

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 13 |
| 1 Allgemeine Fragestellungen | 15 |
| 1.1 Werdender Wohnungseigentümer | 15 |
| 1.2 Vereinbarungen der WEG und Folgen der WEG-Reform | 17 |
| 1.2.1 Auslegung nach dem 1.12.2020 (Beschlussfähigkeit I) | 17 |
| 1.2.2 Auslegung nach dem 1.12.2020 (Beschlussfähigkeit II) | 20 |
| 1.2.3 Inhaltskontrolle | 22 |
| 1.2.4 Was ist ein Haustier? | 24 |
| 1.3 Beschlüsse und Beschlusskompetenz | 27 |
| 1.3.1 Beschlusskompetenz | 27 |
| 1.3.2 Bestimmtheit | 34 |
| 1.3.3 Beschluss außerhalb einer Versammlung | 36 |
| 1.3.4 Zweitbeschluss | 42 |
| 1.3.5 Grundlose Wiederholung | 44 |
| 1.4 Mehrhausanlagen | 45 |
| 1.4.1 Verständnis der Gemeinschaftsordnung | 45 |
| 1.4.2 Anrecht auf Schlüssel? | 50 |
| 1.5 Öffentliches Recht | 52 |
| 1.5.1 Haftung des Wohnungseigentümers neben Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? | 52 |
| 1.5.2 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Drittbetroffener? | 56 |
| 1.5.3 Vorgehen gegen Baugenehmigung | 57 |
| 2 Sachenrecht (§§ 2 bis 9 WEG) | 61 |
| 2.1 Teilungserklärung | 61 |
| 2.2 Genehmigungsvorbehalt | 63 |
| 2.3 Umfang von Wohnungseigentum | 65 |
| 3 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 9a, 9b WEG) | 69 |
| 3.1 Umsatzsteuer bei Wärmelieferung? | 69 |
| 3.2 Kann eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Verbraucherin sein? | 72 |
| 3.3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG) | 74 |
| 3.3.1 Entstörung des gemeinschaftlichen Eigentums | 74 |
| 3.3.2 Keller wird bewohnt/umgebaut: Wer kann dagegen vorgehen? | 79 |
| 3.3.3 Schadensersatz für die Entfernung von Pflanzen | 82 |
| 3.3.4 Kaufrechtliche Mängelansprüche des Erwerbers von Wohnungseigentum | 83 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.3.5 | Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter | 85 |
| 3.3.6 | Mängelrechte gegen Bauträger | 86 |
| 3.3.7 | Öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche der WEG | 90 |
| 3.3.8 | Verkehrssicherung | 91 |
| 3.4 | Die verwalterlose Gemeinschaft als Beklagte | 97 |
| 3.5 | Die verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Klägerin | 101 |
| 3.6 | Betretungsrechte | 104 |
| 3.7 | Aufwendungsersatz (§ 9a Abs. 4 WEG) | 106 |
| 3.7.1 | Ex-Wohnungseigentümer | 106 |
| 3.7.2 | Zerstrittene Zweiergemeinschaft | 108 |
| 3.8 | Rauchwarnmelder | 110 |
| 4 | Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG) | 113 |
| 4.1 | Nachweis der Bestellung | 113 |
| 4.2 | Klage auf Zustimmung | 116 |
| 5 | Gebrauch und Nutzungen (§§ 13 bis 16 WEG) | 119 |
| 5.1 | Wohnungseigentum | 119 |
| 5.1.1 | Pflege kranker Menschen | 119 |
| 5.1.2 | Störung durch Zigaretten | 120 |
| 5.2 | Teileigentum | 122 |
| 5.2.1 | Wohnen im Teileigentum I | 122 |
| 5.2.2 | Wohnen im Teileigentum II | 124 |
| 5.2.3 | Wohnen im Teileigentum III | 129 |
| 5.2.4 | Laden | 131 |
| 5.2.5 | Keller | 134 |
| 5.3 | Vermietetes Sondereigentum | 136 |
| 5.3.1 | Haftung des vermietenden Wohnungseigentümers | 136 |
| 5.3.2 | Zustimmung zur Vermietung | 138 |
| 5.3.3 | Einwirkung auf Mieter | 140 |
| 6 | Sondernutzungsrecht | 145 |
| 6.1 | Eintragung | 145 |
| 6.2 | Entstörung | 147 |
| 6.3 | Umfang des Benutzungsrechts | 150 |
| 6.4 | Vermietung | 154 |
| 7 | Umlageschlüssel (§ 16 WEG) | 157 |
| 7.1 | Änderung | 157 |
| 7.2 | Umdeutung | 159 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 8 | Heizkosten und ihre Abrechnung | 163 |
| 8.1 | Verbundene Anlagen | 163 |
| 8.2 | Kürzungsrecht | 165 |
| 8.3 | Schätzungen | 166 |
| 8.4 | Unverhältnismäßig hohe Kosten | 170 |
| 9 | Verwaltung (§§ 18, 19 WEG) | 173 |
| 9.1 | Veräußerungsverlangen (§ 17 WEG) | 173 |
| 9.1.1 | Hausgeldschulden | 173 |
| 9.1.2 | Verwirkung | 176 |
| 9.2 | Begriff der Verwaltung | 177 |
| 9.3 | Einsichtnahme (§ 18 Abs. 4 WEG) | 179 |
| 9.3.1 | Auskunft trotz Einsichtnahme? | 179 |
| 9.3.2 | Klage auf Einsicht | 181 |
| 9.4 | Benutzungsbeschluss (§ 19 Abs. 1 WEG) | 183 |
| 9.4.1 | Verbot der Benutzung? | 183 |
| 9.4.2 | Verbot von Elektroautos? | 185 |
| 9.4.3 | Verbot von Standheizungen? | 188 |
| 9.5 | Einzelne Verwaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 WEG) | 191 |
| 9.5.1 | Erhaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG) | 191 |
| 9.5.2 | Wohnungseigentum und Gebäudeversicherung (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG) | 200 |
| 9.6 | Datenschutz | 203 |
| 9.6.1 | Legionellenbefall | 203 |
| 9.6.2 | Mieter schwärzt Mieter an: Auskunft? | 207 |
| 9.6.3 | Videoüberwachung | 210 |
| 9.7 | Folgenbeseitigungsanspruch | 212 |
| 10 | Bauliche Veränderungen und ihre Kosten (§§ 20, 21 WEG) | 215 |
| 10.1 | Anspruch auf bauliche Veränderung | 215 |
| 10.1.1 | Lademöglichkeit für E-Autos | 215 |
| 10.1.2 | Klimaanlage | 218 |
| 10.2 | Verlegung Müllplatz | 220 |
| 10.3 | Kosten einer privilegierten baulichen Veränderung | 221 |
| 10.4 | Störungen: Sondereigentum | 224 |
| 11 | Versammlung (§§ 23 bis 25 WEG) | 227 |
| 11.1 | Einberufung (Ladung) | 227 |
| 11.1.1 | Was gilt, wenn der Falsche lädt? (I) | 228 |
| 11.1.2 | Was gilt, wenn der Falsche lädt? (II) | 231 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 11.1.3 | Irreführung der Wohnungseigentümer | 235 |
| 11.1.4 | Bezeichnung der Gegenstände I | 237 |
| 11.1.5 | Bezeichnung der Gegenstände II | 240 |
| 11.2 | Stimmrecht | 241 |
| 11.2.1 | Mehrere Wohnungseigentumsrechte | 241 |
| 11.2.2 | Stimmverbot I | 244 |
| 11.2.3 | Stimmverbot II | 246 |
| 11.2.4 | Majorisierung | 251 |
| 11.3 | Elektronische Kommunikation | 252 |
| 11.4 | Niederschrift: Berichtigung | 253 |
| 12 | Verwalter (§§ 26, 27 WEG) | 257 |
| 12.1 | Bestellung | 257 |
| 12.1.1 | Verflechtungen und Ordnungsmäßigkeit | 257 |
| 12.1.2 | Versendung von Alternativangeboten? | 258 |
| 12.2 | Abberufung | 261 |
| 12.3 | Faktischer Verwalter | 264 |
| 12.4 | Rechte und Pflichten | 266 |
| 12.4.1 | Kompetenzschutzklage I | 266 |
| 12.4.2 | Kompetenzschutzklage II | 268 |
| 12.5 | Aufwendungs- und Bereicherungsansprüche | 270 |
| 12.6 | Vergleich mit Gemeinschaft der Wohnungseigentümer | 273 |
| 12.7 | Verwaltervertrag: Staffeklausel | 275 |
| 13 | Wirtschaftsplan, Sonderumlage, Jahresabrechnung und Hausgeldschuldner (§ 28 WEG) | 279 |
| 13.1 | Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG) | 279 |
| 13.1.1 | Anspruch auf Vorschuss | 279 |
| 13.1.2 | Beschlussfassung | 281 |
| 13.2 | Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 WEG) | 283 |
| 13.2.1 | Darstellung der Kostenpositionen | 283 |
| 13.2.2 | Mängel des Nachschuss-Beschlusses | 284 |
| 13.2.3 | Gegenstand der Beschlussfassung | 287 |
| 13.2.4 | Ausreichende Tatsachengrundlage | 289 |
| 13.2.5 | Klage auf Jahresabrechnung | 291 |
| 14 | Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG) | 293 |
| 14.1 | Entlastung? | 293 |
| 14.2 | Bestellung eines Nichteigentümers? | 295 |
| 14.3 | Kompetenzschutzklage | 296 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 15 | WEG-Verfahrensrecht (§§ 43 bis 45 WEG) | 299 |
| 15.1 | Falsche Rechtsmittelbelehrung | 299 |
| 15.2 | Zuständigkeit | 300 |
| 15.2.1 | Prüfung | 300 |
| 15.2.2 | Ausgleichsanspruch | 303 |
| 15.2.3 | Vollzug eines Teilungsvertrags | 307 |
| 15.3 | Probleme der Beschlussklagen | 309 |
| 15.3.1 | Anfechtungsklage und Rechtsschutzbedürfnis | 309 |
| 15.3.2 | Anfechtungsklage: Anfechtungsbefugnis | 310 |
| 15.3.3 | Beschlussersetzungsklage | 312 |
| 15.4 | Hausgeldklagen | 316 |
| 15.5 | Selbstständiges Beweisverfahren | 318 |
| 15.5.1 | Möglichkeit eines selbstständigen Beweisverfahrens | 318 |
| 15.5.2 | Grenzen des selbstständigen Beweisverfahrens | 320 |
| 16 | Übergangsvorschriften (§ 48 WEG) | 323 |
| 16.1 | Störungsabwehr I | 323 |
| 16.2 | Störungsabwehr II | 325 |
| 16.3 | Beschlussersetzungsklage | 327 |
| 16.4 | Schadensersatz gegen den Verwalter | 328 |
| 17 | COVID-19-Pandemie | 331 |
| 17.1 | Versammlung | 331 |
| 17.1.1 | Versammlung unter 2 G+-Bedingungen? | 331 |
| 17.1.2 | Anspruch auf Versammlung | 333 |
| 17.1.3 | Vollmachtsversammlung | 336 |
| 17.1.4 | Anspruch auf Absage | 341 |
| 17.2 | Schutz- und Hygienekonzepte | 342 |
| | Glossar | 345 |
| | Übersicht: Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum | 363 |
| | Abkürzungsverzeichnis | 373 |
| | Stichwortverzeichnis | 375 |
| | Der Autor | 385 |