

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	25
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	29
§ 1 Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums	31
A. Die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	31
I. Die Begründung von Wohnungseigentum	31
II. Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Begründungsphase	34
1. Zeitraum vor dem Erstbezug: Die Ein-Personen-Gemeinschaft	34
2. Erstbezug und Entstehung der werdenden Gemeinschaft	37
III. Eigentümerwechsel außerhalb der Begründungsphase	40
B. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband	41
C. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	44
I. Grundlagen	44
II. Einzelfälle	46
III. Verlagerung der Kosten- oder Erhaltungslast auf Sondereigentümer	54
1. Regelungen der Teilungserklärung und ihre Tücken	54
2. Umdeutung unwirksamer Regelungen der Teilungserklärung	59
3. Die Lösung: Einzelfall- oder Dauerbeschluss zur Verlagerung der Kostenlast, ggf. in Kombination mit einem Gestattungsbeschluss	60
D. Widersprüche zwischen Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Bauausführung	61
I. Grundlagen	61
II. Einzelfälle	64
1. Abweichungen innerhalb von Wohnungen, Übertragung von Nebenräumen	64
2. Verschiebung der Grenze zwischen zwei Wohnungen	64
3. Verschiebung der Außengrenzen von Wohnungen (Einbeziehung des Treppenhauses etc.)	65
4. Völlig abweichende Bauausführung	65
E. Sondernutzungsrechte	66
I. Grundlagen	66
II. Begründung, Beendigung und Übertragung von Sondernutzungsrechten	67
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	70
§ 2 Die Willensbildung der Gemeinschaft: Beschlüsse und Vereinbarungen	75
A. Der Beschluss	75
I. Grundlagen	75
1. Beschlusskompetenz	75
2. Rechtsnatur und Wirkungen	77
3. Auslegung	79

II. Beschlusstypen und ihre Probleme	80
1. Der Umlaufbeschluss (Beschluss außerhalb einer Versammlung)	80
a) Allstimmiger Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG	80
b) Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG	82
2. Der Zweitbeschluss	84
3. Diverse sonstige Beschlusstypen	85
III. Fehlerhafte Beschlüsse und ihre Folgen	88
1. Übersicht	88
2. Rechtswidrigkeit	88
3. Nichtigkeit	89
a) Nichtigkeitsgründe, insbesondere Problem der Bestimmtheit	89
b) Nichtigkeitsklage	90
4. Schwebende Unwirksamkeit	91
5. Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Beschlüsse	92
6. Folgen der Ungültigerklärung von Beschlüssen (Folgebeseitigung und Schadensersatz)	94
B. Die Vereinbarung	97
I. Grundlagen	97
II. Inhalt und Auslegung	98
C. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung	100
I. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung	100
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz	104
III. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	105
IV. Der Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	107
V. Die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	112
VI. Änderungen durch den Bauträger	113
1. Einführung	113
2. Die Änderungsbefugnis im Außenverhältnis	113
3. Die Änderungsbefugnis im Innenverhältnis und ihre Grenzen	115
§ 3 Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	117
A. Die Nutzung des Sondereigentums	117
I. Grundsätzliches	117
II. Die Zweckbestimmung des Sondereigentums	117
1. Grundlagen	117
2. Einzelfälle	119
III. Vorbehalt der Verwalterzustimmung oder der Baugenehmigung	122
B. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums	124
I. Das Mitgebrauchsrecht und seine Grenzen	124
II. Einzelfälle	125

C. Gebrauchsregelungen	128
I. Grundlagen	128
II. Die Hausordnung	130
1. Allgemeines	130
2. Einzelfälle	131
D. Vorgehen gegen Störungen	137
I. Störungen durch Miteigentümer	137
1. Rechte der Gemeinschaft einerseits und Individualrechte andererseits	137
2. Ruhestörungen	139
3. Der Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss	140
4. Titulierung und Vollstreckung von Unterlassungspflichten	143
II. Störungen durch Mieter und andere Nutzer	145
1. Ansprüche gegen den vermietenden Eigentümer	145
2. Ansprüche gegen den störenden Mieter	147
III. Einwände: Verjährung, Verwirkung, Ungleichbehandlung u.a.	147
IV. Die Entziehung des Wohnungseigentums	148
1. Grundlagen	148
2. Abmahnung und Entziehungsbeschluss	150
3. Durchsetzung der Entziehung	151
§ 4 Bauliche Maßnahmen	153
A. Überblick	153
B. Erhaltungsmaßnahmen	154
I. Grundlagen	154
II. Vorbereitung der Beschlussfassung	156
III. Beschlussfassung	160
C. Sanierung (modernisierende Instandsetzung und Modernisierung)	163
I. Grundlagen	163
II. Musterbeschluss mit Erläuterungen	165
1. Musterbeschluss	165
2. Fremdenutzte Wohnungen (Ankündigung, Duldungspflicht, Mieterhöhung)	167
3. Wiederherstellung von Sondereigentum	169
4. Die Kostenverteilung	171
5. Sonstiges	174
D. Bauliche Veränderungen	175
I. Grundlagen	175
II. Bauliche Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums	176
1. Grundlagen	176
2. Bodenbelagswechsel und andere Umbaumaßnahmen mit Schallschutzwirkung	177
3. Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen	178
III. Bauliche Veränderungen der Gemeinschaft	181
1. Bauliche Veränderungen, die keine individuelle Nutzung ermöglichen	181
2. Bauliche Veränderungen, die eine individuelle Nutzung ermöglichen	182

IV. Bauliche Veränderungen Einzelner	183
1. Der Gestattungsbeschluss	183
2. Vorbehalt der Verwalterzustimmung	187
V. Der Zitterbeschluss einer baulichen Veränderung	188
VI. Der Anspruch auf Gestattung baulicher Veränderungen	189
1. Allgemeines	189
2. Spezielle Einzelfälle	191
3. Die Parabolantenne	192
E. Das Vorgehen gegen unzulässige bauliche Veränderungen	195
I. Allgemeines	195
II. Ansprüche einzelner Miteigentümer	197
1. Maßnahmen ohne störende Auswirkung auf das Sondereigentum	197
2. Maßnahmen mit störender Auswirkung auf das Sondereigentum	199
III. Der Verpflichtete: Handlungs- und Zustandsstörer	199
IV. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	200
V. Einwände: Verjährung, Ungleichbehandlung, Rechtsmissbrauch usw.	201
VI. Bauliche Veränderungen durch den Bauträger	204
F. Privilegierte bauliche Maßnahmen	205
I. Allgemeines	205
II. Elektromobilität	206
1. Einführung	206
2. Ladeinfrastruktur auf Verlangen eines einzelnen Eigentümers	207
3. Ladeinfrastruktur auf Verlangen mehrerer Eigentümer	208
4. Schnellladestation auf Gemeinschaftsfläche	212
III. Maßnahmen der Barrierefreiheit	212
G. Bauliche Maßnahmen und öffentliches Baurecht	214
I. Bauliche Maßnahmen innerhalb der WEG	214
II. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück	215
§ 5 Der Kauf vom Bauträger	217
A. Der Bauträgervertrag	217
I. Allgemeines zum Bauträgervertrag	217
II. Zahlungsverpflichtungen der Erwerber und Schutzvorschriften	219
B. Die Abnahme	221
I. Voraussetzungen und Rechtsfolgen	221
II. Vertragliche Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	224
III. Beschlussfassung der Gemeinschaft	225
C. Erfüllungs- und Mängelansprüche und ihre Ausübung	226
I. Ansprüche der Erwerber	226
1. Allgemeines	226
2. Das Zurückbehaltungsrecht	230
3. Der (Nach-)Erfüllungsanspruch	231
4. Das ideale Mängelrecht: Der Kostenvorschussanspruch	233
5. Der Anspruch auf Aufwendungsersatz	235

6. Der Anspruch auf Schadensersatz oder Minderung	236
7. Der Anspruch auf Rückabwicklung	237
II. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Ansprüche wegen Mängeln des Gemein- schaftseigentums	238
1. Gemeinschaftliche Geltendmachung von Mängelrechten	238
2. Vergleiche mit dem Bauträger	241
3. Ausschließliche Zuständigkeit für Minderung und Schadensersatz	242
III. Überlegungen und Hinweise zum richtigen Vorgehen bei Baumängeln	244
1. Vergemeinschaftung von Mängelrechten und diesbezügliche Handlungs- pflichten der Gemeinschaft und des Verwalters	244
2. Die Pflichten des Verwalters	245
3. Die Mandatierung eines Rechtsanwalts	246
4. Privatgutachten oder gerichtliches Beweisverfahren?	247
5. Welche Mängelrechte sollen geltend gemacht werden?	248
6. Die Stellung des Bauträgers bei der Beschlussfassung	250
7. Muster für Beschlüsse und Schreiben	250
8. Einbehalte und Aufrechnung	253
9. Insolvenz des Bauträgers	255
§ 6 Die ordnungsmäßige Verwaltung: Rechte und Pflichten der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer	257
A. Die ordnungsmäßige Verwaltung	257
I. Grundlagen	257
1. Akteure und Verwaltungsangelegenheiten	257
2. Der Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft	258
II. Einzelfälle (nicht) ordnungsmäßiger Verwaltung	260
1. Diverse Einzelfälle	260
2. Darlehensaufnahme	260
3. Digitalisierung und Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen	262
4. Energieausweis	264
5. Forderungen (Geltendmachung oder Abwehr)	264
6. Immobilienerwerb	265
7. Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten	266
8. Rauchwarnmelder	266
9. Videoüberwachung	268
B. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und seine Durchsetzung	270
I. Allgemeines	270
II. Die Beschlussersatzungsklage	271
1. Grundlagen	271
2. Der Anspruch auf mangelfreie Erstherstellung bzw. auf Erhaltung als Beispiel	273
C. Die Pflicht zur Duldung von Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschafts- eigentums und daraus resultierende Ersatzansprüche	277
I. Betreten einer Wohnung	277
II. Der Aufopferungsanspruch nach Erhaltungsmaßnahmen	278

§ 7 Die Wohnungseigentümersversammlung	281
A. Einberufung	281
I. Grundlagen	281
1. Vorbemerkung	281
2. Verwalterpflichten	281
3. Die Einberufung bei Weigerung oder Fehlen des Verwalters	283
4. Einstweiliger Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Einberufung	286
II. Die Adressaten der Einberufung	288
1. Die Miteigentümer	288
2. Sonderfälle	289
III. Form und Frist der Einberufung, Ort, Zeit und Hygienevorgaben der Versammlung	290
IV. Inhalt des Einberufungsschreibens	293
1. Allgemeines	293
2. Anspruch auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte	295
V. Überholte Regelungen in Teilungserklärungen (Altvereinbarungen)	297
VI. Ladungsfehler als Anfechtungsgrund?	298
B. Der Verlauf der Wohnungseigentümersversammlung	301
I. Versammlungsleitung und Verfahrensbeschlüsse (Geschäftsordnungs- beschlüsse)	301
II. Teilnahmerecht und Nichtöffentlichkeit	303
1. Grundlagen	303
2. Teilnahme außenstehender Dritter (Externer) – allgemein	305
3. Teilnahme bevollmächtigter Vertreter	306
4. Teilnahme von Beratern, Rechtsanwälten, Dolmetschern usw.	309
5. Digitale Teilnahme	312
III. Ablauf und Ordnung	313
C. Die Beschlussfassung	315
I. Das Stimmrecht	315
1. Grundlagen	315
2. Das Stimmrecht in Sonderfällen	316
3. Stimmrechtsausschlüsse	317
II. Das Abstimmungsverfahren	320
1. Grundlagen	320
2. Die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	322
3. Umgang mit fehlerhaften Beschlüssen	323
D. Das Protokoll	324
I. Bedeutung, Inhalt und Form	324
II. Frist zur Bereithaltung oder Versendung	327
III. Anspruch auf Protokollberichtigung oder Feststellung des richtigen Beschlussinhalts	328
1. Protokollberichtigung vs. Beschlussanfechtung	328
2. Fehlerhafte Protokollierung von Beschlüssen	328
3. Protokollberichtigung bei sonstigen Protokollfehlern	329

E. Die Beschluss-Sammlung	330
I. Allgemeines	330
II. Einzelheiten	331
1. Der Verpflichtete	331
2. Form	331
3. Frist für die Eintragung	332
4. Was ist einzutragen?	332
a) Allgemeines	332
b) Beschlüsse	333
c) Gerichtliche Entscheidungen	334
5. Nachträgliche Änderungen/Fehlerkorrektur	335
§ 8 Rechnungswesen und Finanzverwaltung	337
A. Die Jahresabrechnung	337
I. Grundlagen	337
1. Übersicht	337
2. Beschlussfassung	338
3. Allgemeine Anforderungen	342
4. Die Einzelabrechnungen	345
5. Darstellung und Verbuchung von Zahlungen der Wohnungseigentümer	348
a) Gesamtabrechnung	348
b) Einzelabrechnung	348
c) Exkurs: Verbuchung von Beitreibungskosten und Zahlungseingängen beim Hausgeldinkasso	350
6. Beitragsrückstände	351
7. Abrechnung und Hausgeldbeitreibung nach einem Eigentümerwechsel	352
a) Abrechnung	352
b) Hausgeldrückstände und Erwerberhaftung	353
II. Verteilerschlüssel und Einzelfragen zu diversen Kostenpositionen	355
1. Der Verteilerschlüssel und die Möglichkeit seiner Änderung	355
2. Einzelne Kostenarten	359
3. Heiz- und Warmwasserkosten	363
a) Übersicht	363
b) Erforderliche Grundlagenbeschlüsse	365
c) Ablesung und Abrechnung	369
d) Vorgehen bei Nutzerwechsel	373
4. Haushaltsnahe Dienstleistungen	374
5. Umsatzsteuer	376
6. Zahlungspflichten einzelner Miteigentümer und „direkte Zuordnung“ (Einzelbelastung)	376
III. Rücklagen, insbesondere die Erhaltungsrücklage	378
1. Allgemeines	378
2. Außerplanmäßiger Zugriff auf die Rücklage – das Liquiditätsproblem	381

3. Die Darstellung in der Jahresabrechnung	382
a) Zahlungen (Zuführungen) zur Rücklage	382
b) Ausgaben, die aus der Rücklage finanziert wurden	382
c) Zinsen	383
IV. WEG-Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Wohnung	383
V. Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses	384
1. Grundlagen	384
2. Konsequenzen der Ungültigerklärung, Rückforderung von Beitragszahlungen	387
VI. Durchsetzung des Anspruchs auf (fehlerfreie) Abrechnung	388
1. Anspruch der Gemeinschaft gegen den Verwalter	388
2. Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft	390
B. Der Vermögensbericht	391
I. Angaben zum Stand der Rücklagen	391
II. Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens	392
1. Forderungen und Verbindlichkeiten	393
2. Sonstiges Vermögensgegenstände	394
III. Fehlerfolgen und Handlungsempfehlung	394
IV. Muster	394
C. Der Wirtschaftsplan	395
I. Grundlagen und Muster	395
II. Einzelfragen	398
1. Aufstellung und Beschluss des Wirtschaftsplans	398
2. Wirtschaftsjahr, Fortgeltungsklausel, Zahlungsmodalitäten	399
III. Anfechtung des Beschlusses	401
D. Die Sonderumlage	403
E. Beschlüsse in Geldangelegenheiten und zur Kostenverteilung gem. §§ 16 Abs. 2 S. 2, 28 Abs. 3 WEG	405
§ 9 Hausgeldinkasso	409
A. Die Hausgeld- bzw. Beitragsforderung	409
I. Grundlagen	409
II. Verzug und Verjährung	411
B. Titulierung	411
I. Vorbereitung	411
II. (Un-)beachtliche Einwände des Schuldners	413
III. Das gerichtliche Mahnverfahren	414
IV. Klagemuster (Hausgeldklage) mit Erläuterungen	416
C. Zwangsvollstreckung – Allgemeines	420
D. Zwangsverwaltung	421
I. Überblick	421
II. Antragsmuster und Erläuterung	423
III. Verteilung der Einnahmen des Zwangsverwalters	424
IV. Hausgeldzahlung durch den Zwangsverwalter	424

V. Zwangsverwaltung und WEG-Verwaltung	426
VI. Zwangsverwaltung und Insolvenz	426
E. Zwangsversteigerung	427
I. Überblick	427
II. Antragsvoraussetzungen	428
1. Titel	428
2. Grundbuchzeugnis gem. § 17 Abs. 2 ZVG	429
III. Antragsmuster und Erläuterung	430
IV. Was fällt in Rangklasse 2?	431
V. Anmeldung oder Beitritt zu einem laufenden Verfahren; Nachtitulierung	432
VI. Versteigerungstermin und Erlösverteilung	435
VII. Zwangsversteigerung und Insolvenz	437
F. Sicherungshypothek	439
G. Versorgungssperre	440
I. Überblick	440
II. Besonderheiten bei selbstgenutzter oder vermieteter Wohnung	442
§ 10 Der Verwalter	445
A. Der Verwalter	445
I. Bedeutung, Qualifikation und geweberechtliche Anforderungen	445
II. Gesellschaften als Verwalter	446
III. Verkauf von Verwaltungen	447
IV. Delegation von Aufgaben	448
V. Kenntniszurechnung	449
B. Bestellung des Verwalters	450
I. Grundlagen: Bestellung und Verwaltervertrag	450
II. Die Beschlussfassung und ihre Vorbereitung	451
1. Notwendigkeit von Vergleichsangeboten	451
2. Einholung von Angeboten und Vorauswahl	453
3. Einberufung der Versammlung und Ankündigung in der Tagesordnung	454
4. Die Beschlussfassung	455
a) Wahlverfahren	455
b) Stimmrechtsausschlüsse	457
c) Inhalt und Wirkung des Bestellungsbeschlusses	458
5. Laufzeit der Bestellung	460
a) Höchstdauer der Laufzeit: Fünf bzw. drei Jahre	460
b) Beschlussfassung zur Laufzeit	461
6. Die wiederholte Bestellung des Verwalters	463
III. Die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	463
1. Überblick	463
2. Der Zusammenhang von Bestellung und Verwaltervertrag	466
a) Muss zugleich der Beschluss des Verwaltervertrags angefochten werden?	466
b) Mängel des Verwaltervertrags als Grund für die Anfechtung der Bestellung?	466

3.	Der wichtige Grund: Einzelfälle	467
a)	Majorisierung bei Selbstbestellung, Stimmrechtsmissbrauch	468
b)	Verwalter betätigt sich als Verkaufsmakler im verwalteten Objekt	469
c)	Finanz- und Rechnungswesen	469
d)	Das Stadium nach dem Erstbezug	470
e)	Sonstige Einzelfälle	470
4.	Rechtsfolgen erfolgreicher Anfechtung	472
5.	Einstweiliger Rechtsschutz	473
IV.	Erstbestellung durch den teilenden Eigentümer	474
C.	Der Verwaltervertrag	475
I.	Allgemeines	475
II.	Der Abschluss des Vertrags	476
1.	Vertragsabschluss bei der Erstverwalterbestellung	476
2.	Vertragsabschluss durch Beschluss der Wohnungseigentümer	476
a)	Allgemeines	476
b)	Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrags	477
c)	Das Verbraucher-Widerrufsrecht der Gemeinschaft	478
3.	Delegation des Vertragsabschlusses	479
III.	Inhalt und Inhaltskontrolle des Verwaltervertrags	480
1.	Inhalt	480
a)	Allgemeines	480
b)	Verwalterbezogener Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	481
c)	Verbandsinterne Regelungen im Verwaltervertrag	481
d)	Kompetenzregelungen im Verwaltervertrag	482
2.	Inhaltskontrolle des Verwaltervertrags	483
a)	Beschlussanfechtung	483
b)	Die AGB-Inhaltskontrolle	484
3.	Erläuterung häufiger Vertragsklauseln	485
4.	Die Vergütung des Verwalters	491
a)	Allgemeines	491
b)	Auswirkung von Pflichtverletzungen auf die Vergütung	493
5.	Sondervergütungen	494
a)	Allgemeines	494
b)	Kostentragung des Verursachers	495
c)	Einzelne Vergütungsregelungen	496
d)	Die Verwaltersondervergütung im gerichtlichen Kostenfestsetzungs- verfahren	499
D.	Die Beendigung der Verwalterstellung	500
I.	Die Abberufung ohne wichtigen Grund	500
1.	Allgemeines	500
2.	Der Vergütungsanspruch des abberufenen Verwalters	502
II.	Die Abberufung aus wichtigem Grund	504
1.	Allgemeines	504
a)	Stimmverbot	504
b)	Der Vergütungsanspruch	505

2.	Die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	506
a)	Allgemeines	506
b)	Rechtsfolgen	507
3.	Der Anspruch auf Abberufung und seine Durchsetzung	508
a)	Grundlagen	508
b)	Handlungsmöglichkeiten abberufungswilliger Eigentümer	509
c)	Die Beschlussersetzungsklage mit dem Ziel der Abberufung	511
III.	Die Amtsniederlegung durch den Verwalter	512
IV.	Pflichten des Verwalters nach dem Ende der Verwalterstellung	515
1.	Herausgabe von Geld und Unterlagen	515
a)	Grundlagen	515
b)	Herausgabe (Zahlung) von Geld	515
c)	Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	515
2.	Rechnungslegung	518
E.	Fehlen des Verwalters und gerichtliche Bestellung	521
I.	Allgemeines	521
II.	Antrag und gerichtliche Entscheidung	522
III.	Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung	524
F.	Der Verwalter ohne Verwaltervertrag und der faktische Verwalter	525
I.	Der Verwalter ohne Verwaltervertrag	525
II.	Der faktische Verwalter	526
G.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	527
I.	Grundlagen	527
II.	Aufgaben und Befugnisse gem. § 27 Abs. 1 WEG	528
1.	Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	528
2.	Maßnahmen zur Fristwahrung etc. (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	529
III.	Aufgaben und Befugnisse aufgrund spezieller gesetzlicher Regelungen	530
1.	Wohnungseigentümerversammlung, Beschlussvorbereitung, Beschlussfassung u.a.	530
2.	Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Eigentümerliste, Auskünfte	532
a)	Einsicht in die Verwaltungsunterlagen	532
b)	Eigentümerliste und Datenschutz	533
c)	Auskünfte	535
IV.	Aufgaben und Befugnisse aufgrund der Organstellung	535
1.	Die Durchführung von Beschlüssen	536
2.	Hausordnung; Vorgehen gegen Störungen	537
3.	Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	538
a)	Übersicht	538
b)	Feststellung des Erhaltungsbedarfs; Verkehrssicherungspflicht und Wartungsverträge	538
c)	Fassung und Durchführung des Beschlusses	540
4.	Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	541
a)	Allgemeines	541
b)	Die Konsequenzen unbefugter Vertragsabschlüsse und Geldausgaben	543

5. Rechtsstreitigkeiten	546
a) Aktivprozesse	546
b) Passivprozesse	546
H. Die Vertretung der Gemeinschaft	550
I. Die Vertretung durch den Verwalter	550
1. Allgemeines	550
2. Ausnahme: Durchschlagende Beschränkungen des Innenverhältnisses	551
3. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft	552
II. Die Vertretung der Gemeinschaft beim Fehlen eines Verwalters	554
1. Aktivvertretung	554
2. Passivvertretung	556
III. Die Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter	556
I. Die Haftung des Verwalters	557
I. Grundlagen	557
II. Einzelne Haftungsfälle	558
1. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung	558
2. Baumängel und unterlassene Erhaltung	559
3. Abwicklungspflichten nach dem Ende der Amtszeit	560
4. Verschiedenes	560
III. Die Entlastung	561
§ 11 Der Verwaltungsbeirat	565
A. Bestellung und Abberufung	565
B. Aufgaben und Befugnisse	567
C. Organisation, Entschädigung, Haftung	569
§ 12 Verschiedenes	573
A. Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander und zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	573
I. Ansprüche zwischen den Wohnungseigentümern	573
1. Schadensersatzansprüche	573
2. Der Aufopferungsanspruch gem. § 14 Abs. 3 WEG bei „Unglücksfällen“	574
II. Ansprüche der Gemeinschaft gegen Wohnungseigentümer	575
III. Ansprüche von Wohnungseigentümern gegen die Gemeinschaft	576
1. Ansprüche wegen unterlassener Erhaltung	576
2. Ansprüche wegen Schäden am Sondereigentum infolge von Mängeln des Gemeinschaftseigentums	577
3. (Keine) Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer nach baulichen Maßnahmen	577
4. Aufwendungsersatz, insbesondere nach Notgeschäftsführung	579
5. Sonstige Vermögensschäden infolge Verwalterverschulden	580
B. Die Haftung der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten	580
I. Haftung der Gemeinschaft und Zwangsvollstreckung gegen diese	580
II. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer	581
1. Die akzessorische Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft	581

2. Die Haftung der Wohnungseigentümer für „Aufbauschulden“ einer Bauherrengemeinschaft	583
3. Die Haftung für Abgaben und Entgelte bei Leistungen der Daseinsvorsorge	583
a) Öffentlich-rechtliche Gebühren	583
b) Privatrechtliche Nutzungsverhältnisse	584
C. Die Verkehrssicherungspflicht	585
D. Versicherungsfragen	588
I. Gebäudeversicherung	588
II. Rechtsschutzversicherung	592
III. Versicherungen des Verwalters	592
E. Die Insolvenz – Einige praktische Fragen	594
I. Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	594
II. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	594
1. Insolvenzantrag durch die Gemeinschaft?	594
2. Die Verbraucherinsolvenz	594
3. Der vorläufige Insolvenzverwalter	595
4. Rechtsfolgen der Insolvenzeröffnung	596
5. Hausgeldrückstände	598
III. Insolvenz des Verwalters	599
F. Die Mehrhausanlage	599
I. Allgemeines	599
II. Die Vereinbarung separater Verwaltung und Kostentragung; Untergemeinschaften	601
G. Die Zweiergemeinschaft	604
H. Verkauf einer Wohnung und Haftung des Verkäufers	605
§ 13 Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen	609
A. Allgemeines	609
B. Zuständigkeit	610
C. Beschlussklagen	612
I. Allgemeines	612
II. Kostenentscheidung und Kostenerstattung	615
III. Beteiligung der Eigentümer oder des Verwalters an Beschlussklagen (Nebenintervention)	616
1. Allgemeines	616
2. Kosten	617
a) Kostenerstattungspflicht bei prozessualer Niederlage	617
b) Begrenzung des Erstattungsanspruchs bei prozessuellem Erfolg der Beklagtenseite	617
D. Die Beschlussanfechtung (Anfechtungsklage)	619
I. Übersicht	619
II. Klagebefugnis	621
III. Klage- und Begründungsfrist	622
IV. Prozesskostenhilfe und Beschlussanfechtung	624

V. Die Anfechtung des Negativbeschlusses	625
1. Materielle Rechtswidrigkeit eines Negativbeschlusses	625
2. Fehlerhafte Feststellung eines Negativbeschlusses	626
VI. Beschlussanfechtung: Klage- und Urteilmuster	627
E. Der Vergleich	628
F. Der Streitwert	629
I. Grundlagen	629
II. Einzelfälle	631
III. Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss	635
G. Rechtsmittel	636
I. Berufung	636
1. Zulässigkeit	636
2. Begründetheit	639
3. Kosten und Kostenentscheidung	640
II. Revision gegen Berufungsurteile	641
III. Beschwerde	641
1. Sofortige Beschwerde	641
2. Rechtsbeschwerde	643
H. Übergangsrecht nach der WEG-Reform 2020	644
§ 14 Anhang	645
A. Verwaltervertrag	645
B. Bestätigung der Verwalterbestellung	652
Stichwortverzeichnis	653