
Inhaltsverzeichnis

Einführung	13
1 Vorbereitung der Eigentümerversammlung	15
1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung	17
1.1.1 Wer beruft die Versammlung ein?	17
1.1.2 Wer muss eingeladen werden?	21
1.1.3 Form der Einberufung	24
1.1.4 Frist bei der Einberufung	26
1.1.5 Inhalt der Einladung	27
1.1.6 Einberufungsmangel/Kausalität	38
1.1.7 Die Zweit-/Wiederholungsversammlung	39
1.1.8 Eventualeinberufung	39
1.1.9 Die außerordentliche Eigentümerversammlung	41
1.2 Checkliste: Einberufung der Eigentümerversammlung	41
1.3 Das Stimmrecht in der Versammlung	43
1.3.1 Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	43
1.3.2 Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	45
1.3.3 Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	46
1.3.4 Stimmenthaltung	49
1.3.5 Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	49
1.3.6 Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	51
1.3.7 Was bedeutet »Ruhe des Stimmrechts«?	56
1.4 Checkliste zum Stimmrecht	56
1.5 Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	57
1.5.1 Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	59
1.5.2 Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	60
1.6 Checkliste zur Vertretung	64
1.7 Teilnahme Dritter an der Versammlung	65
2 Ablauf der Eigentümerversammlung	71
2.1 Leitung der Versammlung	71
2.2 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	73
2.3 Der Umgang mit der Tagesordnung	75
2.3.1 Aufruf der Tagesordnungspunkte	75
2.3.2 Formulierung des Beschlussantrags	75
2.3.3 Abstimmung über einen Beschluss	76
2.3.4 Beschlussfeststellung und -verkündung	79
2.4 Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	82
2.5 Rede- und Antragsrecht	82

2.6	Schluss der Versammlung	84
2.7	Checkliste zum Ablauf der Versammlung	85
3	Nach der Versammlung – das Protokoll	87
3.1	Inhalt des Protokolls	88
3.2	Form des Protokolls	89
3.3	Frist	90
3.4	Fehlerhaftes Protokoll	92
3.5	Checkliste zum Protokoll	98
4	Rund um die Beschlüsse	99
4.1	Die Beschlussammlung	99
4.1.1	Was muss in der Beschlussammlung stehen?	100
4.1.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	106
4.1.3	Wann muss eingetragen werden?	107
4.1.4	Wer führt die Beschlussammlung?	108
4.1.5	Wer darf die Beschlussammlung einsehen?	108
4.1.6	Fehler in der Beschlussammlung	109
4.2	Checkliste zur Beschlussammlung	116
4.3	Der Beschluss	117
4.3.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	118
4.3.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz?	119
4.3.3	Wichtige Beschlusskompetenzen im Einzelnen	120
4.3.4	Was sind Öffnungsklauseln?	135
4.3.5	Welche Beschlussarten gibt es?	139
4.3.6	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind?	153
4.3.7	Das schriftliche Beschlussverfahren/Umlaufverfahren	156
4.3.8	Bindungswirkung von Beschlüssen für einen Rechtsnachfolger	161
4.3.9	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz	162
4.4	Checkliste zu Beschlüssen	164
4.5	Beschlussfehler/Beschlussmängel	167
4.5.1	Wann ist ein Beschluss nichtig?	167
4.5.2	Wann können Beschlüsse angefochten werden?	177
4.6	Die Anfechtung von Beschlüssen	180
4.6.1	Wer darf anfechten oder klagen?	181
4.6.2	Welche Frist muss eingehalten werden?	182
4.6.3	Welche Rechtsfolgen hat eine Anfechtung?	185
4.7	Checkliste zur Anfechtung von Beschlüssen	185
4.8	Wie sieht das gerichtliche Verfahren aus?	186
4.8.1	Klageantrag	187
4.8.2	Prozessparteien/Klageschrift	187

4.8.3	Kostenentscheidung	188
4.8.4	Kostenlast des Verwalters	188
4.8.5	Klagearten	189
5	Bei der Beschlussfassung zu beachten	191
5.1	Wahl des Verwalters	191
5.1.1	Was passiert, wenn es mehrere Kandidaten gibt?	194
5.1.2	Wann ist die Verwalterwahl nichtig oder anfechtbar?	195
5.1.3	Kann ein Notverwalter bestellt werden?	195
5.2	Wahl des Verwaltungsbeirats	196
5.3	Genehmigung der Jahresabrechnung	197
5.3.1	Welche Funktion hat die Jahresabrechnung?	198
5.3.2	Form und Inhalt der Abrechnung	199
5.3.3	Grundsätze einer ordnungsgemäßen Abrechnung	202
5.3.4	Genehmigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft ..	203
5.3.5	Wann ist der Genehmigungsbeschluss nichtig oder anfechtbar?	205
5.3.6	Besteht Anspruch auf eine Jahresabrechnung?	208
5.4	Genehmigung des Wirtschaftsplans	208
5.4.1	Was muss im Wirtschaftsplan stehen?	209
5.4.2	Wie wird der Wirtschaftsplan genehmigt?	209
5.4.3	Wann ist der Beschluss nichtig bzw. anfechtbar?	210
5.5	Instandhaltungen/Instandsetzungen	212
5.5.1	Entscheidungskompetenzen der Wohnungseigentümer	213
5.5.2	Was bedeutet »modernisierende Instandsetzung«?	215
5.5.3	Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Instandhaltung	218
5.6	Bauliche Veränderungen/Modernisierungsmaßnahmen	219
5.6.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	219
5.6.2	Welche Beschlusskompetenz haben die Wohnungseigentümer?	220
5.6.3	Häufige Fälle aus der Praxis	223
5.6.4	Was ist eine »privilegierte Modernisierungsmaßnahme«?	225
5.7	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	227
5.7.1	Welche Beschlusskompetenz haben die Wohnungseigentümer?	228
5.7.2	Beschlusskompetenz bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen	232
5.8	Hausordnung	234
5.8.1	Wie kann die Hausordnung geändert werden?	235
5.8.2	Was darf in der Hausordnung stehen?	235
5.9	Entlastung des Verwalters	237
5.10	Beschlüsse unter »Sonstiges« bzw. »Verschiedenes«	239

6	Mehrhausanlage	241
6.1	Das Wohnungseigentumsgesetz ist maßgebend	241
6.2	Eigentümerversammlung	241
6.3	Kostentrennung	242
6.4	Stimmrecht	243
6.5	Verwaltung	243
7	Die Eigentümerversammlung von A bis Z	245
8	Exkurs: Energieausweis	377
8.1	Was ist der Energieausweis?	377
8.2	Vorlagepflicht	377
8.3	Welche Angaben muss ein Immobilieninserat haben?	379
8.4	Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis	379
9	Musterbeschlüsse von A bis Z	391
	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Betriebskosten oder Kosten der Verwaltung (§16 Abs. 3 WEG)	391
	Änderung der Kostenverteilung bei Modernisierung (§16 Abs. 4 WEG) ..	392
	Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten und Messeinrichtungen ..	394
	Bauliche Veränderungen	395
	Bauliche Veränderungen, aber keine Modernisierung	395
	Zustimmung zu/Duldung einer baulichen Veränderung	396
	Anspruch auf Rückbau einer baulichen Veränderung	396
	Beschlussvollziehung, Aussetzung	397
	Beauftragung eines Sachverständigen	397
	Beweisverfahren (Einleitung)	398
	Beweisverfahren (Klageerhebung)	399
	Energieausweis	399
	Entlastung des Verwalters	400
	Entlastung des Verwaltungsbeirats	400
	Entziehung des Wohnungseigentums	401
	Ermächtigung des Verwalters	401
	Ersatzzustellungsvertreter	402
	Bestellung	402
	Bestellung des Vertreters des Ersatzzustellungsverreters	402
	Aufwandsentschädigung	402
	Geschäftsordnungsbeschlüsse	403
	Ausschluss einer dritten Person von der Versammlung	403
	Ausschluss eines Versammlungsteilnehmers, Miteigentümers	403
	Wahl des Versammlungsleiters/Protokollführers	404
	Reihenfolge der Tagesordnungspunkte	404

Absetzen eines Tagesordnungspunkts	405
Redeverbot/Redebeschränkung	405
Hausgeld	406
Vorfälligkeitsregelung	406
Teilnahme am Lastschriftverfahren	406
Versorgungssperre bei säumigem Miteigentümer	407
Ausbuchung von aussichtslosen Hausgeldforderungen	408
Hausordnung	408
Annahme einer Hausordnung	408
Änderung der Hausordnung	409
Hausordnungsverstöße	409
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	410
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Entnahme aus der Rücklage	410
Sanierungsbeschluss, Finanzierung durch Sonderumlage	411
Sanierungsbeschluss, abweichende Kostenverteilung (§ 16 Abs. 4 WEG)	412
Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung)	413
Mängelgewährleistung	414
Niederschrift/Protokoll	415
Rechtsanwaltsbeauftragung	415
Sonderumlagebeschluss	417
Teilnahme Dritter an der Versammlung	418
Tierhaltung	418
Umzugskostenpauschale	418
Veräußerungszustimmung, Aufhebung	419
Verwalterbestellung	419
Bestellung	419
Weiterbestellung	420
Verwalterabberufung, ordentliche	421
Verwalterabberufung, außerordentliche aus wichtigem Grund	422
Verwaltervertrag	422
Abschluss	422
Änderungen des Verwaltervertrags	423
Kündigung, ordentliche	424
Kündigung, außerordentliche	424
Weitere Modalitäten bei Abberufung und Kündigung	425
Rechnungslegung	425
Verwaltungsunterlagen	426
Verwaltungsbeirat	426
Bestellung	426
Weiterbestellung	427
Bestellung eines Ersatzmitglieds	428
Aufwandsentschädigung	428

Haftungsbeschränkung	429
Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	429
Ordentliche Abberufung	430
Wirtschaftsplan (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan)	430
Zweitbeschlüsse	431
Bestätigender Zweitbeschluss	431
Ergänzender Zweitbeschluss	431
Abändernder Zweitbeschluss	432
Beschluss im schriftlichen Verfahren	432
Wie werden Beschlüsse richtig verkündet?	433
Verkündung eines einstimmig angenommenen Beschlussantrags	433
Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags	434
Verkündung eines einstimmig abgelehnten Beschlussantrags	434
Verkündung eines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags	434
Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags, für den Einstimmigkeit erforderlich ist	435
Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags, für den eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist	435
Abkürzungsverzeichnis	437
Arbeitshilfen	439
Stichwortverzeichnis	441
Die Autoren	447