

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XV
Literaturverzeichnis . . . . .	XVII

## Teil 1 Mandatsübernahme in Wohnungseigentumssachen (*Köhler*)

	Rz.	Seite
I. Einleitung . . . . .	1	1
II. Mandatskonstellationen . . . . .	2	1
III. Erstkontakt Mandant – Rechtsanwaltskanzlei . . . . .	12	7
IV. Vereinbarung einer Beratungsgebühr . . . . .	14	8
V. Unterlagen, die vor einem Beratungsgespräch angefordert werden sollten . . . . .	16	9
VI. Hinweise an den Mandanten . . . . .	39	17
VII. Streitwertvereinbarung . . . . .	46	20
VIII. Rechtsschutzversicherung . . . . .	52	21

## Teil 2 Verwaltungsübergabe und Verwaltungsübernahme (*Köhler*)

I. Verwaltungsübergabe (Unterlagensicherung) . . . . .	1	25
II. Bestellung des neuen Verwalters und Abschluss eines Vertrages zwischen WEG und Verwalter . . . . .	2	27
III. Übernahmevorbereitung . . . . .	3	27
IV. Der 1. Tag der Verwaltungszeit . . . . .	16	30
V. Prüfung der vom Vorverwalter übergebenen Unterlagen auf Vollständigkeit . . . . .	31	33
VI. Herausgabe der Kontobestände . . . . .	53	40

	Rz.	Seite
VII. Prüfung der vom Vorverwalter übergebenen Unterlagen auf brisante Themen . . . . .	58	41
VIII. Mitteilung der Prüfungsergebnisse an die Wohnungs- eigentümergemeinschaft und Vorbereitung weiterer Maß- nahmen . . . . .	70	45

**Teil 3**  
**Änderungen von Teilungserklärung und**  
**Gemeinschaftsordnung**  
*(Kreuzer)*

I. Änderung von Teilungserklärungen und Gemeinschafts- ordnung . . . . .	1	49
II. Kosten . . . . .	57	67
III. Zusammenfassung unter Verfahrensaspekten . . . . .	66	68

**Teil 4**  
**Änderungen der Gemeinschaftsordnung – Änderungs-  
anspruch und Beschlusskompetenzen**  
*(Becker)*

I. Der Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers . . . . .	1	72
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheits- beschluss . . . . .	104	84

**Teil 5**  
**Durchführung der Wohnungseigentümersversammlung**  
**und formelle Prüfung der gefassten Beschlüsse**  
*(Vandenhouten)*

I. Einleitung . . . . .	1	124
II. Einberufung der Versammlung . . . . .	2	126
III. Teilnahmerecht und Stimmrecht . . . . .	107	172
IV. Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersversammlung	207b	221
V. Durchführung der Eigentümersversammlung und Niederschrift . . . . .	261a	252

**Teil 6**  
**Wirtschaftsplan**  
*(Köhler)*

	Rz.	Seite
I. Allgemeines . . . . .	4	284
II. Bedeutung und Inhalt . . . . .	5	285
III. Formaler Aufbau . . . . .	26	292
IV. Verhältnis Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung . . . . .	42	298
V. Beschluss über den Wirtschaftsplan . . . . .	50	301
VI. Beschlussinhalt . . . . .	75	312
VII. Beschlussanfechtung . . . . .	90	318
VIII. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung eines Wirtschaftsplanes . . . . .	95	320
IX. Geschäftswerte . . . . .	101	322
X. Beschwer . . . . .	102	323

**Teil 7**  
**Erstellung/Prüfung einer Jahresabrechnung**  
*(Köhler/Reichert)*

I. Grundsätzliches . . . . .	1	327
II. Die Gesamtabrechnung (1. Abrechnungsbestandteil) . . . . .	14	333
III. Die Einzelabrechnung (2. Abrechnungsbestandteil) . . . . .	124	380
IV. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage (Rückstellung) (3. Abrechnungsbestandteil) . . . . .	200	413
V. Die Girokontodarstellung/Kontoabstimmung (4. Abrechnungsbestandteil) . . . . .	213	419
VI. Informatorische Angaben . . . . .	220	423
VII. Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat .	221	423
VIII. Abrechnungsübergang vom Bauträger auf Verwalter („Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft“) . . . . .	224	424
IX. Beschlussfassung über die Jahresabrechnung . . . . .	233	429
X. Abrechnungsansprüche gegenüber dem amtierenden und dem ausgeschiedenen Verwalter . . . . .	270	446

**Teil 8**  
**Rechnungslegung**  
*(Köhler)*

	Rz.	Seite
I. Allgemeines . . . . .	1	467
II. Inhalt der Rechnungslegung . . . . .	6	468
III. Anspruchsinhaber . . . . .	17	473
IV. Beschluss über den Rechnungslegungsanspruch . . . . .	22	474
V. Schuldner der Rechnungslegung . . . . .	30	477
VI. Fälligkeit der Rechnungslegung . . . . .	33	478
VII. Ort der Rechnungslegung . . . . .	36	478
VIII. Durchsetzung des Rechnungslegungsanspruches . . . . .	38	479
IX. Konsequenz einer Weigerung, Rechnung zu legen/fehlerhafte Rechnungslegung . . . . .	45	481
X. Streitwerte/Beschwer . . . . .	47	481

**Teil 9**  
**Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen, Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik**  
*(Drabek)*

I. Begriffe und Abgrenzungen . . . . .	1	485
II. Kontroll- und Handlungspflichten des Verwalters bei Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	42	503
III. Verpflichtungen der Gemeinschaft und Pflichten der Eigentümer . . . . .	63	512
IV. Ansprüche der Gemeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer . . . . .	89	523
V. Veränderungen bei der Kostenverteilung . . . . .	132	537
VI. Ansprüche des Wohnungseigentümers . . . . .	146	543
VII. Beschlussfassungen in der Versammlung . . . . .	258	574
VIII. Ansprüche und Handlungsmöglichkeiten bei einem Notfall und Ansprüche eines Eigentümers nach Geschäftsführung ohne Auftrag . . . . .	350	604

IX. Eingriff in das Sondereigentum zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	400	619
X. Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum . . . . .	435	630

### Teil 10

#### **Inhalt des Wohnungseigentums und Störungen durch Eigentümer, Verwalter und Dritte** (*Hogenschurz/Peter*)

I. Bauliche Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer . . . . .	1	675
II. Inhalt und Grenzen des Wohnungseigentums . . . . .	357	822
III. Störung des Wohnungseigentums durch Wohnungseigentümer und andere . . . . .	548	859

### Teil 11

#### **Die Entziehung des Wohnungseigentums** (*Kreuzer*)

I. Überblick zur Entziehung von Wohnungseigentum . . . . .	1	913
II. Die materiellen Voraussetzungen zur Entziehung . . . . .	4	915
III. Das Verfahren . . . . .	25	922

### Teil 12

#### **Das Verwaltungsverhältnis** (*Reichert/Köhler*)

I. Definition . . . . .	1	937
II. Die Begründung des Verwaltungsverhältnisses . . . . .	4	938
III. Die Rechtsstellung des amtierenden Verwalters . . . . .	94	968
IV. Die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses . . . . .	241	1009
V. Die Rechtsstellung des ausgeschiedenen Verwalters . . . . .	306	1025
VI. Entlastung des Verwalters . . . . .	345	1039

**Teil 13**  
**Baurecht im WEG-Mandat**  
*(Aschenbrenner/Gantert)*

	Rz.	Seite
I. Grundlagen . . . . .	1	1057
II. Anfängliche Baumängel am Gemeinschaftseigentum . . . . .	231	1109
III. Mängel am Sondereigentum . . . . .	426	1161
IV. Gerichtliche Verfahren (Besonderheiten) . . . . .	445	1165

**Teil 14**  
**Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen**  
*(Scheuer)*

I. Wesentliche Neuerungen nach der Reform des WEG . . . . .	1	1193
II. Übergangsvorschrift des § 62 Abs. 1 WEG . . . . .	3	1193
III. Verfahrenshindernisse und vorbereitende Verfahren . . . . .	4	1193
IV. Klageverfahren der 1. Instanz . . . . .	51	1203
V. Vertretung des Beklagten oder anderer Beteiligter im Klageverfahren . . . . .	358	1279
VI. Entscheidungsmöglichkeiten 1. Instanz . . . . .	361	1280
VII. Verfahren 2. Instanz – Berufung . . . . .	442	1299
VIII. Verfahren 3. Instanz – Revision . . . . .	459	1303
IX. Streitwert . . . . .	466	1304
X. Kostenfestsetzung gemäß § 50 WEG – Begrenzung der Kostenerstattung . . . . .	470	1305
XI. Die Geltendmachung von Hausgeldansprüchen im Urkundenverfahren . . . . .	480	1308
XII. Zwangsvollstreckungsverfahren . . . . .	490	1311

**Teil 15**  
**Der Verwaltungsbeirat in der anwaltlichen  
Beratungspraxis**  
*(Häublein/Lehmann-Richter)*

I. Überblick . . . . .	1	1317
II. Einrichtung des Verwaltungsbeirats – Begründung und Beendigung von Amts- und Anstellungsverhältnis . . . . .	2	1318

III. Zusammensetzung des Beirats und persönliche Voraussetzungen für die Mitgliedschaft . . . . .	9	1322
IV. Der Verwaltungsbeirat als Gremium . . . . .	20	1327
V. Aufgaben und Befugnisse des Beirats . . . . .	23	1328
VI. Rechtsbeziehungen des Verwaltungsbeirats zum Verband und den einzelnen Eigentümern . . . . .	38	1334
VII. Der Beirat als Vertreter im Rechtsverkehr . . . . .	49	1341
VIII. Haftung für das Handeln des Beirats und Zurechnung des Wissens der Beiratsmitglieder . . . . .	55	1343

**Teil 16**  
**Das Wohnungseigentum in der Krise**  
*(Wolicki/Klose)*

I. Einführung . . . . .	1	1350
II. Die Hausgeldverpflichtung des Sondereigentümers . . . . .	7	1353
III. Die gerichtliche Beitreibung . . . . .	191	1400
IV. Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln . . . . .	302	1426
V. Versorgungssperre bei Hausgeldrückständen des Wohnungseigentümers . . . . .	405	1451
VI. Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum . . . . .	466	1466
VII. Insolvenz des Wohnungseigentümers . . . . .	690	1525
VIII. Betreuungsrechtliche Fragen in Zusammenhang mit dem WEG	839	1558
IX. Der Tod eines Wohnungseigentümers . . . . .	903	1570

**Teil 17**  
**Sondernutzungsrechte**  
*(Häublein/Ott)*

I. Grundlagen . . . . .	1	1609
II. Entstehung von Sondernutzungsrechten . . . . .	43	1623
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten . . . . .	105	1646
IV. Veräußerung des Sondernutzungsrechts . . . . .	148	1664
V. Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts . . . . .	168	1671
VI. Aufhebung, Erlöschen und Entziehung des Sondernutzungsrechts . . . . .	184	1677

	Rz.	Seite
VII. Zwangsvollstreckung . . . . .	206	1685

**Teil 18**  
**Die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG**  
*(Köhler)*

I. Einleitung . . . . .	1	1687
II. Die Wirksamkeit der Veräußerungsbeschränkung . . . . .	4	1689
III. „Veräußerung“ als Voraussetzung für ein Zustimmungs- erfordernis . . . . .	9	1690
IV. Erfordernis „wichtiger Gründe“ für eine Zustimmungs- verweigerung . . . . .	12	1692
V. Die Person des Zustimmungsverpflichteten (Klagegegner) . .	20	1696
VI. Vom Veräußerer zu erteilende Auskünfte und vorzulegende Unterlagen . . . . .	32	1697
VII. Wirksamkeit eines Beschlusses einer Eigentümer- versammlung . . . . .	41	1699
VIII. Zustimmungsfrist . . . . .	50	1700
IX. Streitwert für Streitigkeiten über die Veräußerungs- zustimmung . . . . .	52	1701
X. Die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung . . . . .	56	1702

**Teil 19**  
**Der Streitwert in wohnungseigentums-  
rechtlichen Verfahren**  
*(Hahne)*

I. Einleitung . . . . .	1	1703
II. Die Konzeption des § 49a GKG . . . . .	3	1704
III. Die Anwendung des § 49a GKG in der gerichtlichen Praxis .	8	1705
IV. Festgesetzte Streitwerte bei häufig vorkommenden Ver- fahrensgegenständen (seit der Novellierung des WEG 2007) .	11	1706
V. Rechtsbehelfe gegen den festgesetzten Streitwert . . . . .	71	1723
Stichwortverzeichnis . . . . .		1727