

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Vorbereitung der Eigentümerversammlung	15
1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung	16
1.1.1 Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden	16
1.1.2 Wer beruft die Versammlung ein?	18
1.1.3 Wer muss eingeladen werden?	21
1.1.4 Form der Einberufung	25
1.1.5 Frist bei der Einberufung	26
1.1.6 Inhalt der Einladung	27
1.1.7 Einberufungsmangel/Kausalität	39
1.1.8 Die außerordentliche Eigentümerversammlung	40
1.1.9 Checkliste: Einberufung der Eigentümerversammlung	40
1.2 Das Stimmrecht in der Versammlung	42
1.2.1 Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	42
1.2.2 Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	44
1.2.3 Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	44
1.2.4 Stimmenthaltung	47
1.2.5 Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	47
1.2.6 Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	49
1.2.7 Was bedeutet »Ruhe des Stimmrechts«?	53
1.2.8 Checkliste zum Stimmrecht	53
1.3 Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	54
1.3.1 Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	55
1.3.2 Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	56
1.3.3 Checkliste zur Vertretung	60
1.4 Virtuelle Teilnahme an Versammlungen	61
1.5 Teilnahme Dritter an der Versammlung	63
2 Ablauf der Eigentümerversammlung	69
2.1 Leitung der Versammlung	69
2.2 Versammlungsbeginn	70
2.3 Der Umgang mit der Tagesordnung	71
2.3.1 Aufruf der Tagesordnungspunkte	71
2.3.2 Formulierung des Beschlussantrags	72
2.3.3 Abstimmung über einen Beschluss	73
2.3.4 Beschlussfeststellung und -verkündung	75

2.4	Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	78
2.5	Antrags- und Rederecht	79
2.6	Schluss der Versammlung	80
2.7	Checkliste zum Ablauf der Versammlung	81
3	Nach der Versammlung – das Protokoll	83
3.1	Inhalt des Protokolls	83
3.2	Form des Protokolls	85
3.3	Frist	86
3.4	Einsichtsrecht	87
3.5	Fehlerhaftes Protokoll	88
3.6	Checkliste zum Protokoll	95
4	Rund um die Beschlüsse	97
4.1	Die Beschlussssammlung	97
4.1.1	Was muss in der Beschlussssammlung stehen?	98
4.1.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	103
4.1.3	Wann muss eingetragen werden?	104
4.1.4	Wer führt die Beschlussssammlung?	105
4.1.5	Wer darf die Beschlussssammlung einsehen?	105
4.1.6	Fehler in der Beschlussssammlung	106
4.1.7	Checkliste zur Beschlussssammlung	114
4.2	Der Beschluss	115
4.2.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	115
4.2.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz?	116
4.2.3	Was sind Öffnungsklauseln?	117
4.2.4	Welche Beschlussarten gibt es?	121
4.2.5	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind?	131
4.2.6	Delegation bei Beschlüssen	134
4.2.7	Das schriftliche Beschlussverfahren/Umlaufverfahren	135
4.2.8	Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen	142
4.2.9	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz	145
4.2.10	Checkliste zu Beschlüssen	147
4.3	Beschlussfehler/Beschlussmängel	149
4.3.1	Wann ist ein Beschluss nichtig?	150
4.3.2	Rechtsprechung des BGH: Definition Beschlusskompetenz	153
4.3.3	Kompetenzzuweisung durch Vereinbarung	156
4.3.4	Wann können Beschlüsse angefochten werden?	158

4.4	Die Anfechtung von Beschlüssen und Beschlussklage gemäß § 44 WEG	161
4.4.1	Wer darf anfechten oder klagen?	162
4.4.2	Welche Frist muss eingehalten werden?	164
4.4.3	Checkliste zur Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen	166
4.4.4	Das gerichtliche Verfahren	166
4.4.5	Die Kostenlast des Verwalters	171
5	Bei der Beschlussfassung zu beachten	177
5.1	Bestellung des Verwalters	177
5.1.1	Muss ein Verwalter zertifiziert sein?	177
5.1.2	Der Grundsatz: Bestellung einer professionellen Hausverwaltung	178
5.1.3	Wann ist die Verwalterwahl nichtig oder anfechtbar?	181
5.1.4	Kann ein Notverwalter bestellt werden?	182
5.2	Wahl des Verwaltungsbeirats	182
5.3	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht – das neue Abrechnungswesen	187
5.3.1	Der Wirtschaftsplan	188
5.3.2	Beschlussfassung über Vorschüsse	192
5.3.3	Die Jahresabrechnung	194
5.3.4	Vermögensbericht	201
5.4	Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen	204
5.5	Beschlüsse über bauliche Veränderungen	209
5.5.1	Wie können bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum beschlossen werden?	209
5.5.2	Was ist die neu eingeführte Veränderungssperre?	210
5.5.3	Welche Beschlüsse zu baulichen Veränderungen sind zulässig?	212
5.5.4	Worauf ist bei der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen zu achten?	214
5.5.5	Beschlüsse über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	214
5.6	Beschlüsse über die Hausordnung	221
5.6.1	Wie kann die Hausordnung geändert werden?	221
5.6.2	Was darf in der Hausordnung stehen?	222
5.7	Beschlüsse über die Entlastung des Verwalters	223
5.8	Beschlüsse unter »Sonstiges« bzw. »Verschiedenes«	225
6	Mehrhausanlage	227
6.1	Das Wohnungseigentumsgesetz ist maßgebend	227
6.2	Eigentümerversammlung	227
6.3	Kostentrennung	228
6.4	Stimmrecht	228
6.5	Verwaltung	229

7	Die Eigentümerversammlung von A bis Z	231
8	Musterbeschlüsse von A bis Z	281
	Änderung der der Jahresabrechnung zugrunde liegenden	
	Wirtschaftsperiode auf das Kalenderjahr	281
	Änderung der Kostenverteilung	282
	Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten und Messeinrichtungen	284
	Bauliche Veränderungen	285
	Bauliche Veränderungen, Gestattung individueller Maßnahmen	286
	Bauliche Veränderung, gemeinschaftliche Maßnahme	
	bei Nutzung nur durch einzelne Eigentümer	286
	Bauliche Veränderung, gemeinschaftliche Maßnahme	
	bei Nutzung durch alle Eigentümer	287
	Nachträgliche Teilhabe an baulichen Veränderungen	288
	Anspruch auf Rückbau einer nicht genehmigten	
	baulichen Veränderung	288
	Beschlussvollziehung, Aussetzung	289
	Beauftragung eines Sachverständigen	289
	Beweisverfahren (Einleitung)	290
	Beweisverfahren (Klageerhebung)	291
	Digitalisierung	292
	Digitalisierung neuer Dokumente	292
	Digitalisierung von Bestandsunterlagen	293
	Energieausweis	293
	Entlastung des Verwalters	294
	Entlastung des Verwaltungsbeirats	294
	Entziehung des Wohnungseigentums	294
	Ermächtigung des Verwalters	295
	Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung	
	einer Eigentümerversammlung	296
	Geschäftsordnungsbeschlüsse	296
	Ausschluss einer dritten Person von der Versammlung	296
	Ausschluss eines Versammlungsteilnehmers, Miteigentümers	297
	Wahl des Versammlungsleiters/Protokollführers	297
	Reihenfolge der Tagesordnungspunkte	298
	Absetzen eines Tagesordnungspunkts	298
	Redeverbot/Redebeschränkung	298
	Hausgeld	299
	Vorfalligkeitsregelung	299
	Versorgungssperre bei säumigem Miteigentümer	300
	Ausbuchung von aussichtslosen Hausgeldforderungen	300

Hausordnung	301
Annahme einer Hausordnung	301
Änderung der Hausordnung	302
Hausordnungsverstöße	302
Erhaltungsmaßnahmen	303
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Entnahme aus der Rücklage ...	303
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Sonderumlage	304
Sanierungsbeschluss, abweichende Kostenverteilung	305
Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung)	306
Mängelgewährleistung	307
Niederschrift/Protokoll	307
Rechtsanwaltsbeauftragung	308
Sonderumlagenbeschluss	309
Teilnahme Dritter an der Versammlung	310
Tierhaltung	311
Umlaufverfahren	311
Veräußerungszustimmung, Aufhebung	313
Vermögensbericht	313
Verwalterbestellung	314
Bestellung kombiniert mit Vertragsschluss	314
Weiterbestellung	315
Verwalterabberufung, ordentliche	316
Verwalterabberufung, außerordentliche aus wichtigem Grund	316
Verwaltervertrag	317
Abschluss	317
Änderungen des Verwaltervertrags	318
Festlegung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	319
Kündigung, ordentliche	320
Kündigung, außerordentliche	320
Weitere Modalitäten bei Abberufung und Kündigung	321
Verwaltungsunterlagen	321
Verwaltungsbeirat	322
Bestellung	322
Weiterbestellung	323
Bestellung eines Ersatzmitglieds	323
Aufwandsentschädigung	324
Haftungsbeschränkung	324
Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	325
Ordentliche Abberufung	325
Virtuelle Teilnahme an Eigentüerversammlungen	326
Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan)	327

Zweitbeschlüsse	327
Bestätigender Zweitbeschluss	327
Ergänzender Zweitbeschluss	328
Abändernder Zweitbeschluss	328
9 Synopsis: WEG alte Fassung/neue Fassung	331
Abkürzungsverzeichnis	375
Literaturverzeichnis	377
Stichwortverzeichnis	379
Die Autoren	385