
Inhaltsübersicht

| | |
|---|------------|
| Vorwort zur 2. Auflage | 5 |
| Bearbeiterverzeichnis | 47 |
| Abkürzungsverzeichnis | 49 |
| Allgemeines Literaturverzeichnis | 55 |
| | |
| § 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum | 59 |
| A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne | 64 |
| B. Gemeinschaftsordnung | 86 |
| C. Schließung der Wohnungsgrundbücher | 209 |
| | |
| § 2 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Verwaltung | 215 |
| A. Beginn und Beendigung der Verwaltung | 220 |
| B. Der Verwaltungsvertrag | 264 |
| C. Kaufmännische Verwaltung | 295 |
| D. Technische Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) | 423 |
| E. Ökologie und Ökonomie im Bestand | 530 |
| F. Finanzierung | 536 |
| G. Versicherungsschäden | 546 |
| H. Personalführung | 553 |
| I. Muster zur sonstigen Verwaltung | 571 |
| | |
| § 3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Streit | 587 |
| A. Einführung in das Verfahrensrecht | 589 |
| B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer | 594 |
| C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft | 657 |
| D. Das Mandat für den Verwalter | 682 |
| E. Sonstige prozessuale Muster | 692 |

| | |
|---|-----|
| § 4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft vor Gericht | 710 |
| A. Verfügungen nach Akteneingang | 712 |
| B. Anberaumung des frühen ersten Termins | 729 |
| C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens | 736 |
| D. Einholung eines Sachverständigengutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen | 737 |
| E. Erstinstanzliche Entscheidungen | 748 |
| F. Einstweilige Verfügungen in WEG-Sachen | 776 |
| G. Zweitinstanzliche Verfügungen | 781 |
| H. Zweitinstanzliche Entscheidungen | 785 |
| I. Streitwert | 791 |
| J. Beschluss nach § 91 a ZPO | 794 |
| K. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung | 796 |
| L. Erstinstanzliche gerichtliche Entscheidungen zum Verwalter | 804 |
| M. Weitere Aufgaben des Gerichts | 809 |
| | |
| § 5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung | 817 |
| A. Grundlagen | 820 |
| B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen | 830 |
| C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum | 833 |
| D. Die Immobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum | 840 |
| E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz | 921 |
| | |
| Stichwortverzeichnis | 937 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Vorwort zur 2. Auflage | 5 |
| Bearbeiterverzeichnis | 47 |
| Abkürzungsverzeichnis | 49 |
| Allgemeines Literaturverzeichnis | 55 |
| | |
| § 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum | 59 |
| A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne | 64 |
| I. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum | 64 |
| 1. Einführung | 64 |
| 2. Gegenstand des Sondereigentums: Sondereigentumsfähigkeit | 64 |
| 3. Notwendigkeit einer Unterscheidung | 65 |
| 4. Sondereigentumsfähige Räume und Bestandteile: entschiedene Einzelfälle | 66 |
| II. Sondereigentumsfähigkeit eines Heizungsraums | 71 |
| 1. Einführung | 71 |
| 2. Sondereigentumsfähigkeit | 72 |
| <i>Muster:</i> Teilungserklärung – Sondereigentum am Heizungsraum | 73 |
| 3. Sondernutzungsrechte | 73 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Sondernutzungsrecht an der Heizungsanlage | 74 |
| III. Änderungen der Aufteilung | 74 |
| 1. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum bzw Sonder- in Gemeinschaftseigentum | 74 |
| <i>Muster:</i> Änderung Teilungserklärung – Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum (Zuordnung von Kellerräumen) | 76 |
| 2. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt | 77 |
| <i>Muster:</i> Ermächtigung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum mit Ausbaurecht (Dachgeschossrohling) | 78 |
| 3. Unterteilung | 79 |
| <i>Muster:</i> Regelung in der Gemeinschaftsordnung zur Stimmrechtsvermehrung bei Unterteilung und Objektprinzip | 81 |
| <i>Muster:</i> Unterteilung mit Verteilung bestehender Sondernutzungsrechte und Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum (Dachgeschossrohling) | 81 |
| 4. Vereinigung | 82 |
| <i>Muster:</i> Vereinigung bestehender Wohnungseigentumsrechte | 83 |
| IV. Miteigentumsanteile | 83 |
| 1. Einführung | 83 |
| <i>Muster:</i> Größe und Anteil von 100 Miteigentumsanteilen (Tabelle) | 84 |
| <i>Checkliste:</i> Bemessungsgrundlagen | 84 |

| | |
|--|-----------|
| 2. Vollmachten..... | 85 |
| <i>Muster:</i> Regelungen zur Änderung u.a. der Miteigentumsanteile im Erwerbervertrag | 86 |
| B. Gemeinschaftsordnung | 86 |
| I. Abdingbarkeit wohnungseigentumsrechtlicher Vorschriften | 86 |
| 1. Einführung | 86 |
| 2. Das Wohnungseigentumsgesetz im Einzelnen | 87 |
| a) Aufbau des WEG | 87 |
| b) Nach dem Wortlaut des WEG unabänderliche Vorschriften | 87 |
| c) Auslegung des WEG | 89 |
| aa) Abänderbare Bestimmungen des ersten Abschnitts des ersten Teils | 89 |
| bb) Bestimmungen des zweiten und dritten Abschnitts des ersten Teils | 90 |
| cc) Bestimmungen des vierten Abschnitts des ersten Teils | 92 |
| dd) Bestimmungen des zweiten Teils | 92 |
| ee) Bestimmungen des dritten und vierten Teils | 93 |
| II. Sondernutzungsrechte | 93 |
| 1. Begriff | 94 |
| 2. Eintragung im Grundbuch | 94 |
| 3. Vormerkungsfähigkeit | 95 |
| 4. Zustimmung dinglich Berechtigter | 95 |
| 5. Gutgläubiger Erwerb | 96 |
| 6. Fehlende Eintragung im Grundbuch – die „schuldrechtliche“ Vereinbarung | 97 |
| 7. Erlöschen | 97 |
| 8. Verfahrensrecht | 98 |
| III. Begründung von Sondernutzungsrechten | 98 |
| 1. Inhalte von Sondernutzungsrechten | 99 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Allgemeine Verwaltungs- und Kostentragungsregel | 100 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Sondernutzungsrechte an Gartenflächen | 100 |
| 2. „Nachträgliche“ Begründung von Sondernutzungsrechten – Gestaltungsspielräume | 101 |
| a) Das „Parken“ von Sondernutzungsrechten | 101 |
| b) Persönliches Sondernutzungsrecht | 102 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Persönliche Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen zugunsten des teilenden Eigentümers | 102 |
| c) Aufschiebend bedingtes Sondernutzungsrecht | 103 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte (Fahrradstellplätze) | 103 |
| d) Nutzungen und Kosten | 104 |

| | |
|---|------------|
| 3. Konkludente Begründung von Sondernutzungsrechten | 104 |
| 4. Begründung von Sondernutzungsrechten durch Beschluss | 105 |
| IV. Hausordnung | 105 |
| 1. Einführung | 105 |
| 2. Konkrete Öffnungsklausel | 106 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zur Änderung der Hausordnung | 106 |
| V. Begehungs- und Besichtigungsrecht | 106 |
| <i>Muster:</i> Begehungs-/Besichtigungsrecht des Verwalters in der Gemeinschaftsordnung | 107 |
| VI. Veräußerung von Wohnungseigentum | 107 |
| 1. Allgemeine Regelungen – Erwerberhaftung | 107 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelungen zur Übertragung von Sondereigentum mit Erwerberhaftung | 108 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Modifizierte Erwerberhaftung | 109 |
| <i>Muster:</i> Kaufvertragliche Regelung bei Erwerberhaftung unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorfälligkeit des Hausgeldes | 109 |
| 2. Veräußerungszustimmung | 110 |
| a) Veräußerungsfälle | 110 |
| b) Vereinbarung von Ausnahmen | 111 |
| c) Versagungsgrund | 112 |
| d) Zustimmungsberechtigter | 115 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Veräußerungszustimmung des Verwalters mit Ausnahmen | 116 |
| e) Kosten der Veräußerungszustimmung | 116 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kosten der Veräußerungszustimmung | 117 |
| f) Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung | 117 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung mit Klarstellung des Kopfstimmrechts und Löschung im Grundbuch | 120 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung nebst Löschung im Grundbuch | 120 |
| 3. Dingliche Vorkaufsrechte | 120 |
| <i>Muster:</i> Wechselseitige, dingliche Vorkaufsrechte | 122 |
| VII. Regelungen zur Kostentragung | 123 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kostenverteilung (allgemein) | 123 |
| 1. Verteilungsschlüssel | 123 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verteilung von Fahrstuhlkosten nach Etagen | 124 |
| 2. Kostenarten | 125 |
| a) Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums | 126 |
| b) Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung | 126 |

| | |
|--|------------|
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kostentragungsklausel | |
| Instandhaltung/Instandsetzung von Türen und Fenstern | 126 |
| c) Kosten der sonstigen Verwaltung | 126 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Verteilung der Verwaltervergütung nach Kalkulationsgrundlage des Verwaltervertrags | 127 |
| d) Verfahrenskosten | 127 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kostentragungsklausel bei Klagen des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen Wohnungseigentümer | 129 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kosten eines Anfechtungsverfahrens | 129 |
| e) Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs | 130 |
| f) Heiz- und Warmwasserkosten | 130 |
| 3. Freistellung von Kosten | 130 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Freistellung von der Verteilung der Einnahmen und Ausgaben bei noch auszubauendem Dachgeschossrohling | 131 |
| 4. Änderung der Kostenverteilungsschlüssel | 131 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klarstellung des Kopfstimmrechts für Beschlüsse nach § 16 Abs. 3 WEG | 132 |
| 5. Abweichungen vom Kostenverteilungsschlüssel bei Instandhaltung und Instandsetzung sowie baulicher Veränderung | 132 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Abbedingung des Einzelfallerfordernisses und Beschlusskompetenz über Folgekosten im Rahmen des § 16 Abs. 4 WEG | 133 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verringerung der Vergleichsgröße im Rahmen des § 16 Abs. 4 WEG (Versammlungsmehrheiten) | 133 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschlussfassung nach § 16 Abs. 4 WEG mit zwei Dritteln der Kopfstimmen und Abbedingung des Einzelfallerfordernisses sowie Beschlusskompetenz über Folgekosten | 134 |
| VIII. Öffnungsklauseln | 134 |
| 1. Einführung | 134 |
| 2. Konkrete Öffnungsklausel | 136 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zu Instandsetzungen und Instandhaltungen | 136 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zu Modernisierungen und Kosten | 137 |
| 3. Allgemeine Öffnungsklausel | 137 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Allgemeine Öffnungsklausel | 138 |
| IX. Hausgeld und Wirtschaftsplan | 138 |
| 1. Fälligkeit und Verzug | 138 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Fälligkeit des Hausgeldes | 139 |
| 2. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte | 139 |

| | |
|--|-----|
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Völliges Aufrechnungsverbot und Ausschluss von Zurückbehaltungsrechten | 140 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Aufrechnungsverbot und Ausschluss von Zurückbehaltungsrechten mit Ausnahmen | 140 |
| 3. Vorfälligkeitsklausel | 140 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vorfälligkeitsklausel mit Rückausnahme bei Eigentumswechsel und Beschlagnahme durch Zwangs- oder Insolvenzverwalter | 141 |
| 4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung | 141 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verpflichtung zur Abgabe einer notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfung | 142 |
| 5. Fortgeltung des Wirtschaftsplans | 142 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Fortgeltung des Wirtschaftsplans | 142 |
| X. Instandhaltung und Instandsetzung | 142 |
| 1. Begriffsbestimmungen | 143 |
| 2. Abgrenzung zu § 22 Abs. 1 und 2 WEG | 143 |
| 3. Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung | 144 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Instandhaltung und Instandsetzung | 144 |
| XI. Bauliche Veränderungen | 144 |
| 1. Begriffsbestimmung | 144 |
| 2. Legitimation von baulichen Veränderungen | 145 |
| a) Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer | 145 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen auch durch Zustimmung außerhalb der Versammlung | 146 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen nur durch Beschluss | 146 |
| b) Zustimmung des Verwalters | 147 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen nur mit Zustimmung des Verwalters (Erleichterung des § 22 Abs. 1 WEG) | 147 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation der Anbringung von Werbeschildern nur mit Zustimmung des Verwalters (Erleichterung des § 22 Abs. 1 WEG) | 147 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Anbringung von Balkonen nebst Sondernutzungsrecht und Kostentragung | 148 |
| XII. Modernisierung | 148 |
| 1. Begriffsbestimmungen | 149 |
| a) „Modernisierung“ | 149 |
| b) „Anpassung an den Stand der Technik“ | 150 |
| 2. Doppelt qualifizierte Mehrheit | 150 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verringerung der Vergleichsgröße im Rahmen des § 22 Abs. 2 WEG (Versammlungsmehrheiten) | 151 |

| | |
|---|------------|
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschlussfassung nach § 22 Abs. 2 WEG nur mit mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile | 151 |
| 3. Nachträgliches Zustimmungsverfahren | 151 |
| <i>Muster:</i> Nachträgliches Zustimmungsverfahren | 152 |
| XIII. Versammlung der Wohnungseigentümer | 152 |
| 1. Einführung | 152 |
| <i>Checkliste:</i> Eigentümersammlung | 153 |
| 2. Einzelfragen zur Eigentümersammlung | 153 |
| a) Zeitpunkt der Einberufung der Versammlung; Ladungsfrist | 153 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einberufung der Eigentümersammlung; Verlängerung der Ladungsfrist | 153 |
| b) Ladungsform | 153 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Form der Ladung | 154 |
| c) Zugangsfiktion | 154 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Zugangsfiktion | 154 |
| d) Adressenmitteilung | 154 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Mitteilung einer ladungsfähigen Anschrift | 155 |
| e) Beschlussfähigkeit | 155 |
| aa) Veränderungen | 155 |
| bb) Eventualversammlung | 155 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Eventualversammlung | 156 |
| f) Stimmrechtsprinzipien | 156 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen | 156 |
| g) Regelungen zum Abstimmungsmodus | 157 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Abstimmungsmodus | 157 |
| h) Vertreterklausel | 157 |
| aa) Grundsatz | 157 |
| bb) Formgebote für Vollmachten | 158 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vertreterklausel | 158 |
| i) Niederschrift | 158 |
| aa) Inhalte | 159 |
| <i>Checkliste:</i> Kann-Inhalte der Niederschrift einer Eigentümersammlung | 159 |
| bb) Erstellungsfrist | 159 |
| cc) Versendung | 160 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestimmungen zur Niederschrift | 160 |
| XIV. Beschluss-Sammlung | 161 |
| 1. Einführung | 161 |
| <i>Checkliste:</i> Beschluss-Sammlung | 161 |
| 2. Form der Beschluss-Sammlung | 161 |

| | |
|---|------------|
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Anordnung einer elektronischen Form... | 162 |
| 3. Art und Weise der Eintragungen | 162 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Art und Weise der Eintragungen | 162 |
| 4. Zu beurkundende Gegenstände | 162 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vereinbarungen zum Inhalt der Beschluss-Sammlung | 163 |
| 5. Zeitpunkt der Eintragung | 163 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Zeitpunkt von Eintragungen in die Beschluss-Sammlung | 164 |
| 6. Einsicht in die Beschluss-Sammlung | 164 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung; Kopien | 164 |
| 7. Führer der Beschluss-Sammlung | 164 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Führer der Beschluss-Sammlung | 165 |
| 8. Konkrete Öffnungsklausel | 165 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Öffnungsklausel für die Beschluss-Sammlung | 166 |
| XV. Verwalterbestellung | 166 |
| 1. Allgemeines | 166 |
| 2. Persönliche Anforderungen | 166 |
| 3. Bestellung | 167 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verwalterbestellung in der Gemeinschaftsordnung | 168 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestellungsende drei Jahre nach Eintragung der ersten Vormerkung | 170 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestellungsende drei Jahre nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher | 170 |
| 4. Abschluss des Verwaltervertrags | 171 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Eigentümersversammlung entscheidet über Verwaltervertrag | 171 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Mitbeurkundung des Verwaltervertrags | 171 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung des aufteilenden Eigentümers zum Abschluss des Verwaltervertrags | 172 |
| 5. Abberufung | 172 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschränkung der Abberufungsmöglichkeit auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes nur für den Erstverwalter | 172 |
| 6. Weitere Vorgaben zur Verwalterbestellung und -abberufung | 172 |
| XVI. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters | 173 |
| 1. Der Katalog des § 27 Abs. 1 bis 3 WEG | 173 |
| a) Durchführung von Beschlüssen und Einhaltung der Hausordnung | 174 |
| b) Instandhaltung und Instandsetzung | 174 |

| | |
|--|------------|
| c) Eilmaßnahmen | 175 |
| d) Finanzverwaltung | 175 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verbot „offener Treuhandkonten“ .. | 176 |
| e) Informationspflicht über Rechtsstreitigkeiten sowie Empfangs- bzw. Zustellungsvertreter | 176 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Notwendige Informationen per E-Mail | 177 |
| f) Abgabe von sog. Eigentümererklärungen | 178 |
| g) Vertretung in gerichtlichen Verfahren | 178 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung von Beitragsansprüchen | 178 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beauftragung eines Rechtsanwalts .. | 179 |
| h) Streitwertvereinbarungen | 179 |
| 2. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG) | 180 |
| 3. Originäre Verwalteraufgaben | 180 |
| XVII. Verwaltungsbeirat | 181 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat | 181 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat: Haftungsbeschränkung und Versicherung | 183 |
| XVIII. Mehrhausanlagen | 183 |
| 1. Einführung | 183 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Präambel Mehrhausanlage | 184 |
| 2. Regelungen zur Eigentümersammlung | 184 |
| a) Eigentümersammlung | 184 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschränktes Stimmrecht über bestimmte Gegenstände | 186 |
| b) Teilversammlungen (Gruppenversammlung) | 186 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu einer Teilversammlung | 187 |
| c) „Stuttgarter Modell“ (separate Eigentümersammlungen) | 187 |
| 3. Kostenregelungen | 188 |
| a) Allgemeines | 188 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu mehreren Bauabschnitten | 189 |
| b) Instandhaltungsrückstellung | 189 |
| c) Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung | 190 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung | 191 |
| d) Stecken gebliebener Bau | 191 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Stecken gebliebener Bau | 191 |
| 4. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums | 191 |
| 5. Regelungen zum Gebrauch | 192 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Gruppensordnung | 192 |
| 6. Regelungen zum Verwalter | 193 |

| | |
|---|------------|
| 7. Instandhaltungen und Instandsetzungen | 193 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Instandhaltungen und Instandsetzungen | 193 |
| 8. Bauliche Veränderungen | 193 |
| 9. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums | 193 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelung zur Teilabnahme bei Mehrhausanlagen im Erwerbervertrag | 194 |
| 10. Beschluss-Sammlung | 195 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vereinbarung zur Sammlung von Beschlüssen | 195 |
| 11. Wirtschaftseinheit | 196 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestimmung einer Wirtschaftseinheit | 196 |
| 12. Wiederaufbau | 196 |
| <i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestimmung zum Wiederaufbau | 196 |
| 13. Insbesondere: Reihenhausanlagen und Einzelhäuser | 197 |
| <i>Checkliste:</i> Gegenstände, die für eine Reihenhausanlage abbedungen oder geregelt werden könnten | 197 |
| XIX. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums | 198 |
| 1. Einführung | 198 |
| 2. Abnahmeverollmacht | 198 |
| <i>Muster:</i> Regelungen zur Abnahme im Erwerbervertrag | 199 |
| 3. Regelungen zur Abnahme außerhalb des Erwerbervertrags | 200 |
| a) Beschluss | 201 |
| <i>Muster:</i> Eigentümerversammlung – Beschlussantrag zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums | 201 |
| b) Vereinbarung | 202 |
| <i>Muster:</i> Abnahme in der Gemeinschaftsordnung | 203 |
| 4. Bausoll (Herstellungsverpflichtung) | 203 |
| <i>Muster:</i> Bestimmung eines gemeinsamen Bausolls in Gemeinschaftsordnung | 203 |
| 5. Nachzüglererwerb | 204 |
| <i>Muster:</i> Nachzüglererwerb und Abnahme in Gemeinschaftsordnung | 205 |
| XX. Übergang von Verträgen auf den Verband | |
| Wohnungseigentümergemeinschaft | 205 |
| 1. Einführung | 205 |
| <i>Checkliste:</i> Vor Entstehung des Verbands | |
| Wohnungseigentümergemeinschaft bereits geschlossene Verträge | 205 |
| 2. Einzelheiten zu den verschiedenen Situationen | 207 |
| a) Verwaltervertrag | 207 |
| <i>Muster:</i> Übergangsklausel in einem vorläufigen Verwaltervertrag auf Basis einer Genehmigung | 208 |
| b) Versorgerverträge | 208 |
| <i>Muster:</i> Übergangsklausel in einem Versorgervertrag | 208 |
| 3. Keine Genehmigung | 208 |

| | |
|---|------------|
| 4. Keine Regelung | 209 |
| C. Schließung der Wohnungsgrundbücher | 209 |
| I. Aufhebung der Sondereigentumsrechte | 209 |
| <i>Muster:</i> Vertragliche Aufhebung der Sondereigentumsrechte | 211 |
| II. Gegenstandsloswerden der Sondereigentumsrechte | 212 |
| III. Vereinigung aller Sondereigentumsrechte in einer Hand | 212 |
| <i>Muster:</i> Grundbuchenantrag des Alleineigentümers auf Schließung der Wohnungsgrundbücher | 214 |
| § 2 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Verwaltung | 215 |
| A. Beginn und Beendigung der Verwaltung | 220 |
| I. Beginn eines Verwaltungsmandats | 220 |
| 1. Allgemeines | 220 |
| <i>Muster:</i> Broschüre „Grundbegriffe des Wohnungseigentums“ | 222 |
| 2. Erstverwaltung | 226 |
| a) Datenübernahme in den Bestand | 226 |
| b) Sicherstellung des Zahlungsverkehrs | 227 |
| c) Genehmigung des Wirtschaftsplans/Sonderumlagen | 227 |
| d) Einberufung der ersten Eigentümersversammlung | 227 |
| e) Muster | 228 |
| <i>Checkliste:</i> Übernahme und Erstverwaltung | 228 |
| <i>Muster:</i> Schreiben wegen Erstverwaltung an Eigentümer | 231 |
| <i>Muster:</i> Aufbau der Aktenstruktur für den Immobilienverwalter | 232 |
| 3. Folgeverwaltung | 234 |
| a) Verwalterbestellung | 234 |
| b) Datenübernahme in den Bestand | 234 |
| c) Kaufmännische Bestandsaufnahme | 235 |
| d) Rechtliche Bestandsaufnahme | 236 |
| e) Technische Bestandsaufnahme | 237 |
| f) Muster | 237 |
| <i>Checkliste:</i> Übernahme Vorverwaltung | 237 |
| <i>Muster:</i> Schreiben Folgeverwalter an Eigentümer | 241 |
| <i>Checkliste:</i> Zustand Gebäude bei Übernahme – Begehungsprotokoll | 242 |
| <i>Checkliste:</i> Übergabe an Folgeverwalter | 245 |
| 4. Übernahme einer Zwangsverwaltung | 248 |
| a) Besonderheiten der Zwangsverwaltung | 248 |
| b) Verfahren | 249 |
| c) Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum | 250 |
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Schuldner | 252 |
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Gläubiger | 253 |
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Mieter | 254 |
| <i>Muster:</i> Fragebogen Mieter | 255 |

| | |
|---|------------|
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Verwalter | 256 |
| <i>Muster:</i> Schreiben an Bank wegen Eröffnung eines Anderkontos | 257 |
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an Kommune | 257 |
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an Strom-, Gas- und Wasserversorger | 257 |
| <i>Muster:</i> Erstes Schreiben an das Gericht | 257 |
| <i>Muster:</i> Erster Bericht gegenüber dem Gericht | 258 |
| <i>Muster:</i> Niederschrift über die Inbesitznahme | 259 |
| <i>Muster:</i> Übernahmeprotokoll | 259 |
| <i>Muster:</i> Zwangsverwalterklausel im Miet-/Pachtvertrag | 261 |
| II. Beendigung des Verwaltungsmandats | 261 |
| 1. Allgemeines | 261 |
| 2. Übergabe der Verwaltungsunterlagen | 262 |
| 3. Mitteilung zum Verwalterwechsel an Lieferanten, Versorger und Banken | 263 |
| <i>Muster:</i> Schreiben an Bank wegen Beendigung des Verwaltermandats | 263 |
| <i>Muster:</i> Schreiben an Kunden/Lieferanten wegen Beendigung des Verwaltermandats | 263 |
| B. Der Verwaltungsvertrag | 264 |
| I. Einführung | 264 |
| II. Die Auswirkungen der Teil-Rechtsfähigkeit | 264 |
| 1. Die Rechtsstellung des einzelnen Eigentümers | 265 |
| 2. Regelung durch „Synchronisationsbeschlüsse“ | 266 |
| III. Das Konkurrenzverhältnis von Vereinbarung und Beschluss | 266 |
| 1. Abstimmung des Vertragsinhalts auf die Gemeinschaftsordnung | 266 |
| 2. Scheinvereinbarungen | 267 |
| IV. Die doppelte Inhaltskontrolle der Vertragsklauseln | 268 |
| 1. Die Inhaltskontrolle nach AGB-Recht | 268 |
| a) Grundlagen | 268 |
| b) Typische Kläuseln auf dem Prüfstand | 269 |
| aa) Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens | 269 |
| bb) Delegation von Entscheidungskompetenzen | 270 |
| cc) Fiktionsklauseln | 271 |
| dd) Haftungsbeschränkungen | 271 |
| ee) Salvatorische Klauseln | 271 |
| ff) Vergütungsklauseln | 272 |
| 2. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung | 272 |
| a) Die Formalien der Beschlussfassung | 272 |
| b) Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit | 273 |
| c) Ordnungsmäßige Verwaltung | 274 |
| aa) Delegation der Verwaltungstätigkeit | 274 |
| bb) Laufzeit | 274 |
| cc) Rechtsvertretung | 275 |

| | |
|---|------------|
| (1) Aktive Rechtsvertretung | 275 |
| (2) Passive Rechtsvertretung | 276 |
| (3) Finanzierung | 276 |
| dd) Sondervergütungsregelungen | 276 |
| (1) Auferlegung neuer Aufgaben | 277 |
| <i>Muster:</i> Durchsetzung des Anspruchs auf Vergütungsanpassung (SEPA) | 278 |
| (2) Preiserhöhungsklauseln | 278 |
| V. Die Verwaltungsvollmacht | 279 |
| VI. Synchronisationsbeschlüsse | 280 |
| VII. Muster | 280 |
| <i>Muster:</i> Verwaltungsvertrag, Vergütungsverzeichnis, Verwaltungsvollmacht | 280 |
| C. Kaufmännische Verwaltung | 295 |
| I. Jahresabrechnung | 295 |
| 1. Grundlagen | 295 |
| a) Pflichtaufgabe des Verwalters | 296 |
| b) Prüfung der Jahresabrechnung | 297 |
| c) Beschlussfassung über die Jahresabrechnung | 297 |
| 2. Die Struktur der Jahresabrechnung | 298 |
| a) Formalien | 298 |
| b) Allgemeine Anforderungen | 298 |
| c) Die Abrechnungsgrundsätze der Rechtsprechung | 299 |
| aa) Prinzip der reinen Einnahmen-/Ausgabenrechnung | 299 |
| bb) Durchbrechung der Einheit von Jahresgesamt- und Jahreseinzelabrechnung | 299 |
| cc) Gebot der Saldenermittlung durch die sog. Abrechnungsspitze | 300 |
| (1) Problemfall Eigentümerwechsel | 300 |
| (2) Freistellung des Erwerbers von Zahlungsrückständen | 301 |
| dd) Informations- und Kontrollfunktion der Jahresabrechnung | 301 |
| 3. Die einzelnen Bestandteile der Jahresabrechnung | 301 |
| a) Die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung | 302 |
| aa) Reine Geldflussrechnung | 302 |
| bb) Ausweis der Einnahmen- und Ausgabenpositionen | 302 |
| cc) Behandlung der Zahlungsflüsse in Bezug auf die Instandhaltungsrückstellung | 303 |
| (1) Splittung des Wohngelds in Kosten- und Rücklagenanteil | 303 |
| <i>Muster:</i> Verrechnungsbeschluss bei Teilzahlungen auf den Wirtschaftsplan | 303 |
| (2) Ausweis in der Abrechnung | 304 |
| (3) Rücklagenfinanzierte Ausgaben | 304 |
| (4) Zinseinnahmen aus der Rücklage | 304 |
| <i>Muster:</i> Thesaurierungs- und Abrechnungsbeschluss für Zinsen | 305 |

| | |
|--|-----|
| dd) Behandlung aperiodischer und verbrauchsabhängig abzurechnender Geldflüsse | 305 |
| (1) Aperiodische Zahlungsflüsse | 305 |
| (2) Verbrauchsabhängig abzurechnende Geldflüsse | 305 |
| ee) Die Ermittlung der Abrechnungsspitze | 306 |
| b) Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung | 307 |
| c) Die Bankkontenentwicklung | 307 |
| d) Die Saldenliste | 308 |
| e) Der Vermögensstatus | 308 |
| <i>Muster:</i> Übersendungsschreiben Jahresabrechnung | 308 |
| <i>Muster:</i> Jahresgesamt- und Einzelabrechnung | 309 |
| 4. Sonderfälle | 315 |
| a) Abrechnung von Prozesskosten | 315 |
| aa) Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung | 315 |
| bb) Ausnahmen vom Anwendungsbereich des § 16 Abs. 8 WEG | 316 |
| cc) Kostenverteilung bei Eigentümerwechsel | 317 |
| b) Abrechnung von Sonderumlagen | 317 |
| <i>Muster:</i> Buchhalterische Behandlung der Sonderumlage | 317 |
| c) Abrechnung von Mehrhausanlagen | 318 |
| 5. Umsetzung des § 35 a EStG durch den Verwalter | 318 |
| a) Allgemeines | 318 |
| b) Fallgruppen berücksichtigungsfähiger Aufwendungen | 319 |
| c) Materiell-rechtliche Anwendungsgrundsätze | 320 |
| aa) Voraussetzung bei der Kostenentstehung für die Anrechenbarkeit | 320 |
| bb) Im Haushalt des Steuerpflichtigen | 320 |
| cc) Haushaltsbezogene Inanspruchnahme | 321 |
| dd) Unbare Zahlung | 321 |
| ee) Lohn-/Fahrt- und Maschineneinsatzkosten | 321 |
| ff) Anrechnungsüberhang | 322 |
| gg) Zahlungszeitpunkt und zeitliche Zuordnung der Anrechenbarkeit | 322 |
| hh) Versicherungsleistungen | 323 |
| d) Formelle Voraussetzung für die Anrechenbarkeit | 323 |
| aa) Für den Ersteller der Bescheinigung | 323 |
| bb) Für den Rechnungsausteller | 323 |
| e) Anspruchsberechtigung | 324 |
| aa) Wohnungseigentümer | 324 |
| bb) Mieter | 324 |
| f) Anspruchsausschlüsse | 324 |
| aa) Inanspruchnahme öffentlicher Förderung | 324 |
| bb) Neubaumaßnahmen | 325 |
| cc) Prüf- und Gutachtertätigkeiten | 325 |
| dd) Verwaltergebühren | 325 |
| ee) Mieten | 325 |

| | |
|---|------------|
| ff) Entsorgungskosten | 325 |
| g) Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse | 325 |
| aa) Anwendung | 325 |
| bb) Aufwandsansatz | 326 |
| cc) Nachweis des Arbeitsentgeltes | 326 |
| h) Handwerkerleistungen | 326 |
| aa) Anwendung | 326 |
| bb) Aufwandsansatz | 326 |
| cc) Nachweis des Arbeitsentgeltes | 326 |
| i) Divergenz: § 35 a EStG und öffentliche Förderung | 326 |
| aa) Vorteile einer öffentlichen Förderung | 326 |
| <i>Checkliste:</i> Vorteile einer öffentlichen Förderung | 327 |
| bb) Vorteile des § 35 a EStG | 327 |
| <i>Checkliste:</i> Vorteile des § 35 a EStG | 327 |
| cc) Praktische Berechnungen Zuschussvariante | 327 |
| dd) Praktische Berechnungen Darlehensvariante | 329 |
| j) Sondervergütung für den Verwalter für die Bescheinigungserstellung | 330 |
| II. Wirtschaftsplan | 330 |
| 1. Einführung | 330 |
| 2. Struktur des Wirtschaftsplans | 330 |
| a) Darstellung der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben | 331 |
| b) Liquiditätssicherung | 331 |
| c) Ermessensspielraum | 331 |
| <i>Muster:</i> Wirtschaftsplan | 332 |
| III. Rechnungsprüfung | 333 |
| 1. Grundlagen | 333 |
| 2. Anleitung zur Prüfung der Jahresabrechnung | 334 |
| a) Prüfungsgegenstand | 334 |
| b) Sorgfaltsmaßstab | 335 |
| c) Formelle Prüfung | 335 |
| aa) Jahresgesamt- und Einzelabrechnung | 336 |
| bb) Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung | 336 |
| cc) Kontenentwicklung | 337 |
| dd) Vermögensstatus | 337 |
| d) Rechnerische Prüfung | 337 |
| e) Sachliche Prüfung | 338 |
| aa) Kostenverteilungsschlüssel | 338 |
| bb) Belegrüfung | 338 |
| cc) Wichtige Annexprüfungen | 339 |
| 3. Anleitung zur Prüfung des Wirtschaftsplans | 340 |
| a) Formelle und rechnerische Prüfung | 340 |
| b) Sachliche Prüfung | 340 |
| 4. Abgabe des Stellungnahme | 340 |
| <i>Muster:</i> Protokoll einer Abrechnungsprüfung | 341 |

| | |
|--|------------|
| <i>Muster:</i> Protokoll einer Wirtschaftsplanprüfung | 344 |
| IV. Eigentümersammlung | 345 |
| 1. Grundlagen | 345 |
| a) Einberufung durch den Verwalter | 346 |
| b) Zeit und Ort der Versammlung | 346 |
| c) Die Einladung | 347 |
| d) Die Tagesordnung | 349 |
| e) Vertretung in der Eigentümersammlung | 349 |
| f) Das Versammlungsprotokoll | 350 |
| g) Organisation der Versammlung | 351 |
| 2. Muster | 353 |
| <i>Muster:</i> Einladungsschreiben zur Eigentümersammlung | 353 |
| <i>Muster:</i> Textvarianten bei besonderen Vereinbarungen | 353 |
| <i>Muster:</i> Einladungsschreiben Zweitversammlung | 354 |
| <i>Muster:</i> Einzelvollmacht für Eigentümersammlung | 354 |
| <i>Muster:</i> Dauervollmacht für Eigentümersammlung | 355 |
| <i>Musterbeispiel:</i> Tagesordnung | 356 |
| <i>Musterbeispiel:</i> Versammlungsprotokoll | 358 |
| <i>Muster:</i> Stimmzettel | 361 |
| <i>Muster:</i> Anschreiben Umlaufbeschluss | 361 |
| <i>Muster:</i> Antwortschreiben Umlaufbeschluss | 362 |
| <i>Muster:</i> Verkündung Umlaufbeschluss | 362 |
| <i>Checkliste:</i> Eigentümersammlung | 362 |
| V. Die Beschluss-Sammlung | 365 |
| 1. Einführung | 365 |
| 2. Inhaltliche Anforderungen | 365 |
| a) Beschlüsse | 365 |
| b) Gerichtliche Entscheidungen in einem Verfahren gem. § 43 WEG | 366 |
| c) Angabe von Ort, Datum, Gericht und Parteien | 367 |
| d) Anfechtungs- und Aufhebungsvermerke | 367 |
| 3. Formalien der Beschluss-Sammlung | 368 |
| a) Fortlaufende Nummerierung | 368 |
| b) Kennzeichnung aller Eintragungen, Vermerke und Löschungen mit dem Datum | 368 |
| c) Unverzüglichkeit der Vornahme von Eintragungen und Vermerken | 368 |
| 4. Pflichten bei der Führung der Beschluss-Sammlung | 369 |
| <i>Musterbeispiel:</i> Beschluss-Sammlung | 369 |
| VI. Musterbeschlüsse | 372 |
| 1. Einführung | 372 |
| 2. Geschäftsordnungsbeschlüsse in der Eigentümersammlung | 373 |
| <i>Muster:</i> Geschäftsordnungsbeschlüsse zum Rahmen der Versammlung | 373 |
| <i>Muster:</i> Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Teilnahmeberechtigung | 374 |
| <i>Muster:</i> Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Tagesordnung | 374 |

| | |
|--|-----|
| <i>Muster:</i> Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Versammlungsleitung | 374 |
| <i>Muster:</i> Geschäftsordnungsbeschluss zur geheimen Abstimmung | 374 |
| <i>Muster:</i> Ordnungsbeschlüsse | 375 |
| 3. Beschlüsse über Beitragsforderungen | 375 |
| <i>Muster:</i> Standardbeschluss Jahresabrechnung | 377 |
| <i>Muster:</i> Standardbeschluss Wirtschaftsplan | 377 |
| <i>Muster:</i> Verfallklausel zum Wirtschaftsplan | 377 |
| <i>Muster:</i> Vorfälligkeitsklausel zum Wirtschaftsplan | 378 |
| <i>Muster:</i> Standardbeschluss Sonderumlage | 378 |
| <i>Muster:</i> Organisationsbeschlüsse zu Beitragsforderungen | 378 |
| 4. Beschlüsse zum Verwaltungsbeirat | 380 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Bestellung des Verwaltungsbeirats | 381 |
| <i>Muster:</i> Nachrückerbeschluss | 381 |
| <i>Muster:</i> Ergänzungswahl | 381 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Entlastung des Beirats | 381 |
| 5. Beschlüsse zur Verwalterbestellung und zum Verwaltungsvertrag | 381 |
| a) Stimmrechtsverbot für den Verwalter? | 381 |
| b) Formalien der Beschlussfassung | 383 |
| <i>Muster:</i> Verwalterneubestellung bei vorliegendem Verwaltungsvertrag | 383 |
| <i>Muster:</i> Verwalterneubestellung ohne vorliegenden Vertrag | 383 |
| <i>Muster:</i> Verlängerung eines bestehenden Verwaltungsverhältnisses | 384 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Entlastung des Verwalters | 384 |
| 6. Beschlüsse über die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses | 384 |
| <i>Muster:</i> Abwahl des Verwalters und Vertragskündigung | 385 |
| <i>Muster:</i> Einvernehmliche Aufhebung des Verwaltungsverhältnisses | 385 |
| <i>Muster:</i> Aufhebungsvereinbarung | 385 |
| 7. Synchronisationsbeschluss zum Verwaltungsvertrag | 386 |
| <i>Muster:</i> Kostenverteilung bei Sonderleistungen des Verwalters | 386 |
| 8. Beschlüsse über bauliche Maßnahmen | 386 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über Instandhaltung | 390 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung Beschaffung Energieausweis | 391 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über einfache Instandsetzung | 391 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über modernisierende Instandsetzung | 391 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahme im gestuften Verfahren nebst Regelverzicht | 392 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung | 394 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung (Eine-JA-Stimme-Lösung) | 395 |
| 9. Beschlüsse über Änderungen der Kostenverteilung | 395 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 3 WEG | 397 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG | 397 |

| | |
|---|------------|
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Erhebung einer „Umrugskostenpauschale“ | 397 |
| 10. Beschlüsse in Rechtsangelegenheiten | 398 |
| <i>Muster:</i> Vorrats-Beschluss über Passiv-Rechtsvertretung, Rechtsanwaltsbeauftragung und -vergütung | 398 |
| <i>Muster:</i> Einzelfallbeschluss über Passiv-Rechtsvertretung, Anwaltsbeauftragung und -vergütung | 399 |
| <i>Muster:</i> Vorrats-Beschluss über Aktiv-Rechtsvertretung in Beitragsangelegenheiten | 399 |
| <i>Muster:</i> Einzelfall-Beschluss über Aktiv-Rechtsvertretung in Beitragsangelegenheiten | 399 |
| <i>Muster:</i> Ausfrierbeschluss | 400 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über Ratenzahlung in Beitragsangelegenheiten | 400 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über Abschluss eines Vergleichs | 401 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Genehmigung eines Vergleichs | 401 |
| <i>Muster:</i> Vorrats-Beschluss über Freigabe von Sicherungsrechten | 402 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über Verfolgung von Abwehr-, Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen | 402 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums | 402 |
| <i>Muster:</i> Beschluss zur Verfolgung von Mängelansprüchen aus Werkvertrag | 402 |
| <i>Muster:</i> Beschluss zur Verfolgung von Mängelansprüchen gegen Bauträger | 403 |
| <i>Muster:</i> Beschluss zur Anspruchsdurchsetzung gegen den Vor- Verwalter | 404 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Ersetzung einer vereinbarten Verwalterzustimmung | 406 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Aufhebung einer vereinbarten Verwalterzustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums | 406 |
| 11. Beschlüsse zur Unterrichtung der Eigentümer über gerichtliche Verfahren | 406 |
| <i>Muster:</i> Vorratsbeschluss über die Unterrichtung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG | 406 |
| <i>Muster:</i> Bestimmung eines Ersatz-Zustellungsvertreters und dessen Vertreters | 407 |
| 12. Beschlüsse zur Verkehrssicherung | 407 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung zur Durchführung der TrinkwV | 408 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung zur Nachrüstung und Wartung von Rauchwarnmeldern | 408 |
| 13. Vernichtung von Verwaltungsunterlagen | 409 |
| <i>Muster:</i> Einzelbeschluss Aktenvernichtung | 410 |
| <i>Muster:</i> Vorratsbeschluss Aktenvernichtung | 411 |
| <i>Muster:</i> Beschluss zur Übergabe von Verwaltungsunterlagen an Eigentümer | 411 |
| 14. Umlaufbeschluss | 412 |
| <i>Muster:</i> Orga-Beschluss Umlaufverfahren | 412 |

| | |
|---|-----|
| 15. Zweitbeschluss | 412 |
| <i>Muster: Wiederholungsbeschluss</i> | 414 |
| <i>Muster: Ergänzungsbeschluss</i> | 414 |
| <i>Muster: Änderungsbeschluss</i> | 414 |
| VII. Hausordnung | 414 |
| 1. Grundlagen | 414 |
| 2. Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft | 414 |
| 3. Verwalterermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung | 415 |
| 4. Bindungswirkung der Hausordnung | 416 |
| 5. Durchsetzung der Hausordnung | 416 |
| 6. Die Regelungsinhalte | 417 |
| <i>Muster: Hausordnung</i> | 417 |
| D. Technische Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) | 423 |
| I. Vorbemerkung | 423 |
| II. Pflichten der Wohnungseigentümer | 423 |
| III. Duldungspflicht des Eigentümers | 423 |
| IV. Haftung des Eigentümers | 424 |
| V. Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft | 425 |
| VI. Pflichten des Verwalters | 425 |
| VII. Notmaßnahme auch ohne Beschluss | 425 |
| VIII. Unterstützung der Gemeinschaft als Pflicht des Verwalters | 426 |
| <i>Checkliste: Begehung der Wohnanlage</i> | 426 |
| IX. Verwalter kein Bausachverständiger | 439 |
| X. Angebote oder Ausschreibungen, Wirtschaftlichkeit | 439 |
| XI. Auftragerteilung | 440 |
| <i>Muster: Bauwerkvertrag</i> | 440 |
| <i>Muster: Allgemeine Bedingungen für die Vergabe und Ausführungen von Bauleistungen</i> | 441 |
| XII. Abnahme vor Bezahlung der Rechnung | 443 |
| <i>Muster: Abnahmeprotokoll</i> | 443 |
| XIII. Finanzierung von Bauleistungen | 444 |
| XIV. Rechte des Verwalters aus dem Verwaltervertrag – Instandhaltung ohne Beschlussfassung möglich? | 444 |
| <i>Muster: Kleinreparaturbeschluss</i> | 445 |
| XV. Informationspflichten des Verwalters zur ordnungsgemäßen Beschlussfassung | 445 |
| XVI. Definition der Instandhaltung | 446 |
| XVII. Definition Instandsetzung | 446 |

| | |
|--|-----|
| XVIII. Unterschied zwischen modernisierender Instandsetzung und Modernisierung | 447 |
| XIX. Definition der baulichen Veränderung | 447 |
| XX. Kostenverteilung | 449 |
| XXI. Instandhaltungsrückstellung | 449 |
| <i>Checkliste: Nutzungsdauer von Gebäudeteilen</i> | 451 |
| XXII. Weitere Muster | 458 |
| <i>Muster: Abnahmeprotokoll Handwerkerleistung</i> | 458 |
| <i>Muster: Aushang wegen Fassadensanierung</i> | 459 |
| <i>Muster: Mängelanzeige</i> | 460 |
| <i>Muster: Mängelanzeige – Anschreiben</i> | 460 |
| <i>Muster: Bestellung von Namensschildern</i> | 461 |
| <i>Muster: Aushang Schlussabnahme</i> | 461 |
| <i>Muster: Kleinauftrag</i> | 462 |
| <i>Muster: Schadensmeldung</i> | 462 |
| XXIII. Umsetzung der EnEV 2009 durch den Verwalter | 464 |
| 1. Einführung | 464 |
| a) Bedeutung der EnEV 2009 für den Verwalter | 464 |
| b) Ausblick auf die EnEV 2014 | 465 |
| c) Bewertung für die Verwalterpraxis | 465 |
| d) Geltungs- und Umsetzungsanspruch | 465 |
| 2. Die wichtigsten Regelungen der EnEV 2009 zu Anlagen und Bauteilen | 466 |
| <i>Checkliste: Für den Verwalter wichtige Vorschriften der EnEV</i> | 466 |
| a) Anwendungsbereich | 467 |
| b) Begriffsbestimmungen | 467 |
| c) Neubauten | 468 |
| d) Bestandsimmobilien und § 9 EnEV 2009 | 468 |
| aa) Einführung | 468 |
| bb) Auswirkungen des § 9 EnEV auf die Verwaltungspraxis | 469 |
| <i>Checkliste: Überschneidungen zwischen Eingriffen in die Gebäudesubstanz mit der EnEV 2009</i> | 470 |
| cc) Sonderproblem obstruktive Beschlussfassung | 470 |
| <i>Muster: Risikohinweis des Verwalters bei Verstößen gegen die EnEV 2009</i> | 471 |
| <i>Muster: Haftungsfreistellungsbeschluss</i> | 471 |
| dd) Amortisation und Befreiungsmöglichkeiten | 472 |
| <i>Checkliste Wärmedämmfassade</i> | 472 |
| e) Nachrüstpflichten gem. § 10 EnEV | 472 |
| aa) Pflicht zur Außerbetriebnahme veralteter Heizkessel | 473 |
| bb) Pflicht zur nachträglichen Dämmung von Rohrleitungen und Armaturen | 473 |
| cc) Pflicht zur nachträglichen Dämmung von Geschossdecken | 473 |

| | |
|---|-----|
| <i>Checkliste: Nachrüstpflichten der Eigentümergemeinschaften nach § 10 EnEV</i> | 475 |
| f) Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen | 475 |
| g) Pflicht zur Aufrechterhaltung der energetischen Qualität | 475 |
| h) Energetische Inspektion von Klimaanlagen | 476 |
| <i>Checkliste: Fristen für die Wartung von Klimaanlagen</i> | 476 |
| i) Pflicht zur Ausstattung mit Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln | 477 |
| j) Pflicht zur Nachrüstung von Heizungs-/Raumtemperaturregelungen und Pumpen | 477 |
| <i>Checkliste: Weitere Nachrüstungsverpflichtungen in Bezug auf die Heizungstechnik (§ 14 EnEV)</i> | 478 |
| 3. Beschaffung des Energieausweises | 478 |
| <i>Muster: Beschlussfassung Beschaffung Energieausweis</i> | 479 |
| 4. Ausnahmen und Befreiungsmöglichkeiten | 479 |
| <i>Muster: Antragstellung auf Befreiung von Auflagen der EnEV</i> | 479 |
| 5. Finanzierungs- und Zuschussmöglichkeiten | 480 |
| <i>Checkliste: Zuschussarten, die häufig nicht an die Vorgaben der EnEV 2009 gekoppelt sind</i> | 480 |
| a) Kommunale Förderprogramme (Umschluss- oder Neuanschlussprämie) | 480 |
| b) Förderprogramme der Bundesländer | 481 |
| c) Förderungsmöglichkeiten des Bundes | 481 |
| aa) KfW: Zuschussvariante | 481 |
| bb) KfW: Darlehensvariante | 482 |
| cc) Zuschuss durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausführkontrolle (BaFa) | 483 |
| <i>Musterbeschluss: Beantragung eines Zuschusses für die Gemeinschaft</i> | 483 |
| d) Steuerermäßigung gem. § 35 a EStG | 484 |
| XXIV. Umsetzung der HeizkostenV 2009 durch den Verwalter | 485 |
| 1. Einführung | 485 |
| 2. Auswirkungen auf die Verwaltung von Wohnungseigentum | 486 |
| a) Vorrang der HeizkostenV | 486 |
| b) Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung | 486 |
| aa) Ausstattung mit geeigneten Erfassungsgeräten | 486 |
| bb) Verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten | 487 |
| <i>Muster: Ausstattung mit Erfassungsgeräten und Abrechnung nach HeizkostenV</i> | 487 |
| cc) Änderungen des Verteilerschlüssels | 487 |
| <i>Muster: Beschluss über Änderung der Kostenverteilung gem. HeizkostenV</i> | 488 |
| XXV. Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht | 488 |
| 1. Grundlagen der Verkehrssicherung im Wohnungseigentum | 488 |

| | |
|--|-----|
| a) Öffentlich-rechtliche Verkehrssicherungspflichten | 489 |
| b) Privatrechtliche Verkehrssicherungspflichten | 490 |
| aa) Übernahme einer Verkehrssicherungspflicht durch Vereinbarung ... | 490 |
| bb) Verkehrssicherung als Bestandteil des Wohnungseigentums | 490 |
| cc) Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht | 490 |
| (1) Verkehrssicherung von Immobilien | 491 |
| (2) Zu schützende Dritte | 491 |
| (3) Pflichtenumfang | 491 |
| (4) Sicherungsmaßnahmen | 491 |
| c) Haftungspotenzial | 492 |
| 2. Die Träger der Verkehrssicherungspflicht im Wohnungseigentum | 493 |
| a) Die Verkehrssicherungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers | 493 |
| aa) Haftung der Wohnungseigentümer | 493 |
| bb) Haftung des Verbandes | 493 |
| cc) Primäre und sekundäre Haftung der Wohnungseigentümer | 494 |
| b) Die Wahrnehmung der Verkehrssicherung durch die Gemeinschaft | 494 |
| aa) Haftung des Verbandes, Verwalter als Vollzugsorgan | 494 |
| bb) Eigene deliktische Haftung des Verbandes | 495 |
| cc) Innenverhältnis von Wohnungseigentümern und Gemeinschaft | 495 |
| c) Die Rolle des Verwalters | 495 |
| aa) Haftung des Verwalters | 495 |
| bb) Obstruktives Beschlussverhalten | 496 |
| 3. Verwaltungspraxis und Strategien zur Haftungsvermeidung | 497 |
| a) Die Delegation der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte | 497 |
| aa) Übertragung auf einzelne Wohnungseigentümer | 498 |
| <i>Muster:</i> Risikohinweis des Verwalters wegen fehlender Beschlusskompetenz | 498 |
| bb) Übertragung auf fachkundige Dritte | 499 |
| <i>Checkliste:</i> Übertragung der Verkehrssicherungspflicht über einen Wartungsvertrag | 499 |
| cc) Beschlussvorbereitung und Beschlussfassung nebst Kostentragung | 500 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über die Vergabe eines Wartungsvertrags | 501 |
| dd) Die Kostenverteilung | 501 |
| ee) Die Steuerermäßigung gem. § 35 a EStG | 502 |
| <i>Checkliste:</i> § 35 a EStG bei Wartungsverträgen | 502 |
| b) Organisation und Dokumentation | 502 |
| <i>Muster:</i> Begehungsprotokoll Verkehrssicherung | 503 |
| c) Die Gestaltung des Verwaltervertrags | 504 |
| d) Ausreichende Versicherungsdeckung für Verwalter und WEG | 504 |
| 4. Leitfaden für wiederkehrende Verkehrssicherungspflichten | 505 |
| a) Kontrolle des Baumbestandes | 506 |
| b) Aufzugsanlagen | 507 |

| | |
|---|------------|
| c) Elektrische Sicherheitsüberprüfung nach TRBS 1201, Teil 4 (früher BGVA 3) | 508 |
| d) Fettabscheider | 509 |
| e) Auflagen des Bauordnungsrechts | 509 |
| f) Garagen- und Stellplatzverordnung | 511 |
| g) Klima- und Lüftungsanlagen | 512 |
| h) Kraftbetätigte Türen, Tore und Fenster | 512 |
| i) Räum- und Streupflicht | 513 |
| j) Rauchwarnmelder: Nachrüstung und Wartung | 514 |
| aa) Die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen | 514 |
| bb) Allgemeines | 515 |
| cc) Beschlusskompetenz der Eigentümersversammlung | 516 |
| dd) Duldungspflichten | 517 |
| <i>Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern</i> | 517 |
| ee) Beschlüsse bei fehlender Nachrüstpflicht | 518 |
| k) Spielplätze | 519 |
| <i>Muster: Verkehrssicherung Spielplatz</i> | 519 |
| <i>Muster: Sichtprüfung</i> | 520 |
| <i>Muster: Beschlussfassung Verkehrssicherung Spielplatz</i> | 521 |
| l) Sprinkleranlage, Sprühwasserlöschanlage, Feuerlöschanlage | 521 |
| m) Tankanlagenprüfpflicht | 522 |
| n) TRGI 2008 – Technische Regeln für Gasinstallationen | 523 |
| o) Trinkwasserverordnung | 524 |
| aa) Legionellenkontrolle | 525 |
| <i>Checkliste: Übergangsfristen für § 14 Abs. 3 TrinkwV unterfallende Anlagen</i> | 526 |
| bb) Pflichten aus § 16 Abs. 7 TrinkwV | 527 |
| cc) Die Bestandsaufnahme im Mehrfamilienhaus | 527 |
| <i>Muster: Bestandsaufnahme und Auftrag zur Verprobung</i> | 528 |
| <i>Muster: Vorbereitungsbeschluss zur Durchführung der TrinkwV</i> | 529 |
| <i>Muster: Beschlussfassung zur Durchführung der TrinkwV</i> | 529 |
| <i>Muster: Hinweis auf die TrinkwV</i> | 529 |
| <i>Muster: Aushang TrinkwV</i> | 529 |
| E. Ökologie und Ökonomie im Bestand | 530 |
| I. Allgemeines | 530 |
| II. Praktische Beispiele für Einsparmöglichkeiten | 531 |
| 1. Hochinvestive Maßnahmen | 531 |
| 2. Geringinvestive Maßnahmen | 531 |
| <i>Musterbeschluss</i> | 534 |
| <i>Musterbeschluss: Vorbereitung von umfangreichen Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung</i> | 535 |
| <i>Musterbeschluss: Umsetzung von energetischen Maßnahmen zur Gebäudesanierung und deren Finanzierung</i> | 536 |

| | |
|---|-----|
| <i>Muster:</i> Beschluss der Eigentümerversammlung wegen Regulierung von Mängeln bei der Bauausführung und Bauaufsicht | 536 |
| F. Finanzierung | 536 |
| I. Eigenfinanzierung | 537 |
| <i>Muster:</i> Allgemeiner Finanzierungsbeschluss | 537 |
| <i>Muster:</i> Beschluss zur Liquiditätssicherung | 537 |
| II. Fremdfinanzierung | 538 |
| 1. Umsetzungsprobleme | 538 |
| a) Beschlussfassung nur im Rahmen der Verwaltungskompetenz | 538 |
| b) Beschlussfassung nur im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung | 539 |
| aa) Widerspruch gegen den Grundsatz der Eigenfinanzierung? | 539 |
| bb) Benachteiligung der Rechtsposition einzelner Eigentümer | 540 |
| cc) Mangelnde Kreditwürdigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft? | 541 |
| 2. Alternative Formen | 542 |
| 3. Hinweispflicht | 542 |
| <i>Muster:</i> Beschlussvorschlag Darlehensaufnahme durch den Verband | 542 |
| G. Versicherungsschäden | 546 |
| I. Einführung | 546 |
| II. Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts | 546 |
| III. Aufgaben des Verwalters | 548 |
| 1. Die Abschlusskompetenz des Verwalters | 548 |
| 2. Pflichten im Versicherungsfall | 549 |
| IV. Praktische Abwicklung | 549 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung Schadensregulierung auch betreffend Sondereigentum über die Gemeinschaft im Einzelfall | 550 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung Schadensregulierung betreffend Sondereigentum durch den einzelnen Wohnungseigentümer (Vorratsbeschluss) | 550 |
| <i>Muster:</i> Beschlussfassung über die Tragung einer vereinbarten Selbstbeteiligung durch den einzelnen Wohnungseigentümer (Vorratsbeschluss) | 550 |
| <i>Checkliste:</i> Obliegenheiten des Verwalters im Versicherungsfall | 551 |
| <i>Muster:</i> Schadensaufnahme und Meldung an Versicherung | 551 |
| <i>Muster:</i> Benachrichtigungsschreiben an Wohnungseigentümer wegen Schadensabwicklung | 552 |
| <i>Muster:</i> Regulierungsschreiben an Versicherung | 552 |
| <i>Muster:</i> Kostenblatt Versicherungsschaden für Abrechnung | 553 |
| H. Personalführung | 553 |
| I. Einführung | 553 |
| II. Führung im 21. Jahrhundert | 555 |

| | |
|---|------------|
| III. Elemente erfolgreicher Führung im Unternehmen | 555 |
| 1. Leistung | 555 |
| 2. Motivation | 556 |
| 3. Kommunikation | 557 |
| IV. Die richtigen Mitarbeiter suchen, finden und halten | 557 |
| 1. Die richtigen Mitarbeiter suchen | 557 |
| 2. Die richtigen Mitarbeiter finden | 558 |
| 3. Einarbeitung von neuen Mitarbeitern | 559 |
| 4. Die richtigen Mitarbeiter halten | 559 |
| <i>Checkliste: Einstellungstrichter</i> | 560 |
| <i>Checkliste: Einarbeitung neuer Mitarbeiter</i> | 563 |
| <i>Checkliste: Mitarbeitergespräch, Standort- und Zielbestimmung</i> | 564 |
| <i>Checkliste: Standort- und Zielbestimmung für Mitarbeiter/</i> <i>Mitunternehmer mit Führungsverantwortung</i> | 565 |
| I. Muster zur sonstigen Verwaltung | 571 |
| I. Besondere Gebrauchs- und Nutzungsregelungen | 571 |
| 1. Genehmigung von Parabolantennen | 571 |
| <i>Muster: Nutzervereinbarung Parabolantenne</i> | 572 |
| 2. Gebrauchs- und Nutzungsregelung über Kraftfahrzeugstellplätze | 573 |
| <i>Muster: Gebrauchsregelung Gemeinschaftsstellplätze</i> | 574 |
| II. Geschäftsordnung des Verwaltungsbirats | 576 |
| <i>Muster: Geschäftsordnung des Beirats</i> | 576 |
| III. Vorgehensweise bei obstruktivem Beschlussverhalten | 577 |
| <i>Muster: Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der</i> <i>Eigentümerversammlung wegen Rechtswidrigkeit</i> | 578 |
| <i>Muster: Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der</i> <i>Eigentümerversammlung wegen Verzichts auf Fachleute</i> | 578 |
| <i>Muster: Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der</i> <i>Eigentümerversammlung wegen Beschlusskompetenz</i> | 579 |
| <i>Muster: Haftungsfreistellungsbeschluss</i> | 579 |
| IV. Vermietetes Wohnungseigentum | 580 |
| 1. Gebrauchs- und Nutzungsregelungen | 580 |
| 2. Kostenverteilungsschlüssel | 580 |
| 3. Abhilfemöglichkeiten | 580 |
| <i>Muster: Mietvertragszusatz bei vermietetem Wohneigentum</i> | 581 |
| V. Erwerb von Wohnungseigentum durch die Gemeinschaft | 582 |
| <i>Muster: Erwerb von Wohnungseigentum durch den Verband</i> | 582 |
| VI. Abgeltungsbeschluss | 583 |
| <i>Muster: Abgeltungsbeschluss Fenstereinbau</i> | 584 |
| VII. Einbindung der WEG in Rahmenverträge des Verwalters | 586 |

| | |
|--|------------|
| <i>Muster:</i> Einbindungsbeschluss in Rahmenvertrag | 586 |
| § 3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Streit | 587 |
| A. Einführung in das Verfahrensrecht | 589 |
| I. Grundprinzipien der ZPO: Verfahrensarten, Prozessgrundsätze | 589 |
| II. Verfahrensablauf, Schlichtungsverfahren, Instanzenzug in WEG-Sachen | 590 |
| 1. Verfahrensablauf | 590 |
| 2. Schlichtungsverfahren | 591 |
| 3. Instanzenzug im WEG-Verfahren | 592 |
| a) Internationale Zuständigkeit | 592 |
| b) Einganginstanz, örtliche und sachliche Zuständigkeit | 592 |
| c) Berufungs- und Beschwerdeinstanz | 593 |
| d) Revision und Rechtsbeschwerde | 593 |
| e) Kosten des Gerichtsverfahrens | 594 |
| B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer | 594 |
| I. Einführung | 594 |
| II. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen die anderen Eigentümer | 595 |
| 1. Klagen im Bereich der Willensbildung | 595 |
| a) Anfechtungsklage | 595 |
| aa) Abgrenzung | 595 |
| bb) Gerichts Zuständigkeit | 596 |
| cc) Anfechtungsfrist | 596 |
| dd) Klagebefugnis (Aktivlegitimation) | 598 |
| ee) Passivlegitimation, Beklagtenseite | 600 |
| ff) Vertretung der Beklagten, Zustellungsvertretung | 601 |
| gg) Muster | 602 |
| <i>Muster:</i> Anfechtungsklage ohne Begründung (Grundmuster) | 602 |
| <i>Muster:</i> Anfechtungsklage in Prozessstandschaft (Erwerber) | 603 |
| <i>Muster:</i> Anfechtungsklage, keine Zustellung an Verwalter und Ersatzzustellungsvertreter möglich | 604 |
| hh) Anfechtungsbegründung, Frist | 605 |
| <i>Muster:</i> Vorsorglicher Hinweis auf Präklusion nicht fristgerecht vorgetragener Anfechtungsgründe | 606 |
| b) Nichtigkeitsklage | 606 |
| <i>Muster:</i> Nichtigkeitsklage | 607 |
| c) Einstweiliger Rechtsschutz | 608 |
| aa) Durchführung des einstweiligen Verfügungsverfahrens | 608 |
| bb) Vorbeugender Unterlassungsantrag | 608 |
| <i>Muster:</i> Vorbeugender Unterlassungsantrag | 609 |
| cc) Einstweilige Beschlussaussetzung | 610 |
| (1) Allgemeines | 610 |

| | |
|--|-----|
| (2) Einstweilige Verfügungen im Rahmen der Anfechtung der Verwalterbestellung | 611 |
| <i>Muster:</i> Klage gegen Verwalterbestellung mit flankierenden einstweiligen Verfügungen mit Begründung | 613 |
| d) Anfechtung eines Negativbeschlusses | 619 |
| e) Beschlussersetzung | 619 |
| <i>Muster:</i> Beschlussersetzungsklage | 620 |
| f) Beschlussfeststellung | 621 |
| aa) Fristgebundene Beschlussfeststellung | 621 |
| bb) Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses | 622 |
| <i>Muster:</i> Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses | 622 |
| 2. Sonstige Klagen gegen andere Eigentümer | 624 |
| a) Unterlassungs- und Beseitigungsklagen gegen andere Eigentümer | 624 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen anderen Eigentümer auf Unterlassen eines Verhaltens (Lärmimmissionen) | 625 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen anderen Eigentümer auf Vornahme einer Handlung (Rückbau von baulichen Veränderungen) .. | 627 |
| b) Klagen auf Herausgabe des Eigentums gegen andere Eigentümer | 629 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen anderen Eigentümer auf Herausgabe von Gemeinschaftseigentum | 630 |
| c) Zahlungsklagen gegen andere Eigentümer | 631 |
| <i>Muster:</i> Zahlungsklage gegen Miteigentümer wegen Beschädigung des Sondereigentums | 632 |
| <i>Muster:</i> Zahlungsklage gegen Miteigentümer wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums | 634 |
| III. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verband | |
| Wohnungseigentümergemeinschaft | 635 |
| 1. Rückgriffsklagen | 636 |
| a) Aufwendungsersatzklage nach Notgeschäftsführung | 636 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft auf Aufwendungsersatz nach Notgeschäftsführung | 638 |
| b) Regress wegen Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands | |
| Wohnungseigentümergemeinschaft | 640 |
| <i>Muster:</i> Regressklage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft wegen Tilgung einer Verbandsschuld | 641 |
| 2. Schadensersatzklagen | 642 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft auf Schadensersatz (wegen eines Mietausfallschadens) | 643 |
| IV. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verwalter | 644 |
| 1. Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Schadensersatz | 645 |

| | |
|---|-----|
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Schadensersatz (wegen eines Mietausfallschadens) | 645 |
| 2. Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Vertragserfüllung | 647 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Belegeinsicht | 648 |
| V. Streitigkeiten im Außenverhältnis | 649 |
| 1. Klagen wegen Beeinträchtigung des Sondereigentums | 649 |
| <i>Muster:</i> Zahlungsklage des Eigentümers gegen Dritten wegen Beschädigung des Sondereigentums | 650 |
| 2. Klagen wegen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums mit Ausnahme der Bauträgerproblematik | 651 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen Dritte auf Herausgabe von Gemeinschaftseigentum | 652 |
| <i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen Dritten auf Beseitigung einer Beeinträchtigung am Gemeinschaftseigentum (Parabolantenne) | 653 |
| 3. Klagen gegen den Bauträger wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums | 655 |
| <i>Muster:</i> Vorschussklage des Eigentümers gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum | 656 |
| C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft | 657 |
| I. Einführung | 657 |
| II. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft gegen Wohnungseigentümer | 658 |
| 1. Verfahren wegen Beitragsansprüchen | 658 |
| a) Klage auf Beitragszahlung („Hausgeldklage“) | 659 |
| <i>Muster:</i> „Hausgeldklage“ (mit negativer Abrechnungsspitze, Wechsel des Wirtschaftsplans bei Vorfälligkeit und Sonderumlage) | 661 |
| b) Mahnverfahren | 663 |
| <i>Muster:</i> Anspruchsbegründung nach Einspruch gegen Vollstreckungsbescheid | 664 |
| 2. Sonstige Klagen | 664 |
| a) Klagen in Prozessstandschaft | 664 |
| <i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft in Prozessstandschaft gegen einen Eigentümer auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (Rückbau von baulichen Veränderungen) | 666 |
| b) Entziehungsklage | 668 |
| <i>Muster:</i> Entziehungsklage | 669 |
| III. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter | 670 |
| 1. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen | 672 |
| <i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen | 673 |

| | |
|--|------------|
| 2. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung | 674 |
| <i>Muster: Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung</i> | 674 |
| 3. Auskunftsklage | 675 |
| <i>Muster: Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Auskunft</i> | 676 |
| 4. Schadensersatzklage | 677 |
| <i>Muster: Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Schadensersatz</i> | 678 |
| IV. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft im Außenverhältnis | 679 |
| 1. Einführung | 679 |
| 2. Klagen in Prozessstandschaft | 680 |
| <i>Muster: Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft in Prozessstandschaft auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (Rückbau von baulichen Veränderungen)</i> | 680 |
| 3. Überblick über die sonstigen Klagen des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft | 682 |
| D. Das Mandat für den Verwalter | 682 |
| I. Einführung | 682 |
| II. Mandat für den Verwalter gegen den Wohnungseigentümer | 683 |
| 1. Anfechtungsklage | 683 |
| <i>Muster: Anfechtungsklage des Verwalters gegen Beschluss über seine Abberufung</i> | 684 |
| 2. Sonstige Klagen: Verteidigung gegen Beschlussausführungsklage | 685 |
| <i>Muster: Verteidigung des Verwalters gegen Beschlussausführungsklage einzelner Eigentümer</i> | 686 |
| III. Mandat für den Verwalter gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft | 686 |
| 1. Feststellungsklage bei Unwirksamkeit einer Kündigung des Verwaltervertrags | 687 |
| <i>Muster: Klage des Verwalters gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung des Verwaltervertrags</i> | 687 |
| 2. Zahlungsklage Verwalterhonorar gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft und die Eigentümer | 689 |
| <i>Muster: Klage des Verwalters gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft und die Eigentümer auf Zahlung des Verwalterhonorars</i> | 689 |
| IV. Streitigkeiten im Außenverhältnis: Mandat für den Verwalter gegen Dritte | 690 |

| | |
|--|------------|
| <i>Muster:</i> Erwiderung des Verwalters gegen Klage auf Schadensersatz wegen Vertretung ohne Vertretungsmacht | 691 |
| <i>Muster:</i> Erwiderung des Verwalters gegen Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht | 691 |
| E. Sonstige prozessuale Muster | 692 |
| I. Allgemeine zivilprozessuale Muster | 692 |
| 1. Streitverkündung | 692 |
| <i>Muster:</i> Streitverkündung | 693 |
| 2. Einstweilige Verfügung | 694 |
| <i>Muster:</i> Einstweilige Verfügung auf Suspendierung der Wirkungen eines Beschlusses | 695 |
| 3. Tatbestandsberichtigung | 697 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Tatbestandsberichtigung | 697 |
| 4. Urteilsergänzung | 698 |
| <i>Muster:</i> Urteilsergänzung | 698 |
| 5. Prozesskostenhilfe | 698 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Prozesskostenhilfe | 699 |
| 6. Wiedereinsetzung | 699 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Wiedereinsetzung | 700 |
| 7. Selbstständiges Beweisverfahren | 701 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens | 702 |
| II. Rechtsmittel | 703 |
| 1. Berufung | 703 |
| <i>Muster:</i> Berufungsschrift | 703 |
| 2. Berufungsbegründung | 704 |
| <i>Muster:</i> Berufungsbegründung | 704 |
| 3. Gehörsrüge | 705 |
| <i>Muster:</i> Gehörsrüge | 706 |
| 4. Beschwerden | 706 |
| <i>Muster:</i> Sofortige Beschwerde | 707 |
| III. Übergangsrecht | 708 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Titelberichtigung | 709 |
| § 4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft vor Gericht | 710 |
| A. Verfügungen nach Akteneingang | 712 |
| I. Zuständigkeitsfragen | 712 |
| 1. Funktionelle Zuständigkeit | 713 |
| <i>Muster:</i> Verfügung bei Eintragung einer allgemeinen Zivilsache für eine WEG-Abteilung | 714 |
| 2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit | 714 |
| <i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf örtliche/sachliche Unzuständigkeit | 716 |
| 3. Sonderproblem: falsche Verweisung | 717 |

| | |
|--|------------|
| <i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf Unzuständigkeit nach erfolgter Verweisung | 718 |
| 4. Entscheidungen zur Zuständigkeit | 719 |
| <i>Muster:</i> Verweisung einer Wohnungseigentumssache wegen örtlicher Unzuständigkeit | 719 |
| <i>Muster:</i> Verweisung einer Wohnungseigentumssache wegen sachlicher Unzuständigkeit | 720 |
| <i>Muster:</i> Vorlagebeschluss nach § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO | 721 |
| II. Falsche Beklagtenpartei bei der Beschlussanfechtung | 722 |
| <i>Muster:</i> Hinweis auf falsche Beklagtenpartei bei Beschlussanfechtung | 723 |
| III. Zustellungsvertreter und Fehlen eines solchen | 724 |
| <i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf das Fehlen eines Zustellungsvertreters | 726 |
| <i>Muster:</i> Gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters | 726 |
| IV. Vorbereitung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens | 728 |
| <i>Muster:</i> Aufforderung zur Bezeichnung der Wohnungseigentümer | 729 |
| B. Anberaumung des frühen ersten Termins | 729 |
| <i>Muster:</i> Umfassende Verfügung zur Anberaumung des frühen ersten Termins | 731 |
| C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens | 736 |
| <i>Muster:</i> Verfügung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens | 736 |
| D. Einholung eines Sachverständigengutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen | 737 |
| I. Beweiserhebung und Bekanntgabe ihres Ergebnisses | 737 |
| <i>Muster:</i> Beweisbeschluss über die Einholung eines Sachverständigengutachtens | 738 |
| <i>Muster:</i> Beauftragung eines Sachverständigen nach vorangegangenem Beweisbeschluss | 739 |
| <i>Muster:</i> Verfügung nach Eingang eines Gutachtens bei Gericht | 740 |
| II. Pflichtverletzungen des Sachverständigen | 740 |
| <i>Muster:</i> Nachfristsetzung an den Sachverständigen | 741 |
| <i>Muster:</i> Ordnungsgeldbeschluss | 742 |
| III. Befangenheit und Vergütungsverlust des Sachverständigen | 743 |
| <i>Muster:</i> Erfolgreiche Ablehnung eines Sachverständigen | 744 |
| <i>Muster:</i> Versagung des Vergütungsanspruchs eines Sachverständigen | 746 |
| E. Erstinstanzliche Entscheidungen | 748 |
| I. Einführung | 748 |
| II. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft auf Hausgeld (Wohngeld) | 750 |
| 1. Einführung | 750 |
| 2. Einzelheiten zur Hausgeldklage | 751 |

| | |
|--|-----|
| <i>Checkliste:</i> Parteien einer Hausgeldklage | 751 |
| 3. Mögliche Verteidigung des Hausgeldschuldners | 751 |
| a) Allgemeines | 751 |
| <i>Checkliste:</i> Mögliche Einreden und Einwände eines Hausgeldschuldners | 752 |
| b) Ordnungsmäßigkeit des Hausgeldbeschlusses | 752 |
| c) Nichtigkeit | 752 |
| d) Erfüllung | 752 |
| e) Aufrechnung | 752 |
| f) Zurückbehaltungsrechte | 753 |
| g) Verjährung | 753 |
| 4. Einzelheiten zur gerichtlichen Entscheidung über eine Hausgeldklage | 754 |
| <i>Muster:</i> Urteil in einem Hausgeldverfahren | 754 |
| III. Urteil nach § 21 Abs. 8 WEG (Regelungsstreitigkeit/Regelungsstreit) | 756 |
| 1. Einführung | 756 |
| a) Allgemeines | 756 |
| b) Überblick zu den Regelungsstreitigkeiten | 756 |
| 2. Voraussetzungen des Urteils | 756 |
| 3. Subsidiarität der gerichtlichen Entscheidung | 756 |
| 4. Besonderheiten von Klage und Urteil | 757 |
| <i>Muster:</i> Urteil nach § 21 Abs. 8 WEG (Regelungsstreit) | 757 |
| IV. Urteile zur Beschlussanfechtung | 759 |
| <i>Muster:</i> Urteil – Beschlussanfechtung (betreffend Verwalterentlastung) | 768 |
| V. Urteile zu Abwehransprüchen | 771 |
| <i>Muster:</i> Urteil zu Abwehranspruch (unzulässige Tierhaltung) | 774 |
| F. Einstweilige Verfügungen in WEG-Sachen | 776 |
| I. Einführung | 776 |
| II. Mögliche Verfahren | 777 |
| III. Prozessuales | 777 |
| IV. Muster zu Verfahren nach §§ 935 ff ZPO | 778 |
| <i>Muster:</i> Urteilsverfügung – Untersagung einer Beschlussdurchführung | 778 |
| <i>Muster:</i> Einstweilige Verfügung mit Verbot, zu einer Eigentümerversammlung zu laden | 779 |
| G. Zweitinstanzliche Verfügungen | 781 |
| I. Einführung | 781 |
| II. Muster zweitinstanzlicher Verfügungen | 782 |
| <i>Muster:</i> Eingangsverfügung (zweite Instanz) | 782 |
| <i>Muster:</i> Verfügung – Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist | 782 |
| <i>Muster:</i> Beschluss – Übertragung auf den Einzelrichter | 783 |
| <i>Muster:</i> Beschluss nach Klagerücknahme | 783 |

| | |
|--|------------|
| <i>Muster:</i> Hinweisbeschluss nach § 522 Abs. 2 S. 2 ZPO | 783 |
| <i>Muster:</i> Beschluss nach § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO | 784 |
| <i>Muster:</i> Verfügung – Anforderung von Unterlagen von einer Prozesspartei (zweite Instanz) | 784 |
| <i>Muster:</i> Terminblatt für zweite Instanz | 785 |
| H. Zweitinstanzliche Entscheidungen | 785 |
| I. Allgemeines | 785 |
| <i>Muster:</i> Berufungsurteil des gemeinsamen Berufungsgerichts | 786 |
| II. Muster von Beschlüssen des gemeinsamen Beschwerdegerichts | 788 |
| <i>Muster:</i> Ablehnender Beschluss in einem einstweiligen Verfügungsverfahren – Zurückweisung einer Beschwerde (zweite Instanz) | 788 |
| <i>Muster:</i> Ablehnender Beschluss in einem einstweiligen Verfügungsverfahren – Zurückweisung einer sofortigen Beschwerde (zweite Instanz) | 790 |
| I. Streitwert | 791 |
| <i>Muster:</i> Streitwertbeschluss | 792 |
| J. Beschluss nach § 91 a ZPO | 794 |
| I. Einführung | 794 |
| II. Nicht verbundene Anfechtungsklagen | 794 |
| III. Prozessuale | 794 |
| <i>Muster:</i> Beschluss nach § 91 a Abs. 1 ZPO | 795 |
| K. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung | 796 |
| I. Einführung | 796 |
| 1. Allgemeines | 796 |
| 2. Typische Vollstreckungssituationen | 797 |
| a) Vollstreckungen nach § 885 ZPO (Herausgabe) | 797 |
| b) Vollstreckungen nach § 887 ZPO (vertretbare Handlungen) | 797 |
| c) Vollstreckungen nach § 888 ZPO (unvertretbare Handlungen) | 798 |
| d) Vollstreckungen nach § 890 ZPO (Unterlassungen und Duldungen) | 798 |
| II. Muster | 799 |
| <i>Muster:</i> Gerichtsbeschluss nach § 887 ZPO | 799 |
| <i>Muster:</i> Gerichtsbeschluss nach § 888 ZPO | 800 |
| <i>Muster:</i> Ablehnender Gerichtsbeschluss nach § 888 ZPO | 801 |
| <i>Muster:</i> Gerichtsbeschluss nach § 890 ZPO | 803 |
| L. Erstinstanzliche gerichtliche Entscheidungen zum Verwalter | 804 |
| I. Einführung | 804 |
| 1. Allgemeines | 804 |
| 2. Überblick zu den möglichen „Verwalterverfahren“ nach § 43 Nr. 3 WEG | 804 |
| II. Muster | 805 |

| | |
|---|------------|
| <i>Muster:</i> Anfechtungsklage gegen Verwalterbestellung | 805 |
| <i>Muster:</i> Bestellung eines „Notverwalters“ | 807 |
| M. Weitere Aufgaben des Gerichts | 809 |
| I. Terminprotokoll mit Vergleich | 809 |
| <i>Muster:</i> Terminprotokoll mit Vergleich | 810 |
| II. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 811 |
| 1. Beschluss über Wiedereinsetzung im Falle des § 46 Abs. 1 S. 3 WEG | 811 |
| <i>Muster:</i> Wiedereinsetzungsbeschluss | 812 |
| 2. Wiedereinsetzung bei Anrufung des falschen Berufungsgerichts | 814 |
| III. Prozesskostenhilfe | 815 |
| § 5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung | 817 |
| A. Grundlagen | 820 |
| I. Klärung der Vollstreckungsmöglichkeiten | 821 |
| II. Informationsbeschaffung | 822 |
| <i>Muster:</i> Schreiben an Verwalter zur Informationsbeschaffung | 822 |
| III. Außergerichtliche Beitreibungsmaßnahmen | 824 |
| 1. Forderungsmanagement | 824 |
| <i>Muster:</i> Schreiben an Beitragsschuldner | 825 |
| 2. Ratenzahlungsvereinbarungen | 825 |
| <i>Musterbeispiel:</i> Teilzahlungsvereinbarung mit Schuldner | 825 |
| 3. Versagung der Veräußerungszustimmung gemäß § 12 WEG | 826 |
| 4. Entziehung des Wohnungseigentums gemäß §§ 18, 19 WEG | 827 |
| <i>Muster:</i> Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums | 827 |
| 5. Ausfrieren | 828 |
| <i>Muster:</i> Ausfrierbeschluss | 829 |
| 6. Anprangerung | 829 |
| B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen | 830 |
| I. Vollstreckung gegen den ehemaligen Verwalter | 830 |
| <i>Muster:</i> Vollstreckungsauftrag zwecks Durchsetzung von Herausgabeansprüchen | 830 |
| <i>Muster:</i> Antrag zur Erzwingung von Abwicklungshandlungen | 830 |
| II. Vollstreckung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer oder Dritte | 831 |
| <i>Muster:</i> Ersatzvornahmeantrag zur Beseitigung einer baulichen Veränderung | 831 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Festsetzung von Ordnungsgeld/-haft bei Unterlassungstitel | 832 |
| C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum | 833 |
| I. Verwalterpflichten und Haftungspotenzial | 833 |

| | |
|---|------------|
| II. Sachpfändung | 834 |
| III. Forderungspfändung | 834 |
| IV. Abgabe der Vermögensauskunft sowie der eidesstattlichen Versicherung | 835 |
| V. Beschaffung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen | 835 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Erteilung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen | 836 |
| VI. Muster für die Mobilienvollstreckung | 836 |
| <i>Muster:</i> Kombinierter Zwangsvollstreckungsauftrag | 836 |
| <i>Muster:</i> Forderungsaufstellung | 838 |
| D. Die Immobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum | 840 |
| I. Eintragung einer Sicherungshypothek | 840 |
| 1. Grundlagen der Sicherungshypothek nach den §§ 866, 867 ZPO | 840 |
| a) Sicherungshypothek neben anderen Vollstreckungsmaßnahmen | 840 |
| b) Vorteile der Sicherungshypothek gegenüber sofortiger Verwertung | 840 |
| c) Voraussetzungen der Sicherungshypothek | 841 |
| aa) Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung | 841 |
| bb) Mindestbetrag der Sicherungshypothek nach § 866 Abs. 3 ZPO | 842 |
| cc) Zinsen und sonstige Nebenforderungen | 842 |
| dd) Verbot der Gesamthypothek nach § 867 Abs. 2 ZPO | 843 |
| ee) Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen | 844 |
| 2. Sicherungshypothek bei Wohnungs- und Teileigentum | 845 |
| a) Sicherung trotz der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG | 845 |
| b) Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gläubigerin | 845 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek | 846 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek mit Verteilung nach § 867 Abs. 2 ZPO | 847 |
| 3. Kosten der Eintragung der Sicherungshypothek | 848 |
| a) Gerichtsgebühren | 848 |
| b) Rechtsanwaltsgebühren | 849 |
| 4. Eintragung einer Arresthypothek nach den §§ 916 ff, 932 ZPO | 849 |
| a) Anordnung und Vollziehung eines Arrests | 849 |
| b) Besonderheiten der Arresthypothek nach § 932 ZPO | 850 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Eintragung einer Arresthypothek | 851 |
| 5. Behandlung der Sicherungshypothek in der Zwangsversteigerung | 851 |
| a) Zwangsversteigerung durch den Gläubiger der Sicherungshypothek | 851 |
| <i>Muster:</i> Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung | 852 |
| b) Zwangsversteigerung durch einen anderen Gläubiger | 853 |
| <i>Muster:</i> Anmeldung der Sicherungshypothek zur Zwangsversteigerung | 854 |
| 6. Die Sicherungshypothek in der Insolvenz des Eigentümers | 855 |
| a) Vollstreckungsverbote im Insolvenzeröffnungsverfahren | 855 |
| b) Vollstreckungsverbot im Insolvenzverfahren | 855 |
| c) Unwirksamkeit durch Rückschlagsperre | 856 |

| | |
|--|------------|
| d) Anfechtbarkeit der Sicherungshypothek | 857 |
| II. Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum | 857 |
| 1. Forderungsversteigerung, Teilungsversteigerung und Zwangsveräußerung | 857 |
| 2. Grundsätze der Rangfolge bei der Zwangsversteigerung | 858 |
| 3. Der die Zwangsversteigerung betreibende Gläubiger | 861 |
| a) Vollstreckung durch einen sog. dinglichen Gläubiger | 861 |
| b) Vollstreckung durch einen persönlichen Gläubiger | 861 |
| 4. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung | 862 |
| a) Allgemeine Voraussetzungen | 862 |
| b) Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ... | 863 |
| aa) Beitritt zu anhängigen Verfahren | 863 |
| bb) Wertgrenzen des Anspruchs | 863 |
| cc) Zeitliche Begrenzung des Vorrechts | 865 |
| dd) Titulierung der Ansprüche und Nachweis der Forderungsqualität .. | 865 |
| ee) Zeitpunkt des Nachweises des Anspruchs | 866 |
| ff) Ablösung eines Dritten und Teilzahlung des Schuldners | 867 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG | 868 |
| c) Zwangsversteigerung bei Verurteilung zur Veräußerung nach § 19 Abs. 1 WEG | 869 |
| 5. Anordnung der Zwangsversteigerung und ihre Wirkungen | 869 |
| a) Anordnung durch das Vollstreckungsgericht | 869 |
| b) Beschlagnahme des Zwangsversteigerungsobjekts mit Zubehör | 870 |
| 6. Einstweilige Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens | 870 |
| a) Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers nach § 30 ZVG | 871 |
| b) Einstellung auf Antrag des Schuldners nach § 30 a ZVG | 872 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 a ZVG | 872 |
| c) Sittenwidrige Zwangsvollstreckung nach § 765 a ZPO | 873 |
| 7. Versteigerung des Objekts | 875 |
| a) Festsetzung des Verkehrswerts des Grundstücks | 875 |
| b) Festsetzung des Versteigerungstermins | 875 |
| c) Feststellung des geringsten Gebots | 876 |
| aa) Deckungsgrundsatz und Übernahmegrundsatz | 876 |
| bb) Anmeldung vorrangiger Ansprüche | 877 |
| cc) Anmeldung und Glaubhaftmachung vorrangiger Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG | 877 |
| <i>Muster:</i> Anmeldung rückständiger Hausgeldforderungen zur Versteigerung | 877 |
| dd) Geringstes Gebot bei mehreren betreibenden Gläubigern | 878 |
| ee) Geringstes Gebot bei Versteigerung aus § 19 WEG | 880 |
| d) Abhaltung des Versteigerungstermins | 881 |
| aa) Bekanntmachungsteil | 881 |

| | |
|---|-----|
| bb) Abgeänderte Versteigerungsbedingung nach § 59 ZVG | 881 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf abgeänderte Versteigerungsbedingung | 882 |
| cc) Bietzeit und Abgabe von Geboten | 882 |
| dd) Sicherheitsleistung des Bieters | 883 |
| e) Entscheidung über den Zuschlag | 884 |
| aa) Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden | 884 |
| <i>Muster:</i> Zuschlagsbeschluss | 884 |
| bb) Versagung des Zuschlags wegen Nickerreichen der sog. 5/10-Grenze | 885 |
| cc) Versagung des Zuschlags wegen Nickerreichen der sog. 7/10-Grenze | 885 |
| <i>Muster:</i> Zuschlagsversagung wegen Nickerreichens der 7/10-Grenze | 886 |
| f) Wirkungen des Zuschlags | 887 |
| g) Rechte des Erstehers gegen Schuldner und Mieter | 887 |
| 8. Die Verteilung des Versteigerungserlöses | 888 |
| III. Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum | 888 |
| 1. Zweck der Zwangsverwaltung | 888 |
| a) Zwangsverwaltung neben der Zwangsversteigerung | 888 |
| b) Einziehung der Nutzungen für den betreibenden Gläubiger | 889 |
| c) Abwendung konkreter Gefahren für das Zwangsverwaltungsobjekt | 889 |
| d) Fragestellungen bei Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum | 890 |
| 2. Rangfolge der Gläubiger bei der Zwangsverwaltung | 891 |
| a) Ausgaben der Zwangsverwaltung nach § 155 Abs. 1 ZVG | 891 |
| b) Rangfolge des § 155 Abs. 2 ZVG | 893 |
| c) Befriedigung der Gläubiger nach den §§ 156, 158 ZVG | 894 |
| d) Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft im Besonderen | 895 |
| <i>Muster:</i> Anmeldung laufender Hausgeldforderungen zur Zwangsverwaltung | 896 |
| 3. Anordnung der Zwangsverwaltung | 897 |
| a) Voraussetzungen der Anordnung der Zwangsverwaltung | 897 |
| b) Zwangsverwaltung wegen Ansprüchen der WEG-Gemeinschaft | 897 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung | 898 |
| 4. Inbesitznahme des Zwangsverwaltungsobjekts | 898 |
| a) Anordnung und Beschlagnahme der Zwangsverwaltung | 898 |
| b) Anordnung der Zwangsverwaltung bei Fremdbesitz eines Dritten | 900 |
| aa) Formale Prüfung der Anordnungsvoraussetzungen | 900 |
| bb) Eigenbesitz des Schuldners und Fremdbesitz eines Dritten | 900 |
| cc) Berechtigter Besitz des Nießbrauchers | 901 |
| c) Umfang der Beschlagnahme nach den §§ 20, 21, 148 ZVG | 901 |
| aa) Grundstück und Zubehör | 901 |
| bb) Miet- und Pachtforderungen | 902 |
| cc) Beschlagnahme von Ansprüchen aus Untermietverträgen | 903 |

| | |
|--|-----|
| dd) Enthaftung von Forderungen nach § 1123 Abs. 2 BGB | 903 |
| ee) Vorausverfügungen des Schuldners nach § 1124 BGB | 903 |
| <i>Muster:</i> Schreiben des Zwangsverwalters an die WEG-Verwaltung zwecks Unterrichtung über angeordnete Zwangsverwaltung | 904 |
| <i>Muster:</i> Schreiben des Zwangsverwalters an die Mieter zwecks Unterrichtung über angeordnete Zwangsverwaltung | 905 |
| 5. Wohnrecht des Schuldners nach § 149 ZVG und Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjekts | 906 |
| a) Wohnrecht des Schuldners und Räumung | 906 |
| <i>Muster:</i> Antrag auf Erlass einer Räumungsanordnung gegen den Schuldner | 907 |
| b) Handlungsoptionen bei Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjekts ... | 908 |
| 6. Nutzung des Zwangsverwaltungsobjekts im Allgemeinen | 908 |
| a) § 152 ZVG als Grundnorm der Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters | 908 |
| b) Vermietung und Verpachtung nach den §§ 5 ff ZwVwV | 909 |
| aa) Übernahme bestehender Mietverhältnisse | 909 |
| bb) Vermietungspflicht und bewusster Leerstand | 910 |
| cc) Nutzung land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes | 910 |
| dd) Nutzung gewerblich genutzten Grundbesitzes | 910 |
| 7. Fragen des Mietrechts in der Zwangsverwaltung | 911 |
| a) Bindungswirkung von Miet- und Pachtverträgen | 911 |
| aa) Forderungssicherung gegenüber Mietschuldner | 911 |
| bb) Geltendmachung von Mietänderungen und Kündigung von Mietverträgen | 911 |
| cc) Instandhaltung und Instandsetzung | 911 |
| b) Pflicht zur Betriebskostenabrechnung | 912 |
| aa) Umfang der Abrechnungspflicht gegenüber Mietern | 912 |
| bb) Abrechnungspflicht gegenüber einem Ersteher | 913 |
| c) Pflicht zur Rückzahlung einer Mietkaution | 913 |
| aa) Abstrakte Pflicht zur Anlegung einer Mietkaution | 913 |
| bb) Kautionsrückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses | 914 |
| <i>Muster:</i> Zwischenbericht des Zwangsverwalters | 916 |
| <i>Muster:</i> Kontenplan einer Einnahmenüberschussrechnung | 917 |
| 8. Beendigung des Zwangsverwaltungsverfahrens | 919 |
| a) Gründe für eine Verfahrensbeendigung | 919 |
| aa) Gläubigerbefriedigung oder Insolvenz des Schuldners | 919 |
| bb) Antragsrücknahme oder fehlende Vorschusszahlung | 920 |
| cc) Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung | 920 |
| <i>Muster:</i> Abrechnung gegenüber Ersteher für die Zeit nach Zuschlagserteilung bis Verfahrensaufhebung | 921 |
| b) Verfahren bei Aufhebung der Zwangsverwaltung | 921 |
| E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz | 921 |
| I. Ursachen der Insolvenz des Wohnungseigentümers | 921 |

| | |
|--|-----|
| II. Systematische Erfassung der Ansprüche der Eigentümergemeinschaft | 922 |
| 1. Ansprüche auf rückständige Leistungen als Insolvenzforderungen | 922 |
| <i>Muster: Anmeldung Insolvenzforderung gegenüber dem Insolvenzverwalter</i> | 923 |
| 2. Ansprüche nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens | 923 |
| 3. Anspruch auf abgesonderte Befriedigung | 925 |
| 4. Insolvenzanfechtung von Leistungen vor Insolvenzeröffnung | 926 |
| III. Verfügungsberechtigung und Hausgeldzahlung im Insolvenzeröffnungsverfahren | 927 |
| 1. Anordnung vorläufiger Sicherungsmaßnahmen | 927 |
| 2. Zahlung von Hausgeld oder sonst fälliger Ansprüche | 928 |
| IV. Verwertung von Wohnungs- und Teileigentum im eröffneten Insolvenzverfahren | 929 |
| 1. Wohnungs- und Teileigentum als Bestandteil der Insolvenzmasse | 929 |
| 2. Erfüllung schwebender Verträge über den Grundbesitz | 929 |
| 3. Freihändige Verwertung durch den Insolvenzverwalter | 930 |
| 4. „Kalte Zwangsverwaltung“ | 931 |
| V. Zwangsweise Verwertung von Grundbesitz im Insolvenzverfahren | 931 |
| 1. Zwangsversteigerung durch den Insolvenzverwalter oder durch Absonderungsberechtigte | 931 |
| 2. Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 d ZVG | 931 |
| <i>Muster: Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 d ZVG</i> | 932 |
| 3. Konkurrenz von Forderungsversteigerung und Insolvenzversteigerung | 933 |
| VI. Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes durch den Insolvenzverwalter | 934 |
| Stichwortverzeichnis | 937 |