

Inhaltsverzeichnis

Einführung	15
1 Grundlagen des Wohnungseigentums	17
1.1 Die Teilungserklärung	17
1.2 Die Gemeinschaftsordnung	19
1.3 Die Miteigentumsanteile	20
1.4 Die Änderung der Teilungserklärung	20
2 Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	23
2.1 Was bedeutet Rechtsfähigkeit?	23
2.2 Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§§ 18, 19, 27 WEG)	27
2.3 Die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG)	28
2.4 Grenzen der Rechtsfähigkeit	32
2.5 Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft für Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG)	33
2.6 Konsequenzen der Rechtsfähigkeit	41
2.6.1 Haftung der Gemeinschaft	41
2.6.2 Haftung der Wohnungseigentümer	42
2.6.3 Zwangshypothek für Hausgeldschulden	46
2.6.4 Die Verkehrssicherungspflicht ist Sache der Gemeinschaft	47
2.6.5 Untergemeinschaften	48
2.6.6 Der werdende Wohnungseigentümer	51
2.7 Arbeitshilfen	56
3 Abgrenzung Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	61
3.1 Grundsätze des Gemeinschaftseigentums	61
3.2 Grundsätze des Sondereigentums	62
3.3 Konkretisierung des Sondereigentums durch Teilungserklärung und Teilungsplan	65
3.4 Zuordnung zum Gemeinschafts- und Sondereigentum im Einzelnen	67
3.5 Sondernutzungsrechte	73
3.5.1 Entstehung und Fortgeltung von Sondernutzungsrechten	74
3.5.2 Umfang von Sondernutzungsrechten	78
3.5.3 Instandhaltung der Sondernutzungsflächen	79
3.5.4 Veräußerung von Sondernutzungsrechten	80

4	Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum	81
4.1	Bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen	81
4.2	Der Begriff der baulichen Veränderung	86
4.3	Maßnahmen mit Zustimmung aller nachteilig betroffenen Eigentümer	90
4.4	Fallgruppen möglicher Nachteile	92
4.4.1	Nachteilige Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Gesamtanlage	92
4.4.2	Gefährdung der Statik und der Sicherheit des Gebäudes	96
4.4.3	Die Möglichkeit der intensiveren Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	97
4.4.4	Verursachung lästiger Immissionen	98
4.4.5	Die Baumaßnahme führt zu einer geänderten Nutzung	99
4.5	Das Einverständnis zur baulichen Veränderung	100
4.6	Nicht privilegierte Baumaßnahmen	101
4.7	Grenzen für bauliche Veränderungen	102
4.8	Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen	103
4.9	Kosten bei nachträglicher Beteiligung an einer baulichen Veränderung	108
4.10	Öffnungsklausel für abweichende Kostenregelungen	110
4.11	Der Beseitigungsanspruch	110
4.12	Verteidigung gegen den Beseitigungsanspruch	114
4.13	Arbeitshilfen	116
5	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	119
5.1	Zweckbestimmung und Nutzung von Sondereigentum	119
5.2	Zweckbestimmung und Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum	125
5.3	Hausordnung	127
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	133
6.1	Die Einberufungsberechtigten	133
6.1.1	Der Verwalter	133
6.1.2	Sonstige Einberufungsberechtigte	137
6.2	Rahmenbedingungen	140
6.2.1	Turnus	140
6.2.2	Ort	141
6.2.3	Zeitpunkt	143
6.3	Einberufungsfrist und -form	145
6.4	Wer ist einzuladen?	146
6.5	Tagesordnung	151
6.5.1	Die wichtigsten Themenbereiche	152
6.5.2	Formulierung der Tagesordnungspunkte und andere Vorbereitungen	154
6.5.3	Unzureichend bezeichnete Tagesordnungspunkte und die Folgen	156
6.5.4	Anspruch einzelner Eigentümer auf bestimmte Tagesordnungspunkte	157

6.6	Situation und Verhalten in der Versammlung	160
6.7	Die rhetorische Auseinandersetzung	163
6.7.1	Die Kleidung	163
6.7.2	Der Versammlungsleiter als Moderator	164
6.7.3	Körpersprache	165
6.7.4	Richtiges Zuhören	166
6.7.5	Richtiges Sprechen	167
6.7.6	Unnötige Konfrontationen vermeiden	169
6.8	Umgang mit Kritik und Abwehr von Angriffen	170
6.9	Einlasskontrolle	171
6.10	Die Eröffnung	172
6.11	Geschäftsordnungsfragen	173
6.12	Der/die Vorsitzende	175
6.13	Beschlussfähigkeit	176
6.14	Das Stimmrecht	177
6.14.1	Die gesetzliche Regelung: das Kopfprinzip	178
6.14.2	Das Objekt- und das Wertprinzip	178
6.14.3	Stimmrecht des faktischen Eigentümers und des Nießbrauchers	180
6.14.4	Stimmrecht bei nachträglicher Unterteilung von Wohnungen	180
6.14.5	Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	182
6.14.6	Der Stimmrechtsausschluss	182
6.14.7	Vertretung bei der Stimmabgabe	187
6.14.8	Beschränkung der Vertretungsbefugnis	191
6.14.9	Berater, Beistände und Co.	194
6.14.10	Majorisierung durch den Mehrheitseigentümer	197
6.15	Die Beschlussfassung	199
6.15.1	Der Abstimmungsmodus	201
6.15.2	Verkündung des Beschlussergebnisses	205
6.16	Die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung	207
6.16.1	Inhalt der Niederschrift	207
6.16.2	Rechtlicher Charakter der Niederschrift	210
6.16.3	Berichtigungsanspruch	210
6.17	Die Abwicklung der Versammlung	211
6.17.1	Erstellung des Protokolls	211
6.17.2	Ausführung der Beschlüsse	212
6.18	Arbeitshilfen	214
7	Vereinbarungen und Beschlüsse	223
7.1	Die Vereinbarung	223
7.2	Das Ändern von Vereinbarungen	226
7.3	Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung	227

7.4	Fortgeltung von Altvereinbarungen	229
7.5	Der Mehrheitsbeschluss	230
7.6	Im Grundbuch einzutragende Beschlüsse	233
7.7	Abgrenzung zwischen Vereinbarung und Beschluss	234
7.8	Der Zitterbeschluss	236
7.8.1	Gesetzes-/vereinbarungsändernde Beschlüsse	237
7.8.2	Vereinbarungs-/gesetzeswidrige Mehrheitsbeschlüsse	239
7.8.3	Der vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschluss	240
7.8.4	Beschlusskompetenzen nach dem WEG	241
7.9	Nichtige Beschlüsse	242
7.10	Zweitbeschlüsse	243
7.10.1	Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	244
7.10.2	Der ergänzende Zweitbeschluss	246
7.10.3	Der abändernde Zweitbeschluss	246
7.11	Umlaufbeschlüsse	249
7.12	Der Sukzessivbeschluss	255
7.13	Arbeitshilfen	257
8	Der Verwalter	259
8.1	Die Person	259
8.2	Das Amt	262
8.3	Bestellung durch Beschluss	263
8.4	Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl	268
8.5	Die Verwalterbestellung in der Teilungserklärung	269
8.6	Annahme der Bestellung	269
8.7	Dauer der Bestellung	270
8.8	Wiederholte Bestellung	272
8.9	Die Trennungstheorie	274
8.10	Die Form des Verwaltervertrags	275
8.11	Parteien und Inhalt des Verwaltervertrags	276
8.11.1	Problematische Vertragsregelungen	278
8.11.2	Nichtige Vertragsregelungen	281
8.12	Abschluss des Verwaltervertrags	283
8.13	Beendigung des Verwalteramts	285
8.13.1	Ende des Beststellungszeitraums	285
8.13.2	Tod des Verwalters	286
8.13.3	Erlöschen der Gesellschaft	286
8.13.4	Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags	288
8.13.5	Abberufung aus wichtigem Grund	289
8.13.6	Abberufungsgründe	290
8.13.7	Rechte des abberufenen Verwalters	292

8.13.8	Das Verfahren bei erfolgreicher Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	294
8.13.9	Amtsniederlegung	296
8.13.10	Keine Beendigung durch Veräußerung der Verwalterfirma	297
8.13.11	Rechte und Pflichten bei Ende des Verwalteramts	297
8.14	Arbeitshilfen	301
9	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	303
9.1	Vertretungsmacht und Geschäftsführungsbefugnis gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	303
9.1.1	Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer	304
9.1.2	Durchführung der Hausordnung	306
9.1.3	Maßnahmen der ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	307
9.1.4	Lasten- und Kostenbeiträge anfordern, in Empfang nehmen und abführen sowie Zahlungen und Leistungen entgegennehmen	311
9.1.5	Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder	313
9.1.6	Informationspflicht über gerichtliche Verfahren	314
9.1.7	Zustellungsvertreter für die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer	315
9.2	Befugnis des Verwalters	315
9.2.1	Maßnahmen untergeordneter Bedeutung und ohne erhebliche Verpflichtung	316
9.2.2	Abwendung von Nachteilen und Notgeschäftsführung	317
9.3	Erweiterungen und Beschränkungen der Befugnisse des Verwalters	319
9.3.1	Zustimmung des Verwalters zu baulichen Veränderungen	319
9.3.2	Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Sondereigentums ...	322
9.3.3	Zustimmung des Verwalters zur Vermietung oder zur Gewerbeausübung	324
9.4	Das Zutrittsrecht des Verwalters zum Sondereigentum	325
9.4.1	Eigenes Zutrittsrecht des Verwalters	325
9.4.2	Zutrittsrecht der Gemeinschaft	326
9.4.3	Regelung des Zutritts in der Gemeinschaftsordnung	327
9.5	Führung der Beschlussammlung	327
9.6	Auskunftspflichten	331
9.7	Einsichtsrecht der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen	333
9.8	Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	336
9.9	Die Entlastung des Verwalters	337
9.10	Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	339
9.11	Arbeitshilfen	346

10	Der Verwaltungsbeirat	349
10.1	Bestellung des Verwaltungsbeirats	349
10.2	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	350
10.3	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	352
10.4	Haftung, Vergütung und Versicherung des Beirats	355
10.5	Arbeitshilfen	357
11	Bestandswahrung und Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	359
11.1	Instandhaltung und Instandsetzung	365
11.1.1	Finanzierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	374
11.1.2	Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums	382
11.1.3	Modernisierende Instandsetzung	385
11.1.4	Haftung der Gemeinschaft und der Sondereigentümer für Beschädigungen von Sondereigentum	387
11.1.5	Duldungspflichten Dritter	393
11.1.6	Die werkvertragsspezifischen Aufgaben des Verwalters	397
11.2	Kostenverteilung nach Teilungserklärung und Gesetz	404
11.3	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	405
11.4	Der Beschluss über die Erhaltungsrücklage	408
11.4.1	Höhe der Erhaltungsrücklage	408
11.4.2	Anlage und Zweckbindung der Erhaltungsrücklage	410
11.5	Modernisierung	411
11.6	Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum	415
11.7	Arbeitshilfen	419
12	Die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft	431
12.1	Der Wirtschaftsplan	432
12.1.1	Aufgaben und Inhalt	432
12.1.2	Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer	434
12.1.3	Der Kontenplan	437
12.1.4	Umlageschlüssel	445
12.1.5	Beschluss über die Vorschusszahlungen	451
12.2	Die Jahresabrechnung	456
12.2.1	Zeitpunkt und Umfang der Jahresabrechnung	456
12.2.2	Form und Bestandteile der Jahresabrechnung	460
12.2.3	Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	462
12.2.4	Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung	468
12.2.5	Die Entwicklung der Erhaltungsrücklage	475
12.2.6	Steuerliche Aspekte der Rücklage	480

12.2.7	Die Entwicklung der Bankkonten	482
12.2.8	Vermögensbericht und Saldenliste	484
12.2.9	Beschluss über Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse	488
12.3	Schuldner der Hausgeldforderungen	493
12.4	Eigentümerwechsel	494
12.5	Arbeitshilfen	498
13	Durchsetzung von Hausgeldforderungen	511
13.1	Vorfälligkeit bei Verzug mit der Hausgeldzahlung	514
13.2	Die Versorgungssperre	516
13.3	Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung	520
13.3.1	Die Wohnungseigentümergeinschaft als Antragsteller	523
13.3.2	Andere Gläubiger als Antragsteller	527
13.4	Die Zwangsverwaltung	528
13.5	Der Stimmrechtsausschluss wegen Hausgeldschulden	530
13.6	Arbeitshilfen	531
14	Die Entziehung des Wohnungseigentums	533
14.1	Pflichtverstöße als Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums	533
14.2	Hausgeldschulden als Grund für den Entzug des Wohnungseigentums	534
14.3	Formalien der Entziehung des Wohnungseigentums	534
15	Datenschutz in der WEG-Verwaltung	537
15.1	Allgemeine Prinzipien der Datenverarbeitung	538
15.2	Datensicherheit	540
15.3	Erstellung eines Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten	541
15.4	Informations- und Auskunftspflichten	541
15.5	Löschen von Daten	543
15.6	Meldepflicht bei Datenschutzverletzungen	544
15.7	Besonderheiten der Auftragsdatenverarbeitung	544
15.8	Benennung eines Datenschutzbeauftragten	545
15.9	Datenschutzverpflichtung der Beschäftigten	545
16	Verfahrensregelungen im WEG-Verfahren	547
16.1	Zuständigkeit der Gerichte	547
16.2	Wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit	548
16.2.1	§ 43 Nr. 1 WEG	548
16.2.2	§ 43 Nr. 2 WEG	548
16.2.3	§ 43 Nr. 3 WEG	549
16.2.4	§ 43 Nr. 4 WEG	549

16.3	Beschlussklagen (§ 44 WEG)	549
16.4	Geltung sonstiger ZPO-Vorschriften	550
16.5	Wichtige Verfahrensgrundsätze des Zivilprozesses	551
	Abkürzungsverzeichnis	557
	Arbeitshilfenverzeichnis	559
	Der Autor	561
	Stichwortverzeichnis	563