

# 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 Arbeitsschutzverordnungen . . . . .	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 <sup>*</sup>
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. Vollzeitarbeite(n)ner(in)/Teilzeitarbeite(n)ner(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