

---

## Inhaltsübersicht

Vorwort zur 2. Auflage .....	5
Bearbeiterverzeichnis .....	47
Abkürzungsverzeichnis .....	49
Allgemeines Literaturverzeichnis .....	55
<b>§ 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum .....</b>	<b>59</b>
A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne .....	64
B. Gemeinschaftsordnung .....	86
C. Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	209
<b>§ 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Verwaltung .....</b>	<b>215</b>
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
<b>§ 3 Die Wohnungseigentümergeinschaft im Streit .....</b>	<b>587</b>
A. Einführung in das Verfahrensrecht .....	589
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer .....	594
C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft .....	657
D. Das Mandat für den Verwalter .....	682
E. Sonstige prozessuale Muster .....	692

<b>§ 4 Die Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht .....</b>	<b>710</b>
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
 <b>§ 5 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung .....</b>	 <b>817</b>
A. Grundlagen .....	820
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen ....	830
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum .....	833
D. Die Immobiliervollstreckung 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 Erwerbervvertrag .....	86
<b>B. Gemeinschaftsordnung .....</b>	<b>86</b>
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: Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zur</i>	
<i>Änderung der Hausordnung .....</i>	106
V. Begehungs- und Besichtigungsrecht .....	106
<i>Muster: Begehungs-/Besichtigungsrecht des Verwalters in der</i>	
<i>Gemeinschaftsordnung .....</i>	107
VI. Veräußerung von Wohnungseigentum .....	107
1. Allgemeine Regelungen – Erwerberhaftung .....	107
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Regelungen zur Übertragung von</i>	
<i>Sondereigentum mit Erwerberhaftung .....</i>	108
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Modifizierte Erwerberhaftung .....</i>	109
<i>Muster: Kaufvertragliche Regelung bei Erwerberhaftung unter</i>	
<i>Berücksichtigung einer eventuellen Vorfälligkeit des Hausgeldes .....</i>	109
2. Veräußerungszustimmung .....	110
a) Veräußerungsfälle .....	110
b) Vereinbarung von Ausnahmen .....	111
c) Versagungsgrund .....	112
d) Zustimmungsberechtigter .....	115
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Veräußerungszustimmung des</i>	
<i>Verwalters mit Ausnahmen .....</i>	116
e) Kosten der Veräußerungszustimmung .....	116
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Kosten der</i>	
<i>Veräußerungszustimmung .....</i>	117
f) Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung .....	117
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Aufhebung der</i>	
<i>Veräußerungsbeschränkung mit Klarstellung des Kopfstimmrechts und</i>	
<i>Löschung im Grundbuch .....</i>	120
<i>Muster: Beschluss über Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung</i>	
<i>nebst Löschung im Grundbuch .....</i>	120
3. Dingliche Vorkaufsrechte .....	120
<i>Muster: Wechselseitige, dingliche Vorkaufsrechte .....</i>	122
VII. Regelungen zur Kostentragung .....	123
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Kostenverteilung (allgemein) .....</i>	123
1. Verteilungsschlüssel .....	123
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verteilung von Fahrstuhlkosten nach</i>	
<i>Etagen .....</i>	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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Drittel 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: Gemeinschaftsordnung – Beschlussfassung nach § 22 Abs. 2 WEG nur mit mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile</i> .....	151
3. Nachträgliches Zustimmungsverfahren .....	151
<i>Muster: Nachträgliches Zustimmungsverfahren</i> .....	152
XIII. Versammlung der Wohnungseigentümer .....	152
1. Einführung .....	152
<i>Checkliste: Eigentümerversammlung</i> .....	153
2. Einzelfragen zur Eigentümerversammlung .....	153
a) Zeitpunkt der Einberufung der Versammlung; Ladungsfrist .....	153
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einberufung der Eigentümerversammlung; Verlängerung der Ladungsfrist</i> .....	153
b) Ladungsform .....	153
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Form der Ladung</i> .....	154
c) Zugangsfiktion .....	154
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Zugangsfiktion</i> .....	154
d) Adressenmitteilung .....	154
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Mitteilung einer ladungsfähigen Anschrift</i> .....	155
e) Beschlussfähigkeit .....	155
aa) Veränderungen .....	155
bb) Eventualversammlung .....	155
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Eventualversammlung</i> .....	156
f) Stimmrechtsprinzipien .....	156
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen</i> .....	156
g) Regelungen zum Abstimmungsmodus .....	157
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Abstimmungsmodus</i> ....	157
h) Vertreterklausel .....	157
aa) Grundsatz .....	157
bb) Formgebote für Vollmachten .....	158
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Vertreterklausel</i> .....	158
i) Niederschrift .....	158
aa) Inhalte .....	159
<i>Checkliste: Kann-Inhalte der Niederschrift einer Eigentümerversammlung</i> .....	159
bb) Erstellungsfrist .....	159
cc) Versendung .....	160
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Bestimmungen zur Niederschrift</i> .....	160
XIV. Beschluss-Sammlung .....	161
1. Einführung .....	161
<i>Checkliste: Beschluss-Sammlung</i> .....	161
2. Form der Beschluss-Sammlung .....	161



<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Anordnung einer elektronischen Form ..</i>	162
3. Art und Weise der Eintragungen .....	162
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Art und Weise der Eintragungen .....</i>	162
4. Zu beurkundende Gegenstände .....	162
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Vereinbarungen zum Inhalt der Beschluss-Sammlung .....</i>	163
5. Zeitpunkt der Eintragung .....	163
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Zeitpunkt von Eintragungen in die Beschluss-Sammlung .....</i>	164
6. Einsicht in die Beschluss-Sammlung .....	164
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung; Kopien .....</i>	164
7. Führer der Beschluss-Sammlung .....	164
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Führer der Beschluss-Sammlung .....</i>	165
8. Konkrete Öffnungsklausel .....	165
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Öffnungsklausel für die Beschluss-Sammlung .....</i>	166
XV. Verwalterbestellung .....	166
1. Allgemeines .....	166
2. Persönliche Anforderungen .....	166
3. Bestellung .....	167
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verwalterbestellung in der Gemeinschaftsordnung .....</i>	168
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Bestellungsende drei Jahre nach Eintragung der ersten Vormerkung .....</i>	170
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Bestellungsende drei Jahre nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher .....</i>	170
4. Abschluss des Verwaltervertrags .....	171
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Eigentümerversammlung entscheidet über Verwaltervertrag .....</i>	171
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Mitbeurkundung des Verwaltervertrags .....</i>	171
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung des aufteilenden Eigentümers zum Abschluss des Verwaltervertrags .....</i>	172
5. Abberufung .....	172
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Beschränkung der Abberufungsmöglichkeit auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes nur für den Erstverwalter .....</i>	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: Gemeinschaftsordnung – Verbot „offener Treuhandkonten“ ...</i>	176
e) Informationspflicht über Rechtsstreitigkeiten sowie Empfangs- bzw. Zustellungsvertreter .....	176
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Notwendige Informationen per E-Mail .....</i>	177
f) Abgabe von sog. Eigentümererklärungen .....	178
g) Vertretung in gerichtlichen Verfahren .....	178
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung von Beitragsansprüchen .....</i>	178
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Beauftragung eines Rechtsanwalts ...</i>	179
h) Streitwertvereinbarungen .....	179
2. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG) .....	180
3. Originäre Verwalteraufgaben .....	180
XVII. Verwaltungsbeirat .....	181
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat .....</i>	181
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat: Haftungsbeschränkung und Versicherung .....</i>	183
XVIII. Mehrhausanlagen .....	183
1. Einführung .....	183
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Präambel Mehrhausanlage .....</i>	184
2. Regelungen zur Eigentümerversammlung .....	184
a) Eigentümerversammlung .....	184
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Beschränktes Stimmrecht über bestimmte Gegenstände .....</i>	186
b) Teilversammlungen (Gruppenversammlung) .....	186
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu einer Teilversammlung .....</i>	187
c) „Stuttgarter Modell“ (separate Eigentümerversammlungen) .....	187
3. Kostenregelungen .....	188
a) Allgemeines .....	188
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu mehreren Bauabschnitten .....</i>	189
b) Instandhaltungsrückstellung .....	189
c) Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....	190
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung .....</i>	191
d) Stecken gebliebener Bau .....	191
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Stecken gebliebener Bau .....</i>	191
4. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums .....	191
5. Regelungen zum Gebrauch .....	192
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Gruppensondernutzungsrecht .....</i>	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: Reihenhäuser und Einzelhäuser .....	197
<i>Checkliste:</i> Gegenstände, die für eine Reihenhäuseranlage abbedungen oder geregelt werden könnten .....	197
XIX. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums .....	198
1. Einführung .....	198
2. Abnahmevollmacht .....	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	
Wohnungseigentümergeinschaft .....	205
1. Einführung .....	205
<i>Checkliste:</i> Vor Entstehung des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft 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> Grundbuchantrag des Alleineigentümers auf Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	214
§ 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Eigentümerversammlung .....	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 Klauseln 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 Jahreseinzelaufrechnung .....	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 Einzelaufrechnung .....	302
aa) Reine Geldflussrechnung .....	302
bb) Ausweis der Einnahmen- und Ausgabenpositionen .....	302
cc) Behandlung der Zahlungsflüsse in Bezug auf die Instandhaltungsrückstellung .....	303
(1) Spaltung des Wohnungsgelds 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 Rechnungsaussteller .....	323
e) Anspruchsberechtigung .....	324
aa) Wohnungseigentümer .....	324
bb) Mieter .....	324
f) Ausschluss .....	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) Belegprüfung .....	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: Protokoll einer Wirtschaftsplanprüfung</i> .....	344
IV. Eigentümerversammlung .....	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 Eigentümerversammlung .....	349
f) Das Versammlungsprotokoll .....	350
g) Organisation der Versammlung .....	351
2. Muster .....	353
<i>Muster: Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung</i> .....	353
<i>Muster: Textvarianten bei besonderen Vereinbarungen</i> .....	353
<i>Muster: Einladungsschreiben Zweitversammlung</i> .....	354
<i>Muster: Einzelvollmacht für Eigentümerversammlung</i> .....	354
<i>Muster: Dauervollmacht für Eigentümerversammlung</i> .....	355
<i>Musterbeispiel: Tagesordnung</i> .....	356
<i>Musterbeispiel: Versammlungsprotokoll</i> .....	358
<i>Muster: Stimmzettel</i> .....	361
<i>Muster: Anschreiben Umlaufbeschluss</i> .....	361
<i>Muster: Antwortschreiben Umlaufbeschluss</i> .....	362
<i>Muster: Verkündung Umlaufbeschluss</i> .....	362
<i>Checkliste: Eigentümerversammlung</i> .....	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: Beschluss-Sammlung</i> .....	369
VI. Musterbeschlüsse .....	372
1. Einführung .....	372
2. Geschäftsordnungsbeschlüsse in der Eigentümerversammlung .....	373
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zum Rahmen der Versammlung</i> .....	373
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Teilnahmeberechtigung</i> .....	374
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Tagesordnung</i> .....	374

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

<i>Muster:</i> Beschluss über die Erhebung einer „Umzugskostenpauschale“ .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	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. Auftragserteilung .....	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:</i> Nutzungsdauer von Gebäudeteilen .....	451
XXII. Weitere Muster .....	458
<i>Muster:</i> Abnahmeprotokoll Handwerkerleistung .....	458
<i>Muster:</i> Aushang wegen Fassadensanierung .....	459
<i>Muster:</i> Mängelanzeige .....	460
<i>Muster:</i> Mängelanzeige – Anschreiben .....	460
<i>Muster:</i> Bestellung von Namensschildern .....	461
<i>Muster:</i> Aushang Schlussabnahme .....	461
<i>Muster:</i> Kleinauftrag .....	462
<i>Muster:</i> Schadensmeldung .....	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:</i> Für den Verwalter wichtige Vorschriften der EnEV .....	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:</i> Überschneidungen zwischen Eingriffen in die Gebäudesubstanz mit der EnEV 2009 .....	470
cc) Sonderproblem obstruktive Beschlussfassung .....	470
<i>Muster:</i> Risikohinweis des Verwalters bei Verstößen gegen die EnEV 2009 .....	471
<i>Muster:</i> Haftungsfreistellungsbeschluss .....	471
dd) Amortisation und Befreiungsmöglichkeiten .....	472
Checkliste Wärmedämmfassade .....	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 Klimaanlage .....	476
<i>Checkliste: Fristen für die Wartung von Klimaanlage</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 Ausfuhrkontrolle (BaFa) .....	483
Musterbeschluss: Beantragung eines Zuschusses für die Gemeinschaft .....	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 Eigentümerversammlung .....	516
dd) Duldungspflichten .....	517
<i>Muster: Beschlussfassung zur Nachrüstung von</i> <i>Rauchwarnmeldern</i> .....	517
ee) Beschlüsse bei fehlender Nachrüstpflcht .....	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</i> <i>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</i> <i>energetischen Gebäudesanierung</i> .....	535
<i>Musterbeschluss: Umsetzung von energetischen Maßnahmen zur</i> <i>Gebäudesanierung und deren Finanzierung</i> .....	536



<i>Muster:</i> Beschluss der Eigentümerversammlung wegen Regulierung von Mängeln bei der Bauausführung und Bauaufsicht .....	536
<b>F. Finanzierung</b> .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft? .....	541
2. Alternative Formen .....	542
3. Hinweispflicht .....	542
<i>Muster:</i> Beschlussvorschlag Darlehensaufnahme durch den Verband .....	542
<b>G. Versicherungsschäden</b> .....	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
<b>H. Personalführung</b> .....	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/ 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 Verwaltungsbeirats .....	576
<i>Muster: Geschäftsordnung des Beirats</i> .....	576
III. Vorgehensweise bei obstruktivem Beschlussverhalten .....	577
<i>Muster: Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümerversammlung wegen Rechtswidrigkeit</i> .....	578
<i>Muster: Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümerversammlung wegen Verzichts auf Fachleute</i> .....	578
<i>Muster: Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der 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: Einbindungsbeschluss in Rahmenvertrag</i> .....	586
<b>§ 3 Die Wohnungseigentümergeinschaft im Streit</b> .....	587
<b>A. Einführung in das Verfahrensrecht</b> .....	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) Eingangsinstanz, örtliche und sachliche Zuständigkeit .....	592
c) Berufungs- und Beschwerdeinstanz .....	593
d) Revision und Rechtsbeschwerde .....	593
e) Kosten des Gerichtsverfahrens .....	594
<b>B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer</b> .....	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) Gerichtszuständigkeit .....	596
cc) Anfechtungsfrist .....	596
dd) Klagebefugnis (Aktivlegitimation) .....	598
ee) Passivlegitimation, Beklagtenseite .....	600
ff) Vertretung der Beklagten, Zustellungsvertretung .....	601
gg) <i>Muster</i> .....	602
<i>Muster: Anfechtungsklage ohne Begründung (Grundmuster)</i> .....	602
<i>Muster: Anfechtungsklage in Prozessstandschaft (Erwerber)</i> .....	603
<i>Muster: Anfechtungsklage, keine Zustellung an Verwalter und</i> <i>Ersatzzustellungsvertreter möglich</i> .....	604
hh) Anfechtungsbegründung, Frist .....	605
<i>Muster: Vorsorglicher Hinweis auf Präklusion nicht fristgerecht</i> <i>vorgetragener Anfechtungsgründe</i> .....	606
b) Nichtigkeitsklage .....	606
<i>Muster: Nichtigkeitsklage</i> .....	607
c) Einstweiliger Rechtsschutz .....	608
aa) Durchführung des einstweiligen Verfügungsverfahrens .....	608
bb) Vorbeugender Unterlassungsantrag .....	608
<i>Muster: Vorbeugender Unterlassungsantrag</i> .....	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	
Wohnungseigentümergeinschaft .....	635
1. Rückgriffsklagen .....	636
a) Aufwendungsersatzklage nach Notgeschäftsführung .....	636
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft auf Aufwendungsersatz nach Notgeschäftsführung .....	638
b) Regress wegen Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft .....	640
<i>Muster:</i> Regressklage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft wegen Tilgung einer Verbandsschuld .....	641
2. Schadensersatzklagen .....	642
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	657
I. Einführung .....	657
II. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter .....	670
1. Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen .....	672
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen .....	673

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

<i>Muster:</i> Erwidering des Verwalters gegen Klage auf Schadensersatz wegen Vertretung ohne Vertretungsmacht .....	691
<i>Muster:</i> Erwidering 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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: Verfügung – Hinweis auf Unzuständigkeit nach erfolgter Verweisung</i> .....	718
4. Entscheidungen zur Zuständigkeit .....	719
<i>Muster: Verweisung einer Wohnungseigentumssache wegen örtlicher Unzuständigkeit</i> .....	719
<i>Muster: Verweisung einer Wohnungseigentumssache wegen sachlicher Unzuständigkeit</i> .....	720
<i>Muster: Vorlagebeschluss nach § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO</i> .....	721
II. Falsche Beklagtenpartei bei der Beschlussanfechtung .....	722
<i>Muster: Hinweis auf falsche Beklagtenpartei bei Beschlussanfechtung</i> .....	723
III. Zustellungsvertreter und Fehlen eines solchen .....	724
<i>Muster: Verfügung – Hinweis auf das Fehlen eines Zustellungsververtreters</i> .....	726
<i>Muster: Gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsververtreters</i> .....	726
IV. Vorbereitung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens .....	728
<i>Muster: Aufforderung zur Bezeichnung der Wohnungseigentümer</i> .....	729
B. Anberaumung des frühen ersten Termins .....	729
<i>Muster: Umfassende Verfügung zur Anberaumung des frühen ersten Termins</i> .....	731
C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens .....	736
<i>Muster: Verfügung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens</i> .....	736
D. Einholung eines Sachverständigengutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen .....	737
I. Beweiserhebung und Bekanntgabe ihres Ergebnisses .....	737
<i>Muster: Beweisbeschluss über die Einholung eines Sachverständigengutachtens</i> .....	738
<i>Muster: Beauftragung eines Sachverständigen nach vorangegangenen Beweisbeschluss</i> .....	739
<i>Muster: Verfügung nach Eingang eines Gutachtens bei Gericht</i> .....	740
II. Pflichtverletzungen des Sachverständigen .....	740
<i>Muster: Nachfristsetzung an den Sachverständigen</i> .....	741
<i>Muster: Ordnungsgeldbeschluss</i> .....	742
III. Befangenheit und Vergütungsverlust des Sachverständigen .....	743
<i>Muster: Erfolgreiche Ablehnung eines Sachverständigen</i> .....	744
<i>Muster: Versagung des Vergütungsanspruchs eines Sachverständigen</i> .....	746
E. Erstinstanzliche Entscheidungen .....	748
I. Einführung .....	748
II. Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft auf Hausgeld (Wohngeld) .....	750
1. Einführung .....	750
2. Einzelheiten zur Hausgeldklage .....	751



<i>Checkliste: Parteien einer Hausgeldklage</i> .....	751
3. Mögliche Verteidigung des Hausgeldschuldners .....	751
a) Allgemeines .....	751
<i>Checkliste: Mögliche Einreden und Einwände eines Hausgeldschuldners</i> .....	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: Urteil in einem Hausgeldverfahren</i> .....	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: Urteil nach § 21 Abs. 8 WEG (Regelungsstreit)</i> .....	757
IV. Urteile zur Beschlussanfechtung .....	759
<i>Muster: Urteil – Beschlussanfechtung (betreffend Verwalterentlastung)</i> .....	768
V. Urteile zu Abwehransprüchen .....	771
<i>Muster: Urteil zu Abwehranspruch (unzulässige Tierhaltung)</i> .....	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: Urteilsverfügung – Untersagung einer Beschlussdurchführung</i> .....	778
<i>Muster: Einstweilige Verfügung mit Verbot, zu einer Eigentümerversammlung zu laden</i> .....	779
G. Zweitinstanzliche Verfügungen .....	781
I. Einführung .....	781
II. Muster zweitinstanzlicher Verfügungen .....	782
<i>Muster: Eingangsverfügung (zweite Instanz)</i> .....	782
<i>Muster: Verfügung – Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist</i> .....	782
<i>Muster: Beschluss – Übertragung auf den Einzelrichter</i> .....	783
<i>Muster: Beschluss nach Klagerücknahme</i> .....	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
<b>H. Zweitinstanzliche Entscheidungen .....</b>	<b>785</b>
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. Prozessuales .....	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
<b>M. Weitere Aufgaben des Gerichts .....</b>	<b>809</b>
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
<b>§ 5 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung .....</b>	<b>817</b>
<b>A. Grundlagen .....</b>	<b>820</b>
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>B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen ....</b>	<b>830</b>
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
<b>C. Die Mobilarvollstreckung in Wohnungseigentum .....</b>	<b>833</b>
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 Mobiliarvollstreckung .....	836
<i>Muster:</i> Kombinerter Zwangsvollstreckungsauftrag .....	836
<i>Muster:</i> Forderungsaufstellung .....	838
D. Die Immobiliervollstreckung 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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: Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung aus der</i> <i>Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG .....</i>	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: Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung</i> <i>nach § 30 a ZVG .....</i>	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: Anmeldung rückständiger Hausgeldforderungen zur</i> <i>Versteigerung .....</i>	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: Antrag auf abgeänderte Versteigerungsbedingung</i> .....	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: Zuschlagsbeschluss</i> .....	884
bb) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichens der sog. 5/10-Grenze .....	885
cc) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichens der sog. 7/10-Grenze .....	885
<i>Muster: Zuschlagsversagung wegen Nichterreichens der         7/10-Grenze</i> .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft im Besonderen .....	895
<i>Muster: Anmeldung laufender Hausgeldforderungen zur         Zwangsverwaltung</i> .....	896
3. Anordnung der Zwangsverwaltung .....	897
a) Voraussetzungen der Anordnung der Zwangsverwaltung .....	897
b) Zwangsverwaltung wegen Ansprüchen der WEG-Gemeinschaft .....	897
<i>Muster: Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung</i> .....	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) Enthaltung 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 Mietschuldnern .....	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) Zuschlagerteilung in der Zwangsversteigerung .....	920
<i>Muster:</i> Abrechnung gegenüber Ersteher für die Zeit nach Zuschlagerteilung 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:</i> Anmeldung Insolvenzforderung gegenüber dem Insolvenzverwalter .....	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:</i> Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 d ZVG .....	932
3. Konkurrenz von Forderungsversteigerung und Insolvenzversteigerung .....	933
VI. Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes durch den Insolvenzverwalter .....	934
 Stichwortverzeichnis .....	 937