

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Teil. Wohnungseigentum</b> .....	1
<b>§ 1 Sachenrechtliche Einordnung</b> .....	1
<b>§ 2 Sondereigentum</b> .....	2
I. Gegenstand des Sondereigentums .....	2
1. Rechtsgeschäftlich begründetes Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes sowie an Stellplätzen innerhalb und außerhalb des Gebäudes (§ 3 Abs. 1 Satz 1, § 5 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG) .....	2
2. Gesetzlich zugeordnetes Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 WEG) .....	4
3. Rechtsgeschäftlich begründetes Annex-Sondereigentum an Teilen des Grundstücks (§ 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 WEG) .....	8
4. Mitsondereigentum/Sondermitteigentum und Nachbarigentum .....	10
II. Inhalt des Sondereigentums .....	10
1. Gesetzlicher Inhalt des Sondereigentums .....	10
2. Rechtsgeschäftliche Ausgestaltung des Inhalts des Sondereigentums .....	11
<b>§ 3 Gemeinschaftliches Eigentum</b> .....	27
I. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums .....	27
1. Gemeinschaftliches Eigentums kraft Gesetzes .....	27
2. Gemeinschaftliches Eigentums kraft dinglicher Einigung (Auflassung) .....	28
II. Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums .....	29
1. Gesetzlicher Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums .....	29
2. Rechtsgeschäftliche Ausgestaltung des Inhalts des gemeinschaftlichen Eigentums .....	30
III. Abgrenzung der Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums .....	30
1. Wichtige Fallgruppen aus der Praxis .....	32
2. Weitere Fallgruppen aus der Praxis .....	38
IV. Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum .....	44
1. Inhalt eines Sondernutzungsrechts .....	44
2. Gegenstand eines Sondernutzungsrechts .....	47
3. Rechtsgeschäftliche Begründung eines Sondernutzungsrechts .....	48
4. Rechtsgeschäftliche Änderung und Aufhebung eines Sondernutzungsrechts .....	51
5. Rechtsgeschäftliche Übertragung eines Sondernutzungsrechts .....	52
6. Weitere rechtsgeschäftliche Ausgestaltung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts .....	54
7. Erhaltungs- und Kostenlast für den Gegenstand eines Sondernutzungsrechts .....	60
<b>§ 4 Sonderfall: Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)</b> .....	61
<b>§ 5 Begründung von Wohnungseigentum</b> .....	63
I. Allgemeine Anforderungen an die Begründung von Wohnungseigentum .....	63
1. Abgeschlossenheit der Sondereigentumsräume (§ 3 Abs. 3 WEG) .....	63
2. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 WEG) .....	64
II. Begründung von Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung (§ 3 WEG) .....	69
1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Teilungsvertrags .....	69
2. Größe der Miteigentumsanteile .....	71
3. Nachträgliche Änderung der Miteigentumsanteile .....	71
4. Nachträgliche Übertragung von Teilen des Sondereigentums von einem Wohnungseigentümer auf den anderen .....	72

III. Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) ..	73
1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Teilungserklärung .....	73
2. Größe der Miteigentumsanteile .....	74
3. Nachträgliche Änderung der Teilungserklärung durch den aufteilenden Alleineigentümer .....	76
4. Bauträgervollmacht zur nachträglichen Änderung der Teilungserklärung ..	77
<b>§ 6 Veränderung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>79</b>
I. Zusammenlegung von bestehendem Wohnungseigentum .....	79
II. Unterteilung von bestehendem Wohnungseigentum .....	80
III. Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum und umgekehrt .....	82
<b>§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten am Wohnungseigentum .....</b>	<b>84</b>
<b>§ 8 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG) .....</b>	<b>87</b>
I. Rechtswirkungen einer auf Grund von § 12 Abs. 1 WEG vereinbarten Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 WEG) .....	87
II. Veräußerung von Wohnungseigentum .....	89
1. Rechtsgeschäftliche Veräußerung (§ 12 Abs. 1 WEG) und gleichgestellte Fälle (§ 12 Abs. 3 Satz 2 WEG) .....	89
2. Sonderfall Erstveräußerung .....	91
III. Mögliche Zustimmungspflichtete gemäß § 12 Abs. 1 WEG .....	93
1. Die Wohnungseigentümer .....	93
2. Der Verwalter .....	94
3. Grundpfandgläubiger .....	98
IV. Zustimmungversagungsgründe (§ 12 Abs. 2 WEG) .....	99
1. Wichtiger Grund .....	99
2. Fallgruppen von Versagungsgründen aus der Praxis .....	101
V. Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss (§ 12 Abs. 4 WEG) .....	104
1. Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung .....	104
2. Wirksamkeit der Aufhebung auch ohne Grundbucheintragung .....	106
3. Grenzen der Beschlusskompetenz gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG .....	106
<b>2. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>107</b>
<b>§ 9 Die Verfassung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in         Grundzügen .....</b>	<b>107</b>
I. Der lange Weg zur vollen Rechtsfähigkeit .....	107
1. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.3.1951 .....	107
2. Beschluss des 5. Senats des Bundesgerichtshofs vom 2.6.2005 .....	108
3. Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.3.2007 .....	109
4. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 ..	110
II. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	110
1. Entstehung mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG) .....	110
2. Entstehung einer Ein-Personen-Gemeinschaft bei der Aufteilung nach § 8 WEG .....	111
III. Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	111
IV. Bezeichnung im Rechtsverkehr .....	113
V. Rechtbeziehungen ihrer Organe und der einzelnen Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	113
VI. Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	114
1. Begriff der Verwaltung .....	114
2. Rechtslage bis 30.11.2020 (§ 20 Abs. 1 WEG aF) .....	115
3. Rechtslage seit 1.12.2020 (§ 18 Abs. 1 WEG) .....	115
<b>§ 10 Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (kollegiales Willensbildungsorgan) ..</b>	<b>117</b>
I. Organstellung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer in Grundzügen .....	117

II. Der Begriff des Wohnungseigentümers .....	118
1. Im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer .....	118
2. Erwerber von Wohnungseigentum kraft Gesetzes .....	119
3. Werdender Wohnungseigentümer (§ 8 Abs. 3 WEG) .....	119
4. Miteigentümer von Wohnungseigentum .....	120
III. Organschaftliche Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	121
1. Abschluss von Vereinbarungen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) .....	121
2. Beschlussfassung in der Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 WEG) .....	122
3. Beschlussfassung außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 3 WEG) .....	201
<b>§ 11 Verwalter (Vollzugs- und Vertretungsorgan) .....</b>	<b>210</b>
I. Organstellung des Verwalters in Grundzügen .....	210
II. Begründung und Beendigung der Organstellung (§ 26 WEG) .....	211
1. Verwalterbestellung .....	211
2. Rechtsformwechsel des Verwalters während der Bestellzeit .....	217
3. Nachweis der Verwalterbestellung .....	218
4. Ende der Verwalterbestellung .....	220
III. Organschaftliche Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	225
1. Gesetzliche Zuständigkeiten des Verwalters .....	225
2. Einschränkung und Erweiterung der gesetzlichen Zuständigkeit durch Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 27 Abs. 2 WEG .....	234
IV. Regelung der schuldrechtlichen Beziehung zwischen Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwaltervertrag .....	240
1. Vertragsnatur .....	240
2. Vertragsabschluss .....	242
3. Vereinbarte Vertragslaufzeit .....	245
4. Beendigung des Verwaltervertrags .....	246
5. Nachvertragliche Pflichten des Verwalters .....	252
6. Vergütung des Verwalters .....	254
7. Maklertätigkeit des Verwalters .....	260
V. Haftung des Verwalters .....	261
1. Haftung aus dem gesetzlichen Amtsverhältnis .....	261
2. Haftung aus dem Vertragsverhältnis .....	263
3. Entlastung des Verwalters .....	264
4. Beispiele aus der Rechtsprechung .....	265
VI. Zhertifizierter Verwalter (§ 26a WEG) .....	271
<b>§ 12 Verwaltungsbeirat (kollegiales Hilfsorgan) .....</b>	<b>274</b>
I. Grundzüge der Organstellung des Verwaltungsbeirats .....	274
II. Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....	274
1. Befähigung zur Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....	274
2. Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats .....	276
III. Organisation der Tätigkeit des Verwaltungsbeirats .....	282
1. Vorsitzender des Verwaltungsbeirats und sein Stellvertreter .....	282
2. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats .....	283
IV. Organschaftliche Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 29 Abs. 2 WEG) .....	284
1. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats .....	285
2. Zusätzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats .....	289
3. Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats .....	293
<b>§ 13 Das Außenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>295</b>
I. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	295
1. Erwerb eigener Rechte und Eingehung eigener Verbindlichkeiten (§ 9a Abs. 1 WEG) .....	295

2. Verbrauchereigenschaft der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .	297
3. Insolvenzunfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .	298
II. Gesetzliche Zuständigkeit für die Ausübung von Rechten und die Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG) . . . . .	298
1. Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG) . . . . .	300
2. Sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG) . . . . .	304
3. Sonderfall: Rechte und Pflichten der Ersterwerber aus dem Bauträgervertrag . . . . .	305
III. Außenvertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .	315
1. Vertretung durch den Verwalter . . . . .	315
2. Gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer . . . . .	319
3. Vertretung gegenüber dem Verwalter . . . . .	320
<b>§ 14 Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 3 WEG) . . . . .</b>	<b>322</b>
I. Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens . . . . .	322
II. Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens . . . . .	323
<b>§ 15 Außenhaftung der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft der     Wohnungseigentümer . . . . .</b>	<b>324</b>
<b>§ 16 Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen . . . . .</b>	<b>326</b>
I. Regelungen für Untergemeinschaften in einer Mehrhausanlage . . . . .	326
1. Keine gesetzlichen Regelungen für Mehrhausanlagen im WEG . . . . .	326
2. Regelung einer Mehrhausanlage durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer . . . . .	327
3. Ungeregelte Mehrhausanlagen . . . . .	328
II. Keine Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften . . . . .	329
III. Fallgruppen von Regelungen für Untergemeinschaften . . . . .	330
1. Bildung getrennter Abrechnungsgruppen innerhalb der Gemeinschaft . . . . .	330
2. Bildung getrennter Erhaltungsrücklagen . . . . .	331
3. Abweichende Stimmrechtsregelung durch objektbezogene Stimmrechtsausschlüsse . . . . .	331
4. Zuweisung eigener Beschlusskompetenzen samt Abhaltung von Teilversammlungen . . . . .	332
<b>3. Teil. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der     Wohnungseigentümer . . . . .</b>	<b>337</b>
<b>§ 17 Rechtsgrundlagen (Binnenrecht) . . . . .</b>	<b>337</b>
I. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WEG) . . . . .	337
1. Begriff und Gegenstand der Vereinbarung iSv § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG . . . . .	337
2. Rechtsnatur einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer . . . . .	339
3. Vereinbarung einer Öffnungsklausel . . . . .	341
4. Anspruch auf Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG) . . . . .	345
II. Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG) . . . . .	347
1. Begriff des Beschlusses . . . . .	347
2. Bindungswirkung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (§ 10 Abs. 3 WEG) . . . . .	349
3. Auslegung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer . . . . .	350
4. Abgrenzung von Beschlüssen und Vereinbarungen . . . . .	350
5. Beschlusskompetenz . . . . .	353
6. Sonderfall: Geschäftsordnungsbeschlüsse . . . . .	357
7. Sonderfall: Beschlüsse in der Ein-Personen-Gemeinschaft . . . . .	358
8. Nichtig Beschlüsse . . . . .	359
9. Fehlerhafte Beschlüsse . . . . .	363
10. Zweitbeschlüsse . . . . .	371

11. Beseitigung der Folgen eines ungültigen Beschlusses .....	375
12. Beschluss-Sammlung .....	378
<b>§ 18 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) .....</b>	<b>381</b>
I. Primäranspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 .....	381
1. Ordnungsmäßige Verwaltung als Rechtmäßigkeitsmaßstab für jedes Verwaltungshandeln .....	382
2. Beschlussfassung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung .....	387
3. Verfolgung bzw. Erfüllung von Ansprüchen durch die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung .....	388
II. Sekundäransprüche wegen Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung .....	389
1. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	389
2. Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen ihre Organe .....	391
III. Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Ersatzvornahme .....	394
IV. Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG) .....	395
V. Einzelne Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung .....	397
1. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	398
2. Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage .....	406
3. Aufnahme eines Kredits .....	412
<b>§ 19 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....</b>	<b>415</b>
I. Anspruchsinhaber .....	415
II. Anspruchsinhalt .....	415
1. Ordnungsmäßige Benutzung .....	415
2. Gegenstand der Benutzung .....	416
3. Rechtsfolgen eines Anspruchs gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG .....	417
<b>§ 20 Mitgliedschaftliches Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG) .....</b>	<b>417</b>
I. Voraussetzungen und Umfang des Notgeschäftsführungsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers .....	417
II. Rechtsfolgen bei Überschreiten des Notgeschäftsführungsrechts .....	418
<b>§ 21 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 Satz 3 WEG) und Nutzung seines Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter (§ 13 Abs. 1 WEG) .....</b>	<b>419</b>
I. Grenzen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums .....	419
1. Regelungen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums in Grundzügen .....	419
2. Fallbeispiele zu den Grenzen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums .....	420
II. Gebrauchsregelungen .....	426
1. Inhalt von Gebrauchsregelungen .....	426
2. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (§ 19 Abs. 1 WEG) .....	428
3. Gebrauchsregelung durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 1 Satz 2, § 19 Abs. 1 WEG) .....	436
III. Aufstellung einer Hausordnung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG) .....	438
1. Begriff der Hausordnung .....	438
2. Entstehungsmöglichkeiten einer Hausordnung .....	439
3. Grundzüge möglicher Regelungsinhalte einer Hausordnung .....	440

4. Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zu Regelungsinhalten einer Hausordnung und ihren Grenzen .....	441
5. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung .....	445
<b>§ 22 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG) .....</b>	<b>446</b>
I. Grundzüge der gesetzlichen Regelung des § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	446
II. Inhalt der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	447
III. Durchsetzung der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	449
1. Aktivlegitimation der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	449
2. Verbleibende Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer .....	450
3. Passivlegitimation für Ansprüche aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	450
4. Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG .....	453
5. Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes .....	455
<b>§ 23 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum unter Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) .....</b>	<b>455</b>
I. Gegenstand der Duldungspflicht gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG .....	455
1. Vollzug von Vereinbarungen und Beschlüssen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 WEG) .....	456
2. Sonstige nicht nachteilige Maßnahmen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 WEG) .....	456
II. Inhalt der Duldungspflicht .....	457
III. Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Geldausgleich im Falle der Pflicht zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum (§ 14 Abs. 3 WEG) .....	457
1. Tatbestand .....	458
2. Angemessener Ausgleich in Geld als Rechtsfolge .....	460
2. Gerichtliche Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs gemäß § 14 Abs. 3 WEG .....	461
<b>§ 24 Mitgliedschaftliche allgemeine Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) .....</b>	<b>462</b>
I. Allgemeine Kostentragungspflicht der Wohnungseigentümer .....	462
II. Kostenarten .....	462
1. Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	462
2. Kosten des Sondereigentums .....	465
III. Schlüssel zur Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümer .....	467
1. Verhältnis der Miteigentumsanteile als gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel .....	467
2. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) .....	467
3. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel durch Beschluss der Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) .....	469
4. Sonderfall: Heiz- und Warmwasserkosten .....	481
<b>§ 25 Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer auf Grund von Beschlüssen gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 und § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG .....</b>	<b>489</b>
I. Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer in Grundzügen .....	489
II. Pflicht zur Zahlung von Vorschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG .....	491
1. Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG) .....	491
2. Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) .....	496
III. Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG .....	501
1. Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG) .....	501
2. Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG) .....	512

IV. Beitragspflicht von Veräußerer und Erwerber bei einem Eigentümerwechsel ..	516
1. Vorschussansprüche auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG .....	517
2. Nachschussansprüche und Überzahlungen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG .....	517
V. (Gerichtliche) Durchsetzung von Beitragsansprüchen .....	518
<b>§ 26 Verpflichtungen Dritter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentütern (§ 15 WEG) .....</b>	<b>519</b>
I. Mietvertragliche Duldungspflicht des Mieters (§ 555a Abs. 1 und § 555d Abs. 1 BGB) gegenüber dem Vermieter .....	519
II. Gesetzliche Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 15 Nr. 1 und Nr. 2 WEG) .....	520
1. Inhalt der gesetzlichen Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern .....	520
2. Voraussetzungen der Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern .....	521
3. Ausschluss der Duldungspflicht des Fremdnutzers bei Härtefall iSv § 555d Abs. 2 BGB analog .....	523
<b>§ 27 Bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums .....</b>	<b>524</b>
I. Die gesetzlichen Regelungen des § 20 und des § 21 WEG in Grundzügen .....	524
II. Zulässigkeit baulicher Veränderungen (§ 20 WEG) .....	525
1. Begriff der baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	525
2. Beschluss gemäß § 20 Abs. 1 WEG .....	533
3. Vereinbarte Verwalterzustimmung zu baulichen Veränderungen .....	536
4. Anspruch auf einen Beschluss gemäß § 20 Abs. 1 WEG .....	537
5. Schranken für bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 4 WEG) .....	541
III. Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen (§ 21 WEG) .....	544
1. Maßnahmen auf Verlangen eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs. 1 WEG) .....	544
2. Sinnvolle Maßnahmen (§ 21 Abs. 2 WEG) .....	544
3. Alle anderen Maßnahmen (§ 21 Abs. 3 WEG) .....	547
4. Beschluss über die Verteilung von Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 5 WEG) .....	547
<b>§ 28 Bauliche Veränderung des Sondereigentums .....</b>	<b>550</b>
I. Grundzüge der gesetzlichen Regelung des § 13 Abs. 2 WEG .....	550
II. Erfasste bauliche Maßnahmen im räumlichen Bereich des Sondereigentums .....	551
III. Nachteil für andere Wohnungseigentümer .....	551
<b>§ 29 Ansprüche gegen widerrechtliche bauliche Veränderungen .....</b>	<b>552</b>
I. Bauliche Veränderungen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 1 WEG .....	552
II. Bauliche Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG .....	553
<b>4. Teil. Verfahrensrecht .....</b>	<b>557</b>
<b>§ 30 Verfahrensrechts in Grundzügen .....</b>	<b>557</b>
<b>§ 31 Örtliche Zuständigkeiten nach § 43 WEG .....</b>	<b>557</b>
I. Allgemeiner Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 1 WEG) .....	557
II. Besonderer Gerichtsstand der Haftungsklage gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 2 WEG) .....	558
III. Ausschließliche Gerichtsstände (§ 43 Abs. 2 WEG) .....	559
1. Streit der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG) .....	559
2. Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentütern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	560

3. Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) . . . . .	561
4. Beschlussklagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG) . . . . .	562
<b>§ 32 Gemeinsame besondere Verfahrensvorschriften für Beschlussklagen (§ 44 WEG)</b> . . . . .	562
I. Parteien der Beschlussklageverfahren . . . . .	563
1. Klagebefugnis . . . . .	563
2. Passivlegitimation . . . . .	566
II. Das Rechtsschutzbedürfnis . . . . .	568
1. Die Vermutung des Rechtsschutzbedürfnisses . . . . .	568
2. Das Rechtsschutzbedürfnis nach Vollziehung des angefochtenen Beschlusses . . . . .	569
3. Das Rechtsschutzbedürfnis bei Anfechtung von Negativbeschlüssen . . . . .	570
III. Streitgegenstand . . . . .	570
1. Beschluss der Wohnungseigentümer iSv § 44 Abs. 1 WEG . . . . .	570
2. Einheitlicher Streitgegenstand der Nichtigkeits- und Anfechtungsklagen nach dem früheren Recht . . . . .	570
3. Der einzelne Gestaltungs- oder Nichtigkeitsgrund als gesonderter Streitgegenstand der Beschlussklage . . . . .	571
IV. Information der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 Satz 2 WEG) . . . . .	574
V. Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 Satz 3 WEG) . . . . .	575
VI. Wirkung des Urteils . . . . .	576
1. Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 3 WEG) . . . . .	576
2. Wirkungen des Urteils bei den einzelnen Beschlussklagen . . . . .	577
3. Keine Rechtskrafterstreckung auf den Verwalter . . . . .	579
VII. Prozesshandlungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .	580
1. Untätigbleiben . . . . .	580
2. aktive Parteiprozesshandlungen . . . . .	580
3. Abschluss eines Prozessvergleichs . . . . .	581
VIII. Kosten der Beschlussklagen . . . . .	582
<b>§ 33 Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)</b> . . . . .	583
I. Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG) . . . . .	583
1. Klagefrist (§ 45 Satz 1 HS 1 WEG) und Klagebegründungsfrist (§ 45 Satz 1 HS 2 WEG) für die Anfechtungsklage . . . . .	584
2. Begründetheit der Anfechtungsklage . . . . .	590
3. Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage . . . . .	591
II. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 WEG) . . . . .	592
III. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) . . . . .	593
1. Gegenstand der Beschlussersetzungsklage . . . . .	593
2. Besondere Sachurteilsvoraussetzungen . . . . .	594
3. Ausreichende Formulierung des Klageantrags (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 a. E. ZPO) . . . . .	596
4. Begründetheit der Beschlussersetzungsklage . . . . .	597
5. Inhalt der gerichtlichen Entscheidung aufgrund einer Beschlussersetzungsklage . . . . .	598
IV. Streitwert . . . . .	602
1. Ermittlung des Streitwerts in drei Schritten . . . . .	602
2. Beispielfälle . . . . .	603
V. Die Rechtsmittel gegen Hauptsacheentscheidungen . . . . .	605
1. Berufung . . . . .	605
2. Revision . . . . .	608
<b>§ 34 Andere Gestaltungs- und Feststellungsklagen</b> . . . . .	608
I. Beschlussfeststellungsklage . . . . .	608
II. Beschlussinhaltsfeststellungsklage . . . . .	610
III. Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG) . . . . .	610
IV. Klage auf Berichtigung der Niederschrift . . . . .	611
<b>§ 35 Immobiliärzwangsvollstreckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer   aus Vorschustiteln gegen einzelne Wohnungseigentümer</b> . . . . .	612
I. Die Zwangssicherungshypothek . . . . .	612



II. Die Zwangsverwaltung .....	613
III. Die Zwangsversteigerung .....	615
1. Vorrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für Vorschussansprüche .....	615
2. Möglichkeiten der Geltendmachung von bevorrechtigten Vorschussansprüchen im Zwangsversteigerungsverfahren .....	618
3. Besondere Wirkungen der Zwangsversteigerung .....	618
§ 36 Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers .....	619
Sachverzeichnis .....	625