

# Inhaltsverzeichnis

Einführung .....	13
<b>1 Vorbereitung der Eigentümerversammlung .....</b>	<b>15</b>
1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung .....	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 Eigentümerversammlung .....	39
1.2 Checkliste: Einberufung der Eigentümerversammlung .....	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 »Ruhe des Stimmrechts«? .....	53
1.4 Checkliste zum Stimmrecht .....	53
1.5 Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung .....	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
<b>2 Ablauf der Eigentümerversammlung .....</b>	<b>67</b>
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

2.6	Schluss der Versammlung .....	80
2.7	Checkliste zum Ablauf der Versammlung .....	80
<b>3</b>	<b>Nach der Versammlung – das Protokoll .....</b>	<b>83</b>
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
<b>4</b>	<b>Rund um die Beschlüsse .....</b>	<b>95</b>
4.1	Die Beschlussssammlung .....	95
4.1.1	Was muss in der Beschlussssammlung 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 Beschlussssammlung? .....	104
4.1.5	Wer darf die Beschlussssammlung einsehen? .....	104
4.1.6	Fehler in der Beschlussssammlung .....	105
4.2	Checkliste zur Beschlussssammlung .....	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

<b>5</b>	<b>Bei der Beschlussfassung zu beachten</b>	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 Wohnungseigentümergeinschaft	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
<b>6</b>	<b>Mehrhausanlage</b>	223
6.1	Das Wohnungseigentumsgesetz ist maßgebend	223
6.2	Eigentümerversammlung	223
6.3	Kostentrennung	224

6.4	Stimmrecht .....	225
6.5	Verwaltung .....	225
<b>7</b>	<b>Die Eigentümerversammlung von A bis Z .....</b>	<b>227</b>
<b>8</b>	<b>Exkurs: Energieausweis .....</b>	<b>351</b>
8.1	Was ist der Energieausweis? .....	351
8.2	Vorlagepflicht .....	351
<b>9</b>	<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen .....</b>	<b>363</b>
9.1	Für welche Fälle gilt § 35a? .....	364
9.2	Was sind haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen? .....	364
9.3	Was gilt für Wohnungseigentümergeinschaften? .....	366
9.4	Tipps für die Verwalterpraxis zu § 35a EStG .....	373
<b>10</b>	<b>Musterbeschlüsse von A bis Z .....</b>	<b>391</b>
	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 Verwaltungsbeirats .....	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