
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	17
1.1 Warum Wohnungseigentum?	17
1.2 Wohnungs- und Teileigentum	17
1.3 Gemeinschaftseigentum	18
1.4 Sondereigentum	19
1.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	28
1.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	30
1.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	30
1.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer 30	
1.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung .	33
1.6.4 Grundbucheintragung	34
2 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums ..	37
2.1 Regelungsinstrumente	37
2.1.1 Gebrauch des Sondereigentums	37
2.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	38
2.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs	39
2.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	41
2.1.5 Schadenersatz	43
2.2 Sondernutzungsrecht	43
2.2.1 Bedeutung	43
2.2.2 Inhalt und Grenzen	43
2.2.3 Begründung von Sondernutzungsrechten	44
2.2.4 Grenzen	45
2.2.5 Übertragung von Sondernutzungsrechten	47
2.2.6 Kostentragungsregelung	47
3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	49
3.1 Rechte der Wohnungseigentümer	49
3.1.1 Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	49
3.1.2 Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung 49	
3.1.3 Auskunftsrecht	50
3.1.4 Einsichtsrecht	51

3.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	52
3.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht	52
3.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	53
3.2.3	Duldungspflicht	53
3.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums	54
3.3	Bauliche Veränderungen	54
3.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	55
3.3.2	Mögliche Rechtsfolgen einer festgestellten baulichen Veränderung	57
3.3.3	Verhaltenstipps bei baulichen Veränderungen	63
3.4	Beschlusskompetenz für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	64
3.4.1	Bauliche Veränderungen durch Mehrheitsbeschluss	64
3.4.2	Instandhaltungsmaßnahmen	66
3.4.3	Instandsetzungsmaßnahmen	66
3.4.4	Modernisierende Instandsetzungen	66
3.4.5	Modernisierungen	66
3.4.6	Beschlüsse zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	67
3.4.7	Beschlüsse zu modernisierenden Instandsetzungen	67
3.4.8	Mehrheitsbeschlüsse zu Modernisierungen	68
3.4.9	Kein Individualanspruch	72
3.4.10	Beschlusskompetenz	72
4	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	75
4.1	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	75
4.1.1	Instandhaltung	75
4.1.2	Instandsetzung	75
4.1.3	Kosten der sonstigen Verwaltung	76
4.1.4	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	76
4.1.5	Sonderumlagen	77
4.1.6	Instandhaltungsrücklage	79
4.1.7	Verwaltervergütung	82
4.2	Der Kostenverteilerschlüssel	85
4.2.1	Häufige Fehler bei Anwendung des Kostenverteilerschlüssels	86
4.2.2	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	86
4.3	Änderung des Kostenverteilerschlüssels	94
4.3.1	Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten	94
4.3.2	Rechtsprechungsbeispiele	99
4.3.3	Beschluss nur mit Wirkung für die Zukunft?	100

4.3.4	Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	101
4.3.5	Orientierung am individuellen Gebrauch	103
4.3.6	Doppelt qualifizierte Mehrheit	104
4.3.7	Kostenbefreiung	106
4.3.8	Änderung des Kostenverteilerschlüssels bei Unbilligkeit	107
4.4	Der Wirtschaftsplan	109
4.4.1	Einnahmen und Ausgaben	110
4.4.2	Kostenverteilerschlüssel	110
4.4.3	Der Einzelwirtschaftsplan	110
4.4.4	Pflicht des Verwalters zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans ...	111
4.4.5	Genehmigung des Wirtschaftsplans durch Eigentümerbeschluss ..	111
4.4.6	Fortgeltung des Wirtschaftsplans	111
4.4.7	Fehlerhafte Wirtschaftspläne – Anfechtungsgründe	112
4.5	Die Jahresabrechnung	115
4.5.1	Einnahmen und Ausgaben nach dem Zu- und Abflussprinzip	115
4.5.2	Verteilerschlüssel	116
4.5.3	Gesamt- und Einzelabrechnung	116
4.5.4	Kontenstand	117
4.5.5	Sonderfälle	117
4.5.6	Fehlerhafte Jahresabrechnungen	123
4.5.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Jahresabrechnung	126
4.6	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht von Wohngeldforderungen	126
4.7	Die Entlastung des Verwalters	128
4.8	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	129
4.9	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	129
4.10	Beschlusskompetenz in Zahlungsangelegenheiten	130
4.11	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	131
4.11.1	Fälligkeitstheorie	131
4.11.2	Jahresabrechnung nach Eigentümerwechsel	132
4.11.3	Abrechnungsspitze	132
4.11.4	Zusammenfassung	135
5	Die Wohnungseigentümerversammlung	137
5.1	Wie wird die Eigentümerversammlung einberufen?	137
5.1.1	Wann und durch wen wird die Versammlung einberufen?	137
5.1.2	Wer muss eingeladen werden?	142
5.1.3	Form und Frist	145
5.1.4	Inhalt	146
5.1.5	Einberufungsmangel/Kausalität	151

5.2	Die Beschlussfähigkeit	153
5.3	Das Stimmrecht	154
5.3.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	154
5.3.2	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	156
5.3.3	Majorisierung	159
5.3.4	Stimmenthaltung	161
5.3.5	Stimmrechtsausschluss	161
5.3.6	Stimmrechtsvertretung	165
5.4	Teilnahme Dritter an der Versammlung	168
5.5	Wie läuft die Versammlung ab?	172
5.6	Die Beschlussfassung	175
5.6.1	Abgrenzung: Beschluss oder Vereinbarung?	175
5.6.2	Wichtige Beschlusskompetenzen	177
5.6.3	Öffnungsklauseln	185
5.6.4	Welche Arten von Beschlüssen gibt es?	189
5.6.5	Der Bestimmtheitsgrundsatz	206
5.6.6	Wann haben Beschlüsse Bindungswirkung für einen Rechtsnachfolger?	207
5.6.7	Rede- und Antragsrecht	208
5.7	Die Beschlussfeststellung und -verkündung	210
5.8	Wann sind Beschlüsse nichtig oder anfechtbar?	213
5.8.1	Verstoß gegen gesetzliche Verbote	213
5.8.2	Sittenwidrigkeit	214
5.8.3	Fehlende Beschlusskompetenz	214
5.9	Die Versammlungsniederschrift	215
5.9.1	Inhalt	216
5.9.2	Form und Frist	216
5.9.3	Fehlerhafte Niederschrift	218
5.10	Die Beschlussammlung	224
5.10.1	Inhalt	225
5.10.2	Zeitpunkt und Form der Eintragung	230
5.10.3	Einsichtsrecht	232
5.10.4	Fehler in der Beschlussammlung	232
5.10.5	Folgen bei nicht ordnungsgemäß geführter Beschlussammlung	233
6	Teilrechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	241
6.1	Teilrechtsfähigkeit	241
6.1.1	Was bedeutet Teilrechtsfähigkeit?	241
6.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft?	242
6.1.3	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	245
6.1.4	Verwaltungsvermögen	249

6.2	Haftung	250
6.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft?	251
6.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	251
6.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	254
6.3	Insolvenz	256
7	Verwalter und Verwaltungsbeirat	257
7.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	257
7.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	257
7.2.1	Erstbestellung	258
7.2.2	Bestellung durch Beschluss	259
7.2.3	Inhalt des Bestellungsbeschlusses	261
7.2.4	Nachweis der Verwaltereigenschaft	261
7.3	Verwaltervertrag	261
7.3.1	Rechtsnatur	261
7.3.2	Stillschweigender Abschluss	262
7.3.3	Abschluss durch Beirat	262
7.3.4	Laufzeit	263
7.3.5	Inhalt	263
7.3.6	Vergütung	265
7.4	Wann kann der Verwalter abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt werden?	266
7.4.1	Abberufung aus wichtigem Grund	267
7.4.2	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	268
7.5	Welche Aufgaben und Befugnisse hat der Verwalter?	270
7.5.1	Innenverhältnis	271
7.5.2	Vertretung der Wohnungseigentümer	276
7.5.3	Vertretung der Gemeinschaft	279
7.5.4	Fehlen eines Verwalters	282
7.5.5	Weitere Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	282
7.5.6	Auskunftspflicht des Verwalters, Einsichtsrecht der Eigentümer	283
7.5.7	Herausgabe der Unterlagen	284
7.6	Haftung des Verwalters	285
7.6.1	Schadenersatzanspruch der Eigentümer	285
7.6.2	Haftungsbeschränkungen	287
7.6.3	Verkehrssicherungspflicht	288
7.7	Verwaltungsbeirat	289
7.7.1	Bestellung	289
7.7.2	Zusammensetzung des Beirats	290
7.7.3	Aufgaben und Befugnisse	291
7.7.4	Haftung des Beirats	292