

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 Sonder-nachfolgern 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 – Heimmutzung 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 Verursachemaßstab.....	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	orrecht 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/Querulantentum/ Destabilisierendes Verhalten	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 Wohnungseigentümersammlung	475
13.1	Die Einberufung der Wohnungseigentümersammlung	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 Beschlussesgegenstand	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	Eintragungsnotwendigkeit	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	Beschlussammlung	581
13.14.1	Zweck der Beschlussammlung	581
13.14.2	Frist zur Eintragung	581
13.14.3	Inhalt der Beschlussammlung	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 Beschlussammlung	586
13.14.8	Einsichtnahme in die Beschlussammlung	586
13.14.9	Führung der Beschlussammlung 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	Mehrhausanlagen.....	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