

# Inhalt

Vorwort .....	1
1. Was ist Wohnungseigentum? .....	3
1.1 Der Begriff „Wohnungseigentum“ .....	3
1.2 Der Begriff „Teileigentum“ .....	3
1.3 Wohnungseigentum und Eigentumsbegriff .....	4
2. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....	5
2.1 Was gehört zum Sondereigentum? .....	5
2.1.1 Räume als Gegenstand des Sondereigentums .....	6
2.1.2 Der Begriff „Abgeschlossenheit“ .....	6
2.1.3.1 Ausnahme für Garagenstellplätze .....	9
2.1.3.2 Ausnahme für Freiflächen .....	11
2.1.3.3 Bescheinigung der Abgeschlossenheit .....	12
2.1.3.4 Prüfung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch das Grundbuchamt .....	13
2.1.4 Zugehörige Gebäudebestandteile als Gegenstand des Sondereigentums .....	13
2.1.5 Inhalt des Sondereigentums .....	14
2.2 Was gehört zum Gemeinschaftseigentum? .....	15
2.3 Abgrenzung von Sonder-/Gemeinschaftseigentum durch Grundbucheintragung .....	16
2.3.1 Eintragungsbewilligung .....	16
2.3.1.1 Der Aufteilungsplan .....	16
2.3.1.2 Abweichungen zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan .....	18
2.4 Größe und Änderung von Miteigentumsanteilen .....	19
2.5 Unterteilung und Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten .....	20
2.5.1 Nichtige Unterteilung und Unterwohnungseigentum .....	20
2.5.1 Stimmrecht bei Unterteilung .....	21
2.5.2 Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten .....	22
2.5.3 Austausch des Sondereigentums und Änderung der Miteigentumsanteile .....	22
2.5.4 Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum .....	23
2.5.5 Umdeutung bei unwirksamer Einräumung von Sondereigentum in Sondernutzungsrecht .....	23
2.6 Mitsondereigentum .....	23
2.7 Sondernutzungsrechte .....	24
2.8 Gesamtübersicht zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	26
3. Die Begründung von Wohnungseigentum .....	47
3.1 Begründung durch vertragliche Einräumung .....	47
3.1.1 Formvorschriften .....	47
3.1.2 Anlegung des Wohnungsgrundbuchs .....	48
3.1.3 Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung .....	48
3.2 Begründung durch Teilungserklärung .....	49
3.3 Änderung des Einräumungsvertrages und der Teilungserklärung .....	49
3.3.1 Änderung durch den/die teilenden Eigentümer .....	49

3.3.2	Änderungsvorbehalt des Veräußerers.....	50
3.4	Die Bedeutung von Einräumungsvertrag und Teilungserklärung .....	50
3.4.1	Die Bestimmung der Miteigentumsanteile.....	50
3.4.2	Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum.....	51
3.4.3	Gebrauchs- und Nutzungsregelungen.....	52
4.	Die Gemeinschaftsordnung .....	53
4.1	Der Begriff „Vereinbarung“ .....	54
4.2	Unabdingbare Vorschriften .....	54
4.3	Zustandekommen und Änderung von Vereinbarungen .....	57
4.3.1	Zustandekommen bei Begründung des Wohnungseigentums .....	57
4.3.2	Änderung durch den teilenden Eigentümer.....	58
4.3.3	Änderungsvorbehalt des teilenden Eigentümers/Veräußerers.....	58
4.3.4	Änderung nach rechtlicher Invollzugsetzung der Gemeinschaft.....	58
4.3.5	Vereinbarung und/oder einstimmiger Beschluss.....	58
4.3.5.1	Schuldrechtliche Vereinbarung.....	59
4.3.5.2	Einstimmiger Beschluss .....	59
4.3.6	Gesetzliche Öffnungsklausel .....	61
4.3.7	Vereinbarter Mehrheitsbeschluss – Öffnungsklausel .....	61
4.3.8	Ersatzvereinbarung .....	62
4.3.8.1	Gesetzes- oder vereinbarungsändernder (nichtiger) Mehrheitsbeschluss.....	63
4.3.8.2	Vereinbarungsersetzender (anfechtbarer) Mehrheitsbeschluss .....	63
4.3.8.3	Gesetzes- oder vereinbarungswidriger Mehrheitsbeschluss.....	64
4.3.9	Fortwirkung aufgrund gerichtlicher Entscheidung .....	64
4.4	Änderung kraft gesetzlichen Anspruchs.....	65
4.5	Änderung durch richterliche Entscheidung.....	66
4.6	Zustimmung Dritter .....	67
4.7	Die Wirkung von Vereinbarungen .....	67
4.8	Formvorschriften.....	68
4.9	Auslegung von Vereinbarungen .....	68
4.10	Die Wirkung von Beschlüssen aufgrund Öffnungsklausel .....	70
4.11	Altvereinbarungen und Auslegung.....	72
4.12	Übergangsvorschriften und Eintragung von Altbeschlüssen.....	74
4.12.1	Eintragung von Alt-Beschlüssen .....	74
4.12.2	Zustimmungsbedürftigkeit von Alt-Beschlüssen.....	74
4.12.3	Eintragungsbedürftigkeit von Alt-Vereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden.....	75
4.13	Mehrhausanlagen .....	75
5.	Aufhebung und Wiederaufbau der Gemeinschaft.....	78
5.1	Vertragliche Aufhebung.....	78
5.2	Aufhebung bei Zerstörung.....	79
5.3	Verpflichtung zum Wiederaufbau .....	79
5.4	Verpflichtung bei steckengebliebenen Bauvorhaben.....	80
5.5	Kostenverteilung bei Fertigstellung steckengebliebener Bauvorhaben.....	81
5.6	Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft .....	82

6.	Veräußerungsbeschränkung.....	84
6.1	Anwendungsbereiche .....	85
6.2	Zustimmungspflichtige .....	86
6.3	Das Zustimmungserfordernis bei Veräußerung .....	88
6.4	Die Versagung der Zustimmung .....	88
6.4.1	Wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung.....	89
6.4.2	Anspruch auf Erteilung der Zustimmung .....	92
6.4.3	Gerichtliche Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs.....	92
6.4.4	Widerruf einer erteilten Zustimmung .....	93
6.4.5	Schadenersatz bei zu Unrecht verweigerter bzw. zu Unrecht erteilter Zustimmung .....	94
6.4.6	Prüf- und Hinweispflicht des Notars .....	96
6.4.7	Zustimmung bei Erstveräußerung.....	96
6.4.8	Formvorschriften.....	96
6.5	Wirkung der Veräußerungsbeschränkung .....	97
6.6	Aufhebung und Rückabwicklung von Kaufverträgen.....	98
6.7	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung .....	98
6.8	Verwalterentgelt und Kosten .....	99
7.	Die Wohnungseigentümer.....	100
7.1	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	100
7.2	Wohnungseigentümer .....	100
7.3	Die gesetzlichen Rechte der Wohnungseigentümer.....	102
7.3.1	Ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.....	102
7.3.2	Gesetzlicher Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.....	105
7.3	Ordnungsmäßige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer .....	107
7.3.1	Die Hausordnung.....	108
7.3.1.1	Aufstellung der Hausordnung .....	108
7.3.1.2	Inhalt der Hausordnung .....	110
7.3.1.3	Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung .....	111
7.3.1.4	Geldstrafen bei Hausordnungsverstößen .....	113
7.3.1.5	Einzelfälle aus der Rechtsprechung.....	113
7.3.2.	Die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	127
7.3.2.1	Abgrenzungskriterien .....	131
7.3.2.1.1	Erstmalige Herstellung .....	131
7.3.2.1.2	Erhaltung/Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes .....	133
7.3.2.1.3	Technischer Ausfall nicht Voraussetzung .....	133
7.3.2.1.4	Ersatzbeschaffung .....	134
7.3.2.1.5	Durchführung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen .....	134
7.3.2.1.6	Modernisierende Instandsetzung .....	134
7.3.2.2	Kostentragung bei Erhaltungsmaßnahmen .....	136
7.3.2.2.1	Die gesetzliche Kostentragungsregelung.....	136
7.3.2.2.2	Abweichende Regelung durch Vereinbarung/Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung.....	137
7.3.2.2.3	Regelung durch richterlichen Eingriff.....	138
7.3.2.2.4	Auslegung und Umdeutung unwirksamer Vereinbarungen in eine Kostentragungsregelung .....	139

7.3.2.2.5	Abweichende Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss .....	140
7.3.2.2.6	Beispiele für zulässige Erhaltungsmaßnahmen.....	140
7.3.2.2.7	Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer .....	141
7.3.3	Versicherungen.....	141
7.3.3.1	Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	142
7.3.3.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung .....	142
7.3.3.3	Privathaftpflicht-Versicherung .....	144
7.3.3.4	Gewässerschaden-Haftpflicht-Versicherung.....	144
7.3.3.5	Leitungswasser- und Sturmschaden-Versicherung .....	145
7.3.3.6	Arbeitgeber-Versicherungen.....	146
7.3.3.7	Hausratversicherung .....	146
7.3.3.8	Rechtsschutzversicherung .....	146
7.3.3.9	Berufshaftpflichtversicherung des Verwalters .....	147
7.3.3.10	Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat .....	147
7.3.3.11	Abschluss und Kündigung von Versicherungen .....	147
7.3.4	Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage .....	148
7.3.4.1	Höhe der Erhaltungsrücklage .....	148
7.3.4.2	Verteilungsschlüssel der Erhaltungsbeiträge .....	150
7.3.4.3.	Anlageform der Erhaltungsrücklage.....	150
7.3.4.3.1	Zweckbindung der Erhaltungsrücklage.....	151
7.3.4.3.2	Sonderumlage zur Erhaltungsfinanzierung .....	152
7.3.4.3.3	Erhaltungsrücklage und Eigentümerwechsel .....	153
7.3.4.3.4	Darstellung der Erhaltungsrücklage.....	153
7.3.4.3.5	Sonderfall Umwandlung .....	153
7.3.5	Festsetzung von Vorschüssen .....	154
7.3.6	Bestellung eines zertifizierten Verwalters.....	154
7.3.6.1	Übergangsregelung .....	155
7.3.6.2	Begriff des zertifizierten Verwalters .....	155
7.3.6.3	Ausnahmen .....	156
7.3.7.	Duldung ordnungsmäßiger Verwaltungsmaßnahmen.....	156
7.3.8	Aufnahme von Krediten.....	157
7.3.9	Sonstige Rücklagen.....	158
7.3.10	Umzugskostenpauschale.....	158
7.4	Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums .....	159
7.5	Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums .....	160
7.5.1	Anteil an den Nutzungen des Gemeinschaftseigentums .....	160
7.6	Die gesetzlichen Pflichten der Wohnungseigentümer .....	160
7.6.1	Erhaltungspflicht.....	161
7.6.2	Pflichten des Wohnungseigentümers .....	161
7.6.3	Einhaltung der Pflichten durch andere Personen.....	162
7.6.4	Duldungspflichten .....	163
7.7	Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	165
7.7.1	Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	165
7.7.1.1	Formen der Abnahme.....	165
7.7.1.2	Folgen einer Abnahme.....	166
7.7.2	Abnahme Bauträgervertrag und Nachzüglerproblematik .....	167
7.7.2.1	Abnahmeberechtigung .....	167

7.7.2.2.	Abnahmeklauseln des Bauträgers in Vereinbarungen .....	168
7.7.2.3	Abnahme und Beschlussfassung .....	170
7.7.2.4	Vereinbarung .....	170
7.7.2.5	Abnahmefiktionen .....	170
7.7.2.6	Abnahme durch Ingebrauchnahme .....	171
7.7.2.7	Folgen einer fehlenden/unwirksamen Abnahme .....	174
7.8	Mängelrechte .....	175
7.8.1	Mangel .....	176
7.8.2	Mängelrechte .....	177
7.8.3	Ausübungsbefugnis Mängelrechte .....	177
7.8.3.1	Mängel an Sondereigentum .....	178
7.8.3.2	Mängel am Gemeinschaftseigentum .....	178
7.8.3.2.1	Ausübungsbefugnis des Erwerbers .....	178
7.8.3.2.2	Gesetzliche (= ehemals geborene) Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9 a Abs. 2 WEG .....	180
7.8.3.2.3	Gekorene (gewillkürte) Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft .....	181
7.8.4	Verjährung .....	184
7.9	Die Notgeschäftsführung .....	186
7.10	Das Einsichtsrecht .....	187
7.10.1	Verwaltungsunterlagen .....	188
7.10.2	Ort der Belegeinsicht .....	188
7.10.3	Inhalt und Umfang der Belegeinsicht .....	188
7.10.4	Kosten und Kostenverteilung .....	189
7.10.5	Auskunftsanspruch .....	189
8.	Die Wohnungseigentümergeinschaft .....	190
8.1	Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	190
8.2	Rolle der Wohnungseigentümergeinschaft .....	190
8.3	Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	193
8.4	Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	193
8.4.1	Ausnahme der Vertretungsmacht .....	194
8.5	Gemeinschaftsvermögen .....	195
8.6.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft .....	197
8.7	Gesetzliche Rechte und Pflichten .....	197
8.8	Die ordnungsmäßige Verwaltung .....	198
8.9	Weitere Pflichten aus dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung .....	199
8.10	Ausübungsbefugnis .....	200
8.10.1	Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum .....	201
8.10.2	Rechte aus einheitlicher Rechtsverfolgung .....	203
8.10.3	Rückermächtigung .....	203
8.11	Besonderheiten bei der „Ein-Personen-Gemeinschaft“ .....	203
8.12	Insolvenzunfähigkeit .....	204
9.	Gebrauchsregelungen .....	205
9.1	Gesetzliche Gebrauchsregelungen .....	205
9.1.1	Gebrauch des Sondereigentums .....	205
9.1.2	Gebrauch des Gemeinschaftseigentums .....	206
9.1.3	Gebrauch durch Dritte .....	206

9.2	Gebrauchsregelung durch Vereinbarung .....	207
9.3	Zweckbestimmungen als vereinbarte Nutzungs- und Gebrauchs- beschränkungen beim Sondereigentum .....	207
9.3.1	Zweckbestimmung im weiten Sinne .....	208
9.3.2	Zweckbestimmung im engeren Sinne .....	210
9.3.3	Einschränkung .....	211
9.3.4	Auslegung .....	211
9.3.5	Genehmigung abweichender Nutzung .....	213
9.3.6	Anpassungsanspruch nach § 10 Abs. 2 WEG .....	214
9.3.7	Zweckwidrige Nutzung .....	215
9.3.7.1	Typisierende Betrachtungsweise .....	216
9.3.7.1.1	Typisierende Betrachtungsweise – Nutzung Teileigentum zu Wohnzwecken .....	219
9.3.7.1.2	Typisierende Betrachtungsweise – Nutzung Wohnungseigentum zu Nichtwohnzwecken .....	220
9.3.7.1.3	Typisierende Betrachtungsweise – Laden .....	220
9.3.7.1.4	Typisierende Betrachtungsweise – Eltern-Kind-Zentrum .....	221
9.3.7.1.5	Typisierende Betrachtungsweise – § 22 Abs. 1 a BImSchG .....	221
9.3.7.1.6	Typisierende Betrachtungsweise – Heimnutzung und Wohnnutzung .....	223
9.3.7.2	Folgen eines zweckwidrigen Gebrauchs .....	225
9.3.7.2.1	Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers .....	225
9.3.7.2.2	Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	228
9.3.7.3	Verjährung und Verwirkung .....	230
9.3.7.4	Wohnungseigentümer als Anspruchsgegner .....	231
9.3.7.5	Mieter/Nutzer als Anspruchsgegner .....	232
9.3.7.6	Verhältnis zum Anpassungsanspruch nach § 10 Abs. 2 WEG .....	233
9.3.7.7	Ersatzanspruch wegen zweckwidriger Nutzung .....	234
9.4	Vereinbarte Nutzungs- und Gebrauchsbeschränkungen beim Gemeinschaftseigentum .....	234
9.4.1	Sondernutzungsrechte .....	235
9.4.1.1	Einräumung und Begründung von Sondernutzungsrechten durch Vereinbarung .....	238
9.4.1.1.1	Eintragung .....	238
9.4.1.2	Einräumung und Begründung von Sondernutzungsrechten durch Beschluss .....	240
9.4.1.3	Einräumung durch Bauträger/aufteilenden Eigentümer .....	241
9.4.1.4	Faktisches Sondernutzungsrecht .....	243
9.4.1.5	Bestimmbarkeit von Sondernutzungsrechten .....	244
9.4.1.6	Umfang und Nutzungsbefugnis von Sondernutzungsrechten .....	246
9.4.1.6.1	Umfang der Nutzung .....	246
9.4.1.6.2	Einschränkungen des Sondernutzungsrechts .....	246
9.4.1.6.3	Bauliche Veränderungen am Sondernutzungsrecht .....	248
9.4.1.6.4	Sondernutzungsrecht am Garten .....	248
9.4.1.6.5	Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz .....	250
9.4.1.6.6	Sondernutzungsrecht an einer Terrasse .....	250
9.4.1.6.7	Belastung eines Sondernutzungsrechts mit einer Dienstbarkeit .....	251
9.4.1.7	Wirkung gegenüber Sondernachfolgern .....	251
9.4.1.8	Übertragung von Sondernutzungsrechten .....	252

9.4.1.9	Aufhebung und Änderung von Sondernutzungsrechten .....	254
9.4.1.10	Pflichten/Kostentragung bei Sondernutzungsrechten .....	255
9.4.1.11	Kaufvertraglich zugesicherte Sondernutzungsrechte .....	256
9.4.1.12	Störung des Sondernutzungsrechts/Abwehr von Beeinträchtigungen .....	257
9.5	Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss .....	258
9.6	Einzelanspruch auf Gebrauchsregelung .....	260
9.7	ABC-Liste/Alphabetische Übersicht .....	261
10.	Früchte und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	288
10.1	Früchte (Nutzungen) des gemeinschaftlichen Eigentums .....	288
10.2	Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	289
10.2.1	Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	289
10.2.1.1	Kosten der Verwaltung .....	290
10.2.1.2	Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs .....	290
10.2.1.3	Kosten der Erhaltung .....	291
10.2.1.4	Öffentlich-rechtliche Lasten .....	291
10.2.1.5	Privatrechtliche Lasten .....	292
10.3	Der Verteilungsschlüssel .....	292
10.3.1	Änderung durch Vereinbarung/Teilungserklärung/Gemeinschafts- ordnung .....	293
10.3.1.1	Änderungsumfang .....	296
10.3.1.2	Regelungen zur Erhaltung .....	298
10.3.1.3	Übertragung auf den Wohnungseigentümer .....	300
10.3.1.4	Tiefgarage (vgl. auch ABC-Liste „Tiefgarage“) .....	302
10.3.2	Änderung durch Mehrheitsbeschluss aufgrund einer Öffnungsklausel .....	303
10.3.3	Änderung durch Beschluss gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG .....	304
10.3.3.1	Gesonderte Beschlussfassung .....	306
10.3.3.2	Änderungsmaßstäbe/Ermessen .....	307
10.3.3.2.1	Willkürverbot .....	308
10.3.3.2.2	Belastungsverbot .....	308
10.3.3.2.3	Ermessensausübung .....	310
10.3.3.2.4	Gebrauchs- oder Verursachermaßstab .....	311
10.3.3.3	Wirkung der Änderung .....	313
10.4	Einzelfragen zur Lasten- und Kostenverteilung und Kostenarten/ ABC-Liste .....	313
10.5	Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels .....	341
10.5.1	Anpassung durch Beschluss .....	341
10.5.2	Anpassungsanspruch gemäß § 10 Abs. 2 WEG .....	341
10.5.2.1	Unbilligkeit .....	342
10.5.2.2	Schwerwiegende Gründe .....	343
10.5.2.3	Berücksichtigung der Rechte und Interessen anderer Wohnungseigentümer .....	345
10.5.2.4	Berücksichtigung der Einzelfallumstände .....	346
10.6	Zahlungsverpflichtung .....	347
10.6.2	Vorschüsse .....	348
10.6.3	Aufrechnung .....	349
10.6.4	Zurückbehaltungsrecht .....	350
10.6.4.1	Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers .....	350

10.6.4.2	Zurückbehaltungsrecht der Gemeinschaft/Versorgungssperre .....	351
10.7	Haftung der Wohnungseigentümer .....	352
10.7.2	Haftung bei Grundpfandrechten .....	352
10.7.3	Haftung bei Bauhandwerkersicherungshypotheken.....	353
10.7.4	Haftung der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentü- mergemeinschaft.....	353
10.7.5	Ausgleichsanspruch .....	353
10.8	Lasten- und Kostentragung bei Eigentümerwechsel .....	354
10.8.2	Haftung für laufende Lasten und Kosten.....	356
10.8.3	Zahlungspflicht bei Restforderungen .....	356
10.8.4	Haftung für Hausgeldrückstände .....	357
10.8.5	Haftung für rechtswirksam beschlossene Hausgeldverbindlichkeiten früherer Abrechnungszeiträume.....	358
10.8.6	Haftung für Sonderumlagen/Ausgleichszahlungen .....	359
10.8.7	Zahlungspflichten bei Erwerb in der Zwangsversteigerung .....	359
10.8.8	Zahlungspflichten bei Zwangsverwaltung.....	360
10.8.9	Lasten- und Kostentragung bei Insolvenz eines Wohnungs- eigentümers .....	361
10.8.10	Lasten- und Kostentragung bei Tod/Erbe.....	362
10.9 V	Verpflichtung für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung.....	364
10.10	Sicherung von Hausgeldforderungen durch Zwangssicherungs- hypothek.....	364
10.11	Mitgebrauch.....	364
10.11.1	Faktisches Sondernutzungsrecht .....	365
10.11.2	Vermietung von Gemeinschaftseigentum.....	367
10.11.3	Störung des Mitgebrauchs .....	368
11.	Die Entziehung des Wohnungseigentums.....	369
11.1	Voraussetzungen zur Entziehung .....	369
11.2	Abmahnung .....	371
11.2.1	Abmahnung .....	371
11.2.2	Ausspruchsbefugnis der Abmahnung.....	372
11.2.3	Rechtsschutzmöglichkeiten des betroffenen Wohnungseigentümers.....	372
11.3	Gründe für die Entziehung.....	373
11.3.1	Beispiele/ABC-Liste .....	374
11.3.2	Rechtsmissbräuchliches Verhalten/Querulantenver- halten.....	377
11.4	Verfahren zur Entziehung .....	379
12.	Bauliche Veränderungen und Kostenverteilung .....	381
12.1	Begriff der baulichen Veränderung.....	382
12.1.1	Abgrenzung zur ordnungsmäßigen Erhaltung .....	383
12.1.2	Nach Entstehung des Wohnungseigentums .....	384
12.1.3	Maßnahme am Gemeinschaftseigentum.....	385
12.1.4	Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums.....	386
12.1.5	Auf Dauer.....	386
12.2	Abdingbarkeit .....	386
12.3	Zustimmung zu baulichen Veränderungen durch den Verwalter .....	387
12.4	Beschlusserfordernis .....	388



12.4.1	Vornahmebeschluss .....	389
12.4.2	Gestattungsbeschluss .....	390
12.5	Gestattungsvereinbarung.....	391
12.6	Beschlussmehrheit .....	391
12.7	Anspruch auf bauliche Veränderungen in Einzelfällen .....	392
12.7.1	Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG ..	392
12.7.2	Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG .....	393
12.7.2.1	Inhalt und Umfang .....	394
12.7.2.2	Abgrenzung zum Recht auf Mitgebrauch.....	395
12.7.2.3	Mitbestimmungsrecht .....	395
12.7.2.4	Beschlussfassung .....	396
12.7.3	Einbruchschutz, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WEG .....	398
12.7.4	Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität, Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WEG .....	398
12.7.5	Mietrechtliche Aspekte .....	399
12.6	Bauliche Veränderungen ohne erhebliche Beeinträchtigungen .....	400
12.6.1	Verhältnis zu privilegierten Maßnahmen .....	401
12.6.2	Nicht erhebliche Beeinträchtigung .....	401
12.6.2.1	Beeinträchtigung der konstruktiven Stabilität und Sicherheit .....	402
12.6.2.2	Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks .....	403
12.6.2.3	Beschränkung bzw. Erweiterung des Gebrauchsrechts .....	404
12.6.2.4	Lästige Immissionen.....	405
12.6.2.5	Gefährdung der Wohnungseigentümer.....	406
12.6.2.6	Beeinträchtigung der Grundrechte (Informationsfreiheit, Gleichheitsgrundsatz, Berufsfreiheit, Eigentumsgarantie) .....	406
12.6.2.7	Schaffung eines rechtlich ordnungswidrigen Zustandes.....	407
12.6.2.8	Einzelfälle .....	407
12.6.2.9	Einverständnis.....	440
12.7	Veränderungssperre.....	441
12.7.1	Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage .....	442
12.7.2	Keine unbillige Benachteiligung .....	442
12.8	Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, Wiederherstellungs- anspruch .....	444
12.8.1	Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums.....	444
12.8.1.1	Eigenmächtige bauliche Veränderung der Wohnungseigentümer- gemeinschaft .....	445
12.8.1.2	Eigenmächtige bauliche Veränderung durch den Wohnungs- eigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum.....	446
12.8.3	Individueller Beseitigungsanspruch des Wohnungseigentümers .....	448
12.8.4	Geltendmachung der Beseitigungsansprüche durch die Wohnungs- eigentümergeinschaft .....	449
12.8.5	Beseitigungsanspruch bei Eigentümerwechsel.....	450
12.8.6	Beseitigungsansprüche des Sondernachfolgers.....	451
12.8.7	Beseitigungsanspruch bei Vermietung.....	451
12.8.8	Rechtsmissbräuchlicher Beseitigungsanspruch und Einwand der Mitverursachung.....	452
12.8.9	Verjährung von Beseitigungsansprüchen .....	454

12.8.10	Beseitigungsanspruch bei baulichen Veränderungen vor Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	456
12.9	Kostentragung und -verteilung bei baulichen Veränderungen .....	456
12.9.1	Verhältnis zur allgemeinen Kostenregelung .....	457
12.9.2	Grundsatz der Kostentragung .....	457
12.9.3	Kostenfolge bei baulichen Veränderungen im Interesse eines Eigentümers .....	457
12.9.3	Kostenfolge bei baulichen Veränderungen im gemeinschaftlichen Interesse .....	459
12.9.3.1	Qualifizierte Mehrheit .....	460
12.9.3.2	Amortisation .....	463
12.10	Nutzungsrechte .....	464
12.11	Sonstige Kosten .....	464
12.12	Anschlussrecht .....	465
12.13	Abweichender Kostenverteilungsbeschluss .....	467
12.14	Verwalterpflichten bei baulichen Veränderungen .....	468
12.15	Bauliche Veränderungen am Sondereigentum .....	470
12.15.1	Wesentlicher Nachteil .....	471
12.15.1.1	Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks .....	471
12.15.1.2	Nutzungserweiterung/intensivere Nutzung .....	473
12.15.1.3	Lästige Immissionen .....	473
13.	Die Wohnungseigentümerversammlung .....	475
13.1	Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung .....	475
13.1.1	Einberufungsberechtigte .....	475
13.1.2	Einzuladende .....	479
13.1.2.1	Mehrhausanlage/Untergemeinschaften .....	480
13.1.2.2	Verstoß gegen Ladungspflicht .....	481
13.1.3	Form und Frist der Einberufung .....	485
13.1.3.1	Regelungen innerhalb der Gemeinschaftsordnung .....	486
13.1.4	Inhalt des Einladungsschreibens .....	487
13.1.4.1	Ort der Versammlung .....	487
13.1.4.2	Zeitpunkt der Versammlung/Unzeit .....	488
13.1.4.3	Tagesordnung/Bezeichnung Beschlussgegenstand .....	490
13.1.5	Übersendung von Unterlagen .....	496
13.2	Versammlungsdurchführung .....	497
13.2.1	Versammlungsvorsitz .....	497
13.2.2	Versammlungsablauf .....	498
13.2.3.1	Gesetzliche Regelung .....	499
13.2.3.2	Regelungen in der Gemeinschaftsordnung/durch Vereinbarung .....	499
13.2.4	Versammlungsdurchführung und Pandemie .....	500
13.3	Versammlungsteilnahme, Stimmrecht und Stimmrechtsausübung .....	502
13.3.1	Versammlungsteilnahme .....	502
13.3.2	Teilnahme Dritter/Nichtöffentlichkeit .....	504
13.3.3	Stimmrechtsinhaber .....	506
13.3.3.1	Stimmrecht des Wohnungseigentümers .....	506
13.3.3.2	Stimmrecht des „werdenden“ und des „faktischen“ Eigentümers .....	507
13.3.3.3	Stimmrecht der Parteien kraft Amtes .....	508

13.3.4	Stimmrechtsausübung .....	508
13.3.4.1	Ruhen des Stimmrechts .....	509
13.3.4.2	Stimmrechtsausschluss.....	509
13.3.4.3	Majorisierung .....	511
13.3.5	Stimmrechtsvertretung.....	512
13.3.5.1	Vertretungsbeschränkung .....	514
13.3.5.2	Die Vertretungsvollmacht.....	515
13.3.5.3	Vereinbarte Formvorgaben für die Vertretungsvollmacht .....	517
13.3.5.4	Stimmabgabe und Zurückweisung gemäß § 174 BGB.....	517
13.3.5.5	Erteilung von Untervollmachten .....	518
13.4	Digitale Teilnahme/Onlineversammlung.....	518
13.4.1	Beschlussfassung .....	519
13.4.1.1	Umsetzung/„Wie“ der Teilnahme .....	520
13.4.2	Durchführung.....	521
13.4.3	Kosten.....	523
13.4.4	Technische Probleme.....	523
13.5	Beschluss und Beschlussarten.....	524
13.5.1	Einstimmiger Beschluss .....	524
13.5.2	Allstimmiger Beschluss.....	524
13.5.3	Mehrheitsbeschluss.....	525
13.5.4	Negativbeschluss .....	527
13.5.5	Nichtbeschluss .....	528
13.5.6	Minderheitsbeschluss.....	529
13.5.7	Wiederholungsbeschluss/Zweitbeschluss .....	530
13.5.8	Schwebender Beschluss .....	531
13.5.9	Geschäftsordnungsbeschluss .....	531
13.5.10	Nichtiger Beschluss .....	532
13.6	Beschlussfassung – Grundlegendes .....	533
13.6.1	Beschlusskompetenz.....	533
13.6.1.1	Gesetzliche Öffnungsklausel .....	533
13.6.1.2	Vereinbarte Öffnungsklausel .....	534
13.6.2	Beschlussvorbereitung .....	536
13.7	Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung .....	537
13.7.1	Ankündigung .....	537
13.7.2	Abstimmungsverfahren.....	537
13.7.3	Bestimmtheit eines Beschlusses.....	538
13.7.3.1	Beispiele für unbestimmte Beschlüsse .....	540
13.7.3.2	Bestimmtheit im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen .....	542
13.7.3.3	Kontrollfragen/Checkliste zum Thema Bestimmtheit.....	542
13.7.4	Ordnungsmäßige Verwaltung .....	543
13.7.5	Beschlussfeststellung und Beschlussverkündung.....	543
13.7.5.1	Beschlussfeststellung .....	543
13.7.5.2	Beschlussverkündung.....	543
13.8	Beschlussfassung ohne Versammlung .....	545
13.8.1	Absenkungsbeschluss .....	547
13.8.1.1	Ankündigung des Absenkungsbeschlusses.....	547
13.8.1.2	Beschlussfehler .....	549

13.8.1.3	Beschlussfolgen .....	549
13.8.1.4	Abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung .....	550
13.8.1.5	Praktische Umsetzung .....	550
13.8.2	Kombinierte Beschlussfassung .....	551
13.9	Beschlussfassung in Mehrhaus-Anlagen .....	551
13.10	Eintragungsnötigkeit .....	553
13.11	Nichtige Beschlüsse.....	553
13.11.1	Beispiele für nichtige Beschlüsse/ABC-Liste.....	554
13.12	Beschlussanfechtung und Ungültigerklärung.....	557
13.12.1	Formelle Mängel.....	558
13.12.2	Materielle/Inhaltliche Mängel – Allgemein.....	561
13.12.3	Ordnungsmäßige Verwaltung .....	561
13.12.4	Hinweis- und Beratungspflichten .....	562
13.12.5	Ermessensausübung .....	564
13.12.6	Vergleichs-/Alternativangebote .....	566
13.12.6.1	Drei-Angebote-Rechtsprechung .....	566
13.12.6.2	Ausnahmen von der Einholung von Vergleichs- und Alternativ- angeboten.....	571
13.12.6.3	Übersendung der Vergleichs-/Alternativangebote.....	572
13.12.6.4	Eigene Stellungnahme .....	574
13.13	Niederschrift .....	575
13.13.1	Inhalt.....	575
13.13.2	Formvorgaben .....	578
13.13.3	Frist zu Fertigstellung .....	578
13.13.4	Anspruch auf Berichtigung .....	578
13.13.5	Bedeutung der Niederschrift .....	579
13.13.6	Einsichtsrecht.....	580
13.13.7	Übersendung der Niederschrift an die Eigentümer .....	580
13.14	Beschlusssammlung .....	581
13.14.1	Zweck der Beschlusssammlung .....	581
13.14.2	Frist zur Eintragung.....	581
13.14.3	Inhalt der Beschlusssammlung .....	582
13.14.3.1	Versammlungsbeschlüsse.....	582
13.14.3.2	„Schriftliche“ Beschlüsse/Umlaufbeschluss.....	583
13.14.3.3	Gerichtliche Entscheidungen.....	583
13.14.3.4	Vergleiche.....	584
13.14.3.5	Geschäftsordnungsbeschlüsse.....	584
13.14.3.6	Nichtige Beschlüsse.....	584
13.14.3.7	Nichtbeschlüsse .....	585
13.14.3.8	Mahnverfahren.....	585
13.14.3.9	Anlagen .....	585
13.14.4	Fortlaufende Eintragung .....	585
13.14.5	Anmerkungen zu den Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen.....	585
13.14.6	Löschungen .....	586
13.14.7	Form der Beschlusssammlung .....	586
13.14.8	Einsichtnahme in die Beschlusssammlung .....	586
13.14.9	Führung der Beschlusssammlung als ordnungsmäßige Verwaltungsaufgabe .....	587

13.14.10	Vergütung für die Führung der Beschlussammlung .....	587
13.14.11	Schadensersatzanspruch bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschlussammlung .....	587
14.	Der Verwalter .....	588
14.1	Wer kann Verwalter werden? .....	589
14.1.1	Gesetzliche Zulassungsregelungen .....	589
14.1.2	Rechtliche Beschränkungen .....	590
14.1.2.1	Die Person des Verwalters und die Rechtsform des Verwaltungs- unternehmens .....	590
14.1.2.2	Bonität und finanzielle Sicherheit .....	592
14.1.2.3	Berufshaftpflichtversicherung .....	592
14.1.2.4	Fachliche Qualifikation/Zertifizierter Verwalter .....	592
14.2	Bestellung eines Verwalters .....	594
14.2.1	Bestellung durch Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung .....	595
14.2.2	Bestellung durch Beschluss .....	597
14.2.2.1	Erstverwalter .....	597
14.2.2.2	Stimmrechte .....	597
14.2.2.3	Abstimmungsverfahren .....	599
14.2.2.4	Verstöße gegen ordnungsmäßige Verwaltung .....	599
14.2.2.5	Alternativ-/Vergleichsangebote .....	600
14.2.2.6	Eckpunkte des Verwaltervertrags .....	602
14.2.2.7	Anfechtung des Bestellungsbeschlusses/Beschlusses über den Verwaltervertrag .....	603
14.2.3	Richterliche Bestellung .....	605
14.2.3.1	Abberufung durch den Richter .....	607
14.2.4	Bestellungszeitraum .....	607
14.2.5	Wiederbestellung .....	608
14.2.6	Nachweis der Bestellung .....	610
14.2.7	Übertragung/Delegation der Verwalterbefugnisse .....	611
14.3	Die Abberufung des Verwalters .....	614
14.3.1	Anspruch auf Abberufung .....	614
14.3.2	Beschlussfassung über die Abberufung .....	615
14.3.3	Abberufung aus wichtigem Grund/Kündigung aus wichtigem Grund .....	618
14.3.4	Abberufungsbeschluss und Verwaltervertrag .....	619
14.3.5	Abberufung durch das Gericht .....	620
14.3.6	Anfechtung des Abberufungsbeschlusses/Beschlusses zur Kündigung des Verwaltervertrages .....	620
14.3.7	Folgen einer Abberufung .....	621
14.3.7.1	Vergütungsansprüche .....	621
14.3.7.2	Altverträge .....	622
14.3.7.3	Sechs-Monats-Frist .....	622
14.3.7.4	Vergütungshöhe .....	624
14.3.7.5	Herausgabe von Unterlagen .....	625
14.3.7.6	Rechenschaftspflicht .....	627
14.3.7.7	Erstellung der Jahresabrechnung .....	627
14.3.7.8	Kontoausgleich .....	627

14.4	Niederlegung des Verwalteramts/Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter .....	628
14.5	Der Verwaltervertrag.....	628
14.5.1	Bestellung nur mit Vertrag .....	629
14.5.2	Beschluss über den Verwaltervertrag.....	630
14.5.3	Abschluss des Verwaltervertrages.....	631
14.5.4	Verwaltervertrag und Widerrufsmöglichkeit .....	631
14.5.5	Abberufung des Verwalters und Verwaltervertrag .....	632
14.5.6	Kündigung aus wichtigem Grund .....	633
14.5.7	ABC-Liste – wichtiger Grund.....	636
14.6	Inhalt des Verwaltervertrages.....	642
14.6.1	Vertragsparteien .....	643
14.6.2	Dauer des Verwaltungsvertrages/Laufzeit.....	643
14.6.3	Vertragliche Aufgaben und Rechte des Verwalters .....	644
14.6.4	Vertragliche Rechte und Pflichten gegenüber den Wohnungseigentümern.....	646
14.6.5	AGB-Recht – Allgemein .....	646
14.6.6	Verwaltungsvergütung.....	649
14.6.6.1	Vergütungsstruktur allgemein .....	650
14.6.6.2	Pauschalvergütungen.....	651
14.6.6.3	Baukastensystem .....	651
14.6.6.4	Grundvergütung.....	652
14.6.6.5	Sondervergütung/Variable Vergütung .....	652
14.6.6.6	Inhaltskontrolle – Vergütungsregelungen .....	657
14.6.6.7	Vergütung der Höhe nach.....	659
14.6.6.8	Übliche Vergütung.....	661
14.6.6.9	Anpassung der Vergütung .....	661
14.6.6.10	Verjährung des Vergütungsanspruchs .....	662
14.6.6.11	Überwälzung auf den Mieter .....	662
14.7	Haftung des Verwalters .....	662
14.7.1	Verwaltervertrag und Schutzwirkung gegenüber den Wohnungseigentümern.....	662
14.7.2	Haftungsbeschränkungen .....	664
14.7.3	Entlastung des Verwalters .....	664
14.8	Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	665
14.9	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.....	666
14.10	Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse nach dem WEG .....	667
14.10.1	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters aus der Organstellung.....	667
14.10.2	Beschlussdurchführung.....	668
14.10.3	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG.....	669
14.10.4	Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG.....	671
14.10.5	Verkehrssicherungspflichten.....	674
14.10.6	Fristenwahrung, Abwendung von Rechtsnachteilen, Prozessführung.....	674
14.11	Gewillkürte Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 2 WEG .....	676
14.12	Aufgaben und Befugnisse gemäß Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.....	680
14.13	Typische Verwalteraufgaben.....	680
14.13.1	Vorbereitung von Beschlüssen .....	680

14.13.2	Durchführung von Beschlüssen .....	681
14.13.3	Hinweis- und Beratungspflichten .....	681
14.13.4	Wahrung des Binnenrechts/der Hausordnung .....	682
14.13.4.1	Binnenrecht/Gemeinschaftsordnung .....	682
14.13.4.2	Hausordnung.....	684
14.13.5	Erhaltungsmaßnahmen.....	684
14.13.5.1	Eigene Handlungsbefugnis.....	684
14.13.5.2	Keine eigene Handlungsbefugnis .....	685
14.13.5.3	Beschlussvorbereitung und Beschlussfassung .....	688
14.13.5.4	Delegation bei Erhaltungsmaßnahmen.....	689
14.13.5.5	Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen .....	691
14.13.5.6	Keine Zuständigkeit für Sondereigentum .....	692
14.13.6	Zustimmungsvorbehalt des Verwalters .....	692
14.13.7	Geldverkehr.....	693
14.13.7.1	Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen .....	693
14.13.7.2	Verwaltung der eingenommenen Gelder.....	695
14.13.7.3	Kontoführung.....	695
14.13.7.4	Vermögensstrennung .....	696
14.13.7.5	Beschränkung der Kontoverfügung.....	697
14.13.7.6	Keine eigene Befugnis zur Kreditaufnahme .....	697
14.13.8	Vollstreckungsverfahren.....	697
14.13.9	Rechtsstreitigkeiten.....	697
14.13.9.1	Aktive gerichtliche Geltendmachung.....	698
14.13.9.2	Beschlussklagen.....	698
14.13.9.3	Sonstige passive Beteiligung an Verfahren .....	699
14.13.10	Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen .....	700
14.13.10.1	Vollstreckung/Vollstreckungsverfahren .....	700
14.13.11	Aufbewahrungspflicht .....	700
14.13.12	Herausgabepflicht.....	701
14.13.13	Auskunftspflicht .....	701
14.13.14	Gewährung des Einsichtsrechts in die Verwaltungsunterlagen.....	701
14.13.14.1	Einsichtsort.....	701
14.13.14.2	Kosten.....	703
14.13.15	Rechtsanwälte und Rechtsanwaltsgebühren.....	704
14.13.16	Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Fehlen eines Verwalters.....	705
15.	Der Verwaltungsbeirat .....	706
15.1	Die Bestellung des Verwaltungsbeirats .....	706
15.2	Verlangen einer Beiratsbestellung .....	710
15.3	Dauer der Bestellung .....	710
15.4	Abberufung und Amtsniederlegung des Verwaltungsbeirats .....	711
15.5	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats .....	712
15.6	Berufliche oder fachliche Qualifikation nicht Bedingung.....	715
15.7	Organisation des Verwaltungsbeirats .....	716
15.8	Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats .....	717
15.8.1	Einberufung der Wohnungseigentümersammlung.....	718
15.8.2	Unterstützung des Verwalters .....	719

15.8.3	Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Verwaltungsbeirats .....	719
15.8.4	Unterzeichnung der Versammlungsniederschrift.....	722
15.8.5	Vertretung gegenüber dem Verwalter .....	722
15.8.6	Sonstige Rechte und Pflichten.....	723
15.8.6.1	Auskunftspflicht .....	724
15.8.6.2	Abschluss des Verwaltervertrages.....	724
15.8.6.3	Abnahme des Gemeinschaftseigentums.....	725
15.8.6.4	Schlichtungsfunktion .....	726
15.9	Aufwendungen und Vergütung für den Verwaltungsbeirat .....	726
15.10	Haftung des Verwaltungsbeirats .....	727
15.10.1	Vermögensschadenhaftpflichtversicherung .....	729
15.10.2	Entlastung des Verwaltungsbeirats.....	729
16.	Finanzwesen: Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht und Rechnungslegung.....	732
16.1	Gesetzliche Intention des WEMoG .....	732
16.2	Gesetzliche Regelungstechnik.....	732
16.2.1	Abdingbarkeit.....	733
16.3	Der Wirtschaftsplan .....	733
16.3.1	Grundlegendes.....	734
16.3.2	Aufstellung und Vorlage des Wirtschaftsplans.....	734
16.3.2.1	Zur Aufstellung Verpflichteter .....	735
16.3.2.2	Geltendmachung des Aufstellungsanspruchs .....	735
16.3.3	Zeitraum des Wirtschaftsplans .....	736
16.3.4	Form des Wirtschaftsplans .....	737
16.3.5	Inhalt des Wirtschaftsplans .....	738
16.3.5.1	Gesamtwirtschaftsplan .....	739
16.3.5.2	Einzelwirtschaftspläne.....	740
16.3.5.3	Rücklagen.....	741
16.3.6	Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan.....	742
16.3.6.1	Gegenstand des Beschlusses.....	743
16.3.6.2	Beschlussvorbereitung .....	744
16.3.6.3	Vorherige Prüfung durch den Verwaltungsbeirat .....	747
16.3.6.4	Zweitbeschluss .....	747
16.3.6.5	Anfechtung des Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG.....	748
16.3.6.6	Teilanfechtung des Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG.....	749
16.3.6.7	Rechtswirksamkeit bei Anfechtung .....	750
16.3.6.8	Unterbleibende Beschlussfassung.....	750
16.3.6.9	Delegation der Kostenfestsetzung.....	751
16.3.7	Keine Bindungswirkung für Jahresabrechnung.....	751
16.3.8	Wirksamwerden und Zahlungspflicht.....	752
16.3.8.1	Fälligkeit und Verzug .....	752
16.3.8.2	Durchsetzung des Wirtschaftsplanes .....	753
16.3.9	Art der Erfüllung/SPEA Lastschriftverfahren .....	754
16.4	Sonderumlage/Liquiditätsumlage .....	755
16.4.1	Sonderumlage .....	755
16.4.2	Liquiditätsumlage .....	757
16.5	Kreditaufnahme.....	757



16.6	Die Jahresabrechnung.....	759
16.6.1	Grundlegendes.....	759
16.6.2	Aufstellung der Jahresabrechnung.....	760
16.6.2.1	Zur Aufstellung Verpflichteter.....	760
16.6.2.2	Vorlage der Jahresabrechnung.....	762
16.6.2.3	Durchsetzung der Aufstellung der Jahresabrechnung.....	763
16.6.2.4	Erfüllung des Aufstellungsanspruchs.....	764
16.6.3	Abrechnungszeitraum der Jahresabrechnung.....	766
16.6.4	Form der Jahresabrechnung.....	767
16.6.5	Inhalt der Jahresabrechnung.....	767
16.6.5.1	Inhalt – Grundlegendes.....	767
16.6.5.2	Gesamtjahresabrechnung.....	769
16.6.5.3	Einzelabrechnungen.....	770
16.6.5.4	Aufstellung der Einnahmen und Gesamtausgaben.....	773
16.6.5.5	Aufnahme zu Unrecht getätigter Ausgaben.....	774
16.6.5.6	Übernahme von Vorjahressalden/-guthaben/-fehlbeträgen.....	775
16.6.5.7	Umlageschlüssel.....	775
16.6.5.8	Vorschüsse und Abrechnungsergebnis.....	776
16.6.5.9	Abrechnung der Heizkosten.....	778
16.6.5.10	Umsatzsteuer.....	779
16.6.5.11	Sonderumlagen.....	780
16.6.5.12	Rechtsschutzmöglichkeit bzgl. des Inhalts der Jahresabrechnung.....	780
16.6.5.13	Kontrollrechnung/Plausibilität/Rechenprobe.....	781
16.6.6	Beschluss „über die Jahresabrechnung“/Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.....	782
16.6.6.1	Beschlussgegenstand.....	782
16.6.6.2	Jahresabrechnung zur Beschlussvorbereitung.....	786
16.6.6.3	Mehrhausenanlagen.....	790
16.6.6.4	Anfechtung des Beschlusses gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.....	792
16.6.6.5	Teilanfechtung des Beschlusses gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.....	793
16.6.6.6	Folgen der Anfechtung.....	794
16.6.7	Fiktive Genehmigung der Jahresabrechnung.....	795
16.6.8	Beschluss zur Fälligkeit und Art und Weise der Erfüllung.....	797
16.6.9	Einsicht in Abrechnungsunterlagen.....	797
16.6.9.1	Prüfungsort/Ort der Einsichtnahme.....	799
16.6.9.2	Kosten der Einsichtnahme.....	801
16.6.10	Prüfungs- und Kontrollrecht des Verwaltungsbeirats.....	801
16.6.10.1	Rechnerische Richtigkeit.....	802
16.6.10.2	Sachliche Richtigkeit.....	802
16.6.11	Entlastung des Verwalters.....	803
16.7	Vermögensbericht.....	804
16.7.1	Grundlegendes.....	805
16.7.2	Inhalt.....	806
16.7.2.1	Rücklagen.....	806
16.7.2.2	Wesentliches Gemeinschaftsvermögen.....	808
16.8	Rechnungslegung.....	811

17. Haftungsfragen .....	813
17.1 Haftung allgemein .....	813
17.1.1 Pflichtverletzung/rechtswidrige Handlung .....	813
17.1.2 Verschulden/Vertretenmüssen .....	813
17.1.3 Schaden .....	814
17.1.4 Kausalität .....	815
17.1.5 Schutzzweck der Norm .....	815
17.1.6 Schadensumfang .....	816
17.2 Haftungsansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	816
17.2.1 Haftung des Verwalters .....	816
17.2.1.1 Pflichtverletzung .....	817
17.2.1.2 Vertretenmüssen/Verschulden .....	823
17.2.1.3 Schaden .....	825
17.2.1.4 Kausalität .....	827
17.2.1.5 Schutzzweck der Norm .....	828
17.2.1.6 Haftungsbeschränkung/Haftungseinschränkung .....	828
17.2.1.7 Entlastung .....	831
17.2.1.8 Anspruchsdurchsetzung .....	832
17.2.2 Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	833
17.2.3 Haftung des Verwaltungsbeirats gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	835
17.2.4 Haftung Dritter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	836
17.3 Haftungsansprüche des Verwalters .....	837
17.3.1 Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter .....	837
17.3.2 Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter .....	837
17.3.3 Haftung des Verwaltungsbeirats gegenüber dem Verwalter .....	837
17.3.4 Haftung Dritter gegenüber dem Verwalter .....	838
17.4 Haftungsansprüche der Wohnungseigentümer .....	838
17.4.1 Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber einem Wohnungseigentümer .....	838
17.4.2 Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern .....	839
17.4.3 Haftung der Wohnungseigentümer untereinander .....	840
17.4.4 Haftung des Verwaltungsbeirats gegenüber den Wohnungseigentümern .....	840
17.4.5 Haftung Dritter gegenüber den Wohnungseigentümern .....	840
17.5 Haftungsansprüche des Verwaltungsbeirats .....	841
17.5.1 Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwaltungsbeirat .....	841
17.5.2 Haftung des Verwalters gegenüber dem Verwaltungsbeirat .....	841
17.5.3 Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwaltungsbeirat .....	841
17.5.4 Haftung des Verwaltungsbeirats untereinander .....	842
17.5.5 Haftung Dritter gegenüber dem Verwaltungsbeirat .....	842
17.6 Haftungsansprüche Dritter .....	842

17.6.1	Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten.....	842
17.6.2	Haftung des Verwalters gegenüber Dritten .....	843
17.6.3	Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten .....	843
17.6.4	Haftung des Verwaltungsbeiratsmitglieds gegenüber Dritten .....	844
18.	Regelung der WEG-Streitigkeiten im ZPO-Verfahren .....	845
18.1	Zuständigkeit.....	845
18.1.1	Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG).....	845
18.1.2	Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	847
18.1.3	Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG).....	847
18.1.4	Beschlussklagen nach § 44 WEG (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG).....	849
18.2	Die Anfechtungsklage.....	849
18.3	Nichtigkeitsklage .....	852
18.4	Beschlussersetzung .....	852
18.5	Einstweiliger Rechtsschutz .....	854
18.6	Beklagter und Informationspflichten .....	855
18.7	Prozessverbindung.....	856
18.8	Berufungs- und Revisionsverfahren .....	857
19.	Begrenztes Vorrecht für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung .....	859
19.1	Bevorrechtigte Beträge .....	859
19.2	Zeitliche Begrenzung der Ansprüche .....	859
19.3	Betragsmäßige Begrenzung der Ansprüche.....	860
19.4	Betreibung der Zwangsversteigerung durch die Gemeinschaft.....	860
19.5	Betreibung der Zwangsversteigerung durch Dritte.....	861
19.6	Keine Erwerberhaftung durch § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG .....	861
	Anhang 1 – Wohnungseigentumsgesetz .....	862
	Anhang 2 – Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA).....	874
	Abkürzungsverzeichnis.....	878
	Literaturverzeichnis.....	882
	Stichwortverzeichnis .....	883