

Leseprobe zu



Röll

Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter

10., neu bearbeitete Auflage, 2018, rd. 330 Seiten, gebunden, Handbuch, 170x240cm

ISBN 978-3-504-45709-9

59,80 €

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 10. Auflage .....	V
Vorwort zur 1. Auflage .....	VI
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturübersicht .....	XVII
	Rz. Seite
<b>A. Begriffsbestimmungen</b> .....	1 1
I. Sachenrechtliche Grundlagen .....	1 1
II. Gemeinschaftseigentum .....	9 3
III. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) .....	10 3
IV. Sondernutzungsrechte .....	13 8
V. Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte .....	21 10
VI. Sonderprobleme .....	24 10
1. Garagen und Kfz-Abstellplätze .....	24 10
2. Zuwegungen und sonstige „Gemeinschaftsflächen“ .....	31 12
VII. Verwaltungsvermögen .....	37 13
1. Verbandsvermögen .....	37 13
2. Erwerb von Grundstücks- und Sondereigentum durch die Gemeinschaft .....	41 15
3. Bewegliche Sachen, Rechte und Verbindlichkeiten .....	44 15
<b>B. Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft</b> .....	48 19
I. Gesetzliche Bestimmungen .....	48 19
II. Teilungserklärung/Teilungsvertrag .....	51 19
III. Gemeinschaftsordnung .....	57 20
IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung .....	65 22
V. Gerichtliche Entscheidungen/Vergleich .....	70 23
<b>C. Änderung von Vereinbarungen</b> .....	72 25
I. Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	72 25
1. Grundsätzliches, Auf- und Anbauten .....	72 25
2. Unterteilung und Vereinigung von Sondereigentum .....	73 25
3. Umwandlung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	88 29
a) Grundlagen .....	88 29
b) Änderungsansprüche .....	90 29
4. Erwerb und Veräußerung von Gemeinschaftseigentum .....	96 31
II. Änderungen der Teilungserklärung i.e.S. ....	98 32
III. Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	107 33
IV. Zustimmung von dinglich Berechtigten (§ 5 Abs. 4 WEG) .....	119 36
V. Veräußerung von Sondereigentum .....	122 36
1. Grundsätzliches zur Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG .....	122 36
2. Kosten der Verwalterzustimmung .....	126 37
3. Begründung, Aufhebung und Wiedereinführung .....	129 38

	Rz.	Seite
4. Anwendungsbereich . . . . .	135	40
5. Zustimmungsberechtigte . . . . .	140	40
6. Zustimmungsanspruch, Zustimmungsfrist, Haftung . . . . .	143	41
7. Öffnungsklauseln . . . . .	150	43
a) Gesetzliche Öffnungsklauseln . . . . .	151	43
b) Vereinbarte Öffnungsklausel . . . . .	152	44
VI. Gebrauchsregelungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums . . . . .	157	46
1. Zweckbestimmungen des Sondereigentums . . . . .	158	46
2. Widersprüchliche Zweckbestimmungen . . . . .	163	47
a) Benutzung des Wohnungseigentums . . . . .	170	48
b) Benutzung des Teileigentums . . . . .	172	49
c) Besondere Fallgestaltungen . . . . .	179	50
aa) Vermietung . . . . .	179	50
bb) Spezialimmobilien . . . . .	182	51
3. Änderung der Zweckbestimmung . . . . .	186	52
4. Verstöße gegen die vereinbarte Nutzungsart . . . . .	194	54
a) Unterlassungsansprüche . . . . .	194	54
b) Verjährungsfragen . . . . .	201	56
c) Änderungsvorbehalte und Zustimmungserfordernisse . . . . .	204	57
5. Sonstige Gebrauchsregelungen, Hausordnung und Benutzungsordnungen . . . . .	206	58
<b>D. Abrechnungswesen . . . . .</b>	<b>215</b>	<b>61</b>
I. Die Jahresabrechnung . . . . .	215	61
1. Aufstellung . . . . .	216	61
2. Inhalt . . . . .	221	62
a) Allgemein . . . . .	221	62
b) Gesamtabrechnung . . . . .	222	62
c) Einzelabrechnung/Abrechnungsspitze . . . . .	225	63
d) Rückstände aus den Vorjahren . . . . .	229	63
e) Einzelzuweisung . . . . .	231	64
f) Tilgungsbestimmung . . . . .	234	65
g) Abgrenzungen . . . . .	235	65
h) Kontenentwicklung . . . . .	239	66
i) Status . . . . .	241	66
j) Instandhaltungsrücklage . . . . .	244	67
k) Zinsen . . . . .	255	69
l) Haushaltsnahe Dienstleistungen . . . . .	257	70
m) Umsatzsteuer . . . . .	260	70
n) Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	263	71
o) Abrechnung bei Eigentümerwechsel . . . . .	279	74
p) Abrechnung bei Verwalterwechsel . . . . .	282	74
3. Kostenverteilung . . . . .	284	75
a) Gesetz . . . . .	287	76
b) Gemeinschaftsordnung . . . . .	288	76
c) Beschluss . . . . .	290	76
aa) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG . . . . .	291	76
bb) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG . . . . .	299	78
cc) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG . . . . .	305	79
d) Gerichtsentscheidungen . . . . .	306	79

	Rz.	Seite
4. Fälligkeit .....	307	79
a) Beschluss .....	307	79
b) Anfechtung .....	311	80
5. Kostenschuldner .....	313	80
6. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht .....	333	84
II. Wirtschaftsplan .....	334	85
1. Aufstellung .....	336	85
a) Pflicht und Verpflichteter .....	336	85
b) Geltungsdauer .....	341	86
2. Inhalt .....	349	87
3. Kostenverteilung .....	358	89
4. Fälligkeit .....	362	89
a) Beschluss .....	362	89
b) Vorfälligkeitsklausel/Verfallklausel .....	366	90
c) Rückwirkung .....	371	91
d) Anfechtung .....	373	91
5. Kostenschuldner .....	378	92
6. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht .....	393	95
7. Sonderumlagen .....	395	95
8. Darlehnsaufnahme .....	402	97
<b>E. Verwaltung .....</b>	<b>410</b>	<b>99</b>
I. Der Verwalter .....	410	99
1. Allgemeines .....	410	99
2. Geeignete Personen .....	416	100
3. Bestellung .....	426	101
a) Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung .....	427	101
b) Bestellung durch Beschluss .....	431	102
c) Bestellung durch das Gericht .....	442	104
4. Bestellung und Verwaltervertrag .....	447	105
5. Vertretungsnachweis/Legitimation .....	451	106
6. Beendigung .....	459	107
a) Ablauf der Bestellzeit .....	460	107
b) Abberufung .....	462	108
c) Amtsniederlegung .....	477	111
7. Abwicklung am Ende der Verwalteramtszeit .....	480	112
8. Aufgaben und Befugnisse .....	486	113
a) Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse im Einzelnen .....	493	114
aa) Das Innenverhältnis (§ 27 Abs. 1 WEG) .....	493	114
bb) Das Außenverhältnis (§ 27 Abs. 2 WEG) .....	535	121
cc) Außenverhältnis gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG) .....	553	125
dd) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Fehlen eines Verwalters (§ 27 Abs. 3 S. 2 und 3) .....	579	130
ee) Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG) .....	586	131
ff) Vermögenstrennung (§ 27 Abs. 5 WEG) .....	589	132
gg) Weitere gesetzliche Aufgaben und Befugnisse .....	593	132
b) Vertragliche oder sich aus Beschlüssen ergebende Aufgaben und Befugnisse .....	602	134
aa) Kompetenzerweiterungen .....	603	134

	Rz.	Seite
bb) Laufzeit . . . . .	611	136
cc) Vergütung . . . . .	614	136
dd) Sondervergütung . . . . .	619	137
c) Aufgaben und Befugnisse aus der Gemeinschaftsordnung . . . . .	626	140
9. Haftung . . . . .	627	140
10. Entlastung . . . . .	637	142
II. Der Verwaltungsbeirat . . . . .	643	143
1. Bestellung und Abberufung . . . . .	644	143
2. Aufgaben . . . . .	663	146
3. Vergütung . . . . .	674	148
4. Haftung . . . . .	675	148
5. Entlastung . . . . .	679	149
<b>F. Die Wohnungseigentümerversammlung . . . . .</b>	<b>681</b>	<b>151</b>
I. Zweck und Abgrenzung von Beschluss und Vereinbarung . . . . .	683	151
II. Einberufung . . . . .	691	154
1. Einberufungsbefugnis, Allgemeines . . . . .	691	154
2. Form, Inhalt und Frist . . . . .	697	155
3. Rechtsfolgen von Einberufungsmängeln . . . . .	708	157
III. Beschlussfähigkeit . . . . .	714	158
1. Erstversammlung . . . . .	714	158
2. Wiederholungsversammlung . . . . .	716	160
3. Eventualversammlung . . . . .	718	160
IV. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung . . . . .	721	161
V. Einzelfragen zum Stimmrecht . . . . .	724	161
1. Inhaber des Stimmrechts . . . . .	724	161
2. Ausübung des Stimmrechts und Mehrfachberechtigung . . . . .	730	163
3. Stimmrechtsausschlüsse . . . . .	739	165
VI. Ablauf der Versammlung und Geschäftsordnungsfragen . . . . .	749	167
1. Vorsitz . . . . .	749	167
2. Eröffnung der Versammlung . . . . .	752	168
3. Geschäftsordnungsfragen . . . . .	754	168
4. Form der Abstimmungen, Verkündung von Beschlüssen . . . . .	763	171
5. Vertretung und Vertretungsbeschränkungen . . . . .	771	172
6. Anwesenheitsliste . . . . .	787	175
7. Vollversammlung . . . . .	789	176
8. Beschlüsse im „Umlaufverfahren“ . . . . .	792	176
VII. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Beschlüssen . . . . .	795	177
1. Anfechtbare Beschlüsse . . . . .	795	177
a) Grundsatz . . . . .	795	177
b) Formelle und materielle Anfechtungsgründe . . . . .	798	178
c) Negativbeschlüsse und Nicht-Beschlüsse . . . . .	802	179
2. Nichtige Beschlüsse . . . . .	806	179
3. Folgenbeseitigungsanspruch . . . . .	809	180
4. Heilung durch Zweitbeschluss . . . . .	812	181
VIII. Versammlungsniederschrift (Protokoll) . . . . .	814	181
1. Form und Inhalt der Niederschrift, Besonderheiten bei Beschlüssen im Umlaufverfahren . . . . .	818	182

	Rz.	Seite
2. Protokollierungsklauseln .....	833	185
3. Frist zur Erstellung der Versammlungsniederschrift .....	837	186
4. Einsichtnahme in die Versammlungsniederschrift .....	843	187
5. Aufbewahrung der Versammlungsniederschriften .....	847	188
6. Nachträgliche Berichtigung der Versammlungsniederschrift .....	850	189
<b>IX. Die Beschlussammlung .....</b>	<b>856</b>	<b>190</b>
1. Zweck, Form und Inhalt .....	857	191
2. Verpflichtung zum Führen der Beschlussammlung .....	873	194
3. Einsichtnahme in die Beschlussammlung .....	878	195
4. Berichtigung der Beschlussammlung .....	882	195
<b>G. Sonderprobleme .....</b>	<b>884</b>	<b>197</b>
<b>I. Die Mehrhausanlage .....</b>	<b>884</b>	<b>197</b>
1. Allgemeines .....	884	197
2. Besonderheiten .....	890	198
a) Untergemeinschaften .....	894	198
b) Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung .....	897	199
c) Änderung der Kostenverteilung .....	901	200
d) Instandhaltung und Instandsetzung, Instandhaltungsrücklage .....	905	201
e) Willensbildung .....	909	201
f) Verwalter .....	914	202
g) Beirat .....	915	203
<b>II. Die Zweiergemeinschaft .....</b>	<b>916</b>	<b>203</b>
<b>III. Abnahme und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen .....</b>	<b>924</b>	<b>204</b>
1. Systematik der Gewährleistungsregeln .....	925	205
2. Gewährleistung beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung .....	928	205
a) Überblick .....	928	205
b) Die Gewährleistungsrechte im Einzelnen .....	938	207
c) Ausschluss der Gewährleistung .....	948	209
d) Verjährung der Gewährleistungsrechte bei gebrauchten Eigentumswohnungen .....	953	211
3. Gewährleistung beim Kauf einer zu errichtenden oder neuen Eigentumswohnung .....	956	212
a) Anwendung von Kaufrecht für das Grundstück .....	956	212
b) Anwendung von Werkvertragsrecht für die Bauleistungen .....	957	212
c) Sonderproblem: Abnahmeklauseln im Bauträgervertrag und „Nachzüglerfälle“ .....	962	213
d) „Vergemeinschaftung“ bzw. „Ansichziehen“ von Gewährleistungsansprüchen .....	976	216
e) Ausschluss der Gewährleistung .....	978	217
f) Verjährung der Gewährleistungsrechte bei neuen oder zu errichtenden Eigentumswohnungen .....	984	219
<b>IV. Versicherungen .....</b>	<b>985</b>	<b>219</b>
<b>V. Entziehung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>998</b>	<b>221</b>
1. Grundsätzliches .....	998	221
2. Voraussetzungen .....	1000	222
3. Verfahren .....	1006	223

	Rz.	Seite
<b>H. Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen</b> . . . . .	1016	227
I. Grundzüge . . . . .	1016	227
1. Verfahren nach der ZPO . . . . .	1016	227
2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit . . . . .	1017	227
3. Instanzen . . . . .	1023	228
4. Prozessbeteiligte/Kläger, Beklagte, Beigeladene . . . . .	1032	230
5. Zustellung, Zustellungsvertreter, Ersatzzustellungsvertreter . . . . .	1038	231
6. Die gerichtliche Entscheidung . . . . .	1043	232
a) Urteil . . . . .	1043	232
b) Verbindung/Bindungswirkung . . . . .	1044	232
c) Kostentragung/Kostenverteilung/Kostenerstattung . . . . .	1047	233
aa) Kostentragung . . . . .	1047	233
bb) Kostenverteilung . . . . .	1053	234
cc) Kostenerstattung . . . . .	1055	234
d) Streitwert . . . . .	1059	236
e) Vergleich . . . . .	1064	237
II. Besondere Klagearten . . . . .	1066	238
1. Anfechtungsverfahren . . . . .	1066	238
a) Parteien . . . . .	1067	238
b) Fristen/Fristversümnis/Wiedereinsetzung . . . . .	1070	239
aa) Anfechtungsfrist . . . . .	1070	239
bb) Begründungsfrist . . . . .	1079	241
cc) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand . . . . .	1081	242
c) Klagegegenstand . . . . .	1085	243
d) Rechtsschutzbedürfnis/Anfechtungsbefugnis . . . . .	1086	243
e) Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Be- schlüsse . . . . .	1090	244
aa) Parteien . . . . .	1097	245
bb) Voraussetzungen/Wirkung . . . . .	1100	246
2. Hausgeldklage . . . . .	1102	247
a) Parteien . . . . .	1103	247
b) Ermächtigung der Verwaltung . . . . .	1105	248
c) Zwangsvollstreckung . . . . .	1106	248
aa) Mobiliarvollstreckung . . . . .	1109	248
bb) Immobiliarvollstreckung . . . . .	1115	249
d) Versorgungssperre/„Ausfrieren“ . . . . .	1132	252
3. Entziehungsklage . . . . .	1137	253
a) Parteien . . . . .	1139	254
b) Voraussetzungen/Wirkung . . . . .	1140	254
c) Abwendungsbefugnis . . . . .	1144	254
d) Kosten . . . . .	1148	255
4. Gestaltungsklage . . . . .	1150	256
a) Parteien . . . . .	1153	256
b) Voraussetzungen . . . . .	1154	256
5. Klage auf Verwalterbestellung . . . . .	1158	257
a) Parteien . . . . .	1162	258
b) Voraussetzungen . . . . .	1164	258
c) Einstweilige Verfügung/„Notverwalter“ . . . . .	1166	259

	Rz.	Seite
6. Klage auf Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung . . . . .	1168	259
a) Parteien . . . . .	1169	259
b) Voraussetzungen . . . . .	1170	260
7. Klage auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen . . . . .	1172	260
a) Parteien . . . . .	1173	260
b) Voraussetzungen . . . . .	1174	260
c) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	1177	262
8. Störungsabwehrklage . . . . .	1178	262
a) Parteien . . . . .	1179	262
b) Voraussetzungen . . . . .	1186	263
<b>I. Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .</b>	<b>1188</b>	<b>265</b>
<b>Anhang 1: Muster . . . . .</b>	<b>1197</b>	<b>269</b>
I. Verwalterbestellung . . . . .	1197	269
II. Muster Hausgeldklage . . . . .	1198	271
III. Muster Anfechtungsklage . . . . .	1199	273
IV. Muster Sofortige Beschwerde gegen Kostenentscheidung . . . . .	1200	275
V. Muster Streitwertbeschwerde . . . . .	1201	278
<b>Anhang 2: Wohnungseigentumsgesetz . . . . .</b>	<b>1201</b>	<b>279</b>
Sachregister . . . . .		299