

# Inhalt

I.	Vorbemerkungen.....	1
II.	Grundlagen – Der Verwalter zwischen Verwaltungsbeirat und Eigentümergemeinschaft.....	2
III.	Angriff der Bestellung des Verwalters.....	5
	1. Grundlagen .....	5
	2. Einzelfälle .....	7
IV.	Widerruf des Verwaltervertrags.....	14
V.	Einzelfälle zum Angriff der Wiederwahl des Verwalters .....	17
VI.	Abberufung des Verwalters – (Sofortige) Einziehung des Mandats und Abwahl des Verwalters.....	19
	1. Grundlagen .....	19
	2. Einzelfälle .....	21
VII.	Beschlussanfechtung aus formellen Gründen.....	35
	1. Ist fristgerecht zur Wohnungseigentümerversammlung eingeladen worden? .....	35
	2. Ist die ausgewählte Versammlungsstätte für alle Teilnehmer zumutbar? .....	36
	3. Sind alle Wohnungseigentümer eingeladen worden? .....	37
	4. Ist der Versammlungstermin zur Unzeit anberaumt?.....	37
	5. Ist der Beschlussantrag inhaltlich korrekt, insbesondere ausreichend präzisiert?.....	37
	6. Hat der richtige „Kreis“ an der Versammlung teilgenommen?.....	39
	7. Lagen etwaige Vertretungsvollmachten formell ordnungsgemäß vor?.....	42
	8. Wurde jedem Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Einsicht in diese Vertretungsvollmachten gewährt? .....	43

9.	Ist die Abstimmung, an der nur die stimmberechtigten Eigentümer oder deren ordnungsgemäß bevollmächtigte Vertreter teilnehmen dürfen, korrekt erfolgt oder gibt es unwirksame Stimmen/Stimmrechtsmissbräuche? .....	43
10.	Wiederholende Beschlussanträge bei gefassten Beschlüssen, die inhaltlich nicht der eigenen Vorstellung entsprechen .....	44
VIII.	Der Supergau: Sofortige Einziehung des Mandats und Abwahl des Verwalters – Vorbereitung und Durchführung der „Abwahlversammlung“ .....	46
IX.	Ausstiegsszenario und nachwirkende Pflichten.....	47
1.	Herausgabe des Verwaltungsvermögens .....	47
2.	Rechnungslegung .....	51
3.	Erstellung fälliger Jahresabrechnungen.....	52
4.	Wirtschaftsplan.....	53
5.	Aktualisierung der Beschluss-Sammlung.....	54
6.	Auskunftspflicht.....	54
X.	Die Position des Verwalters bei seiner „Selbstverteidigung“ .....	55
XI.	Belehrung über die Widerrufsmöglichkeiten beim Verwaltervertrag.....	56
XII.	Reaktion des Verwalters gegen die Kündigung/ Abberufung .....	59
1.	„Blockade“ der Eigentümerversammlung?.....	59
2.	Sicherung des Sitzungsvorsitzes.....	61
3.	Gesetzliches Beschlussquorum abänderbar? .....	62
4.	Ausübung eigener oder fremder Stimmrechte beim Abberufungsbeschluss.....	63
5.	Sachliche und rechtliche Einwände des Verwalters .....	64
a)	Präklusion des gerügten Verhaltens .....	64
b)	Erteilte Entlastung auch in Bezug auf das vorgeworfene Fehlverhalten.....	65
c)	Bestreiten des Abberufungsgrundes/Berufung auf ein bloß abmahnbares Verhalten .....	66

d) Erteilte Abmahnung unter Einschluss des Fehlverhaltens.....	66
e) Verfristung – kein „zeitnahes“ Tätigwerden der Eigentümergeinschaft.....	67
6. Teilnahme eines Beraters/Rechtsanwalts an der Eigen- tümerversammlung als „Geheimwaffe“ ? .....	67
7. Anfechtung des Abberufungsbeschlusses und Abwehr der Kündigung des Verwaltervertrags.....	68
8. Verwaltervergütung als wirtschaftliche Hürde.....	70
XIII. Eigene Niederlegung des Mandats .....	72
XIV. Kunden- und Konfliktmanagement: Der richtige Umgang mit WEG-Mitgliedern .....	76
XV. Achtung Kostenfalle § 49 Abs. 2 WEG – Die erfolgreiche „Gegenwehr“ des Verwalters .....	80
XVI. Königsdisziplin: Der Umgang mit „Querulanten“ – organisatorisches, psychologisches und rhetorisches Konfliktmanagement.....	83
XVII. Umgangsformen – eigentlich eine Selbstverständlichkeit .....	94
1. Abgrenzung von Meinungsäußerung zu Schmähkritik.....	94
2. Der beleidigende Verwalter .....	94
3. Der beleidigende Eigentümer/Beirat – Persönlichkeitsrechte des Verwalters und einzufordernde Umgangsformen .....	95
4. Durchsetzung zivilisierter Verhaltensweisen in der Wohnungseigentümergeinschaft (untereinander) .....	99
XVIII. Zusammenfassung.....	100
Abkürzungsverzeichnis.....	102
Literaturverzeichnis.....	103
Stichwortverzeichnis .....	107