

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Allgemeine Fragstellungen	15
1.1 Allgemeines	15
1.1.1 »Werdender« Wohnungseigentümer	15
1.1.2 Grenzüberschreitende Wärmedämmung für Neubauten?	18
1.1.3 GbR als Wohnungseigentümer	21
1.1.4 Substanzlose Miteigentumsanteile	22
1.2 Bauträgerfragen	23
1.2.1 Beschlusskompetenz zur Abnahme	23
1.2.2 Abnahme durch den Bauträger-Erstverwalter	27
1.2.3 Bindung des Nachzüglers an bereits erklärte Abnahme?	29
1.2.4 Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Bauträger	31
1.3 Vereinbarung	32
1.3.1 Rechte einer Untergemeinschaft	32
1.3.2 Klage auf Vereinbarung und Belastungsverbot	42
1.3.3 Klage auf Änderung	45
1.4 Beschluss	49
1.4.1 Bezugnahmen bei einem Beschluss	49
1.4.2 Protokollierung eines Beschlusses	51
1.4.3 Angebote vor Beschlussfassung	54
1.4.4 Zweitbeschluss	57
1.4.5 Aufgaben des Verwalters bei für ungültig erklärtem Beschluss	58
1.4.6 Schriftlicher Beschluss und Zustimmung	60
1.5 Aktuelle Literatur zu den allgemeinen Fragestellungen	61
2 Sachenrecht (§§ 2 bis 9 WEG)	63
2.1 Teilungserklärung	63
2.1.1 Entstehung von Sondereigentum	63
2.1.2 Anwendung des § 878 BGB	67
2.2 Eigentumsfragen	69
2.2.1 Überblick	69
2.2.2 Heizungsraum I	70
2.2.3 Heizungsraum II	72
2.2.4 Innenhof	75
2.2.5 Änderungen	79
2.3 Aktuelle Literatur zum Sachenrecht	81

3	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§10 Abs. 6 WEG)	83
3.1	Allgemeines	83
3.1.1	Kauf des Nachbargrundstücks	83
3.1.2	Erwerb von Miteigentum an einem Teileigentum	85
3.1.3	Prozess: Passivstandschafterin	87
3.1.4	Grundbuchfähigkeit	90
3.2	Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten (§10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG)	91
3.2.1	Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche aus dem Miteigentum	91
3.2.2	Schließpläne	95
3.2.3	Rauchwarnmelder I	98
3.2.4	Rauchwarnmelder II	102
3.3	Vergemeinschaftung (§10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG)	106
3.3.1	Anspruch eines Wohnungseigentümers aus §10 Abs. 2 Satz 3 WEG	106
3.3.2	Kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche	109
3.4	Aktuelle Literatur zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	111
4	Veräußerungsbeschränkung (§12 WEG)	113
4.1	Begriff der Veräußerung	113
4.1.1	Auseinandersetzung einer Gesellschaft	113
4.1.2	Rechtsgeschäftliche Übertragung auf Erben	117
4.2	Wichtiger Grund	118
4.3	Form der Zustimmung	121
4.4	Aktuelle Literatur zur Veräußerungsbeschränkung	122
5	Gebrauch und Nutzungen (§§13 bis 15 WEG)	123
5.1	Wohnungseigentum	123
5.1.1	Austausch eines Bodenbelags und Trittschall	123
5.1.2	Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter	128
5.2	Teileigentum	130
5.2.1	Heim	130
5.2.2	Trimmraum	135
5.3	Verwirkung	136
5.4	Aktuelle Literatur zum Gebrauch	137
6	Sondernutzungsrecht	139
6.1	Wann liegt es vor?	139
6.2	Anspruch auf Sondernutzungsrecht: Ausgleichszahlung	145
6.3	Bauliche Veränderung	147

6.4	Grenzen der Sondernutzungsvereinbarung	149
6.5	Aktuelle Literatur zum Sondernutzungsrecht	151
7	Umlageschlüssel und Kostenfragen (§16 WEG)	153
7.1	Umlageschlüssel	153
7.1.1	Überblick	153
7.1.2	Kosten des Ersatzzustellungsverstreters	153
7.1.3	Instandhaltungsumlagevereinbarung	158
7.1.4	Übertragung der Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht	160
7.1.5	Verständnis eines Umlageschlüssels	164
7.1.6	Anspruch auf Änderung eines Umlageschlüssels	170
7.1.7	Kosten von Hausgeld- und Anfechtungsklage	172
7.1.8	Untersuchung der Trinkwasseranlage	174
7.1.9	Hauswartkosten	177
7.1.10	Kosten der Erhaltung eines Balkons	178
7.2	Kosten	182
7.2.1	Finanzierung von Anfechtungsklagen	182
7.2.2	Aufzugsanlage	189
7.3	Aktuelle Literatur zu Umlageschlüsseln	191
8	Heizkosten und ihre Abrechnung	193
8.1	Behandlung des Betriebsstroms	193
8.2	Ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen	196
8.3	Umlageschlüssel für Heizkosten	198
8.4	Aktuelle Literatur zu den Heizkosten und ihrer Abrechnung	201
9	Verwaltung (§§20, 21 WEG)	203
9.1	Allgemeines	203
9.1.1	Überlassung des Wohnungseigentums an einen Störer	203
9.1.2	Veräußerungsklage	207
9.1.3	Verlagerung von Verwaltungskompetenz	211
9.2	Notgeschäftsführung (§21 Abs. 2 WEG)	213
9.3	Einzelne Verwaltungsmaßnahmen (§21 Abs. 5 WEG)	220
9.3.1	Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung	220
9.3.2	Wohnungseigentum und Gebäudeversicherung (§21 Abs. 5 Nr. 3 WEG)	238
9.3.3	Duldung von Maßnahmen	240
9.4	Ausfall des Selbstorganisationsrechts (§21 Abs. 8 WEG)	241
9.4.1	Voraussetzungen der Beschlussersetzungsklage	241
9.4.2	Bestellung eines Verwalters I	244
9.4.3	Bestellung eines Verwalters II	246
9.5	Aktuelle Literatur zur Verwaltung	247

10	Bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung (§ 22 WEG)	249
10.1	Bauliche Veränderung	249
10.1.1	Begriff	249
10.1.2	Anspruch auf bauliche Veränderung: Einbau eines Personenaufzugs	253
10.1.3	Bauliche Veränderung des Sondereigentums	255
10.1.4	Fällung eines Baums	262
10.1.5	Rückbau einer baulichen Veränderung	265
10.1.6	Genehmigung	268
10.2	Modernisierende Instandsetzung	270
10.2.1	Fenster austausch	270
10.2.2	Austausch der Balkonbrüstungen	273
10.3	Aktuelle Literatur zu baulichen Veränderungen	276
11	Versammlung (§§ 23 bis 25 WEG)	277
11.1	Einberufung (Ladung)	277
11.1.1	Was gilt, wenn der Falsche lädt?	277
11.1.2	Versendung von Unterlagen	278
11.1.3	Zugang	280
11.2	Stimmrecht	281
11.2.1	Veräußerung	281
11.2.2	Mehrheitliche Beteiligung	286
11.2.3	Zeitpunkt	292
11.2.4	Beschlussfähigkeit	294
11.3	Vertretung	297
11.3.1	Vertretung einer juristischen Person	297
11.3.2	Prüfung von Vollmachten	300
11.4	Beschlusssammlung	302
11.5	Niederschrift: Berichtigung	303
11.6	Aktuelle Literatur zur Versammlung	305
12	Verwalter (§§ 26, 27 WEG)	307
12.1	Bestellung	307
12.1.1	Vergleichsangebote	307
12.1.2	Finanzielle Zuverlässigkeit	309
12.1.3	Eckpunkte des Verwaltervertrags	313
12.1.4	Beurteilungsspielraum	315
12.1.5	Eignung	317
12.1.6	Zweiergemeinschaft	319
12.2	Rechte und Pflichten	321
12.2.1	Anmeldung im Zwangsversteigerungsverfahren	321

12.2.2	Herausgabe einer Mietsicherheit	324
12.2.3	Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung	327
12.2.4	Vertragsschlüsse	329
12.2.5	Verkehrssicherungsrecht	335
12.2.6	Verwendung von Messwerten ungeeichter Messgeräte	339
12.2.7	Weitere Aufgaben durch Bestimmung der Wohnungseigentümer?	342
12.2.8	Rechte bei Anfechtungsklage	345
12.3	Verwaltervertrag	347
12.3.1	Grundvergütung	347
12.3.2	Sondervergütung	348
12.4	Schadensersatzanspruch eines Wohnungseigentümers	351
12.5	Kostenentscheidung zulasten des Verwalters	354
12.5.1	Grundsätze	354
12.5.2	Grobes Verschulden	360
12.6	Aktuelle Literatur zum Verwalter	362
13	Wirtschaftsplan, Sonderumlage, Abrechnung und Hausgeldschuldner (§ 28 WEG)	365
13.1	Hausgeld	365
13.1.1	Anspruchsinhaber	365
13.1.2	Aufrechnung des Hausgeldschuldners	366
13.1.3	Zahlungsverpflichtung: Wann besteht sie?	369
13.1.4	Was gilt, wenn der Hausgeldbeschluss für ungültig erklärt wird?	371
13.2	Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 und 5 WEG)	373
13.2.1	Bestimmtheit des Genehmigungsbeschlusses	373
13.2.2	Wirtschaftsplan: rückwirkende Genehmigung?	374
13.3	Sonderumlage	378
13.4	Abrechnung (§ 28 Abs. 3 und 5 WEG)	381
13.4.1	Allgemeines	381
13.4.2	Genehmigungsbeschluss	393
13.4.3	Inhalte	400
13.5	Belegeinsicht	408
13.5.1	Umfang und Voraussetzungen	408
13.5.2	Umfang	410
13.6	Aktuelle Literatur zu Wirtschaftsplan, Sonderumlagen, Abrechnung, Hausgeldschuldner (§ 28 WEG)	411
14	WEG-Verfahrensrecht (§§ 43 bis 49 WEG)	413
14.1	Allgemeines	413
14.1.1	Wann ist eine Rechtsmittelbelehrung offenkundig fehlerhaft?	413
14.1.2	Widerruf eines Anerkenntnisses	414

14.2	Zuständigkeit	417
14.2.1	Ehrverletzungen	417
14.2.2	Klage gegen Gesellschafter eines Wohnungseigentümers	419
14.2.3	Beschädigung eines Baums	421
14.2.4	Zuständigkeitskonzentration	423
14.2.5	Zuständigkeit: sonstige Familien- oder Wohnungseigentumssache?	426
14.3	Probleme der Anfechtungsklage	430
14.3.1	Vorratsanfechtung	430
14.3.2	Einhaltung der Klagebegründungsfrist	432
14.3.3	»Demnächst«	434
14.3.4	Kenntnis von Fristversäumnis durch Hinweis des Gegners	438
14.3.5	Negativbeschluss	439
14.4	Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Verfügung	443
14.5	Aktuelle Literatur zum Verfahrensrecht	445
	Glossar	447
	Liste: Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	467
	Abkürzungsverzeichnis	477
	Stichwortverzeichnis	479
	Der Autor	489