

Anwalts-Handbuch

Wohnungs- eigentumsrecht

herausgegeben von

RA Wilfried J. Köhler, Köln

bearbeitet von

RA Helmut Aschenbrenner, München

ORR Dr. Sebastian Felz, M.A., Rheinbach

RAin Ulrike Gantert, Karlsruhe

VorsRiLG Dr. Johannes Hogenschurz, Köln

RA Wilfried J. Köhler, Köln

RA Sebastian Leppla, Kaiserslautern

RA Oliver T. Letzner, LL.M., Berlin

RiAG Dr. Christian Queisner, Göttingen

RAin Daniela Scheuer, Köln

RAin Nicole Sperfeldt, Gelnhausen

RA Jan Wittenborn, Köln

RA Michael Wolicki, Frankfurt/M.

5., neu bearbeitete Auflage

2023

ottoschmidt

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Musterübersicht	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XIX

Teil 1

Mandatsübernahme in Wohnungseigentumssachen

(Köhler)

	Rz.	Seite
I. Die „Brennpunkte“ des neuen WEG für die rechtsanwaltliche Arbeit	1.1	1
II. Mandatskonstellationen	1.81	22
III. Erstkontakt Mandant – Rechtsanwaltskanzlei	1.118	31
IV. Vereinbarung einer Beratungsgebühr	1.122	32
V. Unterlagen, die vor einem Beratungsgespräch angefordert werden sollten	1.128	34
VI. Hinweise an Mandanten und Mandantinnen (Informationspflichten)	1.158	41
VII. Streitwert-/Honorarvereinbarung	1.191	48
VIII. Rechtsschutzversicherung	1.204	50

Teil 2

Verwaltungsübergabe und Verwaltungsübernahme

(Köhler)

I. Verwaltungsübergabe (Unterlagensicherung)	2.1	55
II. Übernahmevorbereitung	2.7	57
III. Der 1. Tag der Verwaltungszeit	2.20	60
IV. Prüfung der von der Vorverwaltung übergebenen Unterlagen auf Vollständigkeit	2.35	63
V. Herausgabe der Kontobestände	2.58	72
VI. Prüfung der von der Vorverwaltung übergebenen Unterlagen auf brisante Themen	2.63	73

Teil 3

Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung

(Scheuer)

I. Einleitung	3.1	79
II. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	3.5	81
III. Teilnahmerecht und Stimmrecht	3.123	114

	Rz.	Seite
IV. Durchführung der Wohnungseigentümersammlung und Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung	3.228	138
V. Beschluss-Sammlung	3.345	162

Teil 4
Wirtschaftsplan
(Köhler)

I. Allgemeines zum Wirtschaftsplan nach der Reform	4.1	167
II. Inhalt	4.8	169
III. Aufbau	4.25	174
IV. Verhältnis der Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 WEG und § 28 Abs. 2 WEG	4.44	179
V. Beschluss gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG auf der Grundlage eines Wirtschaftsplanes	4.51	182
VI. Nebenbestimmung bei einem Beschluss nach § 28 Abs. 1 WEG	4.79	190
VII. Beschlussanfechtung	4.93	195

Teil 5
Jahresabrechnung und Vermögensbericht
(Köhler)

I. Allgemeines zur Jahresabrechnung und zum Vermögensbericht nach der Reform	5.1	197
II. Die Gesamtabrechnung	5.14	202
III. Einzelne Hinweise zu Einzelabrechnungen	5.70	216
IV. Der Vermögensbericht	5.75	218
V. Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG	5.88	224
VI. Ansprüche gegen Verwaltungen (amtierende/nicht mehr amtierende)	5.96	227

Teil 6
Rechnungslegung
(Köhler)

I. Allgemeines	6.1	235
II. Inhalt der Rechnungslegung	6.7	236
III. Anspruchsinhaberin und Geltendmachung eines Rechnungslegungsanspruchs	6.27	242
IV. Schuldnerin der Rechnungslegung	6.34	244
V. Fälligkeit der Rechnungslegung	6.42	246
VI. Ort der Rechnungslegung	6.45	246
VII. Durchsetzung des Rechnungslegungsanspruches	6.46	247
VIII. Verweigerte/fehlerhafte Rechnungslegung	6.51	248

Teil 7
**Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums/
bauliche Veränderungen**

(Letzner)

	Rz.	Seite
I. Überblick	7.1	253
II. Begriffsbestimmungen und Abgrenzungen	7.8	254
III. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 19 II Nr. 2 WEG)	7.61	262
IV. Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 I WEG)	7.598	367
V. Bauliche Veränderungen des Sondereigentums (§ 13 II i.V.m. § 20 WEG)	7.1043	454
VI. Übergangsrecht	7.1057	456
VII. Veränderungs-ABC	7.1059	456

Teil 8
**Technische Sicherheit, Wartung und Verkehrssicherungspflichten
in der Wohnungseigentümergeinschaft**

(Felz)

I. Verzeichnis der Abkürzungen, die in wohnungseigentumsrechtlichen Veröffentlichungen eher selten verwendet werden	8.1	502
II. Einleitung	8.2	503
III. Entscheidungstabelle	8.13	505
IV. Die bisherige unübersichtliche Rechtslage	8.16	531
V. Das System des technischen Sicherheitsrechts	8.22	532
VI. Überwachungsbedürftige Anlagen und überprüfungs- sowie eichpflichtige Anlagen und Geräte	8.24	532
VII. Eröffnung des Anwendungsbereichs des Arbeitsschutzgesetzes und der Arbeitsschutzverordnung	8.119	551
VIII. Normen und Standards	8.147	556
IX. Duales Arbeitsschutzsystem in Deutschland: Staatliches Recht und Recht der Unfallversicherungsträger	8.156	557
X. Verkehrssicherungspflichten (Eröffnung von Verkehr, Überwachung von Gefahrenquellen)	8.168	559
XI. Informationsmöglichkeiten über „Stand der Technik“, Technische Regeln, UV-Vorschriften und Normen	8.195	565
XII. Tabellarische Übersicht über zu prüfende Anlagen, Geräte usw.	8.201	567

Teil 9
**Störungen in der Eigentümergeinschaft durch
Wohnungseigentümer, Mieter und Dritte**

(Sperfeldt/Köhler)

I. Einordnung des Wohnungseigentums als echtes Eigentum	9.1	577
II. Gebrauchsrechte der Eigentümer	9.6	578
III. Nutzungsrechte/Pflichten Dritter und § 14 WEG	9.54	590

	Rz.	Seite
IV. Ansprüche wegen Störungen	9.91	599
V. Das schärfste Schwert bei Störungen – Veräußerungsverlangen	9.204	622

Teil 10
Das Verwaltungsverhältnis
(Wittenborn/Köhler)

I. Definition	10.1	636
II. Die Begründung des Verwaltungsverhältnisses	10.13	639
III. Die Rechtsstellung des amtierenden Verwalters	10.125	678
IV. Die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses	10.323	740
V. Die Rechtsstellung des ausgeschiedenen Verwalters	10.395	760
VI. Entlastung des Verwalters	10.429	772
VII. Zertifizierter Verwalter, § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG	10.464	788

Teil 11
Verwaltungsbeirat
(Köhler)

I. Die Neuregelung des § 29 WEG in der 2020er Reform	11.1	793
II. Der Beirat als fakultatives Organ des Verbandes	11.2	793
III. Der zur Amtsausübung berufene Personenkreis	11.5	794
IV. Die Bestellung (Wahl) der Verwaltungsbeirats-Mitglieder	11.27	801
V. Verwaltungsbeiratsaufgaben (gesetzliche/übertragene Aufgaben)	11.42	806
VI. Spezielle Aufgaben des/der Vorsitzenden (oder Stellvertreter/in)	11.72	816
VII. Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats	11.91	821
VIII. Entlastung des Verwaltungsbeirats	11.105	825
IX. Abberufung von Verwaltungsbeiratsmitgliedern	11.111	827
X. Niederlegung des Beiratsamts	11.114	828
XI. Versicherung des Verwaltungsbeirats	11.116	828

Teil 12
Datenschutz in der Wohnungseigentümergeinschaft
(Köhler)

I. Einleitung	12.1	832
II. Datenschutz als (nationales und europäisches) Grundrecht	12.4	832
III. Der Anwendungsbereich der DSGVO	12.8	834
IV. Die Grundbegriffe	12.44	840
V. Die Pflichten nach Art. 28 DSGVO und ihre wohnungseigentumsrechtlichen Auswirkungen	12.71	848

	Rz.	Seite
VI. Die Voraussetzungen der Verarbeitung personenbezogener Daten	12.128a	858
VII. Die Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten	12.170	867
VIII. Die konkrete Verarbeitung personen-/gemeinschaftsbezogener Daten	12.202	872
IX. Die Informationspflichten der Eigentümergemeinschaft	12.235	881
X. Die Auskunftsrechte Betroffener	12.258	885
XI. Sanktionen bei datenschutzrechtlichen Verstößen	12.274	888
XII. Gerichtsstand bei datenschutzrechtlichen Verstößen	12.279	889
XIII. Datenschutzbehörden	12.283	890

Teil 13
Arbeitsrecht/Sozialversicherungsrecht für die
Wohnungseigentümergeinschaft
(Köhler)

I. Allgemeines	13.1	892
II. Vertragspartner auf der Arbeitgeberseite	13.9	894
III. Vertragspartner auf der Arbeitnehmerseite (Einzelvertrag/Gruppenvertrag)	13.26	898
IV. Abschluss von Arbeitsverträgen mit Betreuungspersonen	13.39	901
V. Vollzeitarbeitehmer(in)/Teilzeitarbeitehmer(in)	13.58	904
VI. Inhalt des Arbeitsvertrages	13.61	905
VII. Gesetzlich geregelte Arbeitnehmeransprüche und Schutzvorschriften (Lohnfortzahlung/Mutterschutz/Elternzeit)	13.150	920
VIII. Wohnraumüberlassung	13.170	923
IX. Beendigung des Arbeitsverhältnisses	13.178	925
X. Sozialversicherungsrecht	13.209	932
XI. Steuerrecht	13.281	948

Teil 14
Versicherungsrechtliche Fragen im Wohnungseigentum
(Köhler)

I. Einleitung	14.1	950
II. Versicherungsverträge für Wohnungseigentümergeinschaften	14.9	951
III. Versicherungsvertrag für den Verwaltungsbeirat (VermSchHV)	14.118	973
IV. Versicherungsverträge für Verwaltungsunternehmen	14.131	978
V. Vertragsabschlussberechtigung der Verwaltung	14.159	983
VI. Kündigung von Versicherungsverträgen	14.164	984
VII. Selbstbeteiligungen bei der Gebäudeversicherung	14.194	990
VIII. Abwicklung von Versicherungsfällen	14.210	994

Teil 15
Baurecht im WEG-Mandat
(Aschenbrenner/Gantert)

	Rz.	Seite
I. Grundlagen	15.1	1017
II. Anfängliche Baumängel am Gemeinschaftseigentum	15.229	1085
III. Mängel am Sondereigentum	15.449	1143
IV. Gerichtliche Verfahren (Besonderheiten)	15.470	1148

Teil 16
**Hausgeldverpflichtung des Sondereigentümers und
gerichtliche Maßnahmen**
(Wolicki)

I. Einführung	16.1	1175
II. Die Hausgeldverpflichtung des Sondereigentümers	16.11	1178
III. Zahlungsschuldner von Hausgeldverpflichtungen	16.122	1200
IV. Fälligkeit der Zahlungsansprüche	16.191	1214
V. Verzug	16.228	1222
VI. Die gerichtliche Beitreibung	16.260	1227
VII. Prozessführung	16.266	1228
VIII. Gerichtszuständigkeit	16.287	1232
IX. Die Klageschrift im Beitreibungsverfahren	16.296	1233
X. Zwangsvollstreckung aus Zahlungstiteln	16.391	1254
XI. Versorgungssperre bei Hausgeldrückständen des Wohnungseigentümers	16.416	1258

Teil 17
Zwangsversteigerung des Sondereigentums
(Leppla)

I. Einführung	17.1	1277
II. Die wichtigsten Akteure des Verfahrens	17.7	1278
III. Motivation zur Zwangsversteigerung	17.74	1291
IV. Die Zwangsversteigerung unter Ausnutzung des Hausgeldprivilegs	17.112	1300
V. Sonderformen des Zwangsversteigerungsverfahrens	17.233	1326
VI. Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	17.245	1328

Teil 18
Zwangsverwaltung des Sondereigentums
(Leppla)

I. Einführung	18.1	1330
II. Die wichtigsten Akteure des Verfahrens	18.7	1331
III. Motivation zur Zwangsverwaltung	18.55	1338

	Rz.	Seite
IV. Gang des Verfahrens	18.96	1348
V. Kosten	18.123	1352

Teil 19
Die Insolvenz des Sondereigentümers
(Queisner)

I. Einleitung	19.1	1354
II. Das Insolvenzverfahren im Überblick	19.3	1355
III. Das vom Insolvenzbeschlagn erfasste Vermögen	19.26	1361
IV. Die Verwaltung des Wohnungseigentums im Insolvenzverfahren	19.31	1363
V. Die Verwertung des Wohnungseigentums und seiner Nutzungen in der Insolvenz	19.131	1397
VI. Die Verwertung der Nutzungen aus dem Wohnungseigentum	19.145	1403
VII. Die Freigabe des Wohnungseigentums	19.148	1404
VIII. Die Beschlussklage in der Insolvenz	19.156	1408

Teil 20
Die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG
(Hogenschurz)

I. Einleitung	20.1	1415
II. Vereinbarung der Veräußerungsbeschränkung	20.4	1416
III. „Veräußerung“ als Voraussetzung für ein Zustimmungserfordernis	20.7	1417
IV. Zustimmungsverweigerung aus wichtigem Grund	20.11	1418
V. Person des Zustimmungspflichteten	20.18	1422
VI. „Selbstauskunft“	20.27	1425
VII. Eigentümerbeschluss	20.31	1426
VIII. Zustimmungsverfahren	20.35	1427
IX. Streitwert für Streitigkeiten über die Veräußerungszustimmung	20.38	1428
X. Kostenfragen	20.39	1429
XI. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	20.45	1430

Teil 21
Das gerichtliche Verfahren und die Streitwerte in Wohnungseigentumssachen
(Scheuer)

I. Anwendbarkeit der Zivilprozessordnung	21.1	1437
II. Rechtsfähigkeit nach § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG	21.2	1437
III. Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 5 WEG	21.3	1437
IV. Verfahrenshindernisse und vorbereitende Verfahren	21.8	1438

Inhaltsübersicht

	Rz.	Seite
V. Klageverfahren der 1. Instanz	21.44	1446
VI. Vertretung des Beklagten oder anderer Beteiligter im Klageverfahren	21.311	1524
VII. Entscheidungsmöglichkeiten 1. Instanz	21.314	1524
VIII. Verfahren 2. Instanz – Berufung	21.384	1540
IX. Verfahren 3. Instanz – Revision	21.400	1544
X. Gebührenstreitwert	21.406	1545
Stichwortverzeichnis		1567