

Inhalt

1	GRUNDSÄTZLICHES VORWEG	11
1.1	Was »Wohnungseigentum« bedeutet	12
1.2	Reform des Wohnungseigentumsrechts	14
1.3	Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschafts-eigentums	17
1.3.1	Gebrauchsregelungen	19
1.3.2	Sondereigentum	21
1.3.3	Gemeinschaftseigentum	26
1.3.4	Einzelfälle	28
1.4	Sondernutzungsrecht	33
1.4.1	Begründung	33
1.4.2	Berechtigter	34
1.4.3	Gegenstand und Inhalt	35
1.4.4	Umfang des Gebrauchs und der Nutzung	36
1.4.5	Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung	38
1.4.6	Übertragung	39
1.4.7	Entziehung	39
1.5	Entstehen von Wohnungseigentum	40
1.5.1	Begründung durch Einräumung von Sondereigentum	40
1.5.2	Begründung durch Teilung	41
1.6	Entziehung von Wohnungseigentum	42
1.6.1	Voraussetzungen	43
1.6.2	Beschlussfassung	47
1.6.3	Durchsetzung des Anspruchs	47
2	WENN SIE WOHNUNGSEIGENTUM ERWERBEN WOLLEN	49
2.1	Kriterien für die richtige Entscheidung	49
2.1.1	Standort	49
2.1.2	Zur Verfügung stehendes Kapital	50
2.1.3	Zeitlicher Aufwand	50
2.1.4	Gestaltungsfreiheiten	50
2.1.5	Vor- und Nachteile des Wohnungseigentums	51
2.2	Die richtige Eigentumswohnung finden	52
2.2.1	Anzeigen studieren	52
2.2.2	Anzeigen aufgeben	53

| Inhaltsverzeichnis

5.3	Wirtschaftsplan	152
5.3.1	Verpflichtung des Verwalters.	153
5.3.2	Inhalt.	153
5.3.3	Wirtschaftsjahr	155
5.3.4	Beschlussfassung.	155
5.4	Jahresabrechnung	157
5.4.1	Verpflichtung des Verwalters.	158
5.4.2	Inhalt.	158
5.4.3	Abrechnungszeitraum	161
5.4.4	Beschlussfassung.	162
5.4.5	Fehlerhafte Jahresabrechnung.	164
5.4.6	Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsrats .	165
5.4.7	Eigentümerwechsel.	166
5.5	Vermögensbericht	167
6	WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG	171
6.1	Einberufung	172
6.1.1	Zuständigkeit.	173
6.1.2	Ort der Versammlung	173
6.1.3	Zeitpunkt der Versammlung.	174
6.1.4	Kreis der einzuladenden Personen.	175
6.1.5	Ladungsfrist.	177
6.1.6	Form und Inhalt der Einladung	178
6.2	Durchführung der Versammlung.	180
6.2.1	Vorsitz.	181
6.2.2	Teilnahmeberechtigte Personen	182
6.2.3	Online-Teilnahme an Eigentümersammlung	183
6.2.4	Geschäftsordnung.	184
6.2.5	Behandlung der Tagesordnungspunkte	184
6.2.6	Beschlussanträge.	186
6.2.7	Abstimmung	187
6.2.8	Schluss der Versammlung	187
6.3	Beschlussfähigkeit	188
6.4	Stimmrecht.	189
6.4.1	Inhaber des Stimmrechts.	189
6.4.2	Verteilung der Stimmen.	191
6.4.3	Ausschluss des Stimmrechts	192
6.4.4	Stimmehaltung	194
6.4.5	Vollmacht des Wohnungseigentümers.	194

6.5	Beschlussfassung	195
6.5.1	Abgrenzung: Beschluss und Vereinbarung	195
6.5.2	Beschlussfassung in der Eigentümersammlung	198
6.5.3	Beschlussfassung im Umlaufverfahren	198
6.5.4	Inhaltliche Anforderungen an Beschlüsse	200
6.5.5	Feststellung und Verkündung von Beschlüssen	201
6.5.6	Fehlerhafte Beschlüsse	202
6.6	Versammlungsniederschrift	205
6.6.1	Form	206
6.6.2	Inhalt	206
6.6.3	Zeitpunkt der Errichtung	208
6.6.4	Einsichtsrecht	208
6.6.5	Anspruch auf Berichtigung	209
6.7	Beschlussammlung	210
6.7.1	Form der Beschlussammlung	210
6.7.2	Inhalt der Beschlussammlung	210
6.7.3	Zeitpunkt der Eintragung	213
6.7.4	Verantwortlicher für die Beschlussammlung	213
6.7.5	Einsichtsrecht	214
7	VERWALTER	215
7.1	Bestellung des Verwalters	215
7.1.1	Eignung des Verwalters	215
7.1.2	Bestellung durch Teilungserklärung oder Beschluss	217
7.1.3	Höchstdauer der Bestellung und Wiederwahl	219
7.1.4	Nachweis der Verwalterbestellung	219
7.1.5	Anfechtung der Verwalterbestellung	220
7.2	Verwaltervertrag	223
7.2.1	Abschluss des Vertrags	224
7.2.2	Form	225
7.2.3	Inhalt	226
7.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	230
7.3.1	Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis	230
7.3.2	Entscheidungs- und Handlungsbefugnisse im Innenverhältnis	231
7.4	Haftung des Verwalters	235
7.4.1	Haftung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	235
7.4.2	Haftung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern	240
7.4.3	Haftung gegenüber außenstehenden Dritten	241

| Inhaltsverzeichnis

7.5	Rechte des Verwalters	243
7.5.1	Vertretungsrecht	243
7.5.2	Vergütungsanspruch	243
7.5.3	Anspruch auf Entlastung	243
7.6	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags	244
7.6.1	Abberufung des Verwalters	244
7.6.2	Beendigung des Verwaltervertrags	245
8	VERWALTUNGSBEIRAT	249
8.1	Einrichtung	249
8.2	Zusammensetzung	250
8.3	Bestellung	250
8.4	Organisation	250
8.4.1	Geschäftsordnung	251
8.4.2	Einberufung	251
8.4.3	Beschlussfassung	252
8.5	Aufgaben und Befugnisse	252
8.5.1	Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung	253
8.5.2	Unterstützung des Verwalters	253
8.5.3	Überwachung des Verwalters	254
8.5.4	Weitere Aufgaben	255
8.6	Auslagenersatz und Vergütung	256
8.7	Haftung	257
8.8	Abberufung	259
9	GERICHTLICHES VERFAHREN	261
9.1	Anfechtungsklage	261
9.1.1	Gegenstand der Anfechtung	261
9.1.2	Klage des Wohnungseigentümers	263
9.1.3	Anfechtungsberechtigter	264
9.1.4	Anfechtungsfrist	264
9.2	Nichtigkeitsklage	264
9.3	Beschlussersetzungsklage	266
9.4	Beseitigungsklage	267
9.5	Unterlassungsklage	268
INDEX	269	