

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Beschlüsse und Vereinbarungen	15
1.1 Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	15
1.1.1 Öffnungsklausel	15
1.1.2 Nichtigkeit	17
1.2 Beschlüsse der Wohnungseigentümer	18
1.2.1 Durchführung	18
1.2.2 Der Aufforderungsbeschluss	20
1.2.3 Beschlusskompetenz	22
1.2.4 Pflicht, Angebote einzuholen	24
1.2.5 Bestimmtheit eines Beschlusses	26
1.2.6 Ermessensreduktion bei Beschlussfassung	27
1.2.7 Beschluss außerhalb einer Versammlung	29
1.2.8 Der Zweitbeschluss	33
1.2.9 Beschluss und Folgenbeseitigung	34
1.2.10 Suspendierung eines Beschlusses	36
2 Fragen des Sachenrechts (§§ 2 bis 9 WEG)	39
2.1 Platz im Mehrfachparker	39
2.2 Annexeigentum	42
2.3 Haus auf Garage	44
3 Fragen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 9a, 9b WEG)	47
3.1 Wissenszurechnung	47
3.2 Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	48
3.2.1 Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	48
3.2.2 Missbrauch der Vertretungsmacht?	49
3.3 Einheitliche Rechtsverfolgung durch Gemeinschaft	51
3.3.1 Begriff der einheitlichen Rechtsverfolgung	51
3.3.2 Belastungen des gemeinschaftlichen Eigentums	53
3.3.3 Besitz am gemeinschaftlichen Eigentum	55
3.3.4 Ermächtigung eines Wohnungseigentümers	56
3.4 Beauftragung eines Rechtsanwalts	58
3.4.1 Am Sitz der Verwaltung?	58
3.4.2 Interessenskonflikt?	59

4	Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 WEG)	61
4.1	Zustimmung der Verwaltung?	61
4.2	Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer?	64
5	Fragen zum Gebrauch und zur Nutzung (§§ 13 bis 16 WEG)	67
5.1	Mitgebrauch am Gemeinschaftsvermögen?	67
5.2	Verbot der Hundehaltung	69
5.3	Grenzen des Grillens	71
5.4	Fragen des Wohnungseigentums	72
5.4.1	Betrieb einer Privatklinik	72
5.4.2	Möglichkeit von Filmaufnahmen	74
5.4.3	Erlaubnis, die Wäsche zu lüften	76
5.5	Fragen des Teileigentums	78
5.6	Vermietetes Sondereigentum	80
5.6.1	Wohnungseigentümer als Handlungsstörer	80
5.6.2	Hausordnung	81
6	Sondernutzungsrechte (Sondernutzungsrechtsvereinbarung)	85
6.1	Möglichkeit baulicher Veränderungen	85
6.2	Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs	88
6.3	Fragen der Gewerbesteuer	91
7	Fragen zu Umlageschlüsseln (§ 16 WEG)	93
7.1	Umlage von Prozesskosten	93
7.2	Der Umlagebeschluss (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG)	95
7.2.1	Anwendungsbereich der Beschlusskompetenz	95
7.2.2	Bewusstsein der Beschlussfassung	99
7.2.3	Keine Regelung für künftige Sachverhalte	101
7.2.4	Das Objektprinzip	102
7.2.5	Heilung alter Fehler	104
7.2.6	Rückwirkende Änderungen	107
7.2.7	Begriff der Willkür	109
7.2.8	Fenster, Türen und Co.	110
8	Die Kosten für Wärme und Warmwasser	113
8.1	Kein Wärmemengenzähler	113
8.2	Unterschiedliche Ausstattungen	116
8.3	Fehlerhafte Verteilung und Folgen für einen Nachschussbeschluss	118
8.4	Schätzung der Warmwasserkosten	119

9	Fragen der Verwaltung (§§ 18, 19 WEG)	123
9.1	Das Veräußerungsverlangen (§ 17 WEG)	123
9.1.1	Möglichkeit eines Veräußerungsverlangens	123
9.1.2	Abmahnung des Wohnungseigentümers	125
9.2	Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG)	126
9.2.1	Originale der Verwaltungsunterlagen	126
9.2.2	Grenzen	129
9.2.3	Ermächtigung eines Mieters	130
9.3	Der Benutzungsbeschluss (§ 19 Abs. 1 WEG)	133
9.3.1	Gesetzliche Grenzen für Benutzungsbeschlüsse	133
9.3.2	Änderung der Hausordnung	134
9.4	Einzelne Verwaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 WEG)	137
9.4.1	Die Erhaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	137
9.4.2	Die Gebäudeversicherung (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	154
10	Bauliche Veränderungen und ihre Kosten (§§ 20, 21 WEG)	159
10.1	Nicht ohne Gestattung	159
10.2	Einordnung	160
10.3	Abbedingung	162
10.4	Beschlusskompetenz	164
10.5	Blankett-Gestattung?	166
10.6	Anspruch auf bauliche Veränderung	168
10.6.1	Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen	168
10.6.2	Wallbox: was ist zu beachten?	169
10.6.3	Grenze öffentliches Recht	171
10.6.4	Split-Klimagerät	172
10.7	Ordnungsmäßigkeit	174
10.7.1	Unbillige Benachteiligung	174
10.7.2	Grundlegende Umgestaltung	175
10.7.3	Zeitpunkt der Beurteilung	176
10.7.4	Gedenkstein	178
10.8	Vereinbarte Beschlussgrenzen	180
10.9	Erstherstellung?	182
10.10	Gestattungsvereinbarung	184
10.11	Verjährung	186
11	Fragen der Versammlung (§§ 23 bis 25 WEG)	189
11.1	Hybridversammlungen	189
11.2	Einberufung	191
11.3	Versammlungszeit	192

11.4	Versammlungsstätte	195
11.4.1	Angemessenheit	195
11.4.2	Erreichbarkeit	196
11.5	Nichtöffentlichkeit	197
11.5.1	Disposition	197
11.5.2	Begleitung	200
11.6	Stimmrecht: Unterteilung	201
11.7	Vertretung	203
11.7.1	Vertreterklausel	203
11.7.2	Fragen der Vollmacht	204
11.8	COVID-19	206
11.8.1	»2G«	206
11.8.2	Vollmachten	208
12	Verwalter (§§ 26, 27 WEG)	211
12.1	Bestellung (§ 26 Abs. 1 Fall 1 WEG)	211
12.1.1	Ermessen	211
12.1.2	Stimmrechtsprinzip	213
12.1.3	Eilrechtsschutz	214
12.1.4	Vergütung und Dauer des Verwaltervertrags	216
12.1.5	Wiederbestellung	217
12.2	Abberufung (§ 26 Abs. 1 Fall 2 WEG)	219
12.2.1	Kein wichtiger Grund	219
12.2.2	Anspruch auf Abberufung	221
12.3	Aufgaben des Verwalters (§ 27 WEG)	222
12.3.1	Werkvertrag	222
12.3.2	Erweiterung der Aufgaben	226
12.3.3	Zwangsversteigerung	228
12.4	Verwaltervertrag	229
12.4.1	Schutzwirkungen?	229
12.4.2	AGB-Prüfung	231
12.4.3	Sondervergütung	234
12.5	Haftung	235
12.5.1	Gemeinschaft für Verwaltung	235
12.5.2	Entlastungsbeschluss	237
12.5.3	Aufrechnung	240
13	Vorschuss, Nachschuss und Hausgeldschuldner (§ 28 WEG)	243
13.1	Der Vorschussbeschluss (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG)	243
13.1.1	Fassung	243
13.1.2	Zweitbeschluss	245
13.1.3	Anfechtung wegen falscher Grundlagen	247

13.2	Der Nachschussbeschluss (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG)	248
13.2.1	Fassung	248
13.2.2	Liste der Schuldner	249
13.2.3	Umlageschlüssel	251
13.2.4	Vorlage von Unterlagen	255
13.2.5	Belegeinsicht	257
13.2.6	Wie wirken sich Fehler der Jahresabrechnung aus?	259
13.2.7	Prozessuale Fragen	261
13.2.8	Verjährung	264
13.3	Vorschüsse ohne Wirtschaftsplan (Sonderumlage)	266
13.4	Die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG)	267
13.4.1	Der Schuldner	267
13.4.2	Verwalter oder Altverwalter?	269
13.4.3	Fälligkeit	270
13.5	Fälligkeit	273
13.6	Hausgeldklage	274
14	Fragen zum Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)	277
14.1	Eignung	277
14.2	Der Bestellungsbeschluss	279
14.3	Stimmrecht der Verwaltungsbeiräte	280
14.4	Altvereinbarung	281
14.5	Entlastung der Verwaltungsbeiräte	283
14.6	Aufgaben der Verwaltungsbeiräte	284
15	WEG-Streitigkeiten (§§ 43 bis 45 WEG)	287
15.1	Actio pro socio	287
15.2	Zuständigkeit der WEG-Gerichte	288
15.2.1	Beleidigungen unter Wohnungseigentümern	288
15.2.2	Klage auf Aufhebung der Gemeinschaft	290
15.3	Prozessführungsbefugnis	295
15.4	Fragen der Anfechtungsklage	296
15.4.1	Streitgegenstand und Weiteres	296
15.4.2	Die Klagefrist	298
15.4.3	Die Klagebegründungsfrist	300
15.4.4	Angriff gegen Negativbeschluss	301
15.4.5	Möglichkeit der Teilanfechtung	303
15.5	Fragen der Beschlussersetzungsklage	304
15.5.1	Fassung des Antrags	304
15.5.2	Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer	306
15.6	Die Beschlussfeststellungsklage	307

15.7	Die Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	309
15.7.1	Streithilfe	309
15.7.2	Streitverkündung	311
16	Der Bauträgervertrag	313
16.1	Fragen der Fertigstellungsrate	313
16.2	Erfüllungsübernahme zulasten eines Erwerbers	314
16.3	Abnahme	316
16.3.1	Durch Tochtergesellschaft	316
16.3.2	Durch Sachverständige	318
16.3.3	Verwirkung	320
16.4	Verlangen nach Kostenvorschuss durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? ...	322
16.5	Verjährung von Grundstücksanteil und Wohnung	323
17	Glossar	327
	Übersicht: Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	343
	Abkürzungsverzeichnis	355
	Stichwortverzeichnis	357
	Der Autor	363