

# Inhalt

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | Vorbemerkungen.....  | 1  |
| II.  | Grundlagen – Der Verwalter zwischen Verwaltungs-<br>beirat und Eigentümergemeinschaft.....                   | 2  |
| III. | Angriff der Bestellung des Verwalters.....   | 20 |
|      | 1. Grundlagen .....  | 20 |
|      | 2. Einzelfälle .....   | 21 |
|      | 3. Gerichtliche Einsetzung eines „Notverwalters“ .....   | 28 |
| IV.  | Widerruf des Verwaltervertrags.....  | 32 |
| V.   | Einzelfälle zum Angriff der Wiederwahl des<br>Verwalters.....  | 35 |
| VI.  | Der Supergau: Abberufung des Verwalters – (sofortige)<br>Einziehung des Mandats und Abwahl des Verwalters... | 39 |
|      | 1. Grundlagen .....  | 39 |
|      | 2. Einzelfälle .....   | 41 |
| VII. | Beschlussanfechtung aus formellen Gründen.....   | 60 |
|      | 1. Neues zur Wohnungseigentümersammlung .....  | 60 |
|      | a) Digitalisierung .....   | 60 |
|      | b) Einladungsfrist und Einladende.....   | 65 |
|      | c) Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung .....   | 65 |
|      | d) Umlaufbeschluss .....   | 69 |
|      | e) Dokumentation von Beschlüssen .....   | 69 |
|      | 2. Ist fristgerecht zur Wohnungseigentümersammlung<br>eingeladen worden? .....                               | 70 |
|      | 3. Ist die ausgewählte Versammlungsstätte für alle<br>Teilnehmer zumutbar? .....                             | 73 |
|      | 4. Sind alle Wohnungseigentümer eingeladen worden? .....   | 74 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 5.    | Ist der Versammlungstermin zur Unzeit anberaumt?.....   | 74  |
| 6.    | Ist der Beschlussantrag inhaltlich korrekt, insbesondere<br>ausreichend präzisiert?.....  | 75  |
| 7.    | Hat der richtige „Kreis“ an der Versammlung<br>teilgenommen?.....   | 77  |
| 8.    | Lagen etwaige Vertretungsvollmachten formell<br>ordnungsgemäß vor?.....   | 80  |
| 9.    | Wurde jedem Wohnungseigentümer die Möglichkeit der<br>Einsicht in diese Vertretungsvollmachten gewährt? .....   | 81  |
| 10.   | Ist die Abstimmung, an der nur die stimmberechtigten<br>Eigentümer oder deren ordnungsgemäß bevollmächtigte<br>Vertreter teilnehmen dürfen, korrekt erfolgt oder gibt es<br>unwirksame Stimmen/Stimmrechtsmissbräuche?..... | 82  |
| 11.   | Wiederholende Beschlussanträge bei gefassten Beschlüssen,<br>die inhaltlich nicht der eigenen Vorstellung entsprechen .....   | 85  |
| 12.   | Einstweiliger Rechtsschutz.....   | 87  |
| VIII. | Der Supergau: Sofortige Einziehung des Mandats<br>und Abwahl des Verwalters – Vorbereitung und<br>Durchführung der „Abwahlversammlung“ .....  | 89  |
| IX.   | Ausstiegsszenario und nachwirkende Pflichten.....   | 90  |
|       | 1. Herausgabe des Verwaltungsvermögens .....  | 91  |
|       | 2. Rechnungslegung .....  | 94  |
|       | 3. Erstellung fälliger Jahresabrechnungen und Vermögensberichte   | 95  |
|       | 4. Wirtschaftsplan.....   | 102 |
|       | 5. Aktualisierung der Beschluss-Sammlung.....   | 103 |
|       | 6. Auskunftspflicht.....  | 103 |
| X.    | Belehrung über die Widerrufsmöglichkeiten beim<br>Verwaltervertrag .....  | 104 |
| XI.   | Reaktion des Verwalters gegen die Kündigung/<br>Abberufung .....  | 107 |
|       | 1. „Blockade“ der Eigentümerversammlung?.....   | 112 |
|       | 2. Sicherung des Sitzungsvorsitzes.....   | 114 |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 3.    | Gesetzliches Beschlussquorum abänderbar?.....  | 115 |
| 4.    | Ausübung eigener oder fremder Stimmrechte beim<br>Abberufungsbeschluss .....   | 115 |
| 5.    | Sachliche und rechtliche Einwände des Verwalters .....   | 117 |
|       | a) Präklusion des gerügten Verhaltens .....  | 117 |
|       | b) Erteilte Entlastung auch in Bezug auf das vorgeworfene<br>Fehlverhalten.....  | 118 |
|       | c) Bestreiten des Abberufungsgrundes/Berufung auf ein<br>bloß abmahnbares Verhalten.....   | 119 |
|       | d) Verfristung – kein „zeitnahes“ Tätigwerden der<br>Eigentümergeinschaft.....   | 119 |
| 6.    | Teilnahme eines Beraters/Rechtsanwalts an der Eigentümer-<br>versammlung als „Geheimwaffe“? .....                                  | 120 |
| 7.    | Anfechtung des Abberufungsbeschlusses und Abwehr<br>der Kündigung des Verwaltervertrags.....                                       | 121 |
| 8.    | Verwaltervergütung als wirtschaftliche Hürde.....  | 126 |
| 9.    | Der „Konter“ des Verwalters.....   | 128 |
| XII.  | Eigene Niederlegung des Mandats .....  | 129 |
| XIII. | Kunden- und Konfliktmanagement: Der richtige<br>Umgang mit WEG-Mitgliedern .....   | 133 |
| XIV.  | Achtung Schadensersatzvorwurf (vormals Kostenfalle<br>§ 49 Abs. 2 WEG a. F.) – Die erfolgreiche<br>„Gegenwehr“ des Verwalters..... | 138 |
| XV.   | Königsdisziplin: Der Umgang mit „Querulanten“ –<br>organisatorisches, psychologisches und rhetorisches<br>Konfliktmanagement.....  | 145 |
| XVI.  | Umgangsformen – eigentlich eine Selbstverständ-<br>lichkeit .....  | 156 |
|       | 1. Abgrenzung von Meinungsäußerung zu Schmähkritik.....  | 156 |
|       | 2. Der beleidigende Verwalter .....  | 156 |
|       | 3. Der beleidigende Eigentümer/Beirat – Persönlichkeitsrechte<br>des Verwalters und einzufordernde Umgangsformen .....             | 158 |

|  |     |
|--|-----|
| 4. Durchsetzung zivilisierter Verhaltensweisen in der Wohnungseigentümergeinschaft (untereinander) ..... | 163 |
| 5. Rederecht und Rezept gegen Lamenti in der Eigentümer- versammlung .....                               | 164 |
| XVII. Prozessuales .....   | 167 |
| 1. Einstweiliger Rechtsschutz gegen verkündete Beschlüsse .....  | 167 |
| 2. Klagearten .....  | 172 |
| 3. WEG-Verband als Prozessbeteiligter .....  | 175 |
| 4. Rechtskraft .....   | 177 |
| 5. Kosten, Gebühren und Streitwert .....   | 177 |
| XVIII. Zusammenfassung .....   | 178 |
| Anhang .....   | 180 |
| Pandemierecht in der Wohnungseigentümergeinschaft ....   | 180 |
| 1. Stellung des Verwalters .....   | 180 |
| 2. Wirtschaftsplan .....   | 181 |
| 3. Wohnungseigentümersammlung .....  | 181 |
| 4. Pflichten zur Vermeidung von Infektionen der Wohnungs- eigentumsanlage? .....                         | 187 |
| 5. Besondere Verpflichtung des Verwalters bei aufgetretenen Infektionsfällen im Objekt? .....            | 189 |
| 6. Maßnahmen zur Erhaltung der Wohnungseigentumsanlage ....  | 189 |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | 192 |
| Literaturverzeichnis .....   | 193 |
| Stichwortverzeichnis .....   | 198 |