

Inhalt

Vorwort	V
1. Was ist Wohnungseigentum?	1
1.1 Der Begriff „Wohnungseigentum“	1
1.2 Der Begriff „Teileigentum“	1
1.3 Wohnungseigentum und Eigentumsbegriff	2
2. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	3
2.1 Was gehört zum Sondereigentum?	3
2.1.1 Räume als Gegenstand des Sondereigentums	3
2.1.2 Der Begriff „Wohnung“	3
2.1.3 Der Begriff „Abgeschlossenheit“	4
2.1.3.1 Ausnahme für Garagenstellplätze	5
2.1.3.2 Bescheinigung der Abgeschlossenheit	5
2.1.3.3 Prüfung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch das Grundbuchamt	6
2.1.4 Zugehörige Gebäudebestandteile als Gegenstand des Sondereigentums	6
2.1.5 Inhalt des Sondereigentums	7
2.2 Was gehört zum Gemeinschaftseigentum?	7
2.3 Abgrenzung von Sonder-/Gemeinschaftseigentum durch Grundbucheintragung	8
2.3.1 Eintragungsbewilligung	8
2.3.1.1 Der Aufteilungsplan	8
2.3.1.2 Abweichungen zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan	10
2.4 Größe und Änderung von Miteigentumsanteilen	11
2.5 Unterteilung und Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten	12
2.5.1 Nichtige Unterteilung und Unterwohnungseigentum	12
2.5.2 Stimmrecht bei Unterteilung	13
2.5.3 Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten	14
2.5.4 Austausch des Sondereigentums und Änderung der Miteigentumsanteile	14
2.5.5 Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum	15
2.5.6 Umdeutung bei unwirksamer Einräumung von Sondereigentum in Sondernutzungsrecht	15
2.6 Mitsondereigentum	16
2.7 Sondernutzungsrechte	16
2.8 Gesamtübersicht zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum	18
3. Die Begründung von Wohnungseigentum	37
3.1 Begründung durch vertragliche Einräumung	37
3.1.1 Formvorschriften	37
3.1.2 Anlegung des Wohnungsgrundbuchs	38

3.1.3	Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung.....	38
3.2	Begründung durch Teilungserklärung.....	39
3.3	Änderung des Einräumungsvertrages und der Teilungserklärung.....	39
3.3.1	Änderung durch den/die teilenden Eigentümer.....	39
3.3.2	Änderungsvorbehalt des Veräußerers	40
3.4	Die Bedeutung von Einräumungsvertrag und Teilungserklärung	40
3.4.1	Die Bestimmung der Miteigentumsanteile.....	40
3.4.2	Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum.....	41
3.4.3	Gebrauchs- und Nutzungsregelungen.....	41
4.	Die Gemeinschaftsordnung	42
4.1	Der Begriff „Vereinbarung“	42
4.2	Unabdingbare Vorschriften	43
4.3	Zustandekommen und Änderung von Vereinbarungen	45
4.3.1	Zustandekommen bei Begründung des Wohnungseigentums	46
4.3.2	Änderung durch den teilenden Eigentümer	46
4.3.3	Änderungsvorbehalt des teilenden Eigentümers/Veräußerers	46
4.3.4	Änderung nach rechtlicher Involzugsetzung der Gemeinschaft.....	46
4.3.5	Vereinbarung und/oder einstimmiger Beschluss	47
4.3.5.1	Schuldrechtliche Vereinbarung	47
4.3.5.2	Einstimmiger Beschluss.....	48
4.3.6	Vereinbarter Mehrheitsbeschluss – Öffnungsklausel	50
4.3.7	Ersatzvereinbarung	51
4.3.8	Gesetzes- oder vereinbarungsändernder (nichtiger) Mehrheitsbeschluss	51
4.3.9	Vereinbarungsersetzender (anfechtbarer) Mehrheitsbeschluss	52
4.3.10	Gesetzes- oder vereinbarungswidriger Mehrheitsbeschluss.....	53
4.3.11	Fortwirkung aufgrund gerichtlicher Entscheidung	53
4.4	Änderung kraft gesetzlichen Anspruchs.....	54
4.5	Änderung durch richterliche Entscheidung.....	55
4.6	Zustimmung Dritter	56
4.7	Die Wirkung von Vereinbarungen	56
4.8	Formvorschriften	57
4.9	Auslegung von Vereinbarungen	57
5.	Unauflöslichkeit der Gemeinschaft.....	59
5.1	Vertragliche Aufhebung.....	59
5.2	Aufhebung bei Zerstörung.....	59
5.3	Verpflichtung zum Wiederaufbau	60
5.4	Verpflichtung bei steckengebliebenen Bauvorhaben	60
5.5	Kostenverteilung bei Fertigstellung steckengebliebener Bauvorhaben	61
5.6	Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	62
6.	Veräußerungsbeschränkung.....	63
6.1	Anwendungsbereiche.....	64

6.2	Das Zustimmungserfordernis bei Veräußerung	65
6.3	Die Versagung der Zustimmung	66
6.3.1	Wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung	66
6.3.2	Anspruch auf Erteilung der Zustimmung	68
6.3.3	Gerichtliche Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs.....	69
6.3.4	Schadensersatz bei zu Unrecht verweigerter Zustimmung	70
6.3.5	Zustimmung bei Erstveräußerung	70
6.3.6	Formvorschriften	70
6.4	Wirkung der Veräußerungsbeschränkung	71
6.5	Aufhebung und Rückabwicklung von Kaufverträgen	71
6.6	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	72
7.	Die Wohnungseigentümer	73
7.1	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	73
7.1.1	Die gesetzlichen Rechte der Wohnungseigentümer	75
7.1.1.1	Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums	75
7.1.1.2	Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	76
7.1.1.3	Anteil an den Nutzungen des Gemeinschaftseigentums.....	76
7.1.2	Die gesetzlichen Pflichten der Wohnungseigentümer	77
7.1.2.1	Instandhaltungspflicht	77
7.1.2.2	Gebrauchspflichten	78
7.1.2.3	Einhaltung der Pflichten durch andere Personen	79
7.1.2.4	Duldungspflichten	80
7.2	Mängelrechte und Abnahme	81
7.2.1	Individualansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers	82
7.2.2	„Geborene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft.....	83
7.2.3	„Gekorene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft.....	84
7.2.4	Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	86
7.2.5	Abnahme Bauträgervertrag und Nachzüglerproblematik.....	86
7.2.6	Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen und Verjährung.....	89
7.2.7	Rückabwicklungsansprüche	90
8.	Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft.....	91
8.1	Erwerb von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten	91
8.2	Die Gemeinschaft als Inhaberin von Rechten und Pflichten	93
8.3	Ausübung und Wahrnehmung gemeinschaftsbezogener Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	94
8.4	Ausübung und Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	96
8.5	Individualansprüche der Wohnungseigentümer.....	97
8.6	Begrenzung der Haftung der Wohnungseigentümer	98
8.7	Das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft	99
8.8	Insolvenzunfähigkeit.....	101
8.9	Partei- und Beteiligtenfähigkeit.....	101
8.10	Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft.....	101

9.	Gebrauchsregelungen	102
9.1	Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung	102
9.1.1	Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen beim Sondereigentum	102
9.1.1.1	Alphabetische Übersicht	106
9.1.1.2	Unterlassungsanspruch bei zweckwidriger Nutzung	123
9.1.1.3	Schadensersatz wegen zweckwidriger Nutzung	126
9.1.2	Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen beim Gemeinschaftseigentum	127
9.1.3	Sondernutzungsrechte	128
9.1.3.1	Einschränkungen des Sondernutzungsrechts	130
9.1.3.2	Sondernutzungsrecht als Gebrauchsrecht	130
9.1.3.3	Art und Umfang von Sondernutzungsrechten	131
9.1.3.4	Wirkung gegenüber Sondernachfolgern	132
9.1.3.5	Einräumung von Sondernutzungsrechten	133
9.1.3.6	Übertragung von Sondernutzungsrechten	135
9.1.3.7	Aufhebung und Änderung von Sondernutzungsrechten	136
9.1.3.8	Bestimmbarkeit von Sondernutzungsrechten	137
9.1.3.9	Kostentragung bei Sondernutzungsrechten	137
9.1.3.10	Kaufvertraglich zugesicherte Sondernutzungsrechte	140
9.2	Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss	140
9.3	Einzelanspruch auf Gebrauchsregelung	142
9.4	Unterlassungsanspruch bei zweckwidrigem Gebrauch	142
10.	Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	144
10.1	Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	144
10.2	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	145
10.2.1	Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	145
10.2.1.1	Öffentlich-rechtliche Lasten	146
10.2.1.2	Privatrechtliche Lasten	147
10.2.2	Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	147
10.2.2.1	Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	147
10.2.2.2	Kosten der sonstigen Verwaltung	147
10.2.2.3	Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs	148
10.2.2.4	Verfahrenskosten	148
10.3	Der Verteilungsschlüssel	149
10.3.1	Änderung durch Vereinbarung/Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung	150
10.3.2	Änderung durch Mehrheitsbeschluss aufgrund einer Öffnungsklausel	151
10.3.3	Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels	152
10.3.3.1	Unbilligkeit	153
10.3.3.2	Schwerwiegende Gründe	154
10.3.3.3	Berücksichtigung der Einzelfallumstände	154
10.3.3.4	Berücksichtigung der Rechte und Interessen anderer Wohnungseigentümer	155

10.3.4	Änderung des Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss aufgrund gesetzlicher Regelung.....	155
10.3.4.1	Gesonderte Beschlussfassung	156
10.3.4.2	Änderung durch gesetzeswidrigen Mehrheitsbeschluss	156
10.3.4.3	Rückwirkende Änderung	157
10.3.4.4	Unabdingbarkeit.....	157
10.3.4.5	Änderungsmaßstäbe	158
10.3.5	Änderung der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten	159
10.3.5.1	Stimmrechtserfordernisse.....	159
10.3.5.2	Verbrauchs- oder Verursachemaßstab.....	159
10.3.5.3	Unbilligkeitsgrundsatz	160
10.3.5.4	Betriebskostenarten	160
10.3.6	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung, baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen.....	161
10.3.6.1	Einzelfallregelung	161
10.3.6.2	Stimmrechtserfordernisse.....	162
10.3.6.3	Gebrauchsmaßstab.....	163
10.3.6.4	Kostenbefreiung	164
10.3.7	Erweiterte Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten	164
10.3.8	Verteilung vereinbarter Höhervergütung für Rechtsanwälte.....	165
10.4	Einzelfragen zur Lasten- und Kostenverteilung.....	165
10.5	Zahlungsverpflichtung	176
10.5.1	Vorschüsse	178
10.5.2	Aufrechnung	179
10.5.3	Zurückbehaltungsrecht	180
10.6	Haftung der Wohnungseigentümer	182
10.6.1	Haftung bei Grundpfandrechten.....	182
10.6.2	Haftung bei Bauhandwerkersicherungshypotheken	182
10.6.3	Haftung der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft	182
10.6.4	Ausgleichsanspruch	182
10.6.5	Lasten- und Kostentragung bei Eigentümerwechsel	183
10.6.5.1	Haftung für laufende Lasten und Kosten	184
10.6.5.2	Zahlungspflicht bei Restforderungen.....	185
10.6.5.3	Haftung für Hausgeldrückstände	186
10.6.5.4	Haftung für rechtswirksam beschlossene Hausgeldverbindlichkeiten früherer Abrechnungszeiträume	187
10.6.5.5	Haftung für Ausgleichszahlungen/Liquiditätsumlagen	187
10.6.5.6	Zahlungspflichten bei Erwerb in der Zwangsversteigerung	188
10.6.5.7	Zahlungspflichten bei Zwangsverwaltung	188
10.6.5.8	Lasten- und Kostentragung bei Insolvenz eines Wohnungseigentümers ..	189
10.6.5.9	Lasten- und Kostentragung bei Tod/Erbe	190
10.6.5.10	Vorrecht für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung.....	191
10.6.5.10.1	Sicherung von Hausgeldforderungen durch Zwangssicherungshypothek.....	191

11. Die Entziehung des Wohnungseigentums	192
11.1 Voraussetzungen zur Entziehung	192
11.2 Verschulden und nicht schuldhaftes Verhalten	192
11.3 Erforderliche Maßnahmen vor Entziehungsklage	193
11.4 Gründe für die Entziehung	193
11.5 Verfahren zur Entziehung	195
12. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer	197
12.1 Notgeschäftsführung	197
12.2 Ordnungsmäßige Verwaltung	198
12.2.1 Die Hausordnung	200
12.2.1.1 Aufstellung der Hausordnung	200
12.2.1.2 Inhalt der Hausordnung	202
12.2.1.3 Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung	204
12.2.1.4 Geldstrafen bei Hausordnungsverstößen	205
12.2.1.5 Einzelfälle aus der Rechtsprechung	206
12.2.2 Versicherungen	219
12.2.2.1 Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums	219
12.2.2.2 Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung	220
12.2.2.3 Privathaftpflicht-Versicherung	222
12.2.2.4 Gewässerschäden-Haftpflicht-Versicherung	222
12.2.2.5 Leitungswasser- und Sturmschaden-Versicherung	223
12.2.2.6 Versicherungen als Arbeitgeber	223
12.2.2.7 Hausratversicherung	224
12.2.2.8 Rechtsschutzversicherung	224
12.2.2.9 Berufshaftpflichtversicherung des Verwalters	224
12.2.2.10 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	225
12.2.2.11 Abschluss und Kündigung von Versicherungen	225
12.2.3 Duldung ordnungsmäßiger Verwaltungsmaßnahmen	225
12.2.4 Instandhaltung und Instandsetzung	226
12.2.4.1 Abgrenzungskriterien	232
12.2.4.1.1 Erstmalige Herstellung	232
12.2.4.1.2 Erhaltung/Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes	233
12.2.4.1.3 Über bloße Reproduktion hinausgehende Maßnahmen	234
12.2.4.1.4 Technischer Ausfall nicht Voraussetzung	234
12.2.4.1.5 Ersatzbeschaffung	234
12.2.4.1.6 Durchführung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen	234
12.2.4.2 Modernisierende Instandsetzung	235
12.2.4.3 Kostentragung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungs- maßnahmen	237
12.2.4.3.1 Die gesetzliche Kostentragungsregelung	238
12.2.4.3.2 Abweichende Regelung durch Vereinbarung/Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	238
12.2.4.3.3 Regelung durch richterlichen Eingriff	240

12.2.4.3.4	Auslegung und Umdeutung unwirksamer Vereinbarungen in eine Kostentragungsregelung	241
12.2.4.3.5	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	242
12.2.4.3.6	Finanzierung der Instandhaltungskosten durch Kreditaufnahme.....	243
12.2.4.3.7	Folgekosten bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.....	244
12.2.4.3.8	Haftung für Schäden im Sondereigentum als Folge schadhaften Gemeinschaftseigentums	245
12.2.4.3.9	Ersatzanspruch /Auslagenerstattung.....	247
12.2.4.4	Tätige Mithilfe bei der Instandsetzung	248
12.2.4.5	Instandhaltungsrückstellung	249
12.2.4.5.1	Höhe der Instandhaltungsrückstellung	249
12.2.4.5.2	Verteilungsschlüssel der Instandhaltungsbeiträge	250
12.2.4.5.3	Anlageform der Instandhaltungsrückstellung	251
12.2.4.5.4	Zweckbindung der Instandhaltungsrückstellung.....	252
12.2.4.5.5	Sonderumlage zur Instandhaltungsfinanzierung.....	253
12.2.4.5.6	Instandhaltungsrückstellung und Eigentümerwechsel	254
12.2.4.5.7	Darstellung der Instandhaltungsrückstellung.....	254
12.2.4.6	Sonderfall Umwandlung	255
13.	Bauliche Veränderungen	256
13.1	Begriff der baulichen Veränderung	256
13.1.1	Begriff der Aufwendungen	258
13.2	Zweck der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.....	258
13.3	Zustimmungserfordernis	259
13.3.1	Einschränkung des Zustimmungserfordernisses.....	260
13.3.2	Nachteil und Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG	260
13.3.2.1	Beeinträchtigung der konstruktiven Stabilität und Sicherheit der Wohnanlage.....	262
13.3.2.2	Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks	263
13.3.2.3	Beschränkungen des Gebrauchsrechts	265
13.3.2.4	Lästige Immissionen.....	266
13.3.2.5	Änderung der Zweckbestimmung.....	268
13.3.2.6	Gefährdung der Wohnungseigentümer	268
13.3.2.7	Streitigkeiten der Wohnungseigentümer	268
13.3.2.8	Beeinträchtigung der Grundrechte/Informationsfreiheit/ Eigentumsgarantie / Gleichheitsgrundsatz	269
13.3.2.9	Schaffung eines rechtlich ordnungswidrigen Zustandes.....	270
13.3.2.10	Erhöhter Instandsetzungsbedarf	270
13.4	Mehrheitsbeschluss bei baulichen Veränderungen	270
13.4.1	Anspruch auf bauliche Veränderungen	272
13.5	Die Abdingbarkeit des Zustimmungserfordernisses	273
13.6	Zustimmung zu baulichen Veränderungen durch den Verwalter	274
13.7	Gerichtliche Feststellung des Zustimmungserfordernisses	275
13.8	Kostentragung und -verteilung bei baulichen Veränderungen	276
13.8.1	Kostenverteilung durch ein- /allstimmigen Beschluss.....	276
13.8.2	Kostenverteilung durch einfachen Mehrheitsbeschluss.....	276

13.8.3	Kostenverteilung durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss	276
13.9	Kostenbefreiung bei baulichen Veränderungen	277
13.10	Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, Wiederherstellungsanspruch	278
13.10.1	Individueller Beseitigungsanspruch.....	279
13.10.2	Geltendmachung der Beseitigungsansprüche durch die Wohnungseigentümer	280
13.10.3	Geltendmachung der Beseitigungsansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft.....	280
13.10.4	Beseitigungsanspruch bei Eigentümerwechsel	281
13.10.4.1	Beseitigungsansprüche des Sondernachfolgers	281
13.10.4.2	Beseitigungsanspruch gegen den Sondernachfolger	281
13.10.4.3	Beseitigungsanspruch bei Vermietung.....	283
13.10.4.4	Rechtsmissbräuchlicher Beseitigungsanspruch.....	284
13.10.4.5	Verjährung von Beseitigungsansprüchen	285
13.10.4.6	Beseitigungsanspruch bei baulichen Veränderungen vor Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft.....	286
13.10.4.7	Wiederherstellungsanspruch.....	286
13.10.4.8	Gerichtliche Durchsetzung	287
13.11	Verwalterpflichten bei baulichen Veränderungen	288
13.12	Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an den Stand der Technik	290
13.12.1	Stimmrechtserfordernis.....	290
13.12.2	Modernisierungsbegriff	291
13.12.2.1	Energetische Modernisierung.....	291
13.12.2.2	Nachhaltige Einsparung Energie/Klimaschutz/Wassereinsparung	291
13.12.2.3	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes	292
13.12.2.4	Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	293
13.12.2.5	Anpassung an den Stand der Technik	293
13.12.2.6	Einschränkende Voraussetzungen	293
13.12.2.6.1	Veränderung der Eigenart der Wohnanlage	294
13.12.2.6.2	Unbillige Beeinträchtigungen	295
13.12.3	Abweichende Kostenverteilung	296
13.12.4	Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen.....	296
13.13	Alphabetische Übersicht zu Einzelmaßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und zu baulichen Veränderungen.....	296
14.	Die Wohnungseigentümerversammlung.....	338
14.1	Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung.....	338
14.1.1	Einberufungsberechtigte.....	338
14.1.2	Einzuladende.....	340
14.1.3	Form und Frist der Einberufung	343
14.1.4	Inhalt des Einladungsschreibens.....	344
14.1.4.1	Ort und Zeitpunkt der Versammlung.....	344
14.1.4.2	Tagesordnung.....	346
14.1.5	Versammlungsvorsitz	348
14.1.6	Versammlungsablauf	349

14.1.7	Beschlussfähigkeit	349
14.1.7.1	Erstversammlungen	349
14.1.7.2	Zweitversammlung	351
14.1.7.3	Eventualeinladung	351
14.2	Versammlungsteilnahme, Stimmrecht und Stimmrechtsausübung	352
14.2.1	Abweichende Stimmrechtsregelungen	354
14.2.2	Majorisierung	355
14.2.3	Stimmrechtsvertretung	356
14.2.3.1	Vertretungsbeschränkung	357
14.2.3.2	Die Vertretungsvollmacht	358
14.2.3.3	Erteilung von Untervollmachten	359
14.2.4	Teilnahme Dritter	360
14.2.5	Stimmrecht des „werdenden“ und des „faktischen“ Eigentümers	362
14.2.6	Stimmrechtsausschluss	363
14.2.7	Ruhen des Stimmrechts	365
14.3	Beschlussfassung	365
14.3.1	Mehrheitsbeschluss	366
14.3.2	Einstimmiger Beschluss	368
14.3.3	Schriftliche Beschlussfassung	370
14.3.4	Kombinierte Beschlussfassung	371
14.3.5	Beschlussfassung in Mehrhaus-Anlagen	371
14.4	Niederschrift	372
14.4.1	Frist zur Fertigstellung	374
14.4.2	Anspruch auf Berichtigung	374
14.4.3	Bedeutung für Beschlusswirkung	375
14.4.4	Einsichtsrecht	375
14.4.5	Übersendung der Niederschrift an die Eigentümer	376
14.5	Beschluss-Sammlung	376
14.5.1	Zweck der Beschluss-Sammlung	376
14.5.2	Inhalt der Beschluss-Sammlung	377
14.5.2.1	Versammlungsbeschlüsse	377
14.5.2.2	Schriftliche Beschlüsse	378
14.5.2.3	Urteile in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG	379
14.5.2.4	Vergleiche	379
14.5.2.5	Geschäftsordnungsbeschlüsse	379
14.5.2.6	Nichtige Beschlüsse	379
14.5.2.7	Mahnverfahren	380
14.5.3	Fortlaufende Eintragung	380
14.5.4	Anmerkungen zu den Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen	380
14.5.5	Form der Beschluss-Sammlung	381
14.5.6	Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung	381
14.5.7	Führung der Beschluss-Sammlung als ordnungsmäßige Verwaltungsaufgabe	381
14.5.8	Vergütung für die Führung der Beschluss-Sammlung	382
14.5.9	Schadensersatzanspruch bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung	382

14.6	Informationspflichten der Wohnungseigentümer	382
14.7	Wirksamkeit und Ungültigerklärung von Beschlüssen – Konstitutive Beschlussfeststellung – Fehlerhafte Beschluss- verkündung	383
14.7.1	Anfechtung und Ungültigerklärung	384
14.7.2	Nichtige Beschlüsse	386
14.7.3	Gültigkeit und Ungültigkeit von Beschlüssen	387
14.7.3.1	Gültigkeit von Beschlüssen bei Beschlussmängeln oder Fehlerhaftigkeit ..	387
14.7.3.2	Nichtbeschluss	388
14.7.3.3	Minderheitsbeschluss	388
14.7.3.4	Negativbeschluss	389
14.7.3.5	Wiederholungsbeschluss	390
14.7.3.6	Inhaltliche Bestimmtheit der Beschlüsse	391
15.	Der Verwalter	392
15.1	Wer kann Verwalter werden?	392
15.1.1	Gesetzliche Zulassungsregelungen	392
15.1.2	Rechtliche Beschränkungen	394
15.1.2.1	Die Person des Verwalters und die Rechtsform des Unternehmens	394
15.1.2.2	Bonität und finanzielle Sicherheit	394
15.1.2.3	Berufshaftpflichtversicherung	395
15.1.2.4	Fachliche Qualifikation	395
15.2	Bestellung des Verwalters	396
15.2.1	Bestellung durch Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	396
15.2.2	Bestellung durch Mehrheitsbeschluss	396
15.2.3	Richterliche Bestellung	399
15.2.4	Übertragung der Verwalterbefugnisse	400
15.2.5	Bestellungszeitraum	401
15.2.6	Nachweis der Bestellung	402
15.3	Die Abberufung des Verwalters	403
15.3.1	Abberufung aus wichtigem Grund	405
15.3.2	Abberufung durch das Gericht	411
15.3.3	Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch den Verwalter	411
15.4	Der Verwaltungsvertrag	412
15.4.1	Vertragsparteien	413
15.4.2	Zeitpunkt und Dauer der Bestellung	414
15.4.3	Abberufung des Verwalters	414
15.4.4	Dauer des Verwaltungsvertrages	415
15.4.5	Vertragsverhältnis	416
15.4.6	Vertragsänderung	416
15.4.7	Unwirksamkeit einzelner Regelungen	416
15.4.8	Aufgaben und Rechte des Verwalters	417
15.4.9	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	417
15.4.10	Verwaltungsvergütung	418
15.4.10.1	Übliche Vergütung	418
15.4.10.2	Zusatzvergütungen	419

15.4.10.3	Verteilung der Verwaltungsvergütung	422
15.4.10.4	Mehrwertsteuer-Zuschlag	422
15.4.10.5	Unangemessenheit der Vergütung	422
15.4.10.6	Wertsicherungsklauseln	423
15.4.10.7	Verjährung des Vergütungsanspruchs	423
15.4.10.8	Vergütung nach Abberufung	423
15.4.10.9	Überwälzung auf den Mieter	424
15.4.11	Haftung des Verwalters	424
15.4.12	Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	425
15.4.13	Inkrafttreten und Rechtswirksamkeit des Vertrages	425
15.4.13.1	Unterzeichnung des Vertrages	425
15.4.13.2	Aushandeln des Vertrages durch Eigentümer oder Beirat	425
15.4.13.3	Anfechtung des Verwaltungsvertrages	426
15.4.13.4	Schadensersatzansprüche bei nicht ordnungsmäßigem Vertragsabschluss	427
15.4.13.5	Bindungswirkung	427
15.4.14	Zusätzliche Vertragsvereinbarungen	427
15.5	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	427
15.5.1	Aufgaben und Befugnisse nach dem WEG.....	428
15.5.1.1	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG.....	428
15.5.1.1.1	Durchführung von Beschlüssen	428
15.5.1.1.2	Durchführung der Hausordnung	429
15.5.1.1.3	Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung.....	430
15.5.1.1.4	Durchführung von Dringlichkeitsmaßnahmen	435
15.5.1.1.5	Anforderung, Entgegennahme und Abführung von Geldern.....	436
15.5.1.1.6	Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen	437
15.5.1.1.7	Verwaltung der eingenommenen Gelder	437
15.5.1.1.8	Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten	438
15.5.1.1.9	Abgabe der Grundeigentümererklärung	438
15.5.1.2	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 2 WEG.....	438
15.5.1.2.1	Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen	439
15.5.1.2.2	Fristenwahrung, Abwendung von Rechtsnachteilen, Prozessführung.....	439
15.5.1.2.3	Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer.....	440
15.5.1.2.4	Sonderregelungen für Rechtsanwaltsgebühren	441
15.5.1.3	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 3 WEG.....	441
15.5.1.3.1	Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen	441
15.5.1.3.2	Fristenwahrung, Abwendung von Rechtsnachteilen und Prozessführung.....	441
15.5.1.3.3	Laufende Instandhaltung und Instandsetzung	442
15.5.1.3.4	Durchführung der Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und 8 WEG	442
15.5.1.3.5	Kontoführung	443
15.5.1.3.6	Sonderregelungen für Rechtsanwaltsgebühren	443
15.5.1.3.7	Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen	443

15.5.1.3.8	Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Fehlen eines Verwalters	444
15.5.1.4	Unabdingbarkeit der Verwalterbefugnisse	444
15.5.1.5	Getrennte Kontoführung	445
15.5.1.6	Beschränkung der Kontoverfügung	445
15.5.1.7	Weitere Aufgaben und Befugnisse nach dem WEG	445
15.5.1.8	Aufgaben und Befugnisse gemäß Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	445
15.5.1.9	Vertragliche Aufgaben und Befugnisse	446
15.5.1.10	Weitere gesetzliche Pflichten des Verwalters	446
15.6.1.10.1	Aufbewahrungspflicht	447
15.5.1.10.2	Auskunftspflicht	447
15.5.1.10.3	Gewährung des Einsichtsrechts	448
15.5.1.10.4	Herausgabepflicht	448
15.5.1.10.5	Hinweis-/Informationspflichten	450
15.6	Die Haftung des Verwalters	451
16.	Der Verwaltungsbeirat	454
16.1	Die Bestellung des Verwaltungsbeirates	454
16.2	Dauer der Bestellung	456
16.3	Abberufung des Verwaltungsbeirates	456
16.4	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates	457
16.5	Organisation des Verwaltungsbeirates	459
16.5.1	Vorsitzender des Verwaltungsbeirates	459
16.5.2	Einberufung des Verwaltungsbeirates	460
16.5.3	Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Stimmrecht, Vertretung	460
16.5.4	Beschlussfassung, Niederschrift	460
16.6	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates	461
16.6.1	Einberufung der Wohnungseigentüerversammlung	461
16.6.2	Unterstützung des Verwalters	461
16.6.3	Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Verwaltungsbeirates	462
16.6.4	Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift	463
16.6.5	Sonstige Rechte und Pflichten	464
16.6.5.1	Auskunftspflicht	464
16.6.5.2	Bestellung und Abberufung des Verwalters	465
16.6.5.3	Aushandeln und Abschluss des Verwaltungsvertrages	465
16.6.5.4	Genehmigung der Jahresabrechnung / Aufstellung des Wirtschaftsplans	466
16.6.5.5	Abnahme des Gemeinschaftseigentums	467
16.6.5.6	Schlichtungsfunktion	468
16.6.5.7	Eingriffe in Eigentümerbeschlüsse	468
16.7	Aufwendungen und Vergütung für den Verwaltungsbeirat	468
16.8	Haftung des Verwaltungsbeirates	468
16.8.1	Haftungsmaßstab	469
16.8.2	Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss	470
16.8.3	Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	470

17. Wirtschaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung	471
17.1 Der Wirtschaftsplan	471
17.1.1 Zeitraum und Vorlage des Wirtschaftsplans	472
17.1.2 Inhalt des Wirtschaftsplans	473
17.1.3 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan	475
17.1.3.1 Vorherige Prüfung durch den Verwaltungsbeirat	476
17.1.3.2 Wirksamwerden und Zahlungspflicht	476
17.1.3.3 Rechtswirksamkeit bei Anfechtung	477
17.1.4 Einzugsermächtigung	477
17.1.5 Fälligkeit und Verzug	478
17.1.6 Wirtschaftsplan greift Abrechnung nicht vor	479
17.1.7 Liquiditätsumlagen	480
17.1.8 Kreditaufnahme	480
17.1.9 Durchsetzung des Wirtschaftsplanes	481
17.2 Die Jahresabrechnung	483
17.2.1 Aufstellung der Jahresabrechnung	483
17.2.2 Zeitraum und Vorlage der Jahresabrechnung	484
17.2.3 Form und Inhalt der Jahresabrechnung	485
17.2.3.1 Abrechnung in engerem Sinne als Beschlussgegenstand	489
17.2.3.2 Vermögensstatus/Entwicklung des Verwaltungsvermögens	490
17.2.3.3 Ergänzung bei Unvollständigkeit	491
17.2.3.4 Ausweisung von Forderungen und Verbindlichkeiten	491
17.2.3.5 Aufnahme zu Unrecht getätigter Ausgaben	492
17.2.3.6 Übernahme von Vorjahressalden/-guthaben/-fehlbeträgen	492
17.2.3.7 Aufstellung der Einnahmen und Gesamtausgaben	492
17.2.3.8 Verteilungsschlüssel	493
17.2.3.9 Abrechnung der Heizkosten	493
17.2.3.10 Einzelabrechnung	494
17.2.3.11 Vorauszahlungen	496
17.2.4 Prüfungs- und Kontrollrecht	497
17.2.4.1 Rechnerische Richtigkeit	497
17.2.4.2 Sachliche Richtigkeit	497
17.2.5 Einsichtsrecht	498
17.2.6 Prüfungsort	500
17.2.7 Beschlussfassung	500
17.2.8 Entlastung des Verwalters	504
17.2.9 Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses	505
17.2.10 Fiktive Genehmigung der Jahresabrechnung	507
17.3 Rechnungslegung	508
17.4 Nichtvorlage von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Rechnungslegung	509
18. Regelung der WEG-Streitigkeiten im ZPO-Verfahren	510
18.1 Zuständigkeit	510
18.2 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift und Eigentümerliste	514

18.3	Zustellungsvertreter und Ersatzzustellungsvertreter und Eigentümerliste.....	515
18.4	Anfechtungsklage und Wiedereinsetzung.....	516
18.5	Prozessverbindung.....	519
18.6	Beiladung und Wirkung des Urteils.....	519
18.7	Kostenentscheidung und Verwalterhaftung	520
18.8	Kostenerstattung und Kostenverteilung	522
18.9	Rechtsschutzbedürfnis	523
18.10	Berufungs- und Revisionsverfahren	524
19.	Begrenztes Vorrecht für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	525
19.1	Bevorrechtigte Beträge	525
19.2	Zeitliche Begrenzung der Ansprüche	525
19.3	Betragsmäßige Begrenzung der Ansprüche.....	526
19.4	Betreibung der Zwangsversteigerung durch die Gemeinschaft	526
19.5	Betreibung der Zwangsversteigerung durch Dritte.....	526
19.6	Keine Erwerberhaftung durch § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	527
	Anhang 1 – Wohnungseigentumsgesetz	528
	Anhang 2 – Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes	542
	Anhang 3 – Rechtsprechungsregister.....	544
	Anhang 4 – Schrifttum zum Wohnungseigentum.....	611
	Abkürzungsverzeichnis.....	612
	Stichwortverzeichnis	615