

Inhaltsverzeichnis

Einführung	15
1 Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft	17
1.1 Was bedeutet Rechtsfähigkeit?	17
1.2 Das Verwaltungsvermögen	21
1.3 Umfang und Grenzen der Rechtsfähigkeit	25
1.4 Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG)	26
1.5 Konsequenzen der Teilrechtsfähigkeit	31
1.5.1 Haftung der Gemeinschaft	32
1.5.2 Haftung der Wohnungseigentümer	33
1.5.3 Zwangshypothek für Hausgeldschulden	38
1.5.4 Die Verkehrssicherungspflicht ist Sache der Gemeinschaft	38
1.5.5 Untergemeinschaften	39
1.5.6 Die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft	41
1.6 Arbeitshilfen	43
2 Abgrenzung Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	49
2.1 Grundsätze des Gemeinschaftseigentums	49
2.2 Grundsätze des Sondereigentums	50
2.3 Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan	52
2.4 Zuordnung zum Gemeinschafts- und Sondereigentum im Einzelnen	54
2.5 Sondernutzungsrechte	62
2.5.1 Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten	63
2.5.2 Umfang von Sondernutzungsrechten	68
2.5.3 Instandhaltung der Sondernutzungsflächen	69
2.5.4 Veräußerung von Sondernutzungsrechten	69
3 Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum	71
3.1 Der Begriff der baulichen Veränderung	71
3.2 Abgrenzung zu nicht zustimmungspflichtigen Veränderungen	76
3.3 Nachteilige Veränderungen	80
3.4 Fallgruppen möglicher Nachteile	81
3.4.1 Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Gesamtanlage	81
3.4.2 Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes	85
3.4.3 Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	86
3.4.4 Verursachung lästiger Immissionen	87

Inhaltsverzeichnis

3.4.5 Die Baumaßnahme führt zu einer geänderten Nutzung	88
3.5 Herstellung der Barrierefreiheit von Gemeinschaftseigentum	89
3.6 Zustimmung zur baulichen Veränderung	90
3.7 Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen	92
3.8 Der Beseitigungsanspruch	93
3.9 Verteidigung gegen den Beseitigungsanspruch	98
3.10 Arbeitshilfen	100
4 Sonder- und Gemeinschaftseigentum	103
4.1 Zweckbestimmung und Nutzung von Sondereigentum	103
4.2 Zweckbestimmung und Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum	108
4.3 Hausordnung	110
5 Die Wohnungseigentümersversammlung	117
5.1 Die Einberufungsberechtigten	117
5.1.1 Der Verwalter	118
5.1.2 Sonstige Einberufungsberechtigte	120
5.2 Rahmenbedingungen	125
5.2.1 Turnus	126
5.2.2 Ort	126
5.2.3 Zeitpunkt	128
5.3 Einberufungsfrist und -form	130
5.4 Wer ist einzuladen?	131
5.5 Tagesordnung	137
5.5.1 Die wichtigsten Themenbereiche	137
5.5.2 Formulierung der Tagesordnungspunkte und andere Vorbereitungen	140
5.5.3 Unzureichend bezeichnete Tagesordnungspunkte und die Folgen	142
5.5.4 Anspruch einzelner Eigentümer auf bestimmte Tagesordnungspunkte	143
5.6 Die Eventualeinladung	147
5.7 Situation und Verhalten in der Versammlung	149
5.8 Die rhetorische Auseinandersetzung	151
5.8.1 Die Kleidung	152
5.8.2 Der Versammlungsleiter als Moderator	152
5.8.3 Körpersprache	154
5.8.4 Richtiges Zuhören	155
5.8.5 Richtiges Sprechen	156
5.8.6 Unnötige Konfrontationen vermeiden	158
5.9 Umgang mit Kritik und Abwehr von Angriffen	159
5.10 Einlasskontrolle	161
5.11 Die Eröffnung	162
5.12 Geschäftsordnungsfragen	162

5.13	Der/die Vorsitzende	164
5.14	Beschlussfähigkeit	165
5.15	Das Stimmrecht	168
5.15.1	Die gesetzliche Regelung: das Kopfprinzip	168
5.15.2	Das Objekt- und das Wertprinzip	169
5.15.3	Stimmrecht des faktischen Eigentümers und des Nießbrauchers	170
5.15.4	Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen	172
5.15.5	Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	173
5.15.6	Der Stimmrechtsausschluss	174
5.15.7	Vertretung bei der Stimmabgabe	178
5.15.8	Beschränkung der Vertretungsbefugnis	183
5.15.9	Berater, Beistände und Co.	187
5.15.10	Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer	190
5.16	Die Beschlussfassung	191
5.16.1	Der Abstimmungsmodus	194
5.16.2	Verkündung des Beschlussergebnisses	197
5.17	Die Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung	200
5.17.1	Inhalt der Niederschrift	200
5.17.2	Rechtlicher Charakter der Niederschrift	202
5.17.3	Berichtigungsanspruch	202
5.18	Die Abwicklung der Versammlung	203
5.18.1	Erstellung des Protokolls	203
5.18.2	Ausführung der Beschlüsse	204
5.19	Arbeitshilfen	205
6	Vereinbarungen und Beschlüsse	213
6.1	Die Vereinbarung	213
6.2	Das Ändern von Vereinbarungen	216
6.3	Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung	218
6.4	Der Mehrheitsbeschluss	221
6.5	Abgrenzung zwischen Vereinbarung und Beschluss	222
6.6	Der Zitterbeschluss	224
6.6.1	Gesetzes-/vereinbarungsändernde Beschlüsse	225
6.6.2	Vereinbarungs-/gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse	228
6.6.3	Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss	229
6.6.4	Beschlusskompetenzen nach dem WEG	231
6.7	Nichtige Beschlüsse	232
6.8	Zweitbeschlüsse	233
6.8.1	Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	235
6.8.2	Der ergänzende Zweitbeschluss	237
6.8.3	Der abändernde Zweitbeschluss	238

Inhaltsverzeichnis

6.9	Schriftliche Beschlüsse	241
6.10	Der Sukzessivbeschluss	247
6.11	Arbeitshilfen	249
7	Der Verwalter	251
7.1	Die Person	251
7.2	Das Amt	253
7.3	Bestellung durch Beschluss	254
7.4	Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl	257
7.5	Die Verwalterbestellung in der Teilungserklärung	258
7.6	Annahme der Bestellung	260
7.7	Dauer der Bestellung	260
7.8	Wiederholte Bestellung	262
7.9	Die Trennungstheorie	264
7.10	Die Form des Verwaltervertrags	266
7.11	Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags	267
7.11.1	Anfechtbare Vertragsregelungen	269
7.11.2	Nichtige Vertragsregelungen	272
7.12	Abschluss des Verwaltervertrags	274
7.13	Beendigung des Verwalteramts	277
7.13.1	Ende des Bestellungszeitraums	278
7.13.2	Tod des Verwalters	278
7.13.3	Erlöschen der Gesellschaft	278
7.13.4	Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund	279
7.13.5	Abberufungsgründe	281
7.13.6	Rechte des abberufenen Verwalters	284
7.13.7	Das Verfahren bei erfolgreicher Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	287
7.13.8	Amtsniederlegung	288
7.13.9	Keine Beendigung durch Veräußerung der Verwalterfirma	290
7.13.10	Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramts	290
7.14	Arbeitshilfen	294
8	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	301
8.1	Geschäftsführungsbefugnis gegenüber Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	301
8.1.1	Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer	302
8.1.2	Durchführung der Hausordnung	304
8.1.3	Maßnahmen für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen	305
8.1.4	Maßnahmen zur sonstigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dringenden Fällen treffen	308

8.1.5	Lasten- und Kostenbeiträge anfordern, in Empfang nehmen und abführen sowie Zahlungen und Leistungen entgegennehmen	310
8.1.6	Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	313
8.1.7	Informationspflicht über gerichtliche Verfahren	315
8.2	Aufgaben und Kompetenzen für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer	315
8.2.1	Entgegennehmen von Willenserklärungen und Zustellungen	315
8.2.2	Maßnahmen zur Fristwahrung oder Abwendung sonstiger Rechtsnachteile	317
8.2.3	Die Geltendmachung von Ansprüchen, soweit hierzu durch Beschluss ermächtigt	318
8.2.4	Berechtigung zum Abschluss einer Honorarvereinbarung	321
8.3	Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters für die Gemeinschaft	323
8.3.1	Zustellungsvertreter und Maßnahmen zur Fristwahrung	323
8.3.2	Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	323
8.3.3	Berechtigung zum Abschluss einer Honorarvereinbarung	324
8.3.4	Weitere Ermächtigung des Verwalters	324
8.4	Einschränkungen der Befugnis des Verwalters	324
8.5	Aufgaben und Befugnisse aufgrund Teilungserklärung und Verwaltervertrag	325
8.5.1	Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen	326
8.5.2	Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums	330
8.5.3	Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung	332
8.6	Das Zutrittsrecht des Verwalters zum Sondereigentum	334
8.6.1	Eigenes Zutrittsrecht des Verwalters	334
8.6.2	Zutrittsrecht der Gemeinschaft	334
8.6.3	Regelung des Zutritts in der Gemeinschaftsordnung	336
8.7	Führung der Beschlusssammlung	336
8.8	Auskunftspflichten	340
8.9	Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen	342
8.10	Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	347
8.11	Die Entlastung des Verwalters	348
8.12	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	350
8.13	Arbeitshilfen	356
9	Der Verwaltungsbeirat	359
9.1	Bestellung des Verwaltungsbeirats	359
9.2	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	360
9.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	363
9.4	Vergütung und Versicherung des Beirats	366
9.5	Arbeitshilfen	367
10	Bestandswahrung und Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	369
10.1	Instandhaltung und Instandsetzung	374
10.1.1	Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	382

Inhaltsverzeichnis

10.1.2	Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums	388
10.1.3	Modernisierende Instandsetzung	390
10.1.4	Haftung der Gemeinschaft für Beschädigungen des Sondereigentums	392
10.2	Die werkvertragsspezifischen Aufgaben des Verwalters	397
10.2.1	Einholung von Angeboten	398
10.2.2	Überwachung der Ausführung	399
10.2.3	Rüge erkannter Mängel	400
10.2.4	Rechtsgeschäftliche Abnahme	400
10.2.5	Abwicklung der Schlussrechnung	403
10.2.6	Gewährleistungsrechte und Verjährung	404
10.3	Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz	406
10.4	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	408
10.5	Der Beschluss über die Instandhaltungsrücklage	412
10.5.1	Höhe der Instandhaltungsrücklage	413
10.5.2	Anlage und Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage	415
10.6	Modernisierung	417
10.7	Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum	422
10.8	Arbeitshilfen	425
11	Die Finanzen der Wohnungseigentümergemeinschaft	435
11.1	Der Wirtschaftsplan	435
11.1.1	Aufgaben und Inhalt	436
11.1.2	Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	438
11.1.3	Der Kontenplan	442
11.1.4	Umlageschlüssel	451
11.1.5	Beschluss über den Wirtschaftsplan	458
11.2	Die Jahresabrechnung	463
11.2.1	Zeitpunkt und Umfang der Jahresabrechnung	463
11.2.2	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	467
11.2.3	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	468
11.2.4	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	473
11.2.5	Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	482
11.2.6	Steuerliche Aspekte der Rücklage	489
11.2.7	Die Entwicklung der Bankkonten	492
11.2.8	Vermögensstatus und Saldenliste	495
11.2.9	Beschluss über die Jahresabrechnung	496
11.3	Schuldner der Hausgeldforderungen	501
11.4	Eigentümerwechsel während des Wirtschaftsjahres	502
11.5	Arbeitshilfen	506

12 Durchsetzung von Hausgeldforderungen	513
12.1 Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	515
12.2 Die Versorgungssperre	516
12.3 Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	521
12.3.1 Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Antragsteller	524
12.3.2 Andere Gläubiger als Antragsteller	529
12.4 Die Zwangsverwaltung	530
12.5 Der Stimmrechtsausschluss wegen Hausgeldschulden	532
12.6 Arbeitshilfen	533
13 Verfahrensregelungen im WEG-Verfahren	535
13.1 Zuständigkeit der Gerichte	535
13.2 Wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit	536
13.2.1 § 43 Nr. 1 WEG	536
13.2.2 § 43 Nr. 2 WEG	537
13.2.3 § 43 Nr. 3 WEG	537
13.2.4 § 43 Nr. 4 WEG	538
13.2.5 § 43 Nr. 5 WEG	538
13.2.6 § 43 Nr. 6 S.1 WEG	538
13.3 Der Zustellungsvertreter (§ 45 Abs. 1, 2 WEG)	539
13.4 Beschlussanfechtung durch Klage (§ 46 WEG)	540
13.5 Geltung sonstiger ZPO-Vorschriften	541
13.6 Wichtige Verfahrensgrundsätze des Zivilprozesses	542
Abkürzungsverzeichnis	549
Stichwortverzeichnis	553