

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 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: Passivstandsschafterin | 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 Ersatzzustellungsvertreters | 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 | Fensteraustausch | 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 | Beschlussammlung | 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 |