

Inhaltsübersicht

		Seite
Vorwort		V
Abkürzungsverzeichnis		XIX
Literaturverzeichnis		XXI

Teil 1 Mandatsübernahme in Wohnungseigentumssachen (Köhler)

	Rz.	Seite
I. Einleitung	1.1	1
II. Mandatskonstellationen	1.2	1
III. Erstkontakt Mandant – Rechtsanwaltskanzlei	1.23	9
IV. Vereinbarung einer Beratungsgebühr	1.26	10
V. Unterlagen, die vor einem Beratungsgespräch angefordert werden sollten	1.33	11
VI. Hinweise an den Mandanten	1.65	20
VII. Streitwertvereinbarung/Vergütungsvereinbarung	1.74	22
VIII. Rechtsschutzversicherung	1.83	24

Teil 2 Verwaltungsübergabe und Verwaltungsübernahme (Köhler)

I. Verwaltungsübergabe (Unterlagensicherung)	2.1	27
II. Bestellung des neuen Verwalters und Abschluss eines Vertrages zwischen WEG und Verwalter	2.7	29
III. Übernahmevorbereitung	2.8	29
IV. Der 1. Tag der Verwaltungszeit	2.21	32
V. Prüfung der vom Vorverwalter übergebenen Unterlagen auf Vollständigkeit	2.36	35
VI. Herausgabe der Kontobestände	2.59	43
VII. Prüfung der vom Vorverwalter übergebenen Unterlagen auf brisante Themen	2.64	44
VIII. Mitteilung der Prüfungsergebnisse an die Wohnungseigentümergemeinschaft und Vorbereitung weiterer Maßnahmen	2.72	46

Teil 3
Änderungen der Gemeinschaftsordnung –
Änderungsanspruch und Beschlusskompetenzen
(Becker)

	Rz.	Seite
I. Der Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers	3.1	50
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluss	3.47	62

Teil 4
Durchführung der WEV und formelle Prüfung
der gefassten Beschlüsse
(Scheuer)

I. Einleitung	4.1	99
II. Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung	4.3	100
III. Teilnahmerecht und Stimmrecht	4.109	126
IV. Durchführung der Wohnungseigentümersversammlung und Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersversammlung	4.198	146
V. Beschluss-Sammlung	4.316	171

Teil 5
Wirtschaftsplan
(Köhler)

I. Allgemeines	5.1	175
II. Bedeutung und Inhalt	5.8	177
III. Formaler Aufbau	5.32	184
IV. Verhältnis Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung	5.54	191
V. Beschluss über den Wirtschaftsplan	5.61	194
VI. Beschlussinhalt	5.106	206
VII. Beschlussanfechtung	5.130	212
VIII. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung eines Wirtschaftsplans	5.138	214

Teil 6
Erstellung/Prüfung einer Jahresabrechnung
(Köhler)

I. Grundsätzliches/Inhalt einer Jahresabrechnung	6.1	219
II. Die Gesamtabrechnung	6.18	224
III. Die Einzelabrechnung	6.134	254
IV. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage (Rückstellung)	6.184	269
V. Die Girokontodarstellung/Kontoabstimmung	6.194	272

	Rz.	Seite
VI. Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat	6.198	274
VII. Wirksamwerden einer Jahresabrechnung	6.200	274
VIII. Abrechnungsansprüche gegenüber dem amtierenden und dem ausgeschiedenen Verwalter	6.224	283

Teil 7
Rechnungslegung
(Köhler)

I. Allgemeines	7.1	307
II. Inhalt der Rechnungslegung	7.6	308
III. Anspruchsinhaber	7.24	314
IV. Beschluss über die Geltendmachung des Rechnungslegungsanspruchs .	7.28	315
V. Schuldner der Rechnungslegung	7.38	318
VI. Fälligkeit der Rechnungslegung	7.43	319
VII. Ort der Rechnungslegung	7.46	320
VIII. Durchsetzung des Rechnungslegungsanspruches	7.49	321
IX. Konsequenz einer Weigerung, Rechnung zu legen/ fehlerhafte Rechnungslegung	7.56	323
X. Streitwert/Beschwer	7.58	323

Teil 8
**Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen,
Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik**
(Peter)

I. Terminologie, Funktion, Problemstellung	8.1	327
II. Pflichten der Gemeinschaft, des einzelnen Eigentümers und des Verwalters	8.127	353
III. Ordentliche Durchführung von Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	8.382	402
IV. Außerordentliche Maßnahmen und Notgeschäftsleitung der Verwaltung und einzelner Eigentümer	8.533	437
V. Eingriff in das Sondereigentum zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums	8.604	450
VI. Veränderungen bei der Kostenverteilung	8.649	460

Teil 9
Technische Sicherheit in der Wohnungs-
eigentümergemeinschaft
(Felz)

	Rz.	Seite
I. Einleitung	9.1	466
II. Entscheidungstabelle	9.3	466
III. Die unübersichtliche Rechtslage	9.4	485
IV. Das System des technischen Sicherheitsrechts	9.6	485
V. Überwachungsbedürftige Anlagen und überprüfungs- sowie eichpflichtige Anlagen und Geräte	9.8	486
VI. Eröffnung des Anwendungsbereichs des Arbeitsschutzgesetzes und der Arbeitsschutzverordnungen	9.48	502
VII. Normen und Standards	9.58	506
VIII. Duales Arbeitsschutzsystem in Deutschland: Staatliches Recht und Recht der Unfallversicherungsträger	9.61	508
IX. Verkehrssicherungspflichten (Eröffnung von Verkehr, Überwachung von Gefahrenquellen)	9.65	510
X. Informationsmöglichkeiten über „Stand der Technik“, Technische Regeln, UVT-Vorschriften und Normen	9.81	517
XI. Tabellarische Übersicht über zu prüfende Anlagen, Geräte usw.	9.87	518
XII. Verzeichnis besonderer Abkürzungen	9.88	526

Teil 10
Bauliche Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer
(Hogenschurz)

I. Bauliche Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer	10.1	530
--	------	-----

Teil 11
Inhalt des Wohnungseigentums/Störungen durch Eigentümer, Verwalter und Dritte
(Peter)

I. Inhalt und Grenzen des Wohnungseigentums	11.1	653
II. Störung des Wohnungseigentums durch Wohnungseigentümer und andere	11.217	687

Teil 12
Sondernutzungsrechte
(Ott)

	Rz.	Seite
I. Grundlagen	12.1	741
II. Entstehung von Sondernutzungsrechten	12.43	754
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	12.105	776
IV. Veräußerung des Sondernutzungsrechts	12.148	793
V. Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts	12.168	799
VI. Aufhebung, Erlöschen und Entziehung des Sondernutzungsrechts . . .	12.184	805
VII. Zwangsvollstreckung	12.206	812

Teil 13
Das Verwaltungsverhältnis
(Reichert †/Tank/Köhler)

I. Definition	13.1	817
II. Die Begründung des Verwaltungsverhältnisses	13.4	818
III. Die Rechtsstellung des amtierenden Verwalters	13.94	848
IV. Die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses	13.241	887
V. Die Rechtsstellung des ausgeschiedenen Verwalters	13.306	902
VI. Entlastung des Verwalters	13.345	915

Teil 14
Der Verwaltungsbeirat in der anwaltlichen Beratungspraxis
(Häublein)

I. Überblick	14.1	933
II. Einrichtung des Verwaltungsbeirats – Begründung und Beendigung von Amts- und Anstellungsverhältnis	14.3	934
III. Zusammensetzung des Beirats und persönliche Voraussetzungen für die Mitgliedschaft	14.20	939
IV. Der Verwaltungsbeirat als Gremium	14.33	944
V. Aufgaben und Befugnisse des Beirats	14.37	944
VI. Rechtsbeziehungen des Verwaltungsbeirats zum Verband und den einzelnen Eigentümern	14.54	950
VII. Der Beirat als Vertreter im Rechtsverkehr	14.71	957
VIII. Haftung für das Handeln des Beirats und Zurechnung des Wissens der Beiratsmitglieder	14.77	959

Teil 15
Datenschutz in der Wohnungseigentümergemeinschaft
(Köhler)

	Rz.	Seite
I. Einleitung	15.1	964
II. Datenschutz als (nationales und europäisches) Grundrecht	15.6	965
III. Die Besonderheit europäischer Gesetzgebung – „Erwägungsgründe“ . . .	15.14	967
IV. Die Vorlaufzeit der DSGVO und die „Datenschutz-Panik“	15.16	967
V. Der Anwendungsbereich der DSGVO	15.21	969
VI. Die Grundbegriffe	15.52	974
VII. Die Pflichten nach Art. 28 DSGVO und ihre wohnungseigentumsrechtlichen Auswirkungen	15.73	981
VIII. Die Voraussetzungen der Verarbeitung personenbezogener Daten	15.125	990
IX. Die Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten	15.155	998
X. Die konkrete Verarbeitung personen-/gemeinschaftsbezogener Daten .	15.180	1003
XI. Software-Angebote für die Wohnungswirtschaft und Datenschutz . .	15.211	1012
XII. Die Informationspflichten der Eigentümergemeinschaft	15.229	1016
XIII. Die Auskunftsrechte Betroffener	15.247	1020
XIV. Sanktionen bei datenschutzrechtlichen Verstößen	15.262	1022
XV. Gerichtsstand bei datenschutzrechtlichen Verstößen	15.267	1023
XVI. Datenschutzbhörden	15.271	1024

Teil 16
Hausordnungsfragen – inhaltliche Gestaltung
und Beschlusskompetenzen
(Maier)

I. Einleitung	16.1	1025
II. Entstehung der Hausordnung	16.3	1025
III. Adressaten der Hausordnung	16.9	1027
IV. Inhalt	16.12	1028

Teil 17
Arbeitsrecht/Sozialversicherungsrecht für die
Wohnungseigentümergemeinschaft
(Köhler)

I. Allgemeines	17.1	1034
II. Vertragspartner auf der Arbeitgeberseite	17.9	1035
III. Vertragspartner auf der Arbeitnehmerseite (Einzelvertrag/ Gruppenvertrag)	17.22	1038
IV. Abschluss von Arbeitsverträgen mit Betreuungspersonen	17.35	1040
V. Vollzeitarbeitnehmer/Teilzeitarbeitnehmer	17.54	1044

	Rz.	Seite
VI. Inhalt des Arbeitsvertrages	17.57	1045
VII. Gesetzlich geregelte Arbeitnehmeransprüche und Schutzvorschriften (Lohnfortzahlung/Mutterschutz/Elternzeit)	17.142	1057
VIII. Wohnraumüberlassung	17.162	1060
IX. Beendigung des Arbeitsverhältnisses	17.170	1061
X. Sozialversicherungsrecht	17.198	1067
XI. Steuerrecht	17.266	1080

Teil 18
Versicherungsrechtliche Fragen im Wohnungseigentum
(Köhler)

I. Einleitung	18.1	1082
II. Versicherungsverträge für Wohnungseigentümergemeinschaften	18.7	1083
III. Versicherungsvertrag für den Verwaltungsbeirat (VermSchHV)	18.107	1099
IV. Versicherungsverträge für den Verwalter von Wohnungseigentümer- gemeinschaften	18.118	1102
V. Vertragsabschlussberechtigung	18.148	1107
VI. Kündigung von Versicherungsverträgen	18.159	1108
VII. Selbstbeteiligungen bei der Gebäudeversicherung	18.187	1112
VIII. Abwicklung von Versicherungsfällen	18.206	1116

Teil 19
Baurecht im WEG-Mandat
(Aschenbrenner/Gantert)

I. Grundlagen	19.1	1136
II. Anfängliche Baumängel am Gemeinschaftseigentum	19.229	1196
III. Mängel am Sondereigentum	19.403	1249
IV. Gerichtliche Verfahren (Besonderheiten)	19.421	1254

Teil 20
Hausgeldverpflichtung des Sondereigentümers
und gerichtliche Maßnahmen
(Wolicki)

I. Einführung	20.1	1280
II. Die Hausgeldverpflichtung des Sondereigentümers	20.7	1282
III. Zahlungsschuldner von Hausgeldverpflichtungen	20.101	1305
IV. Die gerichtliche Betreibung	20.221	1331
V. Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln	20.355	1359
VI. Versorgungssperre bei Hausgeldrückständen des Wohnungseigentümers	20.463	1382

Teil 21
Zwangsversteigerung des Sondereigentums
(Leppla)

	Rz.	Seite
I. Einführung	21.1	1400
II. Die wichtigsten Akteure des Verfahrens	21.7	1401
III. Motivation zur Zwangsversteigerung	21.34	1407
IV. Die Zwangsversteigerung unter Ausnutzung des Hausgeldprivilegs	21.69	1415
V. Sonderformen des Zwangsversteigerungsverfahrens	21.203	1443
VI. Kosten	21.214	1445

Teil 22
Besondere Maßnahmen gegen den Sondereigentümer –
Zwangsvorwaltung des Sondereigentums
(Leppla)

I. Einführung	22.1	1448
II. Die wichtigsten Akteure des Verfahrens	22.6	1449
III. Motivation zur Zwangsvorwaltung	22.50	1455
IV. Gang des Verfahrens	22.94	1464
V. Kosten	22.124	1468

Teil 23
Die Insolvenz des Sondereigentümers
(Queisner)

I. Einleitung	23.1	1472
II. Das Insolvenzverfahren im Überblick	23.3	1473
III. Das vom Insolvenzbeschlag erfasste Vermögen	23.26	1480
IV. Die Verwaltung des Wohnungseigentums im Insolvenzverfahren	23.31	1482
V. Die Verwertung des Wohnungseigentums und seiner Nutzungen in der Insolvenz	23.132	1516
VI. Die Verwertung der Nutzungen aus dem Wohnungseigentum	23.146	1522
VII. Die Freigabe des Wohnungseigentums	23.149	1523
VIII. Der Beschlussanfechtungsprozess nach § 46 WEG in der Insolvenz	23.157	1527

Teil 24
Die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG
(Köhler)

I. Einleitung	24.1	1537
II. Die Wirksamkeit der Veräußerungsbeschränkung	24.4	1539
III. „Veräußerung“ als Voraussetzung für ein Zustimmungserfordernis	24.9	1540

	Rz.	Seite
IV. Erfordernis „wichtiger Gründe“ für eine Zustimmungsverweigerung	24.12	1541
V. Die Person des Zustimmungsverpflichteten (Klagegegner)	24.20	1545
VI. Vom Veräußerer zu erteilende Auskünfte und vorzulegende Unterlagen .	24.33	1548
VII. Wirksamkeit eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung	24.45	1550
VIII. Zustimmungsfrist	24.58	1553
IX. Streitwert für Streitigkeiten über die Veräußerungszustimmung	24.60	1553
X. Kosten der Verwalterzustimmung	24.65	1554
XI. Die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	24.77	1557

Teil 25

Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen (Scheuer)

I. Anwendbarkeit der Zivilprozessordnung	25.1	1562
II. Übergangsvorschrift des § 62 Abs. 1 WEG	25.3	1563
III. Verfahrenshindernisse und vorbereitende Verfahren	25.4	1563
IV. Klageverfahren der 1. Instanz	25.41	1571
V. Vertretung des Beklagten oder anderer Beteiligter im Klageverfahren .	25.358	1644
VI. Entscheidungsmöglichkeiten 1. Instanz	25.361	1645
VII. Verfahren 2. Instanz – Berufung	25.443	1662
VIII. Verfahren 3. Instanz – Revision	25.460	1667
IX. Streitwert	25.467	1668
X. Kostenfestsetzung gemäß § 50 WEG – Begrenzung der Kosten- erstattung	25.471	1669
XI. Zwangsvollstreckungsverfahren	25.481	1671

Teil 26

Der Streitwert in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren (Maier)

I. Einleitung	26.1	1673
II. Aufbau des § 49a GKG	26.3	1674
III. Festgesetzte Streitwerte bei häufig vorkommenden Verfahrensgegen- ständen (seit der Novellierung des WEG 2007)	26.8	1675
IV. Rechtsbehelfe gegen den festgesetzten Streitwert	26.77	1694
 Stichwortverzeichnis		1697