

# Inhalt

Vorwort .....	1
---------------	---

## Teil I: Erläuterungen der Rechtsgrundlagen

Vereinbarungen und Beschlüsse .....	3
Inhalt des Beschlusses muß klar sein .....	4
Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung .....	5
Das Stimmrecht steht grundsätzlich dem Wohnungseigentümer zu .....	7
Stimmenmehrheit/Stimmengleichheit .....	9
Ausübung des Stimmrechts .....	9
Stimmenthaltung .....	10
Stimmrecht bei Mehrhausanlagen .....	11
Stimmrecht des Nießbrauchers/Wohnberechtigten .....	12
Stimmrecht des Konkursverwalters/Zwangsverwalters .....	15
Stimmrechtshäufung (Majorisierung) .....	19
Einschränkung des Stimmrechts .....	20
Interessenkollision .....	20
Stimmrechtsbindung .....	24
Ruhe des Stimmrechts .....	25
Ausschluß vom Stimmrecht .....	26
Gegenstand der Beschlußfassung in der Tagesordnung bezeichnen .....	26
Stimmrechtsvertretung in der Wohnungseigentümerversammlung .....	27
Nachweis der Vertretungsbefugnis (Bevollmächtigung) .....	34
Stimmrecht in Veräußerungsfällen .....	37
Anwesenheit von Beratern in der Wohnungseigentümerversammlung .....	38
Form der Beschlußfassung (Abstimmung) .....	43
Bestandskraft des Beschlusses .....	45
Beschlußfähigkeit muß während der Dauer der Versammlung bestehen .....	45
Antragstellung als Voraussetzung zur Beschlußfassung .....	47
Feststellung und Verkünden des Abstimmungsergebnisses .....	48
Schriftlicher Beschluß .....	50
„Nachbessern“ eines Eigentümerbeschlusses zur Einstimmigkeit:	
Sukzessivbeschluß .....	51
Nichtigkeit/Anfechtbarkeit von Beschlüssen .....	52
Das Recht ist ein knappes Gut: Die Flut der Beschlußanfechtungs- verfahren eindämmen .....	53
Ausführung von nichtigen bzw. anfechtbaren Beschlüssen .....	54

Geschäftsordnung für die Wohnungseigentümersversammlung .....	56
Textempfehlung für eine Geschäftsordnung .....	57
Hinweise für Anträge zur Geschäftsordnung .....	60
Können bestandskräftige Beschlüsse Ersatz für Vereinbarungen sein? (Pseudovereinbarungen) .....	64
Beschlußinhalte in Tagesordnung ankündigen und sorgfältig erörtern .....	70

## **Teil II: Mustertexte für Beschlüsse/Ergänzende Hinweise**

Verwalterbestellung .....	73
Geldverwaltung/Kontoführung .....	74
Beiratbestellung .....	75
Ersatzbestellung für ausgeschiedenen Beirat .....	76
Eventualeinberufung zur Wohnungseigentümersversammlung .....	77
Genehmigung der Geschäftsordnung .....	78
Versammlungsleiter .....	79
Eheähnliche Gemeinschaft wie Eheleute behandeln .....	80
Aufwendungen für Wiederholungs- und Fortsetzungsversammlung .....	81
Wiederholungsversammlung/Fortsetzungsversammlung: Aufwen- dungen tragen nicht teilgenommene Wohnungseigentümer .....	82
Vertretungs- und Zustellungsvollmacht bei Personenmehrheit .....	83
Nachbessern eines Beschlusses: „Sukzessivbeschluß“ .....	84
Ruhen des Stimmrechts .....	85
Genehmigung des Wirtschaftsplans .....	86
Genehmigung des Wirtschaftsplans aus Vorjahr .....	87
Gesamtabrechnung als Wirtschaftsplan .....	88
Genehmigung des Wirtschaftsplans mit Jahresfälligkeit .....	89
Wirtschaftsplan mit Verweisung auf unsichere Wohngeldzahlungen .....	91
Genehmigung der Jahresabrechnung .....	92
Erklärung der Wohnungseigentümer zum Abrechnungsbeschluß .....	93
Anrechnung der Zahlungen des Wohnungseigentümers .....	94
Zinsabschlagsteuer auf Instandhaltungsrücklage .....	95
Ausweisung der Mehrwertsteuer in Abrechnung .....	96
Sonderumlage wegen allgemeiner Liquiditätsenge .....	97
Sonderumlage wegen benötigter Mittel für Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen .....	98
Abrechnen von Sonderumlagen .....	99
Anhebung der Instandhaltungsrücklage .....	100
Verwendung der Instandhaltungsrücklage zur Überbrückung von Liquiditätspässen .....	101
Überziehung des Gemeinschaftskontos (Kreditaufnahme) .....	102
Lastschriftverfahren für Wohngeldinkasso .....	103

Aufwand des Verwalters für Zahlungserinnerung .....	104
Verzugszinsen bei Zahlungsrückstand .....	105
Bestellung des Rechnungsprüfers .....	106
Bericht des Rechnungsprüfers und Antrag auf Genehmigung der Jahresabrechnung .....	107
Dank an den Rechnungsprüfer: Entlastung .....	108
Dank an den Verwaltungsbeirat: Entlastung .....	109
Entlastung des Verwalters .....	110
Rechnungslegung des Verwalters .....	111
Umstellung des Wirtschaftsjahres .....	112
Sofortige Ausführung eines Beschlusses trotz angekündigter Anfechtung	113
Zurückstellen eines Beschlusses wegen angekündigter Anfechtung .....	114
Beschaffung zusätzlicher Verwaltungsunterlagen .....	115
Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen .....	116
Aushändigen von Unterlagen an Eigentümer .....	117
Aufbewahrungsfrist für Verwaltungsunterlagen/Vernichtung von Unterlagen .....	118
Genehmigung der Hausordnung .....	119
Grillen auf Balkon/Terrasse .....	120
Vertetzung der Hausordnung: Tätigwerden des Verwalters .....	121
Erhebung einer Umzugspauschale .....	122
Zuweisung von Parkplätzen im Losverfahren .....	123
Verträge über Versorgung und Entsorgung des Grundstücks .....	124
Abschluß von Wartungsverträgen .....	125
Außenwerbung (Leuchtreklame) .....	126
Hinweise zum Abschluß von Versicherungsverträgen .....	127
Vermeidung einer Unterversicherung infolge durchgeführter Wertverbesserungen im Sondereigentum .....	128
Anschriftenänderung der Wohnungseigentümer .....	129
Änderungen in den Eigentumsverhältnissen der Wohnungseigentümer ...	130
Zustimmung zur Veräußerung .....	131
Hinweise zur Abnahme .....	133
Hinweis- und Unterstützungspflichten des Verwalters .....	135
Jährliche Generalinspektion des gemeinschaftlichen Eigentums .....	136
Größere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten .....	137
Geringfügige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten .....	139
Instandhaltung und Instandsetzung: Einholung von Angeboten .....	140
Auftragsvergabe an Mehrheitseigentümer: Vergleichende Kostenangebote erforderlich .....	141
Verschleißteile am Bau: Keine verkürzte Haftung .....	142
Modernisierende Instandsetzung .....	143
Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster .....	144

Instandhaltung der Fenster und Wohnungsabschlußtüren .....	145
Keine Hand- und Spanndienste der Wohnungseigentümer .....	146
Haustierhaltung .....	147
Musikausübung .....	148
Schäden am Sondereigentum infolge von Instandsetzungsarbeiten .....	149
Haftung des vermietenden Eigentümers für Schäden, die Mieter verursacht .....	150
Herausgabe von Bauunterlagen bei Abtretung von Gewährleistungs- ansprüchen .....	151
Beauftragung von Sonderfachleuten .....	152
Selbständiges Beweisverfahren .....	153
Änderung in den Eigentumsverhältnissen der Wohnungseigentümer .....	154
Verfahrensstandschaft und Verfahrensführungsbefugnis des Verwalters ..	155
Sondervergütung des Verwalters für Inkassoverfahren .....	156
Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter/Unterrichtungspflicht .....	157
Gerichtskosten wie Verwaltungskosten behandeln .....	158
Maßnahmen gegen zahlungssäumige Wohnungseigentümer .....	159
Entzug der Versorgung mit Wärme und Wasser .....	160
Verwalter als Berechtigter des Anspruchs zwecks einer Zwangs- sicherungshypothek .....	161
Rechnungslegung des abberufenen Verwalters .....	162
Herausgabe der Verwaltungsunterlagen vom abberufenen Verwalter .....	163
Entbindung des Kreditinstituts (des Vorverwalters) vom Bankgeheimnis ..	164

### **Teil III: Anhang**

Nichtigkeit, Gültigkeit und Ungültigkeit von Beschlüssen .....	165
Unabdingbare Vorschriften des WEG .....	166
Vertretungsvollmacht .....	167
Vertretungsvollmacht mit Stimmrechtsanweisung .....	168
Epilog .....	169
Rechtsprechungsregister und Fundstellennachweis .....	170
Stichwortverzeichnis .....	176
Literaturverzeichnis	