
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Allgemeine Fragestellungen	17
1.1 Begriffe	17
1.1.1 »Werdender« Wohnungseigentümer	17
1.1.2 Untereigentümergeinschaft	19
1.2 Grundlagen der Verwaltung	21
1.2.1 Vereinbarung	21
1.2.2 Beschluss	27
1.3 Beschlusskompetenz	38
1.3.1 Beschlusskompetenz für den Einbau von Rauchwarnmeldern ...	39
1.3.2 Beschlusskompetenzen einer Untergemeinschaft	42
1.3.3 Keine Beschlusskompetenz für einen zweiten Verwalter	44
1.3.4 Keine Beschlusskompetenz für Eingriff in Verträge der Wohnungseigentümer	45
1.3.5 Keine Beschlusskompetenz für Vermietungsverbot	46
1.3.6 Keine Beschlusskompetenz zum Zwang für private Verträge	47
2 Sachenrecht (§§ 2 bis 9 WEG)	49
2.1 Eigentumsfragen	49
2.1.1 Kellerausgangstüren, Nebenausgangstüren und Fenster	50
2.1.2 Versorgungsleitungen	53
2.1.3 Wohnungseingangstüren	54
2.1.4 Mehrfachparker	55
2.2 Unterteilung eines Wohnungseigentums	67
2.2.1 Zustimmung, wenn aus Teileigentum Wohnungseigentum wird ..	67
2.2.2 Unterteilung: keine Unwirksamkeit bei Eingriff ins Sachenrecht ..	69
3 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer § 10 Abs. 6 WEG	71
3.1 Allgemeines	71
3.1.1 Kreditbeschluss	71
3.1.2 Verbraucher	77
3.1.3 Arbeitsvertrag mit einem Hausmeister	78
3.2 Gemeinschaftsbezogenheit	79
3.2.1 Schadenersatzansprüche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum: gemeinschaftsbezogenes Recht	80
3.2.2 Haftung für Abgaben: gemeinschaftsbezogene Pflicht	82

3.2.3	Verkehrssicherungspflicht: gemeinschaftsbezogene Pflicht	85
3.2.4	Störungsunterlassung und Nachbar: gemeinschaftsbezogene Pflicht	89
3.3	Vergemeinschaftung	90
3.3.1	Zuständigkeit nach Vergemeinschaftung eines Rechts	91
3.3.2	Rechte aus Kaufvertrag: nicht gemeinschaftsbezogen	94
3.4	Fragen der Handlungsorganisation	96
3.4.1	Zurechnung von Verwalterwissen	97
3.4.2	Prozessstandschaft eines Wohnungseigentümers	98
4	Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)	101
4.1	Entstehung, Änderung und Inhalt	101
4.1.1	Wiederbegründung einer Veräußerungszustimmung durch Beschluss	101
4.1.2	Aufhebung einer Veräußerungszustimmung durch Beschluss	103
4.2	Veräußerung	105
4.2.1	Erstveräußerung	105
4.3	Pflichten des Veräußerers	106
4.3.1	Selbstauskunft	107
4.4	Formfragen bei der Zustimmung	109
4.4.1	Auf welchen Verwalter kommt es an?	110
4.4.2	Wie weist der Dritte nach, dass er der »Dritte« ist?	112
5	Gebrauch und Nutzungen (§§ 13 bis 15 WEG)	117
5.1	Gebrauchsregelungen	117
5.1.1	Gebrauchsbeschluss: Hundeanleinplicht	117
5.1.2	Gebrauchsbeschluss: Stellplatz	121
5.1.3	Gebrauchsbeschluss: Haustürabschluss zur Nachtzeit	122
5.1.4	Gebrauchsregelung durch Aufteilungsplan?	124
5.2	Gebrauchsumfang	125
5.2.1	Wohnungseigentum: welcher Trittschall ist erlaubt?	125
5.2.2	Wohnungseigentum: Tagesbetreuung von Kindern	128
5.2.3	Wohnungseigentum: Rauchen	130
5.2.4	Teileigentum: Muslimisches Gemeindezentrum im Teileigentum	133
5.2.5	Sondernutzungsrecht an Gartenfläche (zulässige Höhe einer Kirschlorbeerhecke)	134
5.3	Unterlassungsanspruch gegen Gebrauch	136
5.3.1	Verwirkung	136
5.3.2	Verjährung und Verwirkung	139

6	Sondernutzungsrecht	143
6.1	Abgrenzung zur Gebrauchsregelung	143
6.2	Begründung	145
6.2.1	Keine Begründung durch Beschluss	145
6.3	Rechte des Sondernutzungsberechtigten	146
6.3.1	Bauliche Veränderung durch Sondernutzungsberechtigten	146
7	Umlageschlüssel und Kostenfragen (§ 16 WEG)	149
7.1	Umlageschlüssel	149
7.1.1	Wohn- und Nutzflächen als Umlageschlüssel	149
7.1.2	Umlageschlüssel für Legionellenprüfung	150
7.2	Änderung des gesetzlichen Umlageschlüssels	152
7.2.1	Rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels	152
7.2.2	Vereinbarte Umlageschlüssel	153
7.2.3	Die Bestimmung des § 16 Abs. 3 WEG	160
7.2.4	Die Bestimmung des § 16 Abs. 4 WEG	165
7.3	Kostenfragen	166
7.3.1	Finanzierung von Anfechtungsklagen	167
7.3.2	Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	174
7.3.3	Kostenerstattung und Grundsatz der Gleichbehandlung	176
8	Heizkosten und ihre Abrechnung	179
8.1	Fragen der Messung	179
8.1.1	Funkbasierte Heizkostenverteiler	179
8.1.2	Elektronische Heizkostenverteiler und Einrohrheizungsanlagen ..	182
8.2	Umlageschlüssel	183
8.2.1	Anwendung eines unbilligen Schlüssels	183
8.2.2	Rückwirkende Änderung eines Heizkostenumlageschlüssels	186
8.3	Abrechnung	187
8.3.1	Einzelabrechnungen	187
9	Verwaltung (§§ 20, 21 WEG)	191
9.1	Begriff der Verwaltung	191
9.2	Verwaltungskompetenz	192
9.2.1	Übertragung durch Beschluss I	192
9.2.2	Übertragung durch Beschluss II	194
9.3	Die einzelnen Verwaltungsbereiche	198
9.3.1	Instandhaltung und Instandsetzung	198
9.3.2	Instandhaltungsrückstellung	211
9.3.3	Darf auf zweifelhafte Ansprüche verzichtet werden?	219

9.4	Sonstiges	221
9.4.1	Ausgleichsansprüche unter den Wohnungseigentümern	221
9.4.2	Videoüberwachung	222
10	Bauliche Veränderungen, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung (§ 22 WEG)	225
10.1	Bauliche Veränderung	225
10.1.1	Art und Weise der Zustimmung	225
10.1.2	Einzelfragen	227
10.2	Modernisierung	253
10.2.1	Gebrauchswerterhöhung	253
10.3	Modernisierende Instandsetzung	256
10.3.1	Geringe Reparaturbedürftigkeit	256
11	Versammlung (§§ 23 bis 25 WEG)	259
11.1	Einberufung (Ladung)	259
11.1.1	Vereinbarte Ladungszeit	259
11.1.2	Sehr frühe Uhrzeit für die Versammlung	261
11.1.3	Miteigentümer laden	263
11.1.4	Ladung und Eigentümerwechsel	264
11.1.5	Ladung in den Schulferien	265
11.1.6	Hinweise des Verwalters in Ladung	266
11.1.7	Dringlichkeit der Ladung	267
11.1.8	Ladung durch Verwaltungsbeirat	268
11.1.9	Bezeichnung der Gegenstände	270
11.1.10	Ladungsmangel	271
11.1.11	Klage auf Ladung	271
11.2	Tagesordnung	272
11.2.1	Bestimmung des Inhalts der Tagesordnung	272
11.3	Versammlungsort und Versammlungsstätte	273
11.3.1	Wohnung des Verwalters	273
11.4	Abstimmung in der Versammlung	275
11.4.1	Stimmverbot	275
11.4.2	Stimmrechtsprinzip: Abdingbarkeit	278
11.4.3	Stimmrechtsmissbrauch I	279
11.4.4	Stimmrechtsmissbrauch II	282
11.4.5	Anfechtung der Stimmabgabe	285
11.5	Sonstiges	288
11.5.1	Prüfung einer Vollmacht	288
11.5.2	Redezeitbegrenzung	289
11.5.3	Rauchen in der Versammlung	291

12	Verwalter (§§ 26, 27 WEG)	295
12.1	Bestellung	295
12.1.1	Begriff des Erstverwalters	295
12.1.2	Eckdaten des Verwaltervertrags	297
12.1.3	Angebote	300
12.1.4	Wiederwahl	302
12.1.5	Wichtiger Grund gegen Bestellung	303
12.1.6	Klärung der Vermögenslage des Verwalters	307
12.1.7	Eignung	308
12.1.8	Übergang des Verwalteramtes	310
12.1.9	Niederlegung des Verwalteramtes	312
12.2	Rechte und Pflichten	313
12.2.1	Brandschutz	313
12.2.2	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	316
12.2.3	Auftragsvergabe I	318
12.2.4	Auftragsvergabe II	320
12.2.5	Aufstellung der Hausordnung	323
12.3	Verwaltervertrag	324
12.3.1	Höhe der Vergütung	325
12.4	Pflichtverletzungen	327
12.4.1	Schadenersatz	327
12.4.2	Haftung für Prozesskosten I	329
12.4.3	Haftung für Prozesskosten II	330
12.4.4	Entlastung	332
12.5	Sonstiges	333
12.5.1	Wissenszurechnung	334
12.5.2	Anwendung von § 174 BGB auf Erklärungen	336
12.5.3	Verwaltersitz	338
12.5.4	Treuhandkonto	339
12.5.5	Sozialversicherungsbeiträge	342
12.5.6	Herausgabe von Unterlagen	345
12.5.7	Verwalter als Störer	348
13	Wirtschaftsplan, Sonderumlagen, Abrechnung, Hausgeldschuldner (§ 28 WEG)	351
13.1	Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1, 5 WEG)	351
13.1.1	Inhalte des Wirtschaftsplans	352
13.1.2	Rückwirkende Fortgeltung eines Wirtschaftsplans	353
13.1.3	Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne	354
13.1.4	Wirtschaftsplan: Verhältnis zur Abrechnung	357
13.1.5	Aufhebung und Neubeschluss	358

13.2	Abrechnung (§ 28 Abs. 3, 5 WEG)	360
13.2.1	Abrechnungszeitraum	361
13.2.2	Aufschlüsselung der Einnahmen	362
13.2.3	Unschlüssige Abrechnung	364
13.2.4	Fehlende Kontostände und Einnahmen	365
13.2.5	Darstellung der Zahlungen auf Instandhaltungsrückstellung	366
13.2.6	Anspruch auf Abrechnung	367
13.2.7	Korrektur von Fehlern	368
13.2.8	Angriff	372
13.3	Hausgeld	373
13.3.1	Hausgeldschuldner	373
13.3.2	Verfallklausel	377
13.3.3	Vereinbarung zum Lastschriftinzug	381
13.3.4	Verbuchung und Liquiditätsbeschluss	383
13.4	Belegeinsicht	384
13.4.1	Verletzung des Rechts auf Belegeinsicht	385
14	Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)	387
14.1	Bestellung der Verwaltungsbeiräte	387
14.1.1	Bestellungsbeschluss	387
14.2	Pflichten	389
14.2.1	Ladung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats	389
14.2.2	Verlagerung von Verwaltungskompetenz	390
14.2.3	Kenntnis aktueller Rechtsprechung	391
14.3	Rechte	393
14.3.1	Aufwandsentschädigung	393
15	WEG-Verfahrensrecht (§§ 43 bis 49 WEG)	397
15.1	Zuständigkeit der WEG-Gerichte	397
15.1.1	Klage gegen Nießbraucher	397
15.1.2	Streit über sachenrechtliche Grundlagen	399
15.1.3	Klage gegen Versicherer	401
15.1.4	Zuständigkeitsbestimmung	402
15.2	Klageantrag: Auslegung	404
15.3	Klagezustellung: demnächst	407
15.4	Nachbarstreit	409
15.5	Kosten	411
15.5.1	Erledigung einer Hausgeldklage	411
15.5.2	Vertretung durch mehrere Anwälte	413
15.6	Einstweilige Verfügung	414
15.7	Rechtsmittel	417
15.7.1	Beschwer: Rauchwarnmelder	417

Glossar	421
Abkürzungsverzeichnis	435
Stichwortverzeichnis	439
Arbeitshilfen	447
Der Autor	449