

Lehmann-Richter/Wobst

Inhaltsverzeichnis

VII

Vorwort V

Literaturverzeichnis XXXIII

1. Kapitel Einleitung

- A. Zweck des WEG und Regelungstechnik 1.1
- B. Geschichte des Wohnungseigentumsrechts 1.6
 - I. WEG 1951 und Novelle 1973 1.7
 - II. Zitterbeschluss-Entscheidung des BGH 1.8
 - III. Rechtsfähigkeit und WEG-Novelle 2007 1.9
 - IV. Das WEMoG 2020 1.10
- C. Das wohnungseigentumsrechtliche System im Überblick 1.12
 - I. Sachenrecht 1.14
 - II. Schuldrecht 1.16

2. Kapitel Das Wohnungseigentum

- A. Grundlagen 2.1
 - I. Durchbrechung des Akzessionsprinzips des BGB 2.2
 - II. Sondereigentum als echtes Eigentum 2.4
 - III. Wohnungseigentum vs. Teileigentum 2.6
 - IV. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 2.8
- B. Die Elemente des Wohnungseigentums 2.9
 - I. Sondereigentum 2.10
 - 1. Räume 2.11
 - a) Raum-Begriff 2.12
 - b) Abgeschlossenheit 2.14
 - 2. Stellplätze 2.17
 - 3. Freiflächen 2.20
 - a) Annex-Sondereigentum 2.21
 - b) Taugliche Flächen 2.24
 - c) Wirtschaftlich nicht die Hauptsache 2.26
 - d) Maßangaben 2.28
 - e) Substanz des Annex-Sondereigentums 2.29
 - 4. Physisch nicht existentes Sondereigentum 2.30

VIII

- II. Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum 2.31
- III. Abgrenzung Sonder- von Gemeinschaftseigentum 2.35
- IV. Zwingende Verbindung 2.38
- C. Entstehung 2.40
 - I. Rechtsgeschäft 2.42
 - 1. Teilungsvertrag (§ 3 WEG) 2.43
 - a) Bruchteilsgemeinschaft als Ausgangspunkt 2.44
 - b) Anzahl der Sondereigentumseinheiten 2.45
 - c) Form 2.48
 - d) Schuldrechtliche Grundlage 2.49
 - 2. Teilungserklärung (§ 8 WEG) 2.50
 - a) Alleineigentum als Ausgangspunkt 2.51
 - b) Bestimmung der Miteigentumsanteile 2.52
 - c) Form 2.53
 - d) Vertretung 2.54
 - II. Grundbucheintragung 2.55
 - 1. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung 2.56
 - 2. Prüfungskompetenz 2.60
 - III. Genehmigungsvorbehalte 2.62
 - 1. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen 2.63
 - 2. Gerichtliche Genehmigungen 2.64
 - IV. Begründungsfehler und ihre Folgen 2.65

1. Mängel der Willenserklärung 2.66
2. Eintragungsmängel 2.68
3. Sachenrechtliche Unzulässigkeit 2.69
 - a) Sondereigentumsunfähigkeit 2.70
 - b) Sondereigentumsloses Miteigentum 2.71
 - c) Miteigentumsloses Sondereigentum 2.72
 - d) Miteigentums-Zählfehler 2.73

D. Aufhebung 2.74

E. Veränderung 2.77

- I. Unterteilung 2.78
- II. Zusammenlegung 2.84
- III. Isolierte Übertragung von Sondereigentum 2.89
- IV. Isolierte Übertragung von Miteigentum 2.94
- V. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und andersherum 2.98
- VI. Veränderungen des aufgeteilten Grundstücks 2.102
 1. Vergrößerung 2.103
 2. Verkleinerung 2.105

IX

F. Veräußerung und Belastung 2.106

I. Veräußerung 2.107

1. Veräußerungszustimmung 2.108
2. Beitragsschulden 2.113
3. Überflüssige Eintritts- und Geltungsbestimmungen 2.114
4. Besonderheiten bei umgewandelten Mietwohnungen 2.115

II. Belastung 2.119

G. Zuordnung der Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentum 2.124

I. Sondereigentum 2.125

II. Gemeinschaftseigentum 2.126

3. Kapitel Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft

A. Rechtsnatur 3.1

I. Historische Entwicklung 3.2

II. Rechtsfähigkeit 3.3

III. Typus 3.5

1. Meinungsstand 3.7

2. Würdigung 3.9

IV. GdW als Verbraucherin/Unternehmerin 3.11

1. Meinungsstand 3.12

2. Würdigung 3.14

V. Verhältnis zum Gemeinschaftsrecht 3.16

B. Verbandszweck 3.18

I. Gesetzliche Zweckbestimmung 3.19

1. Meinungsstand 3.20

2. Würdigung 3.21

II. Rechtsgeschäftliche Zweckbestimmung 3.24

1. Einschränkungen des gesetzlichen Zwecks 3.25

a) Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 3.26

b) Weitere Aufgaben 3.28

2. Erweiterungen des gesetzlichen Zwecks 3.30

C. Entstehung und Beendigung 3.31

I. Entstehung 3.32

II. Scheingemeinschaft und fehlerhafte GdW 3.34

1. Anwendungsbereich und Abgrenzungen 3.35

2. Meinungsbild und Würdigung 3.37

III. Beendigung 3.41

X

D. Spezifika der Ein-Personen-Gemeinschaft 3.44

I. Allgemeines 3.45

II. Vertretung 3.47

III. Beschlussrecht 3.49

1. Abgrenzung zur Vereinbarung 3.51
 2. Konstitutive Beschlussfeststellung 3.52
 3. Protokollierung und Sammlung 3.54
 4. Stimmverbote 3.55
 5. Wirksamkeitskontrolle nach allgemeinen Regeln 3.57
 6. Beschlussaufhebung durch Zweitbeschluss 3.59
- IV. Finanzwesen 3.62
- V. Haftung für Verwaltungsfehler 3.64
4. Kapitel Die Organisationsverfassung
- A. Allgemeines 4.1
- I. Begrifflichkeiten 4.2
- II. Die Organe der GdW im Überblick 4.5
- III. Selbst- und Fremddorganschaft 4.9
- IV. Handeln fehlerhafter Organe 4.13
- B. Die gesetzliche Aufgabenverteilung im Überblick 4.15
- I. Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit 4.16
- II. Verwalter 4.17
- III. Funktion des Verwaltungsbeirats 4.18
- IV. Funktion der Hilfsorgane 4.19
- V. Aufgabenüberschneidung 4.22
1. Zwischen Haupt- und Hilfsorganen 4.23
 2. Zugriffsrecht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer 4.24
 3. Zugriffsrecht durch Mehrheitsbeschluss 4.26
- C. Verwalter- und beiratslose Wohnungseigentümergeinschaften 4.28
- I. GdW ohne Beirat 4.29
- II. GdW ohne Verwalter 4.30
1. Grundlagen 4.31
 2. Umfang der Verwaltungsmacht der Eigentümermehrheit 4.33
 - a) Herrschende Meinung 4.34
 - b) Stellungnahme 4.43
-
- XI
- D. Die Änderung der Organisationsverfassung 4.45
- I. Neu- oder Abschaffung von Organen 4.46
- II. Abschaffung oder Einschränkung von Organkompetenzen 4.48
1. Allgemeines 4.49
 2. Vereinbarung der Wohnungseigentümer 4.50
 - a) Keine Regelungsmacht im Außenverhältnis 4.51
 - b) Regelungsschranken im Innenverhältnis 4.52
- III. Verschiebung von Organkompetenzen 4.62
1. Verschiebung durch den Verwalter 4.63
 2. Verschiebung durch den Verwaltungsbeirat 4.65
 3. Verschiebung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer 4.66
 - a) Auslegungsfragen 4.67
 - b) Schranken der Regelungsmacht 4.69
 - c) Konkurrierende und verdrängende Verschiebungen 4.73
 4. Verschiebung durch Wohnungseigentümerbeschluss 4.75
 - a) Verschiebung vom Verwalter auf die Wohnungseigentümer 4.76
 - b) Verschiebung von Gesamtheit der Wohnungseigentümer auf Verwalter 4.80
 - c) Verschiebung von Gesamtheit der Wohnungseigentümer auf andere Personen als den Verwalter 4.81
- E. Amtserwerb 4.89
- I. Beststellungsakt 4.90
1. Vereinbarung anstatt Beschluss? 4.91
 - a) Meinungsbild 4.92
 - b) Stellungnahme 4.93
 2. Ergänzende Bestellungserklärung? 4.94
- II. Annahme 4.96
- III. Besonderheiten der Bestellung des Verwalters 4.98
1. Bestellungszeitraum 4.99
 2. Ordnungswidrigkeit einer „isolierten“ Bestellung 4.100
 3. Zertifizierter Verwalter 4.101

- IV. Besonderheiten der Beiratsbestellung 4.102
- V. Besonderheiten der Bestellung von Hilfsorganen 4.105
- VI. Anspruch der Wohnungseigentümer auf Amtsbesetzung 4.107
 - 1. Verwalter 4.108
 - 2. Andere Organe 4.109
- F. Amtsverlust 4.111
 - I. Befristung und Bedingung 4.112
 - II. Abberufungsakt 4.114
 - 1. Vereinbarung anstatt Beschluss? 4.115
 - 2. Ergänzende Abberufungserklärung? 4.116
 - 3. Inhaltskontrolle des Abberufungsbeschlusses bei befristeter Bestellung 4.117
 - III. Niederlegung 4.119
- G. Grundlagen der Rechte und Pflichten der Amtsinhaber 4.121
 - I. Rechtsbeziehungen 4.122
 - 1. Organverhältnis zur GdW 4.123
 - 2. Keine Rechtsbeziehung zu den Wohnungseigentümern 4.125
 - 3. Keine Rechtsbeziehung zu anderen Amtsinhabern 4.128
 - II. Pflicht zur Amtsausübung 4.129
 - III. Recht auf das Amt 4.130
 - IV. Rechtsgeschäftliche Änderung des Amtsverhältnisses 4.131
 - 1. Grundlagen 4.132
 - a) Fallgruppen 4.133
 - b) Potentielle Änderungsinstrumente 4.137
 - 2. Änderung durch Vereinbarung oder Beschluss 4.138
 - a) Pflichten des Amtsinhabers 4.139
 - b) Vergütung des Amtsinhabers 4.141
 - c) Nicht: Drittpflichten 4.143
 - 3. Änderung durch Vertrag 4.144
 - a) Meinungsstand 4.145
 - b) Stellungnahme 4.146
 - V. Vergütungsanspruch 4.149
 - 1. Anspruch ohne rechtsgeschäftliche Konkretisierung 4.150
 - a) Verwalter 4.151
 - b) Verwaltungsbeirat und Hilfsorgane 4.153
 - 2. Rechtsgeschäftliche Regelung 4.154
 - VI. Haftung 4.155
 - 1. Haftung aus dem Amtsverhältnis 4.156
 - 2. Haftung aus „Drittvertrag“ 4.158
 - 3. Deliktische Eigenhaftung 4.159
 - a) Grundlagen 4.160
 - b) Verkehrssicherungspflicht 4.161
- H. Organschaftliche Zurechnung 4.164
 - I. Dogmatik 4.165
 - II. Haftung der GdW für ihre Organe 4.166
 - 1. Außenverhältnis 4.167
 - 2. Innenverhältnis 4.168
 - III. Wissenszurechnung 4.170
 - 1. Grundsätze 4.171
 - 2. Verwalterwissen 4.174
 - 3. Verwaltungsbeirat 4.175
 - 4. Wohnungseigentümer 4.178
 - 5. Ausgeschiedene Amtsinhaber 4.180
- IV. GdW als Besitzerin 4.181
 - 1. Grundlagen 4.182
 - 2. Gemeinschaftsvermögen 4.183
 - 3. Gemeinschaftseigentum 4.186
 - a) Besitzschutzansprüche 4.187

b) Selbsthilfe 4.189

5. Kapitel Die Verwaltung: Grundlagen des Handelns der Wohnungseigentümergeinschaft

A. Allgemeines 5.1

- I. Verwaltung als Oberbegriff 5.2
- II. Verwaltung und Zweck der GdW 5.4
- III. Verwaltung im Innen- und Außenverhältnis 5.6
 - 1. Innenverhältnis 5.7
 - 2. Außenverhältnis 5.8

B. Verwaltungsmaßnahmen 5.9

- I. Begrifflichkeiten 5.10
- II. Verwaltungshandlungen 5.13
- III. Verwaltungsentscheidungen 5.15
- IV. Vertrag der GdW 5.17
 - 1. Problemaufriss 5.18
 - 2. Würdigung 5.21
- V. Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung 5.23

C. Die Wirkung von Verwaltungsmaßnahmen im Außenverhältnis 5.27

D. Die Wirkung von Verwaltungsmaßnahmen im Innenverhältnis 5.30

- I. Wirkung fehlerhafter Maßnahmen 5.31
- II. Wirkung für und gegen die GdW 5.33
 - 1. Offenkundigkeitsprinzip 5.34
 - 2. Binnenverwaltungsmacht 5.35
 - a) Ausdrückliche Binnenverwaltungsmacht 5.38
 - b) § 9b WEG als Grundlage von Binnenverwaltungsmacht? 5.39
 - c) Binnenverwaltungsmacht des Organs Gesamtheit der Wohnungseigentümer 5.42
 - 3. Richtiges Handlungsinstrument 5.44

XIV

4. Binnenrechtskonformität 5.45

- a) Grundlagen 5.46
- b) Gesetzliche Regelungen 5.49
- c) Vereinbarungen und Beschlüsse 5.51
- d) Ordnungsmäßige Verwaltung 5.52

5. Rechtsfolgen gegenüber der GdW 5.60

III. Wirkung für und gegen die Organe und Wohnungseigentümer 5.61

- 1. Problemaufriss 5.62
- 2. Wirkung nur von Verwaltungsmaßnahmen 5.63
- 3. Direktwirkung von Beschlüssen oder (ergänzender) Umsetzungsakt? 5.64
 - a) Meinungsbild 5.65
 - b) Stellungnahme 5.66
- 4. Personeller Wirkungsumfang 5.69
 - a) Bindung der Wohnungseigentümer 5.70
 - b) Bindung des Verwalters 5.73

E. Beseitigung der Folgen fehlerhafter Verwaltungsmaßnahmen 5.74

I. Grundlagen 5.76

II. Inhalt der Beseitigungspflicht 5.79

- 1. Nachträgliche Legitimation 5.80
- 2. Aufhebung fehlerhafter Beschlüsse 5.82
- 3. Erstattung rechtsgrundloser Beitragszahlungen 5.84
- 4. Folgenbeseitigung bei Baumaßnahmen 5.86

III. Vorbeugende Unterlassungsklage 5.89

IV. Aufwendungsersatzanspruch des handelnden Organs 5.90

- 1. Meinungsbild 5.91
- 2. Würdigung 5.92

F. Ausübung und Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer durch die GdW 5.95

I. § 9a Abs. 2 WEG 5.96

- 1. Zweck 5.97
- 2. Dogmatik 5.99
- 3. Ausübung von Rechten 5.100
 - a) Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 9a Abs. 2 Var. 1 WEG) 5.101
 - b) Einheitliche Rechtsverfolgung (§ 9a Abs. 2 Var. 2 WEG) 5.105
 - c) Rechtsfolge 5.106

- 4. Wahrnehmung von Pflichten 5.108
 - a) Voraussetzungen 5.109
 - b) Rechtsfolge 5.112

- II. Mängelrechte aus Bauträgerverträgen und Abnahme 5.113
 - 1. Überblick 5.114
 - 2. Dogmatik 5.115
 - a) Wohnungseigentumsrechtlicher Ansatz 5.116
 - b) Bauträgervertragsrechtlicher Ansatz 5.117
 - 3. Abnahme des Gemeinschaftseigentums 5.118
- III. Übertragung auf GdW nach allgemeinen Vorschriften 5.119
- G. Verwaltungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft 5.120
 - I. Grundlagen 5.121
 - II. Inhalt und Rechtsfolgen 5.123
- 6. Kapitel Das Handeln der Organe im Innenverhältnis
 - A. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer 6.1
 - I. Organisationsrecht 6.2
 - II. Gemeinschaftliche Verwaltung 6.4
 - III. Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss 6.7
 - IV. Einzelverwaltung 6.8
 - 1. Allgemeines 6.9
 - 2. Voraussetzungen 6.12
 - 3. Rechtsfolgen 6.14
 - a) Umfang der Handlungsmacht 6.15
 - b) Aufwendungsersatzanspruch 6.18
 - V. Verwaltungspflicht und ihre Durchsetzung 6.19
 - 1. Gläubiger 6.20
 - 2. Beschlussfassung 6.22
 - a) Voraussetzungen 6.23
 - b) Durchsetzung 6.25
 - 3. Abschluss von Vereinbarungen 6.26
 - a) Grundlagen 6.27
 - b) Durchsetzung 6.29
 - c) Grundbucheintragung 6.31
 - 4. Einzelverwaltung 6.33
 - 5. Andere Verwaltungsmaßnahmen 6.34
 - VI. Haftung für Verwaltungsfehler 6.35
 - 1. Verletzung der Stimmpflicht 6.36
 - a) Vertretenmüssen 6.37
 - b) Kausalität 6.39
 - c) Verzögerungsschaden 6.40
 - d) Darlegungs- und Beweislast 6.41
 - 2. Verletzung der Pflicht zum Abschluss einer Vereinbarung 6.42
 - 3. Verletzung der Einzelverwaltungspflicht 6.43
 - B. Verwaltung durch den Verwalter 6.44
 - I. Allgemeines 6.45
 - 1. Kompetenzen als Rechte und Pflichten 6.46
 - 2. Rechtsgrundlagen 6.47
 - 3. Konkretisierung des Pflichtenprogramms 6.49
 - a) Grundlagen 6.50
 - b) Fachkenntnisse 6.52
 - c) Einschaltung von Hilfspersonen 6.58
 - 4. Funktion eines Verwaltervertrags 6.59
 - a) Vertragsgestaltungsmacht 6.60
 - b) Einheits- oder Trennungsthese? 6.61
 - c) Drittwirkung 6.62
 - d) Zustandekommen 6.64
 - e) Laufzeit 6.65

- II. Verwaltungsentscheidungen 6.70
 - 1. Annexentscheidungsmacht 6.71
 - 2. Entscheidungsmacht nach § 27 Abs. 1 WEG 6.72
 - a) Laufende Verwaltung 6.73
 - b) Dringliche Maßnahmen 6.76
 - c) Einschränkung durch Beschluss 6.77
 - d) Erweiterung durch Beschluss 6.80
 - 3. Entscheidungsmacht aufgrund Vereinbarung 6.89
 - 4. Keine Kompetenzregelung durch den Verwaltervertrag 6.90
 - 5. Verwalterermessen 6.92
 - 6. Ausübung der Entscheidungsmacht 6.94
 - a) Dogmatik 6.95
 - b) Information der GdW 6.96
- III. Beschlussvorbereitung 6.97
 - 1. Einberufung von Versammlungen 6.98
 - 2. Beschlussvorlagen 6.100
 - 3. Behandlung von Eigentümeranträgen 6.101
 - a) Grundlagen 6.102
 - b) Konkretisierung des Ordnungsmäßigkeitsmerkmals 6.104
 - c) Nachbesserungspflicht des Verwalters 6.107
 - 4. Informationen zu den Beschlussvorlagen 6.108
- IV. Versammlungsleitung 6.109
- V. Umsetzung von Entscheidungen der Wohnungseigentümer 6.110
- VI. Informationspflichten 6.113
 - 1. Grundlagen 6.114
 - a) Gläubiger des Verwalters 6.115
 - b) Interne und externe Information 6.116
 - c) Beschluss- und nichtbeschlussbezogene Informationen 6.118
 - d) Spontane und reaktive Pflicht zur Informierung 6.119
 - e) Informationsempfänger der GdW 6.120
 - f) Informationsverschaffungspflicht 6.121
 - g) Erfüllung der Informationspflichten 6.125
 - 2. Beschlussbezogene Informationen 6.128
 - a) Allgemeines 6.129
 - b) Ermittlung Beschlussbedarf 6.132
 - c) Mitteilung Beschlussbedarf 6.138
 - d) Ergänzende Informationen zu Beschlussvorlagen 6.139
 - 3. Nichtbeschlussbezogene Informationen 6.145
 - a) Rechnungslegung 6.146
 - b) Sonstige Auskünfte 6.153
- VII. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 6.156
- VIII. Forderungs- und Geldmanagement 6.157
 - 1. Grundlagen 6.158
 - 2. Erfüllung von Forderungen 6.159
 - 3. Geltendmachung von Forderungen 6.161
 - 4. Geldverwaltung 6.163
- IX. Führung der Verwaltungsunterlagen 6.164
 - 1. Aktenführung 6.165
 - a) Laufende Aktenführung 6.166
 - b) Digitalisierung 6.167
 - c) Vernichtung 6.169
 - 2. Finanzbuchhaltung 6.170
- X. Rechtsfolgen von Verwaltungsfehlern 6.171
 - 1. Typen von Pflichtverletzungen 6.172
 - 2. Leistungs- und Unterlassungsklagen 6.173
 - 3. Schadensersatzanspruch der GdW 6.175
 - a) Anforderungen an das Vertretenmüssen 6.177
 - b) Ersatzfähiger Schaden 6.179
 - c) Voraussetzungen des § 280 Abs. 2 und 3 BGB? 6.180
 - 4. Kündigung des Verwaltervertrags 6.182

- 5. Abweichende Regelungen 6.183
 - a) Vereinbarung 6.184
 - b) Beschluss 6.186
 - c) Vertrag 6.194
 - 6. Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer und Dritter 6.198
 - XI. Vergütung 6.200
 - 1. Rechtsgeschäftliche Regelung 6.201
 - a) Grund- und Sondervergütungsvereinbarung 6.203
 - b) Einheitspreisvereinbarung 6.205
 - c) Pauschalvergütung 6.206
 - d) Laufzeit einer Vergütungsvereinbarung 6.207
 - 2. Nachamtliche Vergütung 6.208
 - a) Trennungstheorie 6.209
 - b) Einheitstheorie 6.212
 - XII. Zertifizierung 6.214
 - C. Verwaltung durch den Beirat 6.217
 - I. Kompetenzen 6.218
 - II. Organisationsrecht 6.220
 - 1. Verwaltungshandlungen 6.221
 - 2. Verwaltungsentscheidungen 6.224
 - a) Individuelle oder kollektive Entscheidungskompetenz? 6.225
 - b) Stellungnahme 6.226
 - 3. Beschlussfassung 6.228
 - a) Gemeinschaftlicher Beschluss 6.229
 - b) Mehrheitsbeschluss 6.230
 - c) Fehlerfolgen 6.235
 - 4. Abstraktionsprinzip 6.236
 - III. Haftung 6.237
 - 1. Pflichtverletzung 6.238
 - 2. Verschuldensmaßstab 6.239
 - 3. Schaden 6.240
 - 4. Modifikation durch Vereinbarung, Beschluss, Vertrag 6.241
 - IV. Vergütung 6.242
 - D. Verwaltung durch die Hilfsorgane 6.244
 - I. Rechtmäßigkeitsanforderungen 6.245
 - II. Rechtsfolgen fehlerhafter Maßnahmen 6.246
 - E. Verwaltung durch das Gericht 6.247
 - I. Grundlagen 6.248
 - II. Beschlussersetzung (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) 6.250
 - III. Beschlussvernichtung (§ 44 Abs. 1 S. 1 Var. 1 WEG) 6.252
 - F. Verwaltung durch Dritte 6.253
7. Kapitel Vereinbarung und Beschluss
- A. Allgemeines 7.1
 - I. Gestaltungsinstrumente im Innenverhältnis 7.2
 - II. Unterschiede zwischen Vereinbarung und Beschluss 7.3

- III. Konkurrenz zwischen Vereinbarung und Beschluss 7.7
 - 1. Vereinbarungskompetenz in Beschlussangelegenheiten 7.8
 - a) Meinungsbild 7.9
 - b) Würdigung 7.10
 - 2. Beschlusskompetenz in Vereinbarungsangelegenheiten 7.12
 - 3. Auslegung: Vereinbarung oder Beschluss? 7.13
- IV. Umfang der Gestaltungsmacht 7.16
 - 1. Verwaltungskompetenz 7.17
 - 2. Beschluss- und Vereinbarungskompetenz 7.18
 - 3. Inhaltschranken 7.19
 - a) Ausdrückliche Regelungsverbote 7.20
 - b) AGB-Recht 7.21

- c) Sonstige Inhaltschranken 7.23
- V. Funktion des Grundbuchs 7.32
 - 1. Eintragung und Löschung von Vereinbarung und Beschlüssen 7.33
 - 2. Wirkung der Eintragung 7.36
 - 3. Gutgläubiger Erwerb? 7.39
- B. Die Vereinbarung 7.42
 - I. Gegenstand 7.43
 - 1. Verwaltungskompetenz 7.44
 - 2. Vereinbarungskompetenz 7.45
 - 3. Echte und unechte Vereinbarungen 7.46
 - a) Das Problem 7.47
 - b) Würdigung 7.48
 - II. Zustandekommen 7.49
 - III. Form und Grundbucheintragung 7.51
 - IV. Auslegung 7.52
 - 1. Objektive Auslegung 7.53
 - 2. Enge Auslegung 7.56
 - 3. Ergänzende Auslegung 7.58
 - 4. Auslegung von Altvereinbarungen 7.59
 - V. Wirksamkeit 7.64
 - 1. Allgemeines 7.65
 - 2. Unwirksamkeit von Altvereinbarungen 7.66
 - 3. Rechtsfolge 7.68
 - VI. Prozessuale Klärung des Inhalts der Gemeinschaftsordnung 7.69
 - 1. Feststellungsklagen zwischen Wohnungseigentümern 7.70
 - a) Bilaterale Feststellungsklage 7.72
 - b) Multilaterale Feststellungsklage 7.73
 - 2. Feststellungsklage zwischen Wohnungseigentümer und GdW 7.75
 - 3. Anfechtungsklage 7.78

- 4. Klage auf Abschluss einer klarstellenden Vereinbarung? 7.79
- 5. Klage auf Beschluss über die Anwendung der Gemeinschaftsordnung? 7.80
- C. Der Beschluss 7.83
 - I. Allgemeines 7.84
 - 1. Wirkungsanforderungen 7.86
 - a) Verwaltungsmacht und Beschlusskompetenz 7.87
 - b) Zustandekommen 7.88
 - c) Wirksamkeit 7.93
 - d) Gerichtliche Beschlussersetzung 7.94
 - 2. Rechtscharakter 7.95
 - 3. Beschlusserledigung 7.96
 - a) Allgemeines 7.97
 - b) Auswirkungen auf Beschlussklagen 7.99
 - 4. Bedingte und befristete Beschlüsse 7.100
 - 5. Zweitbeschlüsse 7.102
 - a) Grundlagen 7.103
 - b) Kontradiktorische Zweitbeschlüsse 7.104
 - c) Bestätigende Zweitbeschlüsse 7.109
 - d) Klarstellender Zweitbeschluss? 7.114
 - 6. Beschlussteile 7.116
 - a) Meinungsbild 7.117
 - b) Materielle Rechtslage 7.118
 - c) Prozessuale Rechtslage 7.119
 - II. Beschlusskompetenz (Gegenstand) 7.120
 - 1. Allgemeines 7.121
 - 2. Besondere gesetzliche Beschlusskompetenzen 7.124
 - 3. Allgemeine gesetzliche Beschlusskompetenz 7.128
 - a) Maßnahme der Verwaltung 7.129
 - b) Schranken 7.130
 - 4. Vereinbarte Beschlusskompetenz 7.137
 - 5. Rechtsfolgen fehlender Beschlusskompetenz 7.138

- III. Beschlussverfahren 7.140
 - 1. Zweck 7.141
 - 2. Einberufung 7.142
 - a) Dogmatik 7.143
 - b) Inhalt der Ladung 7.144
 - c) Absendung oder Zugang als Wirkungsvoraussetzung? 7.145
 - d) Ladungsfrist 7.147
 - e) Anspruch auf Einberufung 7.148
 - 3. Ergänzende Informationen zum Beschlussstema 7.154
 - 4. Durchführung der Versammlung 7.156
 - a) Allgemeines zu den Versammlungsrechten 7.157
 - b) Teilnahmerecht 7.164
 - c) Rederecht 7.166
 - d) Abstimmung 7.168
 - e) Repräsentation durch Dritte 7.179
 - f) Geschäftsordnungsbeschlüsse 7.187
 - 5. Besonderheiten virtueller und hybrider Versammlungen 7.189
 - a) Einberufung 7.190
 - b) Ausübung der Versammlungsrechte 7.192
 - c) Verteilung des Übertragungsrisikos 7.194
 - d) Feststellung von Anwesenheit und Stimmabgabe 7.196
 - 6. Verfahrensfehler 7.197
 - a) Nichtigkeits- oder Anfechtungsgrund? 7.198
 - b) Fehler ohne Auswirkung auf die Beschlussgültigkeit? 7.200
- IV. Verkündung des Beschlusses 7.206
 - 1. Rechtscharakter 7.207
 - 2. Verlautbarung 7.208
 - 3. Verkündungsmacht 7.211
 - a) Versammlungsbeschlüsse 7.212
 - b) Umlaufbeschlüsse 7.214
 - c) Ein-Personen-Beschlüsse 7.215
 - 4. Pflicht zur Verkündung 7.216
 - 5. Fehler bei der Verkündung 7.217
- V. Protokollierung 7.219
 - 1. Allgemeines 7.220
 - a) Zweck der Protokollierung 7.221
 - b) Pflicht zur Protokollierung 7.223
 - c) Abweichende Vereinbarungen 7.226
 - 2. Autor und Unterschriften 7.229
 - 3. Inhalt 7.232
 - 4. Fehler bei der Protokollierung 7.235
- VI. Besonderheiten des Umlaufbeschlusses 7.237
 - 1. Initiationsbefugnis 7.239
 - 2. Übermittlung eines Beschlussvorschlags 7.240
 - 3. Stimmabgabe 7.242
 - 4. Mehrheitserfordernisse 7.243
 - 5. Verkündung 7.247
 - 6. Protokollierung 7.248
- VII. Auslegung von Beschlüssen 7.249
 - 1. Objektive Auslegung 7.250
 - a) Dogmatisches 7.251
 - b) Berücksichtigungsfähige Umstände 7.253
 - 2. Geltungserhaltende Auslegung 7.259
 - 3. Ergänzende Auslegung 7.261
 - 4. Beweisfragen 7.262
 - 5. Instrumente der Klärung des Beschlussinhalts 7.263

1. Anfechtungsgründe 7.266
 - a) Verfahrens- und Inhaltsfehler 7.267
 - b) Sonderfall uninformierte Beschlussfassung 7.268
 2. Anfechtungsklage 7.271
 - a) Dogmatik 7.272
 - b) Fristgemäße Klage 7.274
 - c) Fristgemäße Klagebegründung 7.276
 - d) Vertretung der GdW im Prozess 7.278
 - e) Streitgegenstand bei mehreren Anfechtungsgründen 7.284
 - f) Verhältnis von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage 7.286
 - g) Urteilswirkungen 7.288
 3. Anspruch auf abändernden Zweitbeschluss nach Fristablauf 7.293
- IX. Nichtig Beschlüsse 7.295
1. Nichtigkeitsgründe 7.296
 - a) Historie 7.297
 - b) Konkretisierung der Nichtigkeitsgründe 7.299
 2. Nichtigkeitsklage 7.303
 - a) Dogmatik 7.304
 - b) Voraussetzungen 7.305
- X. Schwebend unwirksame Beschlüsse? 7.307
8. Kapitel Erhaltungsmaßnahmen und Benutzungsregelungen
- A. Überblick 8.1
- B. Erhaltung des Gemeinschaftseigentums 8.3
- I. Erfasste Maßnahmen 8.4
 1. Erhaltung des Soll-Zustands 8.5
 2. Erstmalige Herstellung 8.7
 - a) Neubau-Bauträgermodell 8.10
 - b) Aufteilung eines Bestandsgebäudes 8.12
 3. Beseitigung eines rechtswidrigen Soll-Zustands 8.14
 4. Nicht: Modernisierende Instandsetzung 8.15
 - II. Rechtmäßigkeit 8.17
 1. „Ob“ der Erhaltung 8.19
 2. „Wie“ der Erhaltung 8.21
 3. Finanzierung der Maßnahme 8.23
 - III. Sonstiges 8.24
- C. Regelung der Benutzung des Sondereigentums 8.25
- I. Vereinbarungen 8.26
 1. Zweckwidmung 8.27
 - a) Zweckbestimmung im weiteren Sinne 8.29
 - b) Zweckbestimmung im engeren Sinne 8.30
 - c) Inhaltskontrolle 8.33
 - d) Ergänzende Auslegung der Widmung (typisierende Betrachtungsweise) 8.34
 2. Art und Weise der widmungsmäßigen Nutzung 8.39
 - II. Beschluss 8.41
 1. Nichtigkeit von Nutzungsbeschlüssen 8.42
 - a) Dogmatik 8.43
 - b) Anwendungsbeispiele 8.46
 2. Inhaltskontrolle von Nutzungsbeschlüssen 8.47
- D. Regelung der Benutzung des Gemeinschaftseigentums 8.49
- I. Vereinbarungen 8.50
 1. Zweckwidmung 8.51
 2. Wirksamkeitsschranken 8.54
 - II. Beschluss 8.55
 1. Beschlusskompetenz und ihre Grenzen 8.56
 - a) Begründung von „Sondernutzungsrechten“ 8.57
 - b) Änderung eines vereinbarten Nutzungszwecks 8.63
 - c) Festlegung eines Nutzungszwecks 8.64
 2. Inhaltskontrolle von Nutzungsbeschlüssen 8.66
9. Kapitel Änderungen des dauerwirkenden Binnenrechts
- A. Allgemeines 9.1

- I. Problemaufriss 9.2
- II. Konkurrenzen 9.3
- B. Änderungsvereinbarung 9.6
 - I. Zustandekommen und Wirksamkeit 9.7
 - II. Anspruch auf Abschluss 9.8
 - 1. Gegenständlicher Anwendungsbereich 9.9
 - 2. Zweck 9.11
 - 3. Gläubiger und Schuldner 9.12
 - 4. Anspruchsvoraussetzungen 9.15
 - 5. Durchsetzung 9.18
- C. Änderungsbeschluss auf gesetzlicher Grundlage 9.21
 - I. Aufhebung einer Veräußerungszustimmung 9.23
 - 1. Ordnungsmäßigkeit 9.24
 - 2. Grundbucheintragung 9.25

XXIV

- II. Kostenverteilungsschlüssel 9.26
 - 1. Anwendungsbereich 9.27
 - 2. Einzelne Kosten bzw. bestimmte Arten von Kosten 9.29
 - 3. Bedeutung eines Beitragsbeschlusses 9.30
 - 4. Inhaltliche Ordnungsmäßigkeit 9.31
 - a) Erhöhung der Verteilungsgerechtigkeit 9.32
 - b) Sonderfall erstmalige Herstellung 9.34
 - c) Maßstabskontinuität 9.35
 - d) Verbot der „Selbsttitulierung“ 9.36
- III. Virtualisierung der Versammlung 9.37
 - 1. Hybride Versammlung 9.38
 - 2. Virtuelle Versammlung 9.41
- IV. Bauliche Veränderungen 9.43
 - 1. Beschlussgegenstand: Neudefinition des Soll-Zustands 9.44
 - 2. Beschluss Sperre aufgrund Widmung in der Gemeinschaftsordnung? 9.45
 - 3. Veränderungssperren des § 20 Abs. 4 WEG 9.47
 - a) Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage 9.48
 - b) Unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers 9.50
 - 4. Ordnungsmäßigkeit im Übrigen 9.54
 - 5. Neuverteilung der Kosten und Nutzungen 9.58
- V. Kosten und Nutzungen einer baulichen Veränderung 9.59
 - 1. Grundlagen 9.60
 - 2. Reichweite der Beschlusskompetenz 9.63
 - 3. Neubelastungsverbot 9.64
 - 4. Ordnungsmäßigkeit im Übrigen 9.65
- VI. Benutzungsregeln 9.66
- D. Änderungsbeschluss auf vereinbarter Grundlage 9.67
 - I. Allgemeines 9.68
 - II. Inhaltskontrolle bei speziellen Öffnungsklauseln 9.71
 - III. Inhaltskontrolle bei allgemeinen Öffnungsklauseln 9.72
 - 1. Rechtsprechung des BGH 9.73
 - 2. Stellungnahme 9.74
- E. Anspruch auf Änderungsbeschluss 9.77
 - I. Bauliche Veränderungen 9.78
 - 1. Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG) 9.79
 - a) Privilegierte Maßnahmen 9.80
 - b) Grenzen des Anspruchs 9.83
 - c) Verbleibendes Entscheidungsermessen der Gemeinschaft 9.84

XXV

- 2. Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung (§ 20 Abs. 3 WEG) 9.86
- II. Andere Bereiche 9.89
 - 1. Änderungsanspruch aus Vereinbarung oder Beschluss 9.91
 - 2. Änderungsanspruch aus dem Gesetz 9.93
 - a) Problemaufriss und Meinungsbild 9.94

b) Stellungnahme 9.96

10. Kapitel Die Mitgliedschaft

A. Allgemeines 10.1

I. Mitgliedschaft und Organstellung 10.2

II. Gemeinschaftliche Berechtigung 10.3

1. Problemaufriss 10.4

2. Rechte der Teilhaber 10.5

a) Keine Vervielfältigung 10.6

b) Ausübung durch sämtliche Teilhaber 10.7

c) Anwendungsbeispiele 10.9

3. Pflichten der Teilhaber 10.10

III. Drittbeteiligung 10.12

1. Abspaltungsverbot und Ausübung durch Dritte 10.13

2. Haftung für Dritte 10.16

B. Erwerb und Verlust 10.18

I. Bindung an Eigentümerstellung 10.19

II. Werdender Wohnungseigentümer 10.21

1. Zweck 10.22

2. Voraussetzungen 10.25

3. Rechtsfolgen 10.28

a) Dogmatik 10.29

b) Keine Wirkung im Außenverhältnis 10.30

c) Fehlerhafte Einordnung 10.31

III. Entziehung 10.33

1. Allgemeines 10.34

2. Entziehungsgrund 10.36

a) Allgemeines 10.37

b) Pflichtverletzung 10.38

c) Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Gemeinschaft 10.40

3. Entziehungsklage 10.44

a) Entscheidung über die Klageerhebung 10.45

b) Beschlusskontrolle 10.47

c) Entziehungsbeschluss keine besondere Prozessvoraussetzung 10.48

d) Vollstreckung 10.49

C. Der Anspruch auf Verwaltung 10.50

I. Allgemeines 10.51

1. Verhältnis von Nr. 1 zu Nr. 2 10.52

2. Konkurrenzen 10.53

3. Schranken 10.55

a) Fehlen des zuständigen Organs 10.56

b) Zurückbehaltungsrecht 10.58

c) Verjährung 10.60

II. Verwaltungsmaßnahme 10.62

III. Binnenrechtskonformität 10.63

IV. Konkretisierungsvorbehalt bei Verwaltungshandlungen 10.64

1. Gesetzliche Regelung der Verwaltungshandlung 10.66

2. Vereinbarung einer Verwaltungshandlung 10.67

3. Beschluss über eine Verwaltungshandlung 10.68

4. Entscheidungskompetenz des Verwalters 10.69

5. Sonderfall: Unterlassung 10.70

6. Ansonsten: Anspruch auf Beschlussfassung 10.71

V. Durchsetzung des Anspruchs 10.73

1. Beschlussklage 10.74

2. Leistungsklage auf Verwaltungshandlung 10.75

3. Verbindung von Beschlussersetzungs- und Leistungsklage 10.76

4. Unterlassungsklage 10.79

5. Vollstreckung 10.80

6. Keine „Wohnungseigentümerklage“ (actio pro socio) 10.82

VI. Haftung der GdW für Verwaltungsfehler 10.83

1. Pflichtverletzung 10.84

- a) Konkrete Pflichtverletzung 10.85
- b) Erfüllungsgehilfen 10.88
- 2. Vertretenmüssen 10.89
- 3. Schaden 10.90
 - a) Zurechnung 10.91
 - b) Verzögerungsschaden 10.93
 - c) Schadensersatz statt der Leistung 10.96
 - d) Mitverschulden 10.98
- D. Legalitätspflicht 10.100
 - I. Umfang der Pflicht 10.102
 - 1. Vereinbarungen und Beschlüsse 10.103
 - 2. Gesetzliche Regelungen 10.104
 - II. Rechtsfolgen 10.106
 - 1. Erfüllungsanspruch 10.107
 - a) Anspruchsinhalt 10.108
 - b) Voraussetzungen 10.110
 - c) Durchsetzung des Unterlassungsanspruchs 10.111
 - 2. Schadensersatz 10.112
- E. Die Beitragspflicht 10.113
 - I. Grundlagen 10.114
 - 1. Beschlussvorbehalt 10.116
 - 2. Erstattung von Pseudo-Beiträgen 10.117
 - 3. Saldierungsgebot 10.120
 - 4. Personenbezogene Beitragspflicht 10.122
 - 5. Ein-Personen-Gemeinschaft 10.124
 - II. Einnahmen und Ausgaben 10.125
 - 1. Verteilungsrelevante Einnahmen 10.127
 - 2. Verteilungsrelevante Ausgaben 10.132
 - III. Verteilungsschlüssel 10.134
 - 1. Rechtsgeschäftlicher Verteilerschlüssel 10.135
 - 2. Gesetzlicher Verteilerschlüssel 10.136
 - a) Allgemeiner Schlüssel 10.137
 - b) Heizkosten 10.138
 - c) Schlüssel bei baulichen Veränderungen 10.140
 - IV. Berechnung der Beitragspflicht 10.155
 - 1. Allgemeines 10.156
 - a) Ansprüche auf Berechnung 10.157
 - b) Fälligkeit der Berechnung 10.161
 - c) Prüffähigkeit der Rechenwerke 10.165
 - 2. Jahresabrechnung 10.171
 - a) Rücklagen-Abrechnungsspitze 10.172
 - b) Kosten-Abrechnungsspitze 10.173
 - 3. Wirtschaftsplan 10.175
 - 4. Sonderumlageplan 10.177
 - V. Festsetzung der Beitragspflicht 10.180
 - 1. Anspruch auf Beschlussfassung 10.181
 - 2. Rechtmäßigkeitskontrolle 10.182
 - a) Beitragsrelevanter Fehler 10.183
 - b) Möglichkeit der Teilanfechtung 10.186
 - 3. Vorschussbeschluss 10.190
 - a) Beschlussgegenstand 10.191
 - b) Sonderumlagen als zusätzliche Vorschüsse 10.193
 - 4. Beschluss über Abrechnungsspitze 10.194
 - a) Beschlussgegenstand 10.195
 - b) Ergänzungsbeschluss 10.199
 - VI. Beiträge beim Eigentümerwechsel 10.201
 - 1. Beitragspflicht 10.202

- 2. Erstattungsanspruch 10.205
- 3. Haftung des Sonderrechtsnachfolgers für Altschulden 10.206
- VII. Gegenrechte 10.208
 - 1. Zurückbehaltungsrecht 10.209
 - 2. Aufrechnung 10.210
 - 3. Verjährung 10.211
- F. Das Gebrauchsrecht 10.212
 - I. Gebrauch des Sondereigentums 10.213
 - 1. Nutzung von Räumen als Wohnung 10.214
 - 2. Nutzung von Räumen zu anderen als Wohnzwecken 10.217
 - 3. Nutzung von Stellplätzen und Freiflächen 10.219
 - 4. Schranken des widmungsmäßigen Gebrauchs 10.221
 - a) Verbot der rechtswidrigen Beeinträchtigung fremden Sondereigentums 10.222
 - b) Verbot der rechtswidrigen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums 10.232
 - c) Duldungspflichten 10.233
 - II. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums 10.240
 - 1. Allgemeines 10.241
 - 2. Begriff des Mitgebrauchs 10.242
 - 3. Abgrenzung zu baulichen Maßnahmen 10.244
 - a) Meinungsbild 10.245
 - b) Stellungnahme 10.246
 - 4. Räumlicher Umfang 10.247
 - 5. Überlassung des Mitgebrauchs an Dritte 10.250
 - 6. Schranken 10.252
 - 7. Gebrauchsrecht nach baulichen Veränderungen 10.254
 - a) Neuartiger Gebrauch notwendig 10.255
 - b) Exklusive Gebrauchsmöglichkeit notwendig 10.256
 - III. Teilhaberecht nach baulichen Veränderungen 10.257
 - 1. Bedeutung des billigen Ermessens 10.259
 - 2. Angemessener Ausgleich 10.260
- G. Das Recht auf Baumaßnahmen 10.262
 - I. Sondereigentum 10.263
 - 1. Ordnungsmäßige Erhaltung 10.264
 - a) Erhaltungsmaßnahmen 10.265
 - b) Ordnungsmäßigkeit 10.268
 - 2. Bauliche Veränderungen 10.269
 - a) Bauliche Veränderung ohne relevante Beeinträchtigung 10.270
 - b) Bauliche Veränderung mit relevanter Beeinträchtigung und Einverständnis 10.272
 - c) Privilegierte bauliche Veränderung mit relevanter Beeinträchtigung 10.273
 - d) Sonstige bauliche Veränderungen 10.274
 - II. Gemeinschaftseigentum 10.275
 - 1. § 18 Abs. 3 WEG 10.276
 - 2. Vereinbarung 10.277
 - a) Erhaltungsmaßnahme 10.278
 - b) Bauliche Veränderung 10.279
 - 3. Beschluss 10.282
 - 4. Pflichtverletzung 10.283
- H. Der Schutz von Sonder- und Gemeinschaftseigentum 10.284
 - I. Rechte bei Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums 10.285
 - 1. Unterlassungsanspruch der GdW aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG 10.286
 - 2. Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch der GdW aus § 1004 Abs. 1 BGB 10.287
 - 3. Besitzschutz und Selbsthilfe 10.289
 - 4. Anspruch auf Einschreiten der GdW gegen den Störer 10.290
 - 5. Schadensersatzanspruch der GdW 10.291
 - 6. Ermächtigung eines Wohnungseigentümers 10.292
 - II. Rechte bei Beeinträchtigung des Sondereigentums 10.293
 - 1. Unterlassung gegen Wohnungseigentümer nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG 10.294
 - a) Beeinträchtigung des Sondereigentums 10.295
 - b) Unterlassen 10.296
 - 2. Anspruch auf Einschreiten der GdW gegen den Störer 10.298

3. Unterlassung und Beseitigung gegen den Störer nach § 1004 Abs. 1 BGB 10.299
4. Unterlassung und Beseitigung gegen den Störer nach § 862 BGB 10.300
 - a) § 906 BGB als Gestattungsmaßstab 10.301
 - b) Duldungspflichtige Immissionen 10.302
5. Unterlassungsanspruch gegen störende GdW 10.305
6. Schadensersatzanspruch gegen Störer 10.306
7. Selbsthilfe 10.308
8. Ausgleichsanspruch nach § 14 Abs. 3 WEG 10.309
 - a) Verhältnis zu § 906 Abs. 2 S. 2 BGB 10.310
 - b) Einwirkung 10.312
 - c) Faktischer Duldungszwang ausreichend? 10.313
 - d) Unzumutbarkeit 10.315
 - e) Rechtsfolgen 10.318

XXX

I. Informationsrechte 10.319

I. Allgemeines 10.320

1. Kollektive und individuelle Informationsansprüche 10.321
2. Informationsrechte vs. Informationspflichten 10.323

II. Informationsansprüche der Wohnungseigentümer 10.324

1. Einsicht in die Verwaltungsunterlagen 10.326
 - a) Inhalt des Anspruchs 10.327
 - b) Erfüllung 10.328
2. Vermögensbericht 10.331
 - a) Stand der Rücklagen 10.332
 - b) Wesentliche Gemeinschaftsvermögen 10.333
 - c) Darstellung und Form 10.336
 - d) Erfüllung 10.337
3. Information über Beschlussklagen 10.338
 - a) Erfüllung 10.340
 - b) Fehlerfolgen 10.341
4. Allgemeiner Auskunftsanspruch 10.343
 - a) Zu offenbarende Informationen 10.344
 - b) Einschränkungen 10.346
5. Verhältnis der Informationsansprüche 10.347
6. Prozessrecht der Informationsansprüche gegen die GdW 10.350
7. Indirekter Informationsanspruch 10.352
 - a) Institutionalisierte Information 10.353
 - b) Anspruchsinhalt 10.354

III. Informationspflichten der Wohnungseigentümer 10.356

J. Sonderrechte 10.359

I. Grundlagen 10.360

1. Arten von Sonderrechten 10.361
 - a) Sondernutzungs-, Sonderverwaltungs- und andere Sonderrechte 10.362
 - b) Inhaber 10.363
 - c) Gebuchtes („verdinglichtes“) Sonderrecht 10.365
2. Begründung von Sonderrechten 10.366
 - a) Vereinbarung 10.367
 - b) Beschluss 10.368
3. Verkehrsfähigkeit 10.369

II. Sondernutzungsrechte 10.370

1. Begründung 10.372
2. Inhalt 10.376
 - a) Umfang des Nutzungsrechts 10.377
 - b) Kostentragung 10.380
 - c) Verteidigung 10.381
3. Übertragung 10.383

III. Sonderbaurechte 10.386

XXXI

- A. Die Vertretung der GdW 11.1
 - I. Überblick 11.2
 - II. Vertretung von Gemeinschaften mit Verwalter 11.6
 - 1. Vertretungsmacht des Verwalters 11.7
 - a) Grundsatz: unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht 11.8
 - b) Grundstücks- und Darlehensverträge 11.9
 - c) Insichgeschäft und Insichprozess 11.10
 - d) Missbrauch der Vertretungsmacht 11.11
 - e) Sonderfall: Rechtsgeschäfte mit Wohnungseigentümern 11.13
 - f) Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters 11.18
 - g) Keine Zurückweisung nach § 174 S. 1 BGB 11.19
 - 2. Vertretung durch Beiratsvorsitzenden bzw. ermächtigten Wohnungseigentümer 11.20
 - a) Anwendungsbereich 11.21
 - b) Umfang der Vertretungsmacht 11.22
 - c) Keine Zurückweisung nach § 174 S. 1 BGB 11.24
 - III. Vertretung verwalterloser Gemeinschaften 11.25
 - 1. Verwalterlosigkeit 11.26
 - 2. Gemeinschaftliche Aktivvertretung und Gesamtvertreterermächtigung 11.27
 - 3. Passive Einzelvertretung 11.28
 - 4. Umfang der Vertretungsmacht 11.29
 - 5. Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen 11.30
 - 6. Rechtslage bei Verhinderung einzelner Gesamtvertreter 11.31
 - a) Faktische Verhinderung 11.32
 - b) Geschäftsunfähigkeit 11.34
 - c) Vertretungsverbot 11.35
 - 7. Vertretungsmacht des Beiratsvorsitzenden oder ermächtigten Wohnungseigentümers 11.36
- B. Die Haftung im Außenverhältnis 11.39
 - I. Haftung der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 4 WEG) 11.40
 - 1. Verbindlichkeit der GdW 11.41
 - 2. Umfang der Haftung 11.42
 - II. Haftung der Organe gegenüber Dritten 11.43
- C. Ansprüche gegen Dritte 11.44
 - I. Ansprüche wegen Störungen des Sondereigentums 11.45
 - 1. Abgeleitetes Recht zur Störung 11.46
 - 2. Umfang des Störungsrechts 11.48

 - II. Ansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums 11.49
 - III. Ansprüche wegen anderer Störungen 11.50
 - IV. Duldungsanspruch nach § 15 WEG 11.51
 - 1. Differenzierung zwischen Erhaltungs- und sonstigen Baumaßnahmen 11.52
 - a) Grundlagen 11.53
 - b) Anündigung von Erhaltungsmaßnahmen 11.54
 - c) Sonstige Baumaßnahmen (§ 15 Nr. 2 WEG) 11.56
 - 2. Härteeinwand des Dritten 11.58
 - 3. Leistungsbestimmungsrecht des Bauherrn 11.60
 - 4. Rechtsfolgen 11.61
- D. Ansprüche Dritter auf Gebrauchsgewährung 11.63
 - I. Anspruch gegen den überlassenden Wohnungseigentümer 11.64
 - II. Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer 11.65
- E. Die GdW im öffentlichen Recht 11.67
 - I. Anwendung des § 9a Abs. 2 WEG 11.68
 - II. Keine besonderen Zustellungsvorschriften 11.69
 - III. Störerbegriff 11.71
 - 1. Handlungsstörer 11.72
 - 2. Zustandsstörer 11.73
 - 3. Nicht-Störer 11.74
 - IV. Öffentliche Abgaben 11.75
- F. Die GdW im Ordnungswidrigkeitenrecht 11.77
 - I. Keine Verantwortlichkeit der GdW 11.78
 - II. Verantwortlichkeit der Wohnungseigentümer 11.80
 - 1. Eigene Pflichtverletzung 11.81

2. Pflichtverletzung der GdW 11.82

III. Verantwortlichkeit des Verwalters 11.84

1. Eigene Pflichtverletzung 11.85

2. Pflichtverletzung der GdW 11.86

3. Pflichtverletzung der Wohnungseigentümer 11.88

Anhang 433

Stichwortverzeichnis 443

© Verlag Dr. Otto Schmidt KG