

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Verzeichnis der Übersichten.	XIX
Verzeichnis der Arbeitsbeispiele	XX
Abkürzungsverzeichnis.	XXI
Literaturverzeichnis.	XXV

	Rz.	Seite
Einführung	1	1
§ 1 Grundbegriffe	5	5
I. Wohnungs- und Teileigentum	6	5
II. Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum	9	6
1. Allgemeines.	9	6
2. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	12	7
a) Zuordnung von Räumen	13	7
b) Zuordnung von Gebäudebestandteilen	16	8
c) Praktisch bedeutsame Einzelfälle	22	13
3. Konsequenzen der Zuordnung	26	14
a) Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum	27	14
b) Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	32	15
 § 2 Begründung, Belastung und Erwerb von Wohnungseigentum	 38	 19
I. Begründung von Wohnungseigentum.	38	19
1. Teilungsvertrag (§ 3 WEG) und Teilungserklärung (§ 8 WEG)	39	19
a) Zustandekommen.	39	19
b) Inhalt	41	20
c) Form.	43	21
2. Eintragung im Grundbuch	45	21
a) Eintragungsbewilligung	46	21
aa) Aufteilungsplan	47	22
bb) Abgeschlossenheitsbescheinigung	48	22

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
b) Zustimmung dinglich Berechtigter	50	23
c) Anlegen der Grundbuchblätter	51	24
3. Änderung der Teilungserklärung/des Teilungsvertrages	52	24
II. Erwerb von Wohnungseigentum	60	27
1. Erwerb vom Bauträger	61	27
a) Abschluss des Bauträgervertrages	62	28
aa) Inhalt und Form	62	28
bb) Fälligkeit der Vergütung	64	28
cc) Mängelrechte	67	30
(1) Begriff des Mangels	68	30
(2) Rechte wegen Mängeln des Bauwerkes	72	32
(3) Rechte wegen Mängel des Kaufgegenstandes	79	36
(4) Geltendmachung der Mängelrechte	84	39
dd) Insolvenz des Bauträgers	93	44
(1) Vollendung des „stecken gebliebenen Baus“	93a	44
(2) Inanspruchnahme von Bürgschaften	99	46
b) Eigentumsübertragung	101	47
2. Erwerb vom Wohnungseigentümer	103	47
3. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)	104	48
III. Belastung von Wohnungseigentum	110	50
§ 3 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	111	51
I. Grundlagen	111	51
1. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer	111	51
2. Gemeinschaft als Rechtssubjekt	119	53
3. Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsordnung	124	54
II. Entstehen der Gemeinschaft	128	56
1. Grundsatz	128	56
2. „Werdende Gemeinschaft“	129	57
3. Eigentümerwechsel nach Entstehen der Gemeinschaft	133	59
4. Entstehen der rechtsfähigen Gemeinschaft	138	60
III. Vereinbarungen und Beschlüsse	146	65
1. Abgrenzungen	146	65
a) Vereinbarungen	147	65
b) Beschlüsse	148	66
2. Regelungsinhalte und -kompetenzen	150	66
a) Vereinbarungen zur Gemeinschaftsordnung	151	66
b) Gesetzliche Beschlusskompetenzen	155	68

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
c) Beschlusskompetenz kraft Vereinbarung	161	71
d) Zweitbeschlüsse	164	72
3. Wirksamkeit gegen Sondernachfolger	167	73
4. Fehlerhafte Beschlüsse	171	77
a) Grundlagen	171	77
b) Nichtigkeitsgründe	178	78
c) Gründe schwebender Unwirksamkeit	181	80
d) Anfechtungsgründe	182	80
5. Gerichtliche Entscheidung über Beschlüsse	185	81
IV. Rechtsfähige Gemeinschaft	191	84
1. Grundlagen	191	84
2. Verwaltungsvermögen	194	86
a) Gemeinschaft als Vermögensträger	194	86
b) Rechtsfähigkeit des Vermögensträgers	196	87
c) Vermögensübergang auf den Alleineigentümer	199	89
3. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer	202	90
a) Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft	202	90
b) Obligatorische Rechtsausübung durch die Gemeinschaft	203	91
c) Fakultative Rechtsausübung durch die Gemein- schaft	206	92
d) Individuelle Rechte ohne Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft	210	95
4. Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigen- tümer	212	96
V. Haftungsverfassung der Gemeinschaft	214	98
1. Haftung der Gemeinschaft	214	98
2. Außenhaftung der Wohnungseigentümer	217	99
a) Haftung als Teilschuldner	217	99
b) Haftung bei Eigentümerwechsel	219	100
c) Einwendungen und Einreden des Wohnungs- eigentümers	221	100
d) Haftung als Gesamtschuldner	223	102
3. Rückgriff des Wohnungseigentümers	226	103
§ 4 Gebrauch und Nutzung von Sonder- und Gemeinschafts- eigentum	229	107
I. Recht zum Gebrauch und zur Nutzung	230	107
II. Beschränkungen des Gebrauchs- und Nutzungsrechts	233	108
1. Gesetzliche Grenzen (§ 14 WEG)	234	108
a) Instandhaltung des Sondereigentums und Gebot der Rücksichtnahme (§ 14 Nr. 1 WEG)	235	109

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
b) Einwirkung auf Dritte (§ 14 Nr. 2 WEG)	250	114
c) Duldungspflichten (§ 14 Nr. 3 und 4 WEG)	252	115
2. Beschränkungen durch Vereinbarung	255	116
a) Zweckbestimmung	256	116
aa) Zweckbestimmung im engeren Sinn	256	116
bb) Zweckbestimmung im weiteren Sinn	258	117
b) Gebots- und Verbotsregelungen	259	119
3. Beschränkungen durch Beschluss	264	120
a) Beschlussfassung gem. § 15 Abs. 2 WEG	266	121
aa) Zulässiger Inhalt	266	121
bb) Fehlerhafte Beschlüsse	268	122
b) Beschlussfassung aufgrund einer Öffnungsklausel	271	124
III. Rechtsschutz bei Beeinträchtigungen	272	125
1. Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch	272	125
2. Anspruch auf Gebrauchsregelung	277	128
3. Schadensersatz und nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	278	128
IV. Sondernutzungsrecht	280	131
1. Inhalt und Umfang des Sondernutzungsrechts	281	131
2. Begründung von Sondernutzungsrechten	292	137
3. Übertragung von Sondernutzungsrechten	295	140
4. Inhaltsänderung von Sondernutzungsrechten	302	142
5. Aufhebung von Sondernutzungsrechten	308	144
§ 5 Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer	312	147
I. Grundsätze der Verwaltung	312	147
1. Zuständigkeiten	312	147
2. Begriff „Verwaltung“	313a	147
3. Gegenstand der Verwaltung	316	148
4. Recht und Pflicht zur Verwaltung	319	149
II. Verwaltungskompetenzen der Wohnungseigentümer	322	150
1. Gemeinschaftliche Verwaltung	322	150
2. Ordnungsmäßige Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss	323	150
a) Beschlussfassung durch Stimmenmehrheit	324	151
b) Kriterium der „Ordnungsmäßigkeit“	326	151
c) Fälle ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 WEG	329	152
aa) Aufstellung einer Hausordnung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG).	330	153

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
bb) Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)	336	155
cc) Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG)	342	157
dd) Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG)	345	158
ee) Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG)	348	159
ff) Duldung von Anschlüssen (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG)	350	159
d) Fälle ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7 WEG	352	160
aa) Art und Weise von Zahlungen, Fälligkeit	354	161
bb) Folgen des Verzugs	357	162
cc) Kosten einer besonderen Nutzung	358	162
dd) Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand	363	164
3. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG)	368	166
a) Inhalt des Anspruchs	369	166
b) Durchsetzung des Anspruchs	373	168
4. Ermessensentscheidung des Gerichts (§ 21 Abs. 8 WEG)	377	169
a) Voraussetzungen	377	169
b) Rechtsfolgen	380	171
c) Änderung der Entscheidung des Gerichts	382	171
5. Notverwaltungsrecht (§ 21 Abs. 2 WEG)	383	172
a) Voraussetzungen des Notverwaltungsrechts	384	172
b) Umfang des Notverwaltungsrechts	385	173
c) Aufwendungsersatzanspruch des Notgeschäftsführers	387	173
d) Geschäftsführung ohne Auftrag	389	174
6. Bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG)	390	174
a) Begriff und Abgrenzung zur ordnungsmäßigen Instandhaltung/Instandsetzung	392	175
b) Zustimmungserfordernis	395	176
aa) Grundsatz	395	176
bb) Beeinträchtigung als Voraussetzung für das Zustimmungserfordernis	398	177
c) Anspruch auf Genehmigung	409	180
d) Beseitigungsanspruch	411	181
e) Kosten der baulichen Veränderung	416a	183
7. Maßnahmen der Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik	418	184
a) Begriffe und Abgrenzung	419	185
aa) Modernisierung	419	185

	Rz.	Seite
bb) Anpassung an den Stand der Technik	426	186
cc) Abgrenzung zur modernisierenden Instand- setzung	428	187
b) Ausschlussgründe	431	187
aa) Keine Veränderung der Eigenart der Wohn- anlage	432	188
bb) Keine unbillige Beeinträchtigung gegenüber anderen Wohnungseigentümern	434	188
c) Doppelt qualifizierte Mehrheit	436	189
d) Unabdingbarkeit	439	189
8. Wiederaufbau und stecken gebliebener Bau (§ 22 Abs. 4 WEG)	441	190
§ 6 Versammlung der Wohnungseigentümer	443	191
I. Grundlagen	443	191
II. Einberufung der Versammlung	446	192
1. Einberufung durch den Verwalter	446	192
a) Einberufung auf Verlangen der Wohnungseigen- tümer	448	192
b) Pflichtwidrige Verweigerung der Einberufung oder Fehlen eines Verwalters	452	193
c) Einberufung durch unzuständige Personen	453	194
2. Einberufungsmodalitäten	456	195
a) Textform	457	196
b) Ladungsempfänger	458	196
c) Zugang der Ladung	462	197
d) Einberufungsfrist	465	198
e) Ort und Zeit der Versammlung	466	199
f) Bezeichnung der Beschlussgegenstände	468	200
3. Einberufung einer Wiederholungsversammlung	472	201
III. Durchführung der Versammlung	475	203
1. Versammlungsvorsitz	475	203
2. Beschlussfähigkeit	478	204
3. Geschäftsordnung	483	205
a) Einzelne Ordnungsmaßnahmen	484	206
b) Unterbrechung und Vertagung	488	207
c) Ende der Versammlung	489	207
4. Teilnahmeberechtigte Personen	490	208
IV. Beschlussfassung in der Versammlung	495	210
1. Zustandekommen eines Beschlusses	495	210
a) Beschlussantrag	496	210
b) Abstimmung und Beschlussergebnis	498	211

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
c) Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	503	212
2. Stimmabgabe	511	216
3. Stimmrecht	514	216
a) Stimmrecht des Wohnungseigentümers	515	217
b) Stimmberechtigte Dritte	519	218
c) Stimmkraft	522	219
d) Stimmrechtsschranken	526	220
e) Stimmrecht bei Mehrhausanlagen	531	222
4. Vertretung bei der Stimmabgabe	532	223
V. Versammlungsniederschrift	538	224
VI. Beschlüsse ohne Versammlung	545	228
VII. Beschluss-Sammlung	549	229
§ 7 Verwaltung durch den Verwalter	559	233
I. Grundlagen	559	233
II. Bestellung des Verwalters	563	234
1. Person des Verwalters	563	234
2. Bestellungsakt	566	235
3. Dauer der Bestellung	571	236
4. Erstmalige Bestellung in der Teilungsphase	578	237
5. Bestellung durch das Gericht	581	238
III. Verwaltervertrag	583	239
1. Verwaltervertrag und Verwalterbestellung	583	239
2. Rechtsnatur und Inhalt	585	240
3. Vertragsschluss	590	241
4. Vergütung des Verwalters	592	242
5. Laufzeit des Vertrages	597	243
IV. Nachweis der Verwaltereigenschaft	598	243
V. Abberufung des Verwalters und Amtsniederlegung	603	244
1. Ordentliche Abberufung	603	244
2. Kündigung des Verwaltervertrages	607	245
3. Abberufung aus wichtigem Grund	610	246
4. Amtsniederlegung durch den Verwalter	619	250
VI. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	623	251
1. Grundlagen	623	251
2. Geschäftsführung und Vertretung	627	253
3. Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG	630	254

	Rz.	Seite
a) Durchführung der Beschlüsse und der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	630	254
b) Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	635	255
c) Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)	638	256
d) Anforderung von Lasten- und Kostenbeiträgen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG)	640	257
e) Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG)	642	257
f) Verwaltung eingenommener Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG)	645	258
g) Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG)	653	260
h) Abgabe von Erklärungen nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG (§ 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG)	654	260
4. Vertretungsmacht des Verwalters (§ 27 Abs. 2, 3 WEG)	655	261
a) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen	656	261
b) Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen	659	262
c) Streitwertvereinbarungen	662	263
d) Vornahme von Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen	664	263
5. Rechnungslegung	666	264
VII. Haftung für Verwaltertätigkeiten	667	265
1. Haftung gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern	667	265
2. Haftung des Verwalters gegenüber Dritten	672	267
3. Haftung der Gemeinschaft für den Verwalter	673	267
§ 8 Nutzungen, Lasten und Kosten	675a	271
I. Grundlagen	675a	271
II. Anteil an Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG)	676	271
III. Pflicht zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2 WEG)	678	272
1. Begriff der Lasten und Kosten	679	272
2. Gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel	682	273
3. Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	685	274
4. Verteilung der Kosten baulicher Veränderungen (§ 16 Abs. 6 WEG)	686	275
5. Änderung des Verteilungsschlüssels	688	276
a) Änderung durch Vereinbarung oder Beschluss	688	276

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
b) Betriebskosten und Kosten der Verwaltung	690	277
c) Kosten baulicher Maßnahmen	698	278
6. Kosten eines Rechtsstreits (§ 16 Abs. 8 WEG)	702a	280
IV. Wirtschaftsplan	704	281
1. Funktion des Wirtschaftsplans	705	281
2. Inhalt des Wirtschaftsplans	706	282
a) Gesamtwirtschaftsplan	707	282
b) Einzelwirtschaftspläne	709	283
3. Zeitpunkt der Erstellung	713	285
4. Beschluss über den Wirtschaftsplan	715	285
5. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	717	286
6. Sonderumlage	720	287
V. Jahresabrechnung	725	288
1. Funktion der Jahresabrechnung	726	288
2. Abrechnungspflicht des Verwalters	729	289
3. Inhalt und Aufbau der Jahresabrechnung	730	290
a) Allgemeine Anforderungen	731	290
b) Gesamtabrechnung	735	291
aa) Einnahmen- und Ausgabenprinzip	735	291
bb) Aufgliederung nach Kostenarten	736	292
cc) Verbrauchsabhängige Kosten – Heizkosten	738	292
dd) Kontenabgleich	741	294
ee) Instandhaltungsrücklage	742	294
c) Einzelabrechnung	745	296
4. Prüfung der Jahresabrechnung	751	300
5. Beschluss über die Jahresabrechnung	753	301
VI. Beitragsforderung	759	303
1. Entstehen der Beitragsforderung	759	303
2. Beitragsgläubiger und Beitragsschuldner	761	304
3. Durchsetzung der Beitragsforderungen	762	304
4. Verjährung	767	307
VII. Beitragspflicht bei Eigentümerwechsel	768	307
1. Zeitpunkt des Lasten- und Kostenübergangs	768	307
2. Haftung für Beitragsvorschüsse	771	308
3. Haftung aus der Jahresabrechnung	773	309
4. Haftung bei Sonderumlagen	775	310
5. Erwerberhaftung kraft Vereinbarung	776	310
VIII. Rechnungslegung	778	311
1. Anspruch auf Rechnungslegung	778	311
2. Inhalt und Form der Rechnungslegung	780	312

	Rz.	Seite
§ 9 Verwaltungsbeirat	782	313
I. Mitglieder des Verwaltungsbeirats	782	313
II. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft	785	313
III. Innere Ordnung des Verwaltungsbeirats	792	316
IV. Aufgaben und Befugnisse	793	316
V. Haftung	799	318
1. Haftung der Beiratsmitglieder gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft	799	318
2. Haftung der Gemeinschaft für die Beiratsmitglieder	803	319
VI. Aufwendungsersatzanspruch der Beiratsmitglieder	804	320
 § 10 Aufhebung der Gemeinschaft und Entziehung des Wohnungseigentums	 805	 321
I. Aufhebung der Gemeinschaft	805	321
1. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	806	321
2. Abweichende Vereinbarungen	808	321
3. Aufhebungsvertrag und Vollzug der Aufhebung	809	322
II. Entziehung von Wohnungseigentum	813	323
1. Entziehungsanspruch	814	324
a) Voraussetzungen	814	324
b) Regelbeispiele (§ 18 Abs. 2 WEG)	816b	325
2. Beschluss über das Entziehungsverlangen	818	326
3. Entziehungsklage	820	326
 § 11 Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen	 822	 329
I. Grundlagen	822	329
II. Zuständigkeit des Gerichts	831	330
1. Örtliche Zuständigkeit	831	330
a) Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 1 WEG)	832	331
b) Streitigkeiten zwischen Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 2 WEG)	835	332
c) Streitigkeiten mit dem Verwalter (§ 43 Nr. 3 WEG)	837a	333
d) Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	839	334
e) Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG)	840	334
f) Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG)	842	335
2. Sachliche Zuständigkeit	844	336

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
3. Schiedsvereinbarung und obligatorische Streit- schlichtung	845	336
III. Klage in Wohnungseigentumssachen	849	337
1. Bezeichnung der Parteien in der Klageschrift	849	337
a) Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft	849	337
b) Bezeichnung der Wohnungseigentümer	850	338
2. Zustellung der Klage	854	339
a) Verwalter als Zustellungsvertreter	854	339
b) Ersatzzustellungsvertreter	857	340
3. Beiladung	861	341
IV. Beschlussmängelklagen	866	343
1. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage	866	343
2. Klagebefugnis und Anfechtungsrecht	870	346
a) Klagebefugnis	870	346
b) Anfechtungsrecht	871	346
3. Klagegegner	877	348
4. Anfechtungs- und Klagebegründungsfrist	881	350
a) Anfechtungsfrist	881	350
b) Klagebegründungsfrist	884	351
c) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	886	352
5. Verbindung mehrerer Beschlussmängelprozesse . . .	887a	353
6. Gerichtliche Entscheidung	891	354
V. Kosten des Rechtsstreits	895	357
1. Kostenentscheidung des Gerichts	895	357
a) Kostentragung der Parteien	895	357
b) Kostenlast des Verwalters	898	358
2. Kostenerstattung	903a	361
3. Höhe der Kosten	905a	362
VI. Rechtsmittel	908	363
1. Berufung	908	363
2. Revision	911	364
§ 12 Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	912	365
I. Wohnungserbbaurecht	913	365
II. Dauerwohnrecht	918	366
§ 13 Zwangsvollstreckung wegen Beitragsforderungen	923	369
I. Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung	923	369
II. Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	925	370

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
1. Allgemeine Voraussetzungen	925	370
a) Vollstreckungstitel	925	370
b) Vollstreckungsklausel	926	370
c) Zustellung	928	371
d) Parteiidentität	929	371
2. Besondere Voraussetzungen	930	371
III. Mobilarvollstreckung	932	372
1. Pfändung beweglicher Sachen	932	372
2. Forderungspfändung	933	372
IV. Immobiliarvollstreckung	937	373
1. Zwangsversteigerung	937	373
a) Verwertungsvorrecht aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	937	373
b) Dingliche Wirkung des Vorrechts?	941	374
c) Betreiben durch die Gemeinschaft	947	376
d) Anmeldung der Beitragsansprüche	948	377
e) Ablauf des Versteigerungsverfahrens	949	377
2. Zwangsverwaltung	953	378
a) Anordnung der Zwangsverwaltung	953	378
b) Ausgaben der Zwangsverwaltung	954	378
3. Zwangshypothek	957	379
V. Insolvenz des Wohnungseigentümers	959	380
1. Gemeinschaft als Insolvenzgläubigerin	960	380
2. Gemeinschaft als Massegläubigerin	962	381
Anhang: Wohnungseigentumsgesetz		385
Stichwortverzeichnis		411