organisationsverfassung	4.45	71
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 Wohnungseigentü-		
mer	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 Wohnungseigen-		
tümer	4.76	79
b) Verschiebung von Gesamtheit der Wohnungseigentü-		
mer auf Verwalter	4.80	80
c) Verschiebung von Gesamtheit der Wohnungseigentü-		
mer auf andere Personen als den Verwalter	4.81	80
E. Amtserwerb	4.89	82
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
VI. Anspruch der Wohnungseigentümer auf Amtsbesetzung	4.107	86
1. Verwalter	4.108	86
2. Andere Organe	4.109	86
F. Amtsverlust	4.111	87
I. Befristung und Bedingung	4.112	87
II. Abberufungsakt	4.114	87

	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
G. Grundlagen der Rechte und Pflichten der Amtsinhaber	4.121	89
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
H. Organschaftliche Zurechnung	4.164	98
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 Wohnungseigentümergeinschaft		
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 Binnenverwaltungs-		
macht?	5.39	114
c) Binnenverwaltungsmacht des Organs Gesamtheit der		
Wohnungseigentümer	5.42	114
3. Richtiges Handlungsinstrument	5.44	115

	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 Wohnungseigentümergeinschaft	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 Stimpfpflicht	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

	Rz.	Seite
2. Verletzung der Pflicht zum Abschluss einer Vereinbarung .	6.42	146
3. Verletzung der Einzelverwaltungspflicht	6.43	146
B. Verwaltung durch den Verwalter	6.44	147
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) Drittwirkung	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

	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 Be-		
schlüssen	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

	Rz.	Seite
4. Klage auf Abschluss einer klarstellenden Vereinbarung? . . .	7.79	218
5. Klage auf Beschluss über die Anwendung der Gemein- schaftsordnung?	7.80	218
C. Der Beschluss	7.83	220
I. Allgemeines	7.84	220
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) Kontradiktorische 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
II. Beschlusskompetenz (Gegenstand)	7.120	229
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
III. Beschlussverfahren	7.140	234
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

	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) Fristgemäße Klage	7.274	266
c) Fristgemäße 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. Nichtige Beschlüsse	7.295	270
1. Nichtigkeitsgründe	7.296	270
a) Historie	7.297	270
b) Konkretisierung der Nichtigkeitsgründe	7.299	271
2. Nichtigkeitsklage	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 Betrachtungsweise)	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

	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. Beschluss Sperre aufgrund Widmung in der Gemeinschafts-		
ordnung?	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 Wohnungseigentü-		
mers	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 Gemein-		
schaft	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

	Rz.	Seite
c) Entziehungsbeschluss keine besondere Prozessvoraussetzung	10.48	332
d) Vollstreckung	10.49	333
C. Der Anspruch auf Verwaltung	10.50	333
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
D. Legalitätspflicht	10.100	343
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

	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 Ge- meinschaftseigentums	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 Beeinträchti- gung	10.270	383

	Rz.	Seite
b) Bauliche Veränderung mit relevanter Beeinträchtigung und Einverständnis	10.272	384
c) Privilegierte bauliche Veränderung mit relevanter Be- einträchtigung	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 Duldungszwang ausreichend?	10.313	393
d) Unzumutbarkeit	10.315	394
e) Rechtsfolgen	10.318	394

	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-, Sondernverwaltungs- 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
A. Die Vertretung der GdW	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 Ver- tretungsmacht	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 Wohnungseigentü- mern	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 Gesamtvertrete- rermächtigung	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 ermächtig- ten Wohnungseigentümers	11.36	419
B. Die Haftung im Außenverhältnis	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
C. Ansprüche gegen Dritte	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

	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