

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 10. Auflage	Seite V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturübersicht	XVII

	Rz.	Seite
A. Begriffsbestimmungen	1	1
I. Sachenrechtliche Grundlagen	1	1
II. Gemeinschaftseigentum	9	3
III. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)	10	3
IV. Sondernutzungsrechte	13	8
V. Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte	21	10
VI. Sonderprobleme	24	10
1. Garagen und Kfz-Abstellplätze	24	10
2. Zuwegungen und sonstige „Gemeinschaftsflächen“	31	12
VII. Verwaltungsvermögen	37	13
1. Verbandsvermögen	37	13
2. Erwerb von Grundstücks- und Sondereigentum durch die Gemeinschaft	41	15
3. Bewegliche Sachen, Rechte und Verbindlichkeiten	44	15
B. Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft	48	19
I. Gesetzliche Bestimmungen	48	19
II. Teilungserklärung/Teilungsvertrag	51	19
III. Gemeinschaftsordnung	57	20
IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung	65	22
V. Gerichtliche Entscheidungen/Vergleich	70	23
C. Änderung von Vereinbarungen	72	25
I. Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	72	25
1. Grundsätzliches, Auf- und Anbauten	72	25
2. Unterteilung und Vereinigung von Sondereigentum	73	25
3. Umwandlung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	88	29
a) Grundlagen	88	29
b) Änderungsansprüche	90	29
4. Erwerb und Veräußerung von Gemeinschaftseigentum	96	31
II. Änderungen der Teilungserklärung i.e.S.	98	32
III. Änderung der Gemeinschaftsordnung	107	33
IV. Zustimmung von dinglich Berechtigten (§ 5 Abs. 4 WEG)	119	36
V. Veräußerung von Sondereigentum	122	36
1. Grundsätzliches zur Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG	122	36
2. Kosten der Verwalterzustimmung	126	37
3. Begründung, Aufhebung und Wiedereinführung	129	38

	Rz.	Seite
4. Anwendungsbereich	135	40
5. Zustimmungsberechtigte	140	40
6. Zustimmungsanspruch, Zustimmungsfrist, Haftung	143	41
7. Öffnungsklauseln	150	43
a) Gesetzliche Öffnungsklauseln	151	43
b) Vereinbarte Öffnungsklausel	152	44
VI. Gebrauchsregelungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	157	46
1. Zweckbestimmungen des Sondereigentums	158	46
2. Widersprüchliche Zweckbestimmungen	163	47
a) Benutzung des Wohnungseigentums	170	48
b) Benutzung des Teileigentums	172	49
c) Besondere Fallgestaltungen	179	50
aa) Vermietung	179	50
bb) Spezialimmobilien	182	51
3. Änderung der Zweckbestimmung	186	52
4. Verstöße gegen die vereinbarte Nutzungsart	194	54
a) Unterlassungsansprüche	194	54
b) Verjährungsfragen	201	56
c) Änderungsvorbehalte und Zustimmungserfordernisse	204	57
5. Sonstige Gebrauchsregelungen, Hausordnung und Benutzungsordnungen	206	58
D. Abrechnungswesen	215	61
I. Die Jahresabrechnung	215	61
1. Aufstellung	216	61
2. Inhalt	221	62
a) Allgemein	221	62
b) Gesamtabrechnung	222	62
c) Einzelabrechnung/Abrechnungsspitze	225	63
d) Rückstände aus den Vorjahren	229	63
e) Einzelzuweisung	231	64
f) Tilgungsbestimmung	234	65
g) Abgrenzungen	235	65
h) Kontenentwicklung	239	66
i) Status	241	66
j) Instandhaltungsrücklage	244	67
k) Zinsen	255	69
l) Haushaltsnahe Dienstleistungen	257	70
m) Umsatzsteuer	260	70
n) Heiz- und Warmwasserkosten	263	71
o) Abrechnung bei Eigentümerwechsel	279	74
p) Abrechnung bei Verwalterwechsel	282	74
3. Kostenverteilung	284	75
a) Gesetz	287	76
b) Gemeinschaftsordnung	288	76
c) Beschluss	290	76
aa) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG	291	76
bb) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG	299	78
cc) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG	305	79
d) Gerichtsentscheidungen	306	79

	Rz.	Seite
4. Fälligkeit	307	79
a) Beschluss	307	79
b) Anfechtung	311	80
5. Kostenschuldner	313	80
6. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht	333	84
II. Wirtschaftsplan	334	85
1. Aufstellung	336	85
a) Pflicht und Verpflichteter	336	85
b) Geltungsdauer	341	86
2. Inhalt	349	87
3. Kostenverteilung	358	89
4. Fälligkeit	362	89
a) Beschluss	362	89
b) Vorfälligkeitsklausel/Verfallklausel	366	90
c) Rückwirkung	371	91
d) Anfechtung	373	91
5. Kostenschuldner	378	92
6. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht	393	95
7. Sonderumlagen	395	95
8. Darlehnsaufnahme	402	97
E. Verwaltung	410	99
I. Der Verwalter	410	99
1. Allgemeines	410	99
2. Geeignete Personen	416	100
3. Bestellung	426	101
a) Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	427	101
b) Bestellung durch Beschluss	431	102
c) Bestellung durch das Gericht	442	104
4. Bestellung und Verwaltervertrag	447	105
5. Vertretungsnachweis/Legitimation	451	106
6. Beendigung	459	107
a) Ablauf der Bestellzeit	460	107
b) Abberufung	462	108
c) Amtsniederlegung	477	111
7. Abwicklung am Ende der Verwalteramtszeit	480	112
8. Aufgaben und Befugnisse	486	113
a) Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse im Einzelnen	493	114
aa) Das Innenverhältnis (§ 27 Abs. 1 WEG)	493	114
bb) Das Außenverhältnis (§ 27 Abs. 2 WEG)	535	121
cc) Außenverhältnis gegenüber der Wohnungseigentümer- gemeinschaft (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG)	553	125
dd) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Feh- len eines Verwalters (§ 27 Abs. 3 S. 2 und 3)	579	130
ee) Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG)	586	131
ff) Vermögenstrennung (§ 27 Abs. 5 WEG)	589	132
gg) Weitere gesetzliche Aufgaben und Befugnisse	593	132
b) Vertragliche oder sich aus Beschlüssen ergebende Aufgaben und Befugnisse	602	134
aa) Kompetenzerweiterungen	603	134

	Rz.	Seite
bb) Laufzeit	611	136
cc) Vergütung	614	136
dd) Sondervergütung	619	137
c) Aufgaben und Befugnisse aus der Gemeinschaftsordnung	626	140
9. Haftung	627	140
10. Entlastung	637	142
II. Der Verwaltungsbeirat	643	143
1. Bestellung und Abberufung	644	143
2. Aufgaben	663	146
3. Vergütung	674	148
4. Haftung	675	148
5. Entlastung	679	149
F. Die Wohnungseigentümersversammlung	681	151
I. Zweck und Abgrenzung von Beschluss und Vereinbarung	683	151
II. Einberufung	691	154
1. Einberufungsbefugnis, Allgemeines	691	154
2. Form, Inhalt und Frist	697	155
3. Rechtsfolgen von Einberufungsmängeln	708	157
III. Beschlussfähigkeit	714	158
1. Erstversammlung	714	158
2. Wiederholungsversammlung	716	160
3. Eventualversammlung	718	160
IV. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung	721	161
V. Einzelfragen zum Stimmrecht	724	161
1. Inhaber des Stimmrechts	724	161
2. Ausübung des Stimmrechts und Mehrfachberechtigung	730	163
3. Stimmrechtsausschlüsse	739	165
VI. Ablauf der Versammlung und Geschäftsordnungsfragen	749	167
1. Vorsitz	749	167
2. Eröffnung der Versammlung	752	168
3. Geschäftsordnungsfragen	754	168
4. Form der Abstimmungen, Verkündung von Beschlüssen	763	171
5. Vertretung und Vertretungsbeschränkungen	771	172
6. Anwesenheitsliste	787	175
7. Vollversammlung	789	176
8. Beschlüsse im „Umlaufverfahren“	792	176
VII. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Beschlüssen	795	177
1. Anfechtbare Beschlüsse	795	177
a) Grundsatz	795	177
b) Formelle und materielle Anfechtungsgründe	798	178
c) Negativbeschlüsse und Nicht-Beschlüsse	802	179
2. Nichtige Beschlüsse	806	179
3. Folgenbeseitigungsanspruch	809	180
4. Heilung durch Zweitbeschluss	812	181
VIII. Versammlungsniederschrift (Protokoll)	814	181
1. Form und Inhalt der Niederschrift, Besonderheiten bei Beschlüssen im Umlaufverfahren	818	182

	Rz.	Seite
2. Protokollierungsklauseln	833	185
3. Frist zur Erstellung der Versammlungsniederschrift	837	186
4. Einsichtnahme in die Versammlungsniederschrift	843	187
5. Aufbewahrung der Versammlungsniederschriften	847	188
6. Nachträgliche Berichtigung der Versammlungsniederschrift	850	189
IX. Die Beschlussammlung	856	190
1. Zweck, Form und Inhalt	857	191
2. Verpflichtung zum Führen der Beschlussammlung	873	194
3. Einsichtnahme in die Beschlussammlung	878	195
4. Berichtigung der Beschlussammlung	882	195
G. Sonderprobleme	884	197
I. Die Mehrhausanlage	884	197
1. Allgemeines	884	197
2. Besonderheiten	890	198
a) Untergemeinschaften	894	198
b) Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung	897	199
c) Änderung der Kostenverteilung	901	200
d) Instandhaltung und Instandsetzung, Instandhaltungsrücklage ...	905	201
e) Willensbildung	909	201
f) Verwalter	914	202
g) Beirat	915	203
II. Die Zweiergemeinschaft	916	203
III. Abnahme und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen	924	204
1. Systematik der Gewährleistungsregeln	925	205
2. Gewährleistung beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ...	928	205
a) Überblick	928	205
b) Die Gewährleistungsrechte im Einzelnen	938	207
c) Ausschluss der Gewährleistung	948	209
d) Verjährung der Gewährleistungsrechte bei gebrauchten Eigen- tumswohnungen	953	211
3. Gewährleistung beim Kauf einer zu errichtenden oder neuen Eigen- tumswohnung	956	212
a) Anwendung von Kaufrecht für das Grundstück	956	212
b) Anwendung von Werkvertragsrecht für die Bauleistungen	957	212
c) Sonderproblem: Abnahmeklauseln im Bauträgervertrag und „Nachzüglerfälle“	962	213
d) „Vergemeinschaftung“ bzw. „Ansichziehen“ von Gewährlei- stungsansprüchen	976	216
e) Ausschluss der Gewährleistung	978	217
f) Verjährung der Gewährleistungsrechte bei neuen oder zu errich- tenden Eigentumswohnungen	984	219
IV. Versicherungen	985	219
V. Entziehung des Wohnungseigentums	998	221
1. Grundsätzliches	998	221
2. Voraussetzungen	1000	222
3. Verfahren	1006	223

	Rz.	Seite
H. Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen	1016	227
I. Grundzüge	1016	227
1. Verfahren nach der ZPO	1016	227
2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1017	227
3. Instanzen	1023	228
4. Prozessbeteiligte/Kläger, Beklagte, Beigeladene	1032	230
5. Zustellung, Zustellungsvertreter, Ersatzzustellungsvertreter	1038	231
6. Die gerichtliche Entscheidung	1043	232
a) Urteil	1043	232
b) Verbindung/Bindungswirkung	1044	232
c) Kostentragung/Kostenverteilung/Kostenerstattung	1047	233
aa) Kostentragung	1047	233
bb) Kostenverteilung	1053	234
cc) Kostenerstattung	1055	234
d) Streitwert	1059	236
e) Vergleich	1064	237
II. Besondere Klagearten	1066	238
1. Anfechtungsverfahren	1066	238
a) Parteien	1067	238
b) Fristen/Fristversäumnis/Wiedereinsetzung	1070	239
aa) Anfechtungsfrist	1070	239
bb) Begründungsfrist	1079	241
cc) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1081	242
c) Klagegegenstand	1085	243
d) Rechtsschutzbedürfnis/Anfechtungsbefugnis	1086	243
e) Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Be-		
schlüsse	1090	244
aa) Parteien	1097	245
bb) Voraussetzungen/Wirkung	1100	246
2. Hausgeldklage	1102	247
a) Parteien	1103	247
b) Ermächtigung der Verwaltung	1105	248
c) Zwangsvollstreckung	1106	248
aa) Mobiliarvollstreckung	1109	248
bb) Immobilienarvollstreckung	1115	249
d) Versorgungssperre/„Ausfrieren“	1132	252
3. Entziehungsklage	1137	253
a) Parteien	1139	254
b) Voraussetzungen/Wirkung	1140	254
c) Abwendungsbefugnis	1144	254
d) Kosten	1148	255
4. Gestaltungsklage	1150	256
a) Parteien	1153	256
b) Voraussetzungen	1154	256
5. Klage auf Verwalterbestellung	1158	257
a) Parteien	1162	258
b) Voraussetzungen	1164	258
c) Einstweilige Verfügung/„Notverwalter“	1166	259

	Rz.	Seite
6. Klage auf Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung	1168	259
a) Parteien	1169	259
b) Voraussetzungen	1170	260
7. Klage auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	1172	260
a) Parteien	1173	260
b) Voraussetzungen	1174	260
c) Zurückbehaltungsrecht	1177	262
8. Störungsabwehrklage	1178	262
a) Parteien	1179	262
b) Voraussetzungen	1186	263
I. Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft	1188	265
Anhang 1: Muster	1197	269
I. Verwalterbestellung	1197	269
II. Muster Hausgeldklage	1198	271
III. Muster Anfechtungsklage	1199	273
IV. Muster Sofortige Beschwerde gegen Kostenentscheidung	1200	275
V. Muster Streitwertbeschwerde	1201	278
Anhang 2: Wohnungseigentumsgesetz	1201	279
Sachregister		299