

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: Dritt betroffener?	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: Staffelklausel	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