

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
<b>1 Allgemeine Fragestellungen .....</b>	<b>17</b>
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
<b>2 Sachenrecht (§§ 2 bis 9 WEG) .....</b>	<b>49</b>
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
<b>3 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer § 10 Abs. 6 WEG .....</b>	<b>71</b>
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
<b>4</b>	<b>Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)</b> . . . . .	<b>101</b>
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
<b>5</b>	<b>Gebrauch und Nutzungen (§§ 13 bis 15 WEG)</b> . . . . .	<b>117</b>
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

---

<b>6</b>	<b>Sondernutzungsrecht</b>	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
<b>7</b>	<b>Umlageschlüssel und Kostenfragen (§ 16 WEG)</b>	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
<b>8</b>	<b>Heizkosten und ihre Abrechnung</b>	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
<b>9</b>	<b>Verwaltung (§§ 20, 21 WEG)</b>	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
<b>10</b>	<b>Bauliche Veränderungen, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung (§ 22 WEG) .....</b>	<b>225</b>
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
<b>11</b>	<b>Versammlung (§§ 23 bis 25 WEG) .....</b>	<b>259</b>
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

---

<b>12</b>	<b>Verwalter (§§ 26, 27 WEG)</b>	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
<b>13</b>	<b>Wirtschaftsplan, Sonderumlagen, Abrechnung, Hausgeldschuldner (§ 28 WEG)</b>	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 Lastschriftentzug . . . . .	381
13.3.4	Verbuchung und Liquiditätsbeschluss . . . . .	383
13.4	Belegeinsicht . . . . .	384
13.4.1	Verletzung des Rechts auf Belegeinsicht . . . . .	385
<b>14</b>	<b>Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG) . . . . .</b>	<b>387</b>
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
<b>15</b>	<b>WEG-Verfahrensrecht (§§ 43 bis 49 WEG) . . . . .</b>	<b>397</b>
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