

Inhaltsübersicht

| | |
|---|-------------|
| Vorwort | V |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Literaturverzeichnis | XVII |
| | |
| A. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum | 1 |
| B. Vermietetes Wohneigentum | 235 |
| C. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung | 271 |
| D. Versicherung des Wohnungseigentums | 847 |
| E. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht | 861 |
| F. Gerichtsverfahren | 953 |
| G. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht | 1247 |
| | |
| Sachverzeichnis | 1267 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| A. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum | |
| I. Einführung: Wesen und Bedeutung von Wohnungs- und Teileigentum sowie einschlägigen Rechtsgebieten | 1 |
| 1. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) | 1 |
| 2. Dingliche Wohnrechte | 11 |
| 3. Genossenschaftliche und gesellschaftsrechtliche Wohnrechte | 11 |
| 4. Sonstige Rechtsgrundlagen | 11 |
| 5. Was ist Wohnungseigentum? | 12 |
| 6. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentums | 21 |
| II. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum sowie von Wohnungs- und Teilerbaurechten | 30 |
| 1. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum | 30 |
| 2. Belastung von Wohnungs- und Teileigentum | 70 |
| 3. Änderung von Wohnungs- und Teileigentum | 75 |
| 4. Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum | 102 |
| 5. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teilerbaurechten | 107 |
| III. Vertragsübergänge und ausgewählte Probleme bei Umwandlungen | 120 |
| 1. Allgemeines | 120 |
| 2. Verwaltervertrag | 122 |
| 3. Verträge mit Trägern der Daseinsvorsorge | 125 |
| 4. Sonstige Verträge | 127 |
| 5. Mietrechtliche Fragen | 127 |
| 6. Umwandlungen und Steuerrecht | 136 |
| 7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen | 137 |
| IV. Verkauf neuer Eigentumswohnungen | 139 |
| 1. Kaufgegenstand – Unterscheidung zwischen Ersterwerb und Zweiterwerb | 140 |
| 2. Der Bauträgervertrag im Überblick | 141 |
| 3. Kaufgegenstand – bestehende Wohnung | 148 |
| 4. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht | 149 |
| 5. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht | 154 |
| 6. Kaufvertrag | 162 |
| 7. Spezielle Regelungen im Erstvertrag | 165 |
| 8. Zustimmung Dritter | 169 |
| 9. Rechtsfolgen | 169 |
| 10. Mängelansprüche nach BGB – Erwerb vom Bauträger | 175 |
| 11. Verfolgung der Mängelrechte/-ansprüche | 180 |
| 12. Rechte, Pflichten und Haftung des Verwalters | 184 |
| 13. Erbbaurecht | 185 |
| V. Weiterveräußerungen, Weitererwerb, Zweiterwerb | 187 |
| 1. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht | 187 |
| 2. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht | 189 |
| 3. Kaufvertrag | 194 |
| 4. Spezielle Regelungen | 194 |
| 5. Rechtsfolgen | 198 |
| 6. Mängel | 200 |
| VI. Wohnungseigentum und Timesharing | 202 |
| 1. Einleitung | 202 |
| 2. Die materielle Rechtslage des Timesharing | 203 |
| 3. Die Gestaltung in der Form des Wohnungseigentums | 204 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| 4. Die Verwaltungsorgane im Wohnungseigentumsbereich | 205 |
| 5. Veräußerungszustimmung | 209 |
| 6. Gewerbliche Tätigkeiten | 210 |
| 7. Entziehung des Wohnungseigentums | 210 |
| 8. Zahlungsverpflichtungen | 211 |
| 9. Schlussbemerkungen | 212 |
| VII. Besondere Erscheinungsformen des Wohnungseigentums | 213 |
| 1. Wohnungseigentum und Heimeinrichtungen | 213 |
| 2. Betreutes Wohnen | 217 |
| 3. Wohnungseigentum und Boarding-House-Systeme | 224 |
| 4. Wohnungseigentum bei Hotelanlagen | 226 |
| B. Vermietetes Wohneigentum | |
| I. Das Vermietungsrecht des Wohnungseigentümers und seine Grenzen | 235 |
| 1. Der Grundsatz der freien Vermietbarkeit von Teil- und Wohneigentum | 235 |
| 2. Vermietungsgebote und -verbote | 236 |
| 3. Zustimmungsvorbehalte | 236 |
| 4. Gebrauchsbeschränkungen | 239 |
| 5. Die Rechtsfolgen der unzulässigen Vermietung oder des unzulässigem Gebrauchs des Sondereigentums durch den Mieter | 242 |
| 6. Ansprüche bei sonstigen Störungen des Mieters | 245 |
| II. Instandhaltung und bauliche Veränderung der vermieteten Eigentumswohnung .. | 247 |
| 1. Instandhaltung der vermieteten Eigentumswohnung | 247 |
| 2. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung | 250 |
| III. Betriebskosten und Betriebskostenumlage bei der Vermietung von Wohneigentum | 253 |
| 1. Das Verhältnis der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG zur Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 1 BGB | 253 |
| 2. Die Betriebskostenabrechnung bei vermietetem Wohneigentum | 265 |
| C. Die Wohnungseigentümer und ihre Verwaltung | |
| I. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum | 271 |
| 1. Allgemeine Regeln der Abgrenzung | 271 |
| 2. Alphabetische Aufzählung von Beispielen | 284 |
| II. Bauliche Veränderungen | 298 |
| 1. Einleitung | 298 |
| 2. „Klassische“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) | 306 |
| 3. „Privilegierte“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 2 WEG) | 355 |
| 4. Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) | 388 |
| 5. Wiederaufbau (§ 22 Abs. 4 WEG) | 392 |
| 6. Bauliche Maßnahme und Kostenverteilung | 392 |
| 7. Rechtsschutz bei rechtswidrigen baulichen Veränderungen | 394 |
| III. Sondernutzungsrechte | 422 |
| 1. Begriffsdefinition | 422 |
| 2. Rechtsnatur | 422 |
| 3. Gegenstand von Sondernutzungsrechten | 425 |
| 4. Inhalt von Sondernutzungsrechten | 430 |
| 5. Begründung von Sondernutzungsrechten | 433 |
| 6. Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes | 456 |
| 7. Erwerb von Sondernutzungsrechten | 459 |
| 8. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten | 466 |
| 9. Änderung von Sondernutzungsrechten | 475 |
| 10. Belastung von Sondernutzungsrechten | 477 |
| 11. Zwangsvollstreckung und Sondernutzungsrechte | 479 |
| 12. Beendigung von Sondernutzungsrechten | 481 |
| 13. Ansprüche bei Störung oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechts | 487 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| IV. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG | 488 |
| 1. Gesetzliche Regelung | 488 |
| 2. Regelung der Veräußerungsbeschränkung | 489 |
| 3. Veräußerung | 492 |
| 4. Die Zustimmung | 495 |
| 5. Befugnis der Eigentümergemeinschaft | 499 |
| 6. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung | 500 |
| V. Die Wohnungseigentümersversammlung | 502 |
| 1. Vorbemerkung | 502 |
| 2. Die ordentliche Wohnungseigentümersversammlung im Sinne von § 24 Abs. 1 WEG | 502 |
| 3. Die außerordentliche Wohnungseigentümersversammlung im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG | 522 |
| 4. Beschlussfähigkeit | 526 |
| 5. Durchführung der Eigentümersversammlung | 532 |
| 6. Stimmrecht | 546 |
| 7. Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 5 WEG | 559 |
| 8. Mehrheitsbeschluss | 567 |
| 9. Der Zweitbeschluss | 598 |
| 10. Der Umlaufbeschluss | 602 |
| 11. Versammlungsniederschrift | 607 |
| VI. Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer | 615 |
| 1. Verwaltungsobjekt | 615 |
| 2. Verwaltungssubjekt | 615 |
| 3. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Woh- nungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1 WEG | 616 |
| 4. Maßnahmen der Notgeschäftsführung gemäß § 21 Abs. 2 WEG | 617 |
| 5. Gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehr- heitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 WEG | 619 |
| 6. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG | 623 |
| 7. Beschlussfassung in Geldangelegenheiten gemäß § 21 Abs. 7 WEG | 626 |
| 8. Ermessensentscheidung durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG | 627 |
| VII. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten | 629 |
| 1. Die Person des Verwalters | 629 |
| 2. Der Verwaltervertrag | 636 |
| 3. Beschluss-Sammlung | 672 |
| 4. Technische Verwaltung | 687 |
| 5. Maklertätigkeit als Nebentätigkeit des Verwalters | 690 |
| 6. Abwicklung der Verwaltungstätigkeit | 693 |
| VIII. Wirtschafts- und Vermögensverwaltung | 697 |
| Abschnitt 1. Der Wirtschaftsplan | 697 |
| 1. Funktion des Wirtschaftsplans | 697 |
| 2. Wirtschaftsjahr | 697 |
| 3. Anspruch auf Erstellung und Beschlussfassung | 698 |
| 4. Zeitpunkt der Erstellung | 698 |
| 5. Inhalt des Wirtschaftsplans | 699 |
| 6. Prüfung des Wirtschaftsplans durch Beirat | 707 |
| 7. Beschluss über den Wirtschaftsplan | 707 |
| 8. Fälligkeit der Wohngeldvorschüsse | 708 |
| 9. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans | 709 |
| 10. Gerichtliche Erzwingung des Wirtschaftsplans | 710 |
| 11. Fehlerhafter Wirtschaftsplan | 711 |
| 12. Schadensersatzhaftung bei fehlendem Wirtschaftsplan | 715 |
| 13. Sonderumlage (der Nachtragshaushalt) | 715 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Abschnitt 2. Die Jahresabrechnung | 720 |
| 1. Erstellung durch Verwalter | 720 |
| 2. Abrechnungszeitraum | 721 |
| 3. Erstmalige Erstellung | 721 |
| 4. Zeitpunkt der Erstellung | 722 |
| 5. Erstellung bei Verwalterwechsel | 723 |
| 6. Anspruch auf Abrechnung | 725 |
| 7. Funktion der Abrechnung | 727 |
| 8. Inhalt und Aufbau der Abrechnung | 729 |
| 9. Prüfung der Jahresabrechnung/Einsichtsrecht | 760 |
| 10. Genehmigung der Jahresabrechnung | 762 |
| 11. Anfechtung der fehlerhaften Jahresabrechnung | 767 |
| 12. Entlastung des Verwalters | 770 |
| 13. Rechnungslegung | 773 |
| IX. Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat | 777 |
| 1. Die gesetzlichen Regelungen | 777 |
| 2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung | 778 |
| 3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates | 780 |
| 4. Persönliche Eignung und Anforderungen | 785 |
| 5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates | 787 |
| 6. Interne Beiratsorganisation | 791 |
| 7. Anfechtung der Beiratswahl | 794 |
| 8. Dauer der Bestellungszeit | 795 |
| 9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates | 799 |
| 10. Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben | 816 |
| 11. Ersatzzustellungsvertretung | 822 |
| 12. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit | 824 |
| 13. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen | 828 |
| 14. Vermittlung von Fachkenntnissen | 830 |
| 15. Aufwendungsersatz | 832 |
| 16. Abrechnung der Auslagen | 835 |
| 17. Vergütung des Verwaltungsbeirates | 836 |
| 18. Die Haftung des Verwaltungsbeirates | 838 |
| 19. Auskunftserteilung | 843 |

D. Versicherung des Wohnungseigentums

| | |
|--|-----|
| I. Grundlagen | 847 |
| 1. Erforderlicher Versicherungsschutz | 847 |
| 2. Gesetzlicher Versicherungsschutz | 848 |
| 3. Freiwilliger Versicherungsschutz | 848 |
| 4. Verantwortlichkeit des Verwalters | 849 |
| II. Versicherungspartner für das Wohnungseigentum | 851 |
| 1. Feuerversicherung | 851 |
| 2. Verbundene Gebäudeversicherung | 852 |
| 3. Gebäudeglasversicherung | 852 |
| 4. Haftpflichtversicherung | 853 |
| 5. Versicherung des Verwalters | 853 |
| 6. Versicherung des Sondereigentums | 853 |
| III. Versicherungsschutz für die Grundpfandrechtsgläubiger – Versicherungshypo- thekenrecht | 855 |
| 1. Versicherungshypothekenrecht | 855 |
| 2. Schutz der Realgläubiger nach dem VVG bei der Kündigung des Versiche- rungsvertrages | 856 |
| 3. Problem Teilrechtsfähigkeit | 856 |
| 4. Beginn der erweiterten Haftung | 857 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| 5. Umfang der Forderungen | 858 |
| 6. Besonderheiten bei der Grundschrift | 858 |
| 7. Rechte des Versicherungsnehmers | 859 |
| 8. Fiktion der Zustimmung | 859 |
| E. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht | |
| I. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen | 861 |
| 1. Betriebsvermögen | 861 |
| 2. Privatvermögen | 863 |
| 3. Verlust der Betriebsvermögens-eigenschaft | 863 |
| II. Einheitliche steuerliche Bewertung | 864 |
| 1. Begriff des Einheitswerts | 864 |
| 2. Gegenstand des Einheitswertes | 864 |
| 3. Bewertungsverfahren | 866 |
| III. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung | 867 |
| 1. Gegenstand der Besteuerung | 867 |
| 2. Vermietung an Dritte | 867 |
| 3. Vermietung gemeinschaftlichen Eigentums | 887 |
| 4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum | 889 |
| 5. Steuerliche Förderungen | 890 |
| 6. Instandhaltungs-rücklagen | 894 |
| 7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG | 896 |
| 8. Bauabzugssteuer, §§ 48 ff. EStG | 900 |
| 9. Veräußerung von Eigentumswohnungen | 902 |
| IV. Die Eigenheimzulage | 908 |
| 1. Anspruchsvoraussetzungen | 908 |
| 2. Entstehung des Anspruchs auf Eigenheimzulage | 911 |
| 3. Festsetzung der Zulage | 911 |
| 4. Zeitlicher Anwendungsbereich | 911 |
| V. Umsatzsteuer | 912 |
| 1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung | 912 |
| 2. Veräußerung von Grundstücken | 917 |
| 3. Leistungen der Wohnungseigentümergemeinschaft | 921 |
| VI. Gewerbesteuer | 928 |
| 1. Allgemeines | 928 |
| 2. Besonderheiten der Betriebsaufspaltung | 928 |
| 3. Steuerbefreiungen | 929 |
| VII. Grunderwerbsteuer | 930 |
| 1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer | 930 |
| 2. Steuerbefreiung | 930 |
| 3. Bemessungsgrundlage, Steuersatz und Steuerschuldner | 932 |
| VIII. Grundsteuer | 935 |
| 1. Steuergegenstand | 935 |
| 2. Steuersubjekt | 935 |
| 3. Besteuerungsgrundlage | 935 |
| 4. Grundsteuervergünstigungen | 936 |
| IX. Zweitwohnungsteuer | 937 |
| 1. Zweck | 937 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 937 |
| 3. Steuergegenstand | 937 |
| 4. Steuerpflichtiger | 939 |
| 5. Steuermaßstab und Steuersatz | 940 |
| 6. Steuerbefreiungen und -ermäßigung | 940 |
| 7. Verhältnis der Zweitwohnungsteuer zur Einkommensteuer | 941 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| X. Erbschaft- und Schenkungsteuer | 942 |
| 1. Entstehung | 942 |
| 2. Übertragungsvorgänge | 944 |
| XI. Vermögensteuer | 946 |
| XII. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümergemeinschaft und des Verwalters | 947 |
| 1. Allgemeines | 947 |
| 2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums | 947 |
| 3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO | 949 |
| XIII. Steuerrechtliche Qualifizierung der Verwaltertätigkeit | 951 |

F. Gerichtsverfahren

Abschnitt 1. Allgemeiner Teil des Wohnungseigentumsprozesses

| | |
|--|-------------|
| I. Grundsätze des Wohnungseigentumsprozesses | 953 |
| 1. Der Wohnungseigentumsprozess als Zivilprozess | 953 |
| 2. Grundsätze des Zivilprozesses | 953 |
| II. Allgemeine Prozessvoraussetzungen | 958 |
| 1. Die Bedeutung der Prozessvoraussetzungen | 958 |
| 2. Parteien und Partefähigkeit | 959 |
| 3. Prozessfähigkeit | 959 |
| 4. Ordnungsgemäße Klageerhebung | 960 |
| 5. Zulässigkeit des Rechtsweges | 968 |
| 6. Zuständigkeit des Gerichts erster Instanz | 968 |
| 7. Kostenvorschuss | 970 |
| 8. Außergerichtlicher Güteversuch | 970 |
| 9. Das Rechtsschutzbedürfnis | 972 |
| III. Prozessstandschaft | 973 |
| 1. Wesen und Arten der Prozessstandschaft | 973 |
| 2. Der Verband als Prozessstandschafter | 974 |
| 3. Der Verwalter als Prozessstandschafter | 979 |
| 4. Der Wohnungseigentümer als Prozessstandschafter | 980 |
| 5. Postulationsfähigkeit des Prozessstandschafters im Parteiprozess | 981 |
| 6. Weitere Wirkungen der Prozessstandschaft | 982 |
| IV. Beiladung und Streitgenossenschaft | 984 |
| 1. Der Zweck der Beiladung | 984 |
| 2. Voraussetzungen der Beiladung | 984 |
| 3. Beiladung in Sonderfällen | 987 |
| 4. Durchführung und Wirksamkeit der Beiladung | 988 |
| 5. Rechtsfolgen der Beiladung | 990 |
| 6. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Beiladung | 992 |
| 7. Streitgenossenschaft | 993 |
| V. Zustellung, Ersatzzustellungsvertreter und Prozessvertretungsmacht | 995 |
| 1. Der Verwalter als Zustellungsvertreter | 996 |
| 2. Der Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümer | 1004 |
| 3. Die Zustellung bei einem fehlenden oder als Zustellungsvertreter ausgeschlossenen Verwalter | 1013 |
| 4. Die gesetzliche Prozessvertretungsmacht des Verwalters | 1014 |
| VI. Die Kostenentscheidung (§ 49 WEG) und die Kostenerstattung (§ 50 WEG) | 1021 |
| 1. Die Kostengrundentscheidung | 1021 |
| 2. Kostenfestsetzung | 1034 |
| VII. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG) | 1044 |
| 1. Anwendungsbereich | 1044 |
| 2. Der Regelungsgehalt von § 49a GKG | 1045 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------------|
| 3. Einzelfälle | 1048 |
| 4. Streitwertbeschwerde | 1054 |
| VIII. Rechtsmittel | 1055 |
| 1. Rechtsmittel im Überblick | 1055 |
| 2. Besonderheiten der Rechtsmittel im Wohnungseigentumsprozess | 1056 |
| IX. Einstweiliger Rechtsschutz | 1059 |
| 1. Überblick | 1059 |
| 2. Arrest | 1060 |
| 3. Einstweilige Verfügung | 1061 |
| 4. Verfahrensgang und Rechtsmittel | 1063 |
| Abschnitt 2. Besonderer Teil des Wohnungseigentumsprozesses | |
| I. Gemeinschaftsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 1 WEG) | 1065 |
| 1. Bedeutung der Zuständigkeitsregelung des § 43 WEG | 1065 |
| 2. Streitigkeiten über gemeinschaftliche Angelegenheiten | 1065 |
| 3. Beispiele für gemeinschaftsbezogene Prozesse | 1067 |
| 4. Keine gemeinschaftsbezogenen Prozesse | 1069 |
| 5. Prozesse bei fehlendem Verwalter | 1071 |
| 6. Die Entziehung des Wohnungseigentums | 1072 |
| II. Verbandsbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 2 WEG) | 1087 |
| 1. Streitigkeiten über Rechte und Pflichten des Verbandes | 1087 |
| 2. Beispiele für verbandsbezogene Prozesse | 1088 |
| 3. Die Hausgeldklage | 1089 |
| III. Verwalterbezogene Prozesse (§ 43 Nr. 3 WEG) | 1100 |
| 1. Sachbezogener Anwendungsbereich | 1100 |
| 2. Streitigkeiten aus der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums | 1101 |
| 3. Streitigkeiten mit verwalteten Personen | 1101 |
| 4. Beispiele für verwalterbezogene Prozesse | 1102 |
| 5. Besondere Einzelfälle | 1104 |
| IV. Prozesse über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG) | 1108 |
| 1. Die Anfechtungsklage | 1108 |
| 2. Die Nichtigkeitsfeststellungsklage | 1156 |
| 3. Sonstige beschlussbezogene Klagen | 1158 |
| V. Die wohnungseigentumsbezogenen Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG) | 1162 |
| 1. Die gerichtliche Zuständigkeit | 1162 |
| 2. Der Anwendungsbereich | 1164 |
| 3. Spezialprobleme | 1165 |
| 4. Die Gerichtsorganisation | 1166 |
| VI. Das Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG) | 1166 |
| 1. Das Mahnverfahren des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft | 1166 |
| 2. Das Mahnverfahren, in denen die Gemeinschaft nicht Antragstellerin ist | 1168 |
| Abschnitt 3. Zwangsversteigerung, Insolvenz des Wohnungseigentümers | |
| I. Die Zwangsversteigerung | 1169 |
| 1. Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens | 1169 |
| 2. Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen | 1177 |
| II. Die Zwangsvorwaltung | 1193 |
| 1. Die Voraussetzung | 1193 |
| 2. Die Objektbezogenheit | 1194 |
| 3. Die Verfahrensbeteiligten | 1194 |
| 4. Die Zwangsvorwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum | 1194 |
| III. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft | 1205 |
| 1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Schuldnerin | 1205 |
| 2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen | 1206 |
| 3. Der Pfändung unterworfenes Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft | 1207 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------|
| 4. Vollstreckungsmöglichkeiten | 1208 |
| 5. Ausblick | 1216 |
| IV. Wohnungseigentum in der Insolvenz | 1217 |
| 1. Keine Insolvenz des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft | 1217 |
| 2. Haugeldforderungen und Insolvenz des Eigentümers | 1217 |
| 3. Auswirkungen auf Eigentümersversammlung und Anfechtungsprozess | 1232 |
| 4. Insolvenz und sonstige Klagen | 1240 |
| V. Versorgungssperre | 1240 |
| 1. Begriff der Versorgungssperre | 1240 |
| 2. Zulässigkeit der Versorgungssperre | 1241 |
| 3. Zwangsvollstreckung | 1243 |
| 4. Versorgungssperre im vermieteten Wohnungseigentum | 1244 |
| 5. Kosten | 1245 |
| 6. Formulierungsbeispiel | 1245 |
| G. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht | |
| I. Einführung | 1247 |
| II. Begriff und Inhalt | 1248 |
| 1. Dauerwohnrecht | 1248 |
| 2. Dauernutzungsrecht | 1249 |
| 3. Mischformen und Umwandlung | 1249 |
| 4. Pfändung und Verpfändung | 1249 |
| 5. Verhältnis zum Wohnungseigentum | 1249 |
| 6. Abgrenzung | 1249 |
| III. Begründung und Untergang von Dauerwohnrechten | 1250 |
| 1. Inhalt | 1250 |
| 2. Gegenstand | 1251 |
| 3. Anlagen zur Eintragungsbewilligung | 1252 |
| 4. Prüfungsrecht und -pflicht des Grundbuchamtes | 1253 |
| 5. Berechtigter eines Dauerwohnrechts | 1253 |
| 6. Untergang | 1254 |
| 7. Herausgabe | 1254 |
| IV. Gesetzlicher Inhalt des Dauerwohnrechtes | 1254 |
| 1. Allgemeines | 1254 |
| 2. Rechte und Pflichten des Eigentümers | 1255 |
| 3. Wiederaufbau des Gebäudes im Falle der Zerstörung; Versicherung | 1255 |
| 4. Rechte und Pflichten des Berechtigten | 1255 |
| 5. Verjährung | 1258 |
| V. Dauerwohnvertrag (Grundgeschäft) | 1259 |
| 1. Allgemeines | 1259 |
| 2. Entgelt | 1260 |
| 3. Heimfallanspruch | 1260 |
| 4. Verdinglichung | 1263 |
| VI. Übertragung des Grundstücks | 1263 |
| 1. Durch Rechtsgeschäft | 1263 |
| 2. Zwangsvorsteigerung | 1263 |
| VII. Sonstiges | 1264 |
| 1. Sondervorschriften für langfristige Dauerwohnrechte | 1264 |
| 2. Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht | 1265 |
| 3. Timesharing (Teilzeitwohnrechtsverträge) | 1265 |
| VIII. Prozess | 1265 |
| IX. Gebühren | 1266 |
| X. Abdingbarkeit | 1266 |
| Sachverzeichnis | 1267 |