

Inhaltsverzeichnis

Einführung	13
1 Vorbereitung der Eigentümersversammlung	15
1.1 Einberufung der Eigentümersversammlung	17
1.1.1 Wer beruft die Versammlung ein?	17
1.1.2 Wer muss eingeladen werden?	21
1.1.3 Form der Einberufung	24
1.1.4 Frist bei der Einberufung	25
1.1.5 Inhalt der Einladung	26
1.1.6 Einberufungsmangel/Kausalität	36
1.1.7 Die Zweit-/Wiederholungsversammlung	37
1.1.8 Eventualeinberufung	38
1.1.9 Die außerordentliche Eigentümersversammlung	39
1.2 Checkliste: Einberufung der Eigentümersversammlung	40
1.3 Das Stimmrecht in der Versammlung	41
1.3.1 Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	42
1.3.2 Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	43
1.3.3 Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	44
1.3.4 Stimmenthaltung	47
1.3.5 Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	47
1.3.6 Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	49
1.3.7 Was bedeutet »Ruhens des Stimmrechts«?	53
1.4 Checkliste zum Stimmrecht	53
1.5 Regelungen zur Vertretung in der Eigentümersversammlung	55
1.5.1 Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	56
1.5.2 Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	57
1.6 Checkliste zur Vertretung	61
1.7 Teilnahme Dritter an der Versammlung	62
2 Ablauf der Eigentümersversammlung	67
2.1 Leitung der Versammlung	67
2.2 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	69
2.3 Der Umgang mit der Tagesordnung	70
2.3.1 Aufruf der Tagesordnungspunkte	71
2.3.2 Formulierung des Beschlussantrags	71
2.3.3 Abstimmung über einen Beschluss	72
2.3.4 Beschlussfeststellung und -verkündung	75
2.4 Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	78
2.5 Rede- und Antragsrecht	78

Inhaltsverzeichnis

2.6	Schluss der Versammlung	80
2.7	Checkliste zum Ablauf der Versammlung	80
3	Nach der Versammlung – das Protokoll	83
3.1	Inhalt des Protokolls	84
3.2	Form des Protokolls	84
3.3	Frist	86
3.4	Fehlerhaftes Protokoll	87
3.5	Checkliste zum Protokoll	93
4	Rund um die Beschlüsse	95
4.1	Die Beschlusssammlung	95
4.1.1	Was muss in der Beschlusssammlung stehen?	96
4.1.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	102
4.1.3	Wann muss eingetragen werden?	103
4.1.4	Wer führt die Beschlusssammlung?	104
4.1.5	Wer darf die Beschlusssammlung einsehen?	104
4.1.6	Fehler in der Beschlusssammlung	105
4.2	Checkliste zur Beschlusssammlung	112
4.3	Der Beschluss	113
4.3.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	114
4.3.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz?	115
4.3.3	Wichtige Beschlusskompetenzen im Einzelnen	116
4.3.4	Was sind Öffnungsklauseln?	131
4.3.5	Welche Beschlussarten gibt es?	134
4.3.6	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind?	147
4.3.7	Das schriftliche Beschlussverfahren/Umlaufverfahren	148
4.3.8	Bindungswirkung von Beschlüssen für einen Rechtsnachfolger ..	153
4.4	Checkliste zu Beschlüssen	154
4.5	Beschlussfehler/Beschlussmängel	156
4.5.1	Wann ist ein Beschluss nichtig?	157
4.5.2	Wann können Beschlüsse angefochten werden?	166
4.6	Die Anfechtung von Beschlüssen	169
4.6.1	Wer darf anfechten oder klagen?	170
4.6.2	Welche Frist muss eingehalten werden?	171
4.6.3	Welche Rechtsfolgen hat eine Anfechtung?	172
4.7	Checkliste zur Anfechtung von Beschlüssen	173
4.8	Wie sieht das gerichtliche Verfahren aus?	173
4.8.1	Klageantrag	174
4.8.2	Prozessparteien/Klageschrift	174
4.8.3	Kostenentscheidung	175
4.8.4	Klagearten	176

5	Bei der Beschlussfassung zu beachten	179
5.1	Wahl des Verwalters	179
5.1.1	Was passiert, wenn es mehrere Kandidaten gibt?	181
5.1.2	Wann ist die Verwalterwahl nichtig oder anfechtbar?	182
5.1.3	Kann ein Notverwalter bestellt werden?	183
5.2	Wahl des Verwaltungsbeirats	183
5.3	Genehmigung der Abrechnung	185
5.3.1	Welche Funktion hat die Jahresabrechnung?	185
5.3.2	Form und Inhalt der Abrechnung	186
5.3.3	Grundsätze einer ordnungsgemäßen Abrechnung	188
5.3.4	Genehmigung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft ...	189
5.3.5	Wann ist der Genehmigungsbeschluss nichtig oder anfechtbar? .	191
5.3.6	Besteht Anspruch auf eine Jahresabrechnung?	193
5.4	Genehmigung des Wirtschaftsplans	194
5.4.1	Was muss im Wirtschaftsplan stehen?	194
5.4.2	Wie wird der Wirtschaftsplan genehmigt?	194
5.4.3	Wann ist der Beschluss nichtig bzw. anfechtbar?	195
5.5	Instandhaltungen/Instandsetzungen	197
5.5.1	Entscheidungskompetenzen der Wohnungseigentümer	198
5.5.2	Was bedeutet »modernisierende Instandsetzung«?	199
5.5.3	Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Instandhaltung	202
5.6	Bauliche Veränderungen/privilegierte Modernisierungsmaßnahmen	202
5.6.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	203
5.6.2	Welche Beschlusskompetenz haben die Wohnungseigentümer? .	204
5.6.3	Häufige Fälle aus der Praxis	206
5.6.4	Was ist eine »privilegierte Modernisierungsmaßnahme«?	208
5.7	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	209
5.7.1	Welche Beschlusskompetenz haben die Wohnungseigentümer? .	210
5.7.2	Beschlusskompetenz bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	214
5.8	Hausordnung	216
5.8.1	Wie kann die Hausordnung geändert werden?	216
5.8.2	Was darf in der Hausordnung stehen?	217
5.9	Entlastung des Verwalters	219
5.10	Beschlüsse unter »Sonstiges« bzw. »Verschiedenes«	221
6	Mehrhausanlage	223
6.1	Das Wohnungseigentumsgesetz ist maßgebend	223
6.2	Eigentümerversammlung	223
6.3	Kostentrennung	224

Inhaltsverzeichnis

6.4	Stimmrecht	225
6.5	Verwaltung	225
7	Die Eigentümerversammlung von A bis Z	227
8	Exkurs: Energieausweis	351
8.1	Was ist der Energieausweis?	351
8.2	Vorlagepflicht	351
9	Haushaltsnahe Dienstleistungen	363
9.1	Für welche Fälle gilt § 35a?	364
9.2	Was sind haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen?	364
9.3	Was gilt für Wohnungseigentümergemeinschaften?	366
9.4	Tipps für die Verwalterpraxis zu § 35a EStG	373
10	Musterbeschlüsse von A bis Z	391
	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Betriebskosten oder Kosten der Verwaltung (§ 16 Abs. 3 WEG)	391
	Änderung der Kostenverteilung bei Modernisierung (§ 16 Abs. 4 WEG)	392
	Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten und Messeinrichtungen	394
	Bauliche Veränderungen	394
	Beschlussvollziehung, Aussetzung	396
	Beauftragung eines Sachverständigen	397
	Beweisverfahren (Einleitung)	398
	Beweisverfahren (Klageerhebung)	398
	Energieausweis	399
	Entlastung des Verwalters	400
	Entlastung des Verwaltungsbirats	400
	Entziehung des Wohnungseigentums	400
	Ermächtigung des Verwalters	401
	Ersatzzustellungsvertreter	401
	Geschäftsordnungsbeschlüsse	403
	Hausgeld	405
	Hausordnung	408
	Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	409
	Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung)	412
	Mängelgewährleistung	414
	Niederschrift/Protokoll	415
	Rechtsanwaltsbeauftragung	415
	Sonderumlagebeschluss	416
	Teilnahme Dritter an der Versammlung	416

Tierhaltung	417
Umzugskostenpauschale	417
Veräußerungszustimmung, Aufhebung	418
Verwalterbestellung	418
Verwaltervertrag	421
Weitere Modalitäten bei Abberufung und Kündigung	424
Verwaltungsbeirat	425
Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan)	429
Zweitbeschlüsse	429
Beschluss im schriftlichen Verfahren	431
Wie werden Beschlüsse richtig verkündet?	432
Abkürzungsverzeichnis	437
Stichwortverzeichnis	439
Die Autoren	445
Arbeitshilfenverzeichnis	447