

# Inhalt

Vorwort .....	V
<b>1. Was ist Wohnungseigentum? .....</b>	<b>1</b>
1.1 Der Begriff „Wohnungseigentum“ .....	1
1.2 Der Begriff „Teileigentum“ .....	1
1.3 Wohnungseigentum und Eigentumsbegriff .....	2
<b>2. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....</b>	<b>3</b>
2.1 Was gehört zum Sondereigentum? .....	3
2.1.1 Räume als Gegenstand des Sondereigentums .....	3
2.1.2 Der Begriff „Wohnung“ .....	3
2.1.3 Der Begriff „Abgeschlossenheit“ .....	4
2.1.3.1 Ausnahme für Garagenstellplätze .....	5
2.1.3.2 Bescheinigung der Abgeschlossenheit .....	5
2.1.3.3 Prüfung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch das Grundbuchamt .....	6
2.1.4 Zugehörige Gebäudebestandteile als Gegenstand des Sondereigentums .....	6
2.1.5 Inhalt des Sondereigentums .....	7
2.2 Was gehört zum Gemeinschaftseigentum? .....	7
2.3 Abgrenzung von Sonder-/Gemeinschaftseigentum durch Grundbucheintragung .....	8
2.3.1 Eintragungsbewilligung .....	8
2.3.1.1 Der Aufteilungsplan .....	8
2.3.1.2 Abweichungen zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan .....	10
2.4 Größe und Änderung von Miteigentumsanteilen .....	11
2.5 Unterteilung und Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten .....	12
2.5.1 Nichtigte Unterteilung und Unterwohnungseigentum .....	12
2.5.2 Stimmrecht bei Unterteilung .....	13
2.5.3 Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten .....	14
2.5.4 Austausch des Sondereigentums und Änderung der Miteigentumsanteile .....	14
2.5.5 Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum .....	15
2.5.6 Umdeutung bei unwirksamer Einräumung von Sondereigentum in Sondernutzungsrecht .....	15
2.6 Mitsondereigentum .....	16
2.7 Sondernutzungsrechte .....	16
2.8 Gesamtübersicht zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	18
<b>3. Die Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>37</b>
3.1 Begründung durch vertragliche Einräumung .....	37
3.1.1 Formvorschriften .....	37
3.1.2 Anlegung des Wohnungsgrundbuchs .....	38

3.1.3	Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung.....	38
3.2	Begründung durch Teilungserklärung.....	39
3.3	Änderung des Einräumungsvertrages und der Teilungserklärung.....	39
3.3.1	Änderung durch den/die teilenden Eigentümer.....	39
3.3.2	Änderungsvorbehalt des Veräußerers .....	40
3.4	Die Bedeutung von Einräumungsvertrag und Teilungserklärung .....	40
3.4.1	Die Bestimmung der Miteigentumsanteile.....	40
3.4.2	Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum.....	41
3.4.3	Gebrauchs- und Nutzungsregelungen.....	41
4.	Die Gemeinschaftsordnung .....	42
4.1	Der Begriff „Vereinbarung“ .....	42
4.2	Unabdingbare Vorschriften .....	43
4.3	Zustandekommen und Änderung von Vereinbarungen .....	45
4.3.1	Zustandekommen bei Begründung des Wohnungseigentums .....	46
4.3.2	Änderung durch den teilenden Eigentümer .....	46
4.3.3	Änderungsvorbehalt des teilenden Eigentümers/Veräußerers .....	46
4.3.4	Änderung nach rechtlicher Invollzugsetzung der Gemeinschaft.....	46
4.3.5	Vereinbarung und/oder einstimmiger Beschluss .....	47
4.3.5.1	Schuldrechtliche Vereinbarung .....	47
4.3.5.2	Einstimmiger Beschluss.....	48
4.3.6	Vereinbarter Mehrheitsbeschluss – Öffnungsklausel .....	50
4.3.7	Ersatzvereinbarung .....	51
4.3.8	Gesetzes- oder vereinbarungsändernder (nichtiger) Mehrheitsbeschluss .....	51
4.3.9	Vereinbarungsersetzender (anfechtbarer) Mehrheitsbeschluss .....	52
4.3.10	Gesetzes- oder vereinbarungswidriger Mehrheitsbeschluss.....	53
4.3.11	Fortwirkung aufgrund gerichtlicher Entscheidung .....	53
4.4	Änderung kraft gesetzlichen Anspruchs.....	54
4.5	Änderung durch richterliche Entscheidung.....	55
4.6	Zustimmung Dritter .....	56
4.7	Die Wirkung von Vereinbarungen .....	56
4.8	Formvorschriften .....	57
4.9	Auslegung von Vereinbarungen .....	57
5.	Unauflöslichkeit der Gemeinschaft.....	59
5.1	Vertragliche Aufhebung.....	59
5.2	Aufhebung bei Zerstörung.....	59
5.3	Verpflichtung zum Wiederaufbau .....	60
5.4	Verpflichtung bei steckengebliebenen Bauvorhaben .....	60
5.5	Kostenverteilung bei Fertigstellung steckengebliebener Bauvorhaben .....	61
5.6	Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft .....	62
6.	Veräußerungsbeschränkung.....	63
6.1	Anwendungsbereiche.....	64

6.2	Das Zustimmungserfordernis bei Veräußerung .....	65
6.3	Die Versagung der Zustimmung .....	66
6.3.1	Wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung .....	66
6.3.2	Anspruch auf Erteilung der Zustimmung .....	68
6.3.3	Gerichtliche Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs.....	69
6.3.4	Schadensersatz bei zu Unrecht verweigerter Zustimmung .....	70
6.3.5	Zustimmung bei Erstveräußerung .....	70
6.3.6	Formvorschriften .....	70
6.4	Wirkung der Veräußerungsbeschränkung .....	71
6.5	Aufhebung und Rückabwicklung von Kaufverträgen .....	71
6.6	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung .....	72
7.	Die Wohnungseigentümer .....	73
7.1	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	73
7.1.1	Die gesetzlichen Rechte der Wohnungseigentümer .....	75
7.1.1.1	Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums .....	75
7.1.1.2	Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums .....	76
7.1.1.3	Anteil an den Nutzungen des Gemeinschaftseigentums .....	76
7.1.2	Die gesetzlichen Pflichten der Wohnungseigentümer .....	77
7.1.2.1	Instandhaltungspflicht .....	77
7.1.2.2	Gebrauchspflichten .....	78
7.1.2.3	Einhaltung der Pflichten durch andere Personen .....	79
7.1.2.4	Duldungspflichten .....	80
7.2	Mängelrechte und Abnahme .....	81
7.2.1	Individualansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers .....	82
7.2.2	„Geborene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft.....	83
7.2.3	„Gekorene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft.....	84
7.2.4	Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	86
7.2.5	Abnahme Bauträgervertrag und Nachzüglerproblematik.....	86
7.2.6	Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen und Verjährung.....	89
7.2.7	Rückabwicklungsansprüche .....	90
8.	Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft.....	91
8.1	Erwerb von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten .....	91
8.2	Die Gemeinschaft als Inhaberin von Rechten und Pflichten .....	93
8.3	Ausübung und Wahrnehmung gemeinschaftsbezogener Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	94
8.4	Ausübung und Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	96
8.5	Individualansprüche der Wohnungseigentümer.....	97
8.6	Begrenzung der Haftung der Wohnungseigentümer .....	98
8.7	Das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	99
8.8	Insolvenzunfähigkeit.....	101
8.9	Partei- und Beteiligtenfähigkeit.....	101
8.10	Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft.....	101

9.	Gebrauchsregelungen.....	102
9.1	Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung .....	102
9.1.1	Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen beim Sondereigentum.....	102
9.1.1.1	Alphabetische Übersicht .....	106
9.1.1.2	Unterlassungsanspruch bei zweckwidriger Nutzung.....	123
9.1.1.3	Schadensersatz wegen zweckwidriger Nutzung .....	126
9.1.2	Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen beim Gemeinschaftseigentum .....	127
9.1.3	Sondernutzungsrechte.....	128
9.1.3.1	Einschränkungen des Sondernutzungsrechts.....	130
9.1.3.2	Sondernutzungsrecht als Gebrauchsrecht .....	130
9.1.3.3	Art und Umfang von Sondernutzungsrechten.....	131
9.1.3.4	Wirkung gegenüber Sondernachfolgern .....	132
9.1.3.5	Einräumung von Sondernutzungsrechten .....	133
9.1.3.6	Übertragung von Sondernutzungsrechten .....	135
9.1.3.7	Aufhebung und Änderung von Sondernutzungsrechten .....	136
9.1.3.8	Bestimmbarkeit von Sondernutzungsrechten .....	137
9.1.3.9	Kostentragung bei Sondernutzungsrechten .....	137
9.1.3.10	Kaufvertraglich zugesicherte Sondernutzungsrechte .....	140
9.2	Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss .....	140
9.3	Einzelanspruch auf Gebrauchsregelung.....	142
9.4	Unterlassungsanspruch bei zweckwidrigem Gebrauch .....	142
10.	Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	144
10.1	Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums .....	144
10.2	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	145
10.2.1	Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums.....	145
10.2.1.1	Öffentlich-rechtliche Lasten .....	146
10.2.1.2	Privatrechtliche Lasten .....	147
10.2.2	Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.....	147
10.2.2.1	Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung .....	147
10.2.2.2	Kosten der sonstigen Verwaltung .....	147
10.2.2.3	Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs .....	148
10.2.2.4	Verfahrenskosten.....	148
10.3	Der Verteilungsschlüssel .....	149
10.3.1	Änderung durch Vereinbarung/Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung.....	150
10.3.2	Änderung durch Mehrheitsbeschluss aufgrund einer Öffnungsklausel.....	151
10.3.3	Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels .....	152
10.3.3.1	Unbilligkeit .....	153
10.3.3.2	Schwerwiegende Gründe .....	154
10.3.3.3	Berücksichtigung der Einzelfallumstände .....	154
10.3.3.4	Berücksichtigung der Rechte und Interessen anderer Wohnungseigentümer .....	155

10.3.4	Änderung des Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss aufgrund gesetzlicher Regelung.....	155
10.3.4.1	Gesonderte Beschlussfassung .....	156
10.3.4.2	Änderung durch gesetzeswidrigen Mehrheitsbeschluss.....	156
10.3.4.3	Rückwirkende Änderung .....	157
10.3.4.4	Unabdingbarkeit.....	157
10.3.4.5	Änderungsmaßstäbe .....	158
10.3.5	Änderung der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten .....	159
10.3.5.1	Stimmrechtserfordernisse.....	159
10.3.5.2	Verbrauchs- oder Verursachermaßstab.....	159
10.3.5.3	Unbilligkeitsgrundsatz .....	160
10.3.5.4	Betriebskostenarten .....	160
10.3.6	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung, baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen.....	161
10.3.6.1	Einzelfallregelung .....	161
10.3.6.2	Stimmrechtserfordernisse.....	162
10.3.6.3	Gebrauchsmaßstab.....	163
10.3.6.4	Kostenbefreiung.....	164
10.3.7	Erweiterte Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten.....	164
10.3.8	Verteilung vereinbarter Höhervergütung für Rechtsanwälte.....	165
10.4	Einzelfragen zur Lasten- und Kostenverteilung.....	165
10.5	Zahlungsverpflichtung .....	176
10.5.1	Vorschüsse .....	178
10.5.2	Aufrechnung .....	179
10.5.3	Zurückbehaltungsrecht .....	180
10.6	Haftung der Wohnungseigentümer .....	182
10.6.1	Haftung bei Grundpfandrechten.....	182
10.6.2	Haftung bei Bauhandwerkersicherungshypotheken .....	182
10.6.3	Haftung der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft .....	182
10.6.4	Ausgleichsanspruch .....	182
10.6.5	Lasten- und Kostentragung bei Eigentümerwechsel.....	183
10.6.5.1	Haftung für laufende Lasten und Kosten .....	184
10.6.5.2	Zahlungspflicht bei Restforderungen.....	185
10.6.5.3	Haftung für Hausgeldrückstände .....	186
10.6.5.4	Haftung für rechtswirksam beschlossene Hausgeldverbindlichkeiten früherer Abrechnungszeiträume .....	187
10.6.5.5	Haftung für Ausgleichszahlungen/Liquiditätsumlagen .....	187
10.6.5.6	Zahlungspflichten bei Erwerb in der Zwangsversteigerung .....	188
10.6.5.7	Zahlungspflichten bei Zwangsverwaltung .....	188
10.6.5.8	Lasten- und Kostentragung bei Insolvenz eines Wohnungseigentümers ..	189
10.6.5.9	Lasten- und Kostentragung bei Tod/Erbe .....	190
10.6.5.10	Vorrecht für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung.....	191
10.6.5.10.1	Sicherung von Hausgeldforderungen durch Zwangssicherungshypothek.....	191

11. Die Entziehung des Wohnungseigentums .....	192
11.1 Voraussetzungen zur Entziehung .....	192
11.2 Verschulden und nicht schuldhaftes Verhalten .....	192
11.3 Erforderliche Maßnahmen vor Entziehungsklage .....	193
11.4 Gründe für die Entziehung .....	193
11.5 Verfahren zur Entziehung .....	195
12. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer .....	197
12.1 Notgeschäftsführung .....	197
12.2 Ordnungsmäßige Verwaltung .....	198
12.2.1 Die Hausordnung .....	200
12.2.1.1 Aufstellung der Hausordnung .....	200
12.2.1.2 Inhalt der Hausordnung .....	202
12.2.1.3 Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung .....	204
12.2.1.4 Geldstrafen bei Hausordnungsverstößen .....	205
12.2.1.5 Einzelfälle aus der Rechtsprechung .....	206
12.2.2 Versicherungen .....	219
12.2.2.1 Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	219
12.2.2.2 Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung .....	220
12.2.2.3 Privathaftpflicht-Versicherung .....	222
12.2.2.4 Gewässerschäden-Haftpflicht-Versicherung .....	222
12.2.2.5 Leitungswasser- und Sturmschaden-Versicherung .....	223
12.2.2.6 Versicherungen als Arbeitgeber .....	223
12.2.2.7 Hausratversicherung .....	224
12.2.2.8 Rechtsschutzversicherung .....	224
12.2.2.9 Berufshaftpflichtversicherung des Verwalters .....	224
12.2.2.10 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat .....	225
12.2.2.11 Abschluss und Kündigung von Versicherungen .....	225
12.2.3 Duldung ordnungsmäßiger Verwaltungsmaßnahmen .....	225
12.2.4 Instandhaltung und Instandsetzung .....	226
12.2.4.1 Abgrenzungskriterien .....	232
12.2.4.1.1 Erstmalige Herstellung .....	232
12.2.4.1.2 Erhaltung/Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes .....	233
12.2.4.1.3 Über bloße Reproduktion hinausgehende Maßnahmen .....	234
12.2.4.1.4 Technischer Ausfall nicht Voraussetzung .....	234
12.2.4.1.5 Ersatzbeschaffung .....	234
12.2.4.1.6 Durchführung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen .....	234
12.2.4.2 Modernisierende Instandsetzung .....	235
12.2.4.3 Kostentragung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungs- maßnahmen .....	237
12.2.4.3.1 Die gesetzliche Kostentragungsregelung .....	238
12.2.4.3.2 Abweichende Regelung durch Vereinbarung/Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung .....	238
12.2.4.3.3 Regelung durch richterlichen Eingriff .....	240

12.2.4.3.4	Auslegung und Umdeutung unwirksamer Vereinbarungen in eine Kostentragungsregelung .....	241
12.2.4.3.5	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss .....	242
12.2.4.3.6	Finanzierung der Instandhaltungskosten durch Kreditaufnahme .....	243
12.2.4.3.7	Folgekosten bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen .....	244
12.2.4.3.8	Haftung für Schäden im Sondereigentum als Folge schadhaften Gemeinschaftseigentums .....	245
12.2.4.3.9	Ersatzanspruch/Auslagenerstattung .....	247
12.2.4.4	Tätige Mithilfe bei der Instandsetzung .....	248
12.2.4.5	Instandhaltungsrückstellung .....	249
12.2.4.5.1	Höhe der Instandhaltungsrückstellung .....	249
12.2.4.5.2	Verteilungsschlüssel der Instandhaltungsbeiträge .....	250
12.2.4.5.3	Anlageform der Instandhaltungsrückstellung .....	251
12.2.4.5.4	Zweckbindung der Instandhaltungsrückstellung .....	252
12.2.4.5.5	Sonderumlage zur Instandhaltungsfinanzierung .....	253
12.2.4.5.6	Instandhaltungsrückstellung und Eigentümerwechsel .....	254
12.2.4.5.7	Darstellung der Instandhaltungsrückstellung .....	254
12.2.4.6	Sonderfall Umwandlung .....	255
13.	Bauliche Veränderungen .....	256
13.1	Begriff der baulichen Veränderung .....	256
13.1.1	Begriff der Aufwendungen .....	258
13.2	Zweck der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG .....	258
13.3	Zustimmungserfordernis .....	259
13.3.1	Einschränkung des Zustimmungserfordernisses .....	260
13.3.2	Nachteil und Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG .....	260
13.3.2.1	Beeinträchtigung der konstruktiven Stabilität und Sicherheit der Wohnanlage .....	262
13.3.2.2	Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks .....	263
13.3.2.3	Beschränkungen des Gebrauchsrechts .....	265
13.3.2.4	Lästige Immissionen .....	266
13.3.2.5	Änderung der Zweckbestimmung .....	268
13.3.2.6	Gefährdung der Wohnungseigentümer .....	268
13.3.2.7	Streitigkeiten der Wohnungseigentümer .....	268
13.3.2.8	Beeinträchtigung der Grundrechte/Informationsfreiheit/ Eigentumsgarantie / Gleichheitsgrundsatz .....	269
13.3.2.9	Schaffung eines rechtlich ordnungswidrigen Zustandes .....	270
13.3.2.10	Erhöhter Instandsetzungsbedarf .....	270
13.4	Mehrheitsbeschluss bei baulichen Veränderungen .....	270
13.4.1	Anspruch auf bauliche Veränderungen .....	272
13.5	Die Abdingbarkeit des Zustimmungserfordernisses .....	273
13.6	Zustimmung zu baulichen Veränderungen durch den Verwalter .....	274
13.7	Gerichtliche Feststellung des Zustimmungserfordernisses .....	275
13.8	Kostentragung und -verteilung bei baulichen Veränderungen .....	276
13.8.1	Kostenverteilung durch ein-/allstimmigen Beschluss .....	276
13.8.2	Kostenverteilung durch einfachen Mehrheitsbeschluss .....	276

13.8.3	Kostenverteilung durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss .....	276
13.9	Kostenbefreiung bei baulichen Veränderungen .....	277
13.10	Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, Wiederherstellungsanspruch	278
13.10.1	Individueller Beseitigungsanspruch.....	279
13.10.2	Geltendmachung der Beseitigungsansprüche durch die Wohnungseigentümer .....	280
13.10.3	Geltendmachung der Beseitigungsansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft.....	280
13.10.4	Beseitigungsanspruch bei Eigentümerwechsel .....	281
13.10.4.1	Beseitigungsansprüche <b>des</b> Sondernachfolgers .....	281
13.10.4.2	Beseitigungsanspruch <b>gegen</b> den Sondernachfolger .....	281
13.10.4.3	Beseitigungsanspruch bei Vermietung.....	283
13.10.4.4	Rechtsmissbräuchlicher Beseitigungsanspruch.....	284
13.10.4.5	Verjährung von Beseitigungsansprüchen.....	285
13.10.4.6	Beseitigungsanspruch bei baulichen Veränderungen vor Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	286
13.10.4.7	Wiederherstellungsanspruch.....	286
13.10.4.8	Gerichtliche Durchsetzung .....	287
13.11	Verwalterpflichten bei baulichen Veränderungen .....	288
13.12	Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an den Stand der Technik .....	290
13.12.1	Stimmrechtserfordernis.....	290
13.12.2	Modernisierungsbegriff .....	291
13.12.2.1	Energetische Modernisierung.....	291
13.12.2.2	Nachhaltige Einsparung Energie / Klimaschutz / Wassereinsparung .....	291
13.12.2.3	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes .....	292
13.12.2.4	Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.....	293
13.12.2.5	Anpassung an den Stand der Technik .....	293
13.12.2.6	Einschränkende Voraussetzungen .....	293
13.12.2.6.1	Veränderung der Eigenart der Wohnanlage .....	294
13.12.2.6.2	Unbillige Beeinträchtigungen.....	295
13.12.3	Abweichende Kostenverteilung .....	296
13.12.4	Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen.....	296
13.13	Alphabetische Übersicht zu Einzelmaßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und zu baulichen Veränderungen.....	296
14.	Die Wohnungseigentümersammlung.....	338
14.1	Die Einberufung der Wohnungseigentümersammlung.....	338
14.1.1	Einberufungsberechtigte.....	338
14.1.2	Einzuladende.....	340
14.1.3	Form und Frist der Einberufung .....	343
14.1.4	Inhalt des Einladungsschreibens .....	344
14.1.4.1	Ort und Zeitpunkt der Versammlung.....	344
14.1.4.2	Tagesordnung.....	346
14.1.5	Versammlungsvorsitz .....	348
14.1.6	Versammlungsablauf .....	349

14.1.7	Beschlussfähigkeit .....	349
14.1.7.1	Erstversammlungen .....	349
14.1.7.2	Zweitversammlung .....	351
14.1.7.3	Eventualeinladung .....	351
14.2	Versammlungsteilnahme, Stimmrecht und Stimmrechtsausübung .....	352
14.2.1	Abweichende Stimmrechtsregelungen .....	354
14.2.2	Majorisierung .....	355
14.2.3	Stimmrechtsvertretung .....	356
14.2.3.1	Vertretungsbeschränkung .....	357
14.2.3.2	Die Vertretungsvollmacht .....	358
14.2.3.3	Erteilung von Untervollmachten .....	359
14.2.4	Teilnahme Dritter .....	360
14.2.5	Stimmrecht des „werdenden“ und des „faktischen“ Eigentümers .....	362
14.2.6	Stimmrechtsausschluss .....	363
14.2.7	Ruhen des Stimmrechts .....	365
14.3	Beschlussfassung .....	365
14.3.1	Mehrheitsbeschluss .....	366
14.3.2	Einstimmiger Beschluss .....	368
14.3.3	Schriftliche Beschlussfassung .....	370
14.3.4	Kombinierte Beschlussfassung .....	371
14.3.5	Beschlussfassung in Mehrhaus-Anlagen .....	371
14.4	Niederschrift .....	372
14.4.1	Frist zur Fertigstellung .....	374
14.4.2	Anspruch auf Berichtigung .....	374
14.4.3	Bedeutung für Beschlusswirkung .....	375
14.4.4	Einsichtsrecht .....	375
14.4.5	Übersendung der Niederschrift an die Eigentümer .....	376
14.5	Beschluss-Sammlung .....	376
14.5.1	Zweck der Beschluss-Sammlung .....	376
14.5.2	Inhalt der Beschluss-Sammlung .....	377
14.5.2.1	Versammlungsbeschlüsse .....	377
14.5.2.2	Schriftliche Beschlüsse .....	378
14.5.2.3	Urteile in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG .....	379
14.5.2.4	Vergleiche .....	379
14.5.2.5	Geschäftsordnungsbeschlüsse .....	379
14.5.2.6	Nichtige Beschlüsse .....	379
14.5.2.7	Mahnverfahren .....	380
14.5.3	Fortlaufende Eintragung .....	380
14.5.4	Anmerkungen zu den Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen .....	380
14.5.5	Form der Beschluss-Sammlung .....	381
14.5.6	Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung .....	381
14.5.7	Führung der Beschluss-Sammlung als ordnungsmäßige Verwaltungsaufgabe .....	381
14.5.8	Vergütung für die Führung der Beschluss-Sammlung .....	382
14.5.9	Schadensersatzanspruch bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung .....	382

14.6	Informationspflichten der Wohnungseigentümer .....	382
14.7	Wirksamkeit und Ungültigerklärung von Beschlüssen – Konstitutive Beschlussfeststellung – Fehlerhafte Beschluss- verkündung .....	383
14.7.1	Anfechtung und Ungültigerklärung .....	384
14.7.2	Nichtige Beschlüsse .....	386
14.7.3	Gültigkeit und Ungültigkeit von Beschlüssen .....	387
14.7.3.1	Gültigkeit von Beschlüssen bei Beschlussmängeln oder Fehlerhaftigkeit ..	387
14.7.3.2	Nichtbeschluss .....	388
14.7.3.3	Minderheitsbeschluss .....	388
14.7.3.4	Negativbeschluss .....	389
14.7.3.5	Wiederholungsbeschluss .....	390
14.7.3.6	Inhaltliche Bestimmtheit der Beschlüsse .....	391
15.	Der Verwalter .....	392
15.1	Wer kann Verwalter werden? .....	392
15.1.1	Gesetzliche Zulassungsregelungen .....	392
15.1.2	Rechtliche Beschränkungen .....	394
15.1.2.1	Die Person des Verwalters und die Rechtsform des Unternehmens .....	394
15.1.2.2	Bonität und finanzielle Sicherheit .....	394
15.1.2.3	Berufshaftpflichtversicherung .....	395
15.1.2.4	Fachliche Qualifikation .....	395
15.2	Bestellung des Verwalters .....	396
15.2.1	Bestellung durch Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung .....	396
15.2.2	Bestellung durch Mehrheitsbeschluss .....	396
15.2.3	Richterliche Bestellung .....	399
15.2.4	Übertragung der Verwalterbefugnisse .....	400
15.2.5	Bestellungszeitraum .....	401
15.2.6	Nachweis der Bestellung .....	402
15.3	Die Abberufung des Verwalters .....	403
15.3.1	Abberufung aus wichtigem Grund .....	405
15.3.2	Abberufung durch das Gericht .....	411
15.3.3	Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch den Verwalter .....	411
15.4	Der Verwaltungsvertrag .....	412
15.4.1	Vertragsparteien .....	413
15.4.2	Zeitpunkt und Dauer der Bestellung .....	414
15.4.3	Abberufung des Verwalters .....	414
15.4.4	Dauer des Verwaltungsvertrages .....	415
15.4.5	Vertragsverhältnis .....	416
15.4.6	Vertragsänderung .....	416
15.4.7	Unwirksamkeit einzelner Regelungen .....	416
15.4.8	Aufgaben und Rechte des Verwalters .....	417
15.4.9	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	417
15.4.10	Verwaltungsvergütung .....	418
15.4.10.1	Übliche Vergütung .....	418
15.4.10.2	Zusatzvergütungen .....	419

15.4.10.3	Verteilung der Verwaltungsvergütung .....	422
15.4.10.4	Mehrwertsteuer-Zuschlag .....	422
15.4.10.5	Unangemessenheit der Vergütung .....	422
15.4.10.6	Wertsicherungsklauseln .....	423
15.4.10.7	Verjährung des Vergütungsanspruchs .....	423
15.4.10.8	Vergütung nach Abberufung .....	423
15.4.10.9	Überwälzung auf den Mieter .....	424
15.4.11	Haftung des Verwalters .....	424
15.4.12	Erfüllungsort und Gerichtsstand .....	425
15.4.13	Inkrafttreten und Rechtswirksamkeit des Vertrages .....	425
15.4.13.1	Unterzeichnung des Vertrages .....	425
15.4.13.2	Aushandeln des Vertrages durch Eigentümer oder Beirat .....	425
15.4.13.3	Anfechtung des Verwaltungsvertrages .....	426
15.4.13.4	Schadensersatzansprüche bei nicht ordnungsmäßigem Vertragsabschluss .....	427
15.4.13.5	Bindungswirkung .....	427
15.4.14	Zusätzliche Vertragsvereinbarungen .....	427
15.5	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	427
15.5.1	Aufgaben und Befugnisse nach dem WEG .....	428
15.5.1.1	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG .....	428
15.5.1.1.1	Durchführung von Beschlüssen .....	428
15.5.1.1.2	Durchführung der Hausordnung .....	429
15.5.1.1.3	Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung .....	430
15.5.1.1.4	Durchführung von Dringlichkeitsmaßnahmen .....	435
15.5.1.1.5	Anforderung, Entgegennahme und Abführung von Geldern .....	436
15.5.1.1.6	Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen .....	437
15.5.1.1.7	Verwaltung der eingenommenen Gelder .....	437
15.5.1.1.8	Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten .....	438
15.5.1.1.9	Abgabe der Grundeigentümerkklärung .....	438
15.5.1.2	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 2 WEG .....	438
15.5.1.2.1	Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen .....	439
15.5.1.2.2	Fristenwahrung, Abwendung von Rechtsnachteilen, Prozessführung .....	439
15.5.1.2.3	Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer .....	440
15.5.1.2.4	Sonderregelungen für Rechtsanwaltsgebühren .....	441
15.5.1.3	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 3 WEG .....	441
15.5.1.3.1	Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen .....	441
15.5.1.3.2	Fristenwahrung, Abwendung von Rechtsnachteilen und Prozessführung .....	441
15.5.1.3.3	Laufende Instandhaltung und Instandsetzung .....	442
15.5.1.3.4	Durchführung der Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und 8 WEG .....	442
15.5.1.3.5	Kontoführung .....	443
15.5.1.3.6	Sonderregelungen für Rechtsanwaltsgebühren .....	443
15.5.1.3.7	Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen .....	443

15.5.1.3.8	Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Fehlen eines Verwalters .....	444
15.5.1.4	Unabdingbarkeit der Verwalterbefugnisse .....	444
15.5.1.5	Getrennte Kontoführung .....	445
15.5.1.6	Beschränkung der Kontoverfügung .....	445
15.5.1.7	Weitere Aufgaben und Befugnisse nach dem WEG .....	445
15.5.1.8	Aufgaben und Befugnisse gemäß Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	445
15.5.1.9	Vertragliche Aufgaben und Befugnisse .....	446
15.5.1.10	Weitere gesetzliche Pflichten des Verwalters .....	446
15.6.1.10.1	Aufbewahrungspflicht .....	447
15.5.1.10.2	Auskunftspflicht .....	447
15.5.1.10.3	Gewährung des Einsichtsrechts .....	448
15.5.1.10.4	Herausgabepflicht .....	448
15.5.1.10.5	Hinweis-/Informationspflichten .....	450
15.6	Die Haftung des Verwalters .....	451
16.	Der Verwaltungsbeirat .....	454
16.1	Die Bestellung des Verwaltungsbeirates .....	454
16.2	Dauer der Bestellung .....	456
16.3	Abberufung des Verwaltungsbeirates .....	456
16.4	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates .....	457
16.5	Organisation des Verwaltungsbeirates .....	459
16.5.1	Vorsitzender des Verwaltungsbeirates .....	459
16.5.2	Einberufung des Verwaltungsbeirates .....	460
16.5.3	Vorsitz, Beschlussfähigkeit, Stimmrecht, Vertretung .....	460
16.5.4	Beschlussfassung, Niederschrift .....	460
16.6	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates .....	461
16.6.1	Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung .....	461
16.6.2	Unterstützung des Verwalters .....	461
16.6.3	Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Verwaltungsbeirates .....	462
16.6.4	Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift .....	463
16.6.5	Sonstige Rechte und Pflichten .....	464
16.6.5.1	Auskunftspflicht .....	464
16.6.5.2	Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	465
16.6.5.3	Aushandeln und Abschluss des Verwaltungsvertrages .....	465
16.6.5.4	Genehmigung der Jahresabrechnung/ Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	466
16.6.5.5	Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	467
16.6.5.6	Schlichtungsfunktion .....	468
16.6.5.7	Eingriffe in Eigentümerbeschlüsse .....	468
16.7	Aufwendungen und Vergütung für den Verwaltungsbeirat .....	468
16.8	Haftung des Verwaltungsbeirates .....	468
16.8.1	Haftungsmaßstab .....	469
16.8.2	Haftungsbeschränkung und Haftungsausschluss .....	470
16.8.3	Vermögensschadenhaftpflichtversicherung .....	470

17. Wirtschaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung.....	471
17.1 Der Wirtschaftsplan.....	471
17.1.1 Zeitraum und Vorlage des Wirtschaftsplans.....	472
17.1.2 Inhalt des Wirtschaftsplans.....	473
17.1.3 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan.....	475
17.1.3.1 Vorherige Prüfung durch den Verwaltungsbeirat.....	476
17.1.3.2 Wirksamwerden und Zahlungspflicht.....	476
17.1.3.3 Rechtswirksamkeit bei Anfechtung.....	477
17.1.4 Einzugsermächtigung.....	477
17.1.5 Fälligkeit und Verzug.....	478
17.1.6 Wirtschaftsplan greift Abrechnung nicht vor.....	479
17.1.7 Liquiditätumlagen.....	480
17.1.8 Kreditaufnahme.....	480
17.1.9 Durchsetzung des Wirtschaftsplanes.....	481
17.2 Die Jahresabrechnung.....	483
17.2.1 Aufstellung der Jahresabrechnung.....	483
17.2.2 Zeitraum und Vorlage der Jahresabrechnung.....	484
17.2.3 Form und Inhalt der Jahresabrechnung.....	485
17.2.3.1 Abrechnung in engerem Sinne als Beschlussgegenstand.....	489
17.2.3.2 Vermögensstatus/Entwicklung des Verwaltungsvermögens.....	490
17.2.3.3 Ergänzung bei Unvollständigkeit.....	491
17.2.3.4 Ausweisung von Forderungen und Verbindlichkeiten.....	491
17.2.3.5 Aufnahme zu Unrecht getätigter Ausgaben.....	492
17.2.3.6 Übernahme von Vorjahressalden/-guthaben/-fehlbeträgen.....	492
17.2.3.7 Aufstellung der Einnahmen und Gesamtausgaben.....	492
17.2.3.8 Verteilungsschlüssel.....	493
17.2.3.9 Abrechnung der Heizkosten.....	493
17.2.3.10 Einzelabrechnung.....	494
17.2.3.11 Vorauszahlungen.....	496
17.2.4 Prüfungs- und Kontrollrecht.....	497
17.2.4.1 Rechnerische Richtigkeit.....	497
17.2.4.2 Sachliche Richtigkeit.....	497
17.2.5 Einsichtsrecht.....	498
17.2.6 Prüfungsort.....	500
17.2.7 Beschlussfassung.....	500
17.2.8 Entlastung des Verwalters.....	504
17.2.9 Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses.....	505
17.2.10 Fiktive Genehmigung der Jahresabrechnung.....	507
17.3 Rechnungslegung.....	508
17.4 Nichtvorlage von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Rechnungslegung.....	509
18. Regelung der WEG-Streitigkeiten im ZPO-Verfahren.....	510
18.1 Zuständigkeit.....	510
18.2 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift und Eigentümerliste.....	514

18.3	Zustellungsvertreter und Ersatzzustellungsvertreter und Eigentümerliste.....	515
18.4	Anfechtungsklage und Wiedereinsetzung.....	516
18.5	Prozessverbindung.....	519
18.6	Beiladung und Wirkung des Urteils.....	519
18.7	Kostenentscheidung und Verwalterhaftung.....	520
18.8	Kostenerstattung und Kostenverteilung.....	522
18.9	Rechtsschutzbedürfnis.....	523
18.10	Berufungs- und Revisionsverfahren.....	524
19.	Begrenzttes Vorrecht für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung.....	525
19.1	Bevorrechtigte Beträge.....	525
19.2	Zeitliche Begrenzung der Ansprüche.....	525
19.3	Betragsmäßige Begrenzung der Ansprüche.....	526
19.4	Betreibung der Zwangsversteigerung durch die Gemeinschaft.....	526
19.5	Betreibung der Zwangsversteigerung durch Dritte.....	526
19.6	Keine Erwerberhaftung durch § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.....	527
Anhang 1 – Wohnungseigentumsgesetz.....		528
Anhang 2 – Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.....		542
Anhang 3 – Rechtsprechungsregister.....		544
Anhang 4 – Schrifttum zum Wohnungseigentum.....		611
Abkürzungsverzeichnis.....		612
Stichwortverzeichnis.....		615