

Inhaltsübersicht

Autorenverzeichnis	7
Inhaltsverzeichnis	11
Literaturverzeichnis	41
§ 1 Sachenrechtliche Grundlagen <i>Götz/Abramenko</i>	43
§ 2 Veräußerungsbeschränkung <i>Schneider</i>	127
§ 3 Rechte und Pflichten beim Gebrauch des Eigentums <i>Niedenführ</i>	155
§ 4 Bauliche Veränderungen <i>Burmeister</i>	223
§ 5 Entziehung des Wohnungseigentums <i>Abramenko</i>	269
§ 6 Selbstverwaltung durch die Wohnungseigentümer <i>Abramenko</i>	285
§ 7 Finanz- und Rechnungswesen <i>Wolicki</i>	403
§ 8 Verwalter und Verwaltungsbeirat <i>Sauren/Crolly</i>	505
§ 9 Verfahren <i>Frohne</i>	581
§ 10 Wohnungserbbaurecht, Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht <i>Abramenko</i>	643
§ 11 Bezüge zu sonstigen Rechtsgebieten <i>Herrlein/Wolicki</i>	649
Stichwortverzeichnis	695

Inhaltsverzeichnis

Autorenverzeichnis	7
Literaturverzeichnis	41
§ 1 Sachenrechtliche Grundlagen	43
A. Einführung	43
I. Wohnungseigentumsgesetz	43
II. Grundbegriffe	44
1. Wohnungseigentum	44
2. Teileigentum	44
3. Sondereigentum	44
4. Gemeinschaftseigentum	45
5. Sondernutzungsrecht	45
B. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	45
I. Begründung durch vertragliche Einräumung	46
1. Inhalt des Teilungsvertrages	46
2. Form des Teilungsvertrages	47
3. Eintragung in das Grundbuch	48
4. Änderung des Teilungsvertrages	48
II. Begründung durch Teilungserklärung	49
1. Inhalt der Teilungserklärung	50
a) Erklärung des (Allein-)Eigentümers	50
b) Aufteilung in Miteigentumsanteile	50
c) Gemeinschaftsordnung	50
2. Form der Teilungserklärung	51
3. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Teilungserklärung ..	51
a) Wirksamkeit der Teilung	51
b) Eintragung zumindest eines weiteren Wohnungseigentümers	52
c) Werden der Wohnungseigentümergeinschaft	52
4. Einseitige Änderung der Teilungserklärung	54
III. Gemeinsame Voraussetzungen der Begründung	56
1. Grundstück	56
a) Aufzuteilendes Grundstück	56
b) Überbau	56
c) Wohnungserbbaurecht	57
2. Zustimmung Dritter	57
a) Zustimmung Dritter bei Rechten an dem gesamten Grundstück	57
b) Zustimmung Dritter bei Rechten an einem Miteigentumsanteil	58
3. Miteigentumsanteile	58
a) Grundsätze	58
b) Besonderheiten bei der Begründung durch den (Allein-)Eigentümer	59
aa) Bemessung der Miteigentumsanteile	59
bb) Miteigentumsquoten bei abschnittsweiser Bebauung	59
4. Sondereigentum	60
a) Verbindung des Sondereigentums mit einem Miteigentumsanteil	60

b) Nachbareigentum	61
c) Sondereigentum an Räumen in einem bestehenden oder geplanten Gebäude	61
d) Abweichende Bauausführung	62
e) Sondereigentum an Räumen in mehreren Gebäuden	63
5. Abgeschlossenheit	63
a) Aufteilungsplan	63
b) Abgeschlossenheitsbescheinigung	64
aa) Zweck und Rechtsnatur der Abgeschlossenheitsbescheinigung	64
bb) Begriff der Abgeschlossenheit	65
cc) Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen	65
dd) Anforderungen an die Abgeschlossenheit von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen	66
6. Eintragung in das Grundbuch	67
a) Eintragungsvoraussetzungen	67
aa) Eintragungsantrag	67
bb) Eintragungsbewilligung	67
cc) Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	68
dd) Voreintragung	68
ee) Zustimmungen Dritter zur Begründung von Wohnungseigentum	68
ff) Behördliche Genehmigungen für die Begründung von Wohnungs- eigentum	68
b) Prüfung durch das Grundbuchamt	69
aa) Grundsatz	69
bb) Prüfung von Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung ..	69
c) Durchführung der Eintragung	70
aa) Anlegung der Wohnungsgrundbücher	70
bb) Inhalt der Eintragungen	71
7. Auslegung des Teilungsvertrages und der Teilungserklärung	72
IV. Gründungsmängel	73
1. Gründungsmängel betreffend sämtliche Einheiten	73
2. Gründungsmängel einzelner Wohnungseigentumsrechte	74
3. Isolierter Miteigentumsanteil	74
4. Umdeutung	75
C. Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrecht	76
I. Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	76
1. Grundlagen der Abgrenzung	76
2. Zulässige Gegenstände des Sondereigentums	77
3. Gegenstände des Gemeinschaftseigentums	79
II. Inhalt des Sondereigentums	81
1. Grundlagen und Rechtsnatur des Sondereigentums	81
2. Abschluss und Eintragung von Vereinbarungen	82
3. Zustimmungsbedürftigkeit von Vereinbarungen	82
III. Zweckbestimmung des Sondereigentums	84
1. Zweckbestimmung im weiteren Sinn	84
2. Zweckbestimmung im engeren Sinn	85
3. Änderung der Zweckbestimmung	86
a) Änderung der Zweckbestimmung im weiteren Sinn	86
b) Änderung der Zweckbestimmung im engeren Sinn	87

IV. Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	87
V. Sondernutzungsrecht	88
1. Zweck des Sondernutzungsrechts	88
2. Rechtsnatur des Sondernutzungsrechts	89
3. Begründung des Sondernutzungsrechts	90
a) Begründung des Sondernutzungsrechts zusammen mit dem Sondereigen- tum	90
aa) Begründung in der Teilungserklärung bzw. dem Teilungsvertrag	90
bb) Entstehung des Sondernutzungsrechts kraft besonderer Eigenschaften .	91
cc) Nachträgliche Zuweisung des Sondernutzungsrechts	91
b) Nachträgliche Begründung des Sondernutzungsrechts	92
c) Zustimmung dinglich Berechtigter zur Begründung des Sondernutzungs- rechts	92
4. Inhalt des Sondernutzungsrechts	94
5. Kostentragung durch den Sondernutzungsberechtigten	95
6. Störung und unzulässige Nutzung des Sondernutzungsrechts	96
7. Übertragung, Belastung, Aufhebung und Änderung des Sondernutzungsrechts	97
a) Übertragung des Sondernutzungsrechts	97
b) Belastung des Sondernutzungsrechts	98
c) Aufhebung des Sondernutzungsrechts	98
d) Änderung des Sondernutzungsrechts	98
D. Verfügungen	99
I. Verfügungen über das Grundstück	99
1. Veräußerung von Grundstücksteilen	99
2. Erwerb weiterer Grundstücke	100
3. Belastung des Grundstücks	100
II. Verfügungen über den Miteigentumsanteil oder über das Sondereigentum	100
1. Grundsatz der unlösbaren Verknüpfung	100
2. Verfügungen über den Miteigentumsanteil	101
3. Verfügungen über das Sondereigentum	102
III. Verfügungen über einzelne Wohnungseigentumsrechte	103
1. Veränderung eines Wohnungseigentumsrechts	103
a) Unterteilung eines Wohnungseigentumsrechts	103
b) Vereinigung mehrerer Wohnungseigentumsrechte	104
2. Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts	105
3. Belastung eines Wohnungseigentumsrechts	107
4. Aufhebung eines Wohnungseigentumsrechts	107
5. Verzicht auf ein Wohnungseigentumsrecht	108
IV. Beendigung des Wohnungseigentums insgesamt	108
1. Aufhebung des Sondereigentums	108
2. Gegenstandslosigkeit des Sondereigentums	109
3. Vereinigung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte	109
4. Rechtsfolgen der Beendigung des Wohnungseigentums	110
a) Schließung der Wohnungsgrundbücher	110
b) Dingliche Belastungen	110
aa) Belastungen des Grundstücks	110
bb) Belastungen eines einzelnen Wohnungseigentumsrechts	110
E. Teilrechtsfähiger Verband	111
I. Entstehung und Bedeutung	111

1. Abhängigkeit des Verbandes von Begründung und Fortbestand des Wohnungseigentums	111
2. Bedeutung des Verbandes für die Rechtspraxis	112
II. Eigene Rechte des Verbandes	112
1. Erwerb von Rechten und Eingehen von Pflichten (§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG)	112
2. Rechte und Pflichten im Rahmen der Verwaltung	113
3. Einzelne Ausprägungen der Teilrechtsfähigkeit	113
a) Namensrecht (§ 10 Abs. 6 S. 4 WEG)	113
b) Verband als Inhaber des Verwaltungsvermögens	114
c) Grundbuchfähigkeit	115
d) Parteifähigkeit (§ 10 Abs. 6 S. 5 WEG)	115
III. Zuständigkeit des Verbandes für gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten ..	116
1. Diskussion vor der Novelle	116
2. Ausdehnung der Verbandszuständigkeit durch die Novelle	116
a) „Geborene“ gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten	116
b) „Gekorene“ gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten	118
c) Individuelle Rechtsverfolgung „gekorener“ Gemeinschaftsangelegenheiten	119
IV. Durchsetzung von Rechten und Pflichten gegenüber dem Verband in der Praxis ..	120
1. Aktivprozesse	120
a) Bedeutung der Prozessstandschaft	120
b) „Geborene“ gemeinschaftsbezogene Ansprüche gegen Miteigentümer	120
c) „Gekorene“ Verbandsangelegenheiten	120
d) Verfahren gegen Außenstehende	121
2. Passivverfahren	122
a) Verband als Prozessstandschafter der Wohnungseigentümer in Passivverfahren	122
b) Folgen der Prozessstandschaft auf Passivseite	123
V. Nur einzelnen Wohnungseigentümern zustehende Rechte (Individualrechte)	123
VI. Abdingbarkeit der Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit	124
VII. Untergemeinschaften	124
1. Eigene Rechtsnatur	124
2. Besonderheiten der Willensbildung	125

§ 2 Veräußerungsbeschränkung	127
A. Zweck der Veräußerungsbeschränkung	127
B. Begründung der Veräußerungsbeschränkung	127
I. Vereinbarung	127
II. Grundbucheintragung	128
III. Zustimmung Drittberechtigter	128
C. Ausgestaltung der Veräußerungsbeschränkung	129
I. Begriff der Veräußerung	129
II. Sachlich/gegenständliche Begrenzung des Anwendungsbereichs	130
III. Inhaltliche Ausgestaltung	131
IV. Abgrenzung gegenüber sonstigen Zustimmungserfordernissen	134
D. Änderung und Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	135
I. Änderung der Veräußerungsbeschränkung	135
II. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	135

1. Aufhebung durch Vereinbarung	135
2. Aufhebung durch Mehrheitsbeschluss	135
E. Zustimmungsberechtigung	137
I. Grundsatz	137
II. Wohnungseigentümer	137
1. Ausgestaltung	137
2. Einzelfälle	137
3. Maßgeblicher Zeitpunkt der Zustimmungsberechtigung	138
III. Zustimmungsberechtigte Dritte	138
1. Verwalter	138
a) Rechtsstellung	138
b) Personengebundene Zustimmungsberechtigung	138
c) Selbstkontrahieren des zustimmenden Verwalters	139
d) Maßgeblicher Zeitpunkt der Zustimmungsberechtigung	140
2. Sonstige Dritte	141
IV. Fehlen eines Zustimmungsberechtigten	142
F. Zustimmungserteilung	142
I. Rechtswirkung	142
II. Wirksamkeit der Zustimmung	142
III. Zeitpunkt der Zustimmung	143
IV. Mitwirkungspflichten	143
V. Nachweis der Zustimmung	144
VI. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung	145
G. Zustimmungsversagung	145
I. Zwingender Charakter des § 12 Abs. 2 S. 1 WEG	145
II. Begriffsbestimmung „Wichtiger Grund“	146
III. Einzelne Versagungsgründe	146
IV. Keine Versagungsgründe	149
V. Folgen einer Versagung	151
1. Schadensersatzansprüche des Veräußerers	151
2. Schadensersatzansprüche des Erwerbers	151
3. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer	151
H. Zustimmungsersetzung	152
I. Vorschaltverfahren	152
II. Gerichtliche Ersetzung	152
III. Vollstreckung	153
I. Fehlen einer erforderlichen Zustimmung	153
I. Rechtsgeschäftliche Veräußerung	153
II. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung	154

§ 3 Rechte und Pflichten beim Gebrauch des Eigentums

A. Rechte und Pflichten betreffend das Sondereigentum	155
I. Rechte aus dem Sondereigentum (§ 13 Abs. 1 WEG)	155
1. Individualansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer	155
2. Individualansprüche gegen die Gemeinschaft	156
3. Individualansprüche gegen den Verwalter	157
4. Öffentlich-rechtliche Abwehransprüche	157
II. Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums	158

1. Schonende Nutzung (§ 14 Nr. 1 Alt. 2 WEG)	159
a) Geräusche und Gerüche	161
b) Parabolantennen	162
2. Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung (§ 15 Abs. 1 WEG)	165
a) Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter	166
aa) Abweichung der Teilungserklärung vom Aufteilungsplan	168
bb) Abweichungen Teilungserklärung – Gemeinschaftsordnung	168
b) Nutzung von Wohnungseigentum	169
aa) Nutzung als Wohnung	169
bb) Nutzung von Wohnungen zu anderen Zwecken	170
c) Nutzung von Teileigentum	171
aa) Nutzung zu Wohnzwecken	172
bb) Gastronomie	172
cc) Laden	173
dd) Gewerbliche Nutzung	174
ee) Einzelfälle	175
3. Zustimmungsvorbehalte	177
4. Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss (§ 15 Abs. 2 WEG)	178
a) Abweichung von Vereinbarungen	178
aa) Vereinbarungsändernde Beschlüsse	178
bb) Ergänzung unvollständiger Regelungen	179
b) Bestimmtheit	179
c) Ordnungsgemäßer Gebrauch	179
d) Bestandskraft nicht angefochtener Beschlüsse	180
e) Hausordnung	181
f) Einzelfälle	181
aa) Musikausübung	181
bb) Tierhaltung	182
cc) Sonstige Einzelfälle aus der Rechtsprechung	184
5. Gerichtliche Entscheidungen	185
6. Anspruch auf Änderung von Gebrauchsregelungen	185
a) Anspruchsvoraussetzungen	185
b) Keine Einrede gegen Unterlassungsansprüche	186
III. Instandhaltung des Sondereigentums (§ 14 Nr. 1 WEG)	186
1. Gegenstand der Instandhaltungspflicht	186
2. Trittschallimmissionen	187
a) Die Bedeutung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau	187
b) Von Anfang an als Wohnungseigentumsanlage erstellte Gebäude	188
c) Begründung von Wohnungseigentum an Altbauten	189
aa) Nachträgliche fachgerechte Veränderungen des Bodenbelags	190
bb) Nachträgliche unsachgemäße Veränderungen des Bodenbelags	193
3. Ansprüche bei Verletzung der Instandhaltungspflicht	193
a) Unterlassene Instandhaltung des Sondereigentums	193
b) Exkurs: Verzögerte Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums	194
aa) Unterlassene Beschlussfassung	194
bb) Unterbliebene Umsetzung gefasster Beschlüsse	194
c) Verhältnis zu Schadensersatzanspruch aus § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG	195
d) Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch?	195
IV. Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum	196

1. Duldung zulässiger Einwirkungen (§ 14 Nr. 3 WEG)	196
2. Duldung des Betretens und Benutzens	196
3. Ausgleich von Schäden	198
a) Anspruchsvoraussetzungen	198
b) Schadensumfang	199
c) Anspruchsgegner	200
B. Rechte und Pflichten betreffend das gemeinschaftliche Eigentum	201
I. Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	201
1. Recht zum Mitgebrauch	201
2. Sonstige Nutzungen	201
II. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	202
1. Schonende Nutzung (§ 14 Nr. 1 Alt. 2 WEG)	202
2. Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung (§ 15 Abs. 1 WEG)	203
a) Zweckbestimmungen in der Teilungserklärung	203
b) Regelungen über den Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen	203
c) Gebrauchsregelung durch nachträgliche Vereinbarung	204
3. Gebrauchsregelungen durch Mehrheitsbeschluss (§ 15 Abs. 2 WEG)	204
a) Treppenhaus und Garten	204
b) Parkregelungen	205
c) Persönliche Dienstleistungen	205
d) Gemeinschaftliche Heizungsanlage	206
e) Sonstige Einzelfälle aus der Rechtsprechung	206
aa) Ordnungsgemäßer Gebrauch	206
bb) Kein ordnungsgemäßer Gebrauch	207
III. Anspruch auf eine bestimmte Gebrauchsregelung	207
IV. Duldung von Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum	207
C. Einhaltung der Pflichten durch Benutzer	208
I. Kreis der Nutzungsberechtigten	208
II. Rechte des Wohnungseigentümers	208
III. Rechte der übrigen Wohnungseigentümer	209
1. Vorgehen gegen den Wohnungseigentümer	209
2. Inanspruchnahme des Nutzers	209
3. Haftung für die Nutzer	211
D. Anspruch auf ordnungsgemäßen Gebrauch (§ 15 Abs. 3 WEG)	211
I. Individualanspruch	211
II. Anspruchsvoraussetzungen	213
III. Anspruchsgegner	213
IV. Beizuladende	214
V. Einwände gegen den Anspruch	214
1. Umstellungsfristen	214
2. Zustimmung	215
3. Verjährung	215
4. Verwirkung	216
5. Sonstige Einwände aus Treu und Glauben	217
VI. Herausgabeanträge	218
VII. Zahlungsanträge	219
VIII. Zuständiges Gericht	220
IX. Vollstreckung	220
X. Gebrauchsregelungen durch gerichtliche Entscheidung	220

1. Rechtsschutzbedürfnis	220
2. Inhalt der gerichtlichen Entscheidung	221
§ 4 Bauliche Veränderungen	223
A. Überblick	223
B. Bauliche Veränderung	223
I. Grundtatbestand	223
II. Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung	226
III. Modernisierung	227
1. Zweck der Regelung	227
2. Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB	227
3. Anpassung an den Stand der Technik	228
4. Ausschlusstatbestände	229
C. (Unbillige) Beeinträchtigung der Rechte der anderen Wohnungseigentümer	229
I. Grundsätzliches	229
II. Typische Fälle der Beeinträchtigung	232
1. Substanzeingriff/Schaden	232
2. Veränderung des Erscheinungsbildes der Anlage	233
3. Möglichkeit intensiverer Nutzung	234
4. Beeinträchtigung des Mitgebrauchs	235
5. Immissionen und Gefährdungen	236
6. Sonstige Fälle individueller Betroffenheit (negative Immissionen, vergrößerte Einsiehbarkeit etc.)	237
7. Kosten der baulichen Veränderung	238
D. Zustimmung zur baulichen Veränderung	239
I. Rechtsnatur und Form	239
II. Bindung an die erteilte Zustimmung	241
III. Folgen erteilter Zustimmung	242
E. Mehrheitsbeschluss zur baulichen Veränderung	243
I. Beschlusskompetenz und Zustimmungserfordernis	243
II. Inhalt und Anfechtbarkeit eines Mehrheitsbeschlusses nach § 22 Abs. 1 WEG	244
III. Sogenannter Zweitbeschluss	246
IV. Mehrheitsbeschluss zur Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG	247
1. Erforderliche Mehrheiten	247
2. Verhältnis zum Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG	247
F. Verlangen nach einer baulichen Veränderung	249
I. Anspruch auf Durchführung?	249
II. Verlangen nach Modernisierung	249
III. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung	250
G. Abweichende Vereinbarungen	250
I. Abdingbarkeit	250
II. Öffnungsklauseln	251
III. Verwalterzustimmung	253
H. Kosten der baulichen Veränderung	254
I. Grundsatz	254
II. Abweichende Regelung durch Mehrheitsbeschluss	255
1. Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 4 WEG	255

2. Voraussetzungen und Inhalt des Beschlusses nach § 16 Abs. 4 WEG	256
3. Rechtsschutz gegen den Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG	258
I. Vorgehen gegen eine ungenehmigte bauliche Veränderung	259
I. Materiell-rechtliche Ansprüche	259
II. Geltendmachung der Ansprüche	261
1. Vorgeschafterte Beschlüsse der Wohnungseigentümer	261
2. Gerichtliches Vorgehen	264
III. Rechtsverteidigung des Bauwilligen	265
1. Verjährung	265
2. Verwirkung	266
3. Rechtsmissbrauch	266
§ 5 Entziehung des Wohnungseigentums	269
A. Zweck des Verfahrens	269
I. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft als Ausnahme im Recht der Dauerschuldverhältnisse	269
II. Entziehungsverfahren als funktioneller Ersatz der Auflösung	269
B. Dreigliedriges Verfahren	269
I. Die drei Verfahren	269
II. Eigentümerbeschluss	270
1. „Verlangen“ der Wohnungseigentümer	270
a) Willensbildung durch Beschluss nach allgemeinen Regeln	270
b) Mehrheitserfordernisse	270
c) Inhaltliche Anforderungen an einen Entziehungsbeschluss	271
d) Ersatz der Willensbildung durch gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 4 WEG	271
2. Folgen des Mehrheitsbeschlusses	271
3. Anfechtung des Entziehungsbeschlusses	272
III. Entziehungsverfahren vor dem Prozessgericht	272
1. Zulässigkeit der Klage	272
a) Zuständigkeit des Amtsgerichts als Prozessgericht	272
b) Klagebefugnis	272
2. Materiell-rechtliche Voraussetzungen der Entziehung	273
a) Beispiele in § 18 Abs. 2 Nr. 1, 2 WEG	273
b) Generalklausel der schweren Pflichtverletzung gegenüber anderen Wohnungseigentümern gem. § 18 Abs. 1 WEG	274
c) Abmahnung	275
d) Unzumutbarkeit einer Fortsetzung der Gemeinschaft	276
e) Verschulden	277
f) Einzelfälle von Entziehungsgründen	277
3. Personenmehrheiten	278
4. Tenor und Wirkung des Entziehungsurteils	278
5. Geschäftswert und Kosten	279
C. Versteigerung nach den Regeln des ZVG	279
I. Grundgedanke der Neuregelung	279
II. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	280
1. Antrag und Aktivlegitimation	280
2. Zuständiges Gericht	280

3. Weiteres Verfahren	280
III. Beschlagnahmewirkung	281
1. Verhinderung von Manipulationen	281
a) Ausschluss von Belastungen nach Eintragung des Zwangsversteigerungs- vermerks	281
b) Vor Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks vorhandene Belastun- gen	281
2. Veräußerung vor der Versteigerung	281
IV. Schutz des Schuldners	282
1. Schutz gegen Verschleuderung von Wohnungseigentum	282
a) Anwendbarkeit von § 85a Abs. 1 ZVG	282
b) Schutz durch § 765a ZPO	282
2. Anwendbarkeit von § 30a ZVG	282
V. Versteigerung	283

§ 6 Selbstverwaltung durch die Wohnungseigentümer 285

A. Grundzüge der Verwaltung	285
I. Gemeinschaftsordnung als „Verfassung“ der Gemeinschaft	285
II. Regelungen des WEG	286
III. Ergänzende Anwendung der §§ 741 ff. BGB	286
IV. Abgrenzung zu sonstigen schuldrechtlichen Beziehungen	287
1. Gemeinschaftsverhältnis und Folgen seiner Verletzung	287
2. Besondere Treuepflichten	288
3. Gleichbehandlungsgrundsatz	288
V. Organe der Verwaltung und weitere für die Gemeinschaft Tätige	289
1. Eigentümerversammlung	289
2. Verwalter	289
3. Verwaltungsbeirat	289
4. Besondere Ausschüsse kraft Gemeinschaftsordnung	289
5. Einzelne Eigentümer (Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auf- trag)	290
VI. Gegenstand der Verwaltung	290
1. Abgrenzung von der Miet- und Sondereigentumsverwaltung	290
2. Abgrenzung zum Gebrauch	290
3. Abgrenzung zu Individualansprüchen	291
VII. Entscheidungsformen im Rahmen der Verwaltung	291
1. Vereinbarung	291
a) Rechtsnatur und typischer Inhalt	291
b) Zustandekommen und objektiv-normative Auslegung	291
c) Abgrenzung zum Beschluss	292
d) Wirkung mit und ohne Eintragung	293
e) Abänderung von Vereinbarungen und Anspruch hierauf	294
2. Beschluss	295
3. Zustimmung nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG	296
4. Entscheidung durch den Verwalter kraft gesetzlicher und übertragener Befug- nisse	296
5. Delegation von Entscheidungen auf den Verwaltungsbeirat und sonstige Gre- mien	298

6. Gerichtliche Entscheidung bei Ansprüchen auf Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	298
a) Inhalt und Gegner des Anspruchs	298
b) Voraussetzungen, insbesondere vorherige Anrufung der Eigentümerversammlung	299
c) Einzelfälle	301
VIII. Schadensersatz bei fehlerhafter Verwaltung	301
B. Eigentümerversammlung	303
I. Bedeutung der Eigentümerversammlung	303
1. Höchstes Organ der Gemeinschaft	303
2. Abgrenzung zur Zusammenkunft	303
3. Willensbildungsorgan	303
4. Entscheidungsorgan	304
5. Außenorgan	304
6. Teil- und Gruppenversammlungen	304
II. Einberufung der Eigentümerversammlung	304
1. Zur Einberufung Befugte	304
a) Verwalter	304
b) Verwaltungsbeirat	305
c) Einzelne Wohnungseigentümer	305
d) Rechtsschutzmöglichkeiten gegen eine Einberufung durch Unbefugte	306
e) Ab- und Umladung; Änderung der Tagesordnung	307
2. Zu ladende Personen	307
3. Einberufungsfrist	309
4. Form und Inhalt der Einladung, insbesondere Tagesordnung	309
5. Versammlungszeit und -ort	311
III. Erzwingung einer Eigentümerversammlung durch einzelne Wohnungseigentümer	313
1. Einberufung auf Verlangen eines Viertels der Eigentümer	313
2. Die Einberufung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung	313
3. „Notverwalter“ und gerichtliche Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung	314
4. Weitergehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	314
IV. Teilnahme- und Stimmrecht	315
1. Inhalt des Teilnahmerechts	315
2. Teilnahmeberechtigte Personen	315
a) Grundsatz der Nichtöffentlichkeit	315
b) Wohnungseigentümer	316
c) Vertreter von Handelsgesellschaften und juristischen Personen	316
d) Vermögensverwalter	316
e) Bevollmächtigte	316
f) Boten	318
g) Beistände	319
h) Mitglieder des Verwaltungsbeirats	319
i) Zugelassene Personen	320
3. Stimmrecht und seine Beschränkungen	320
a) Inhaber des Stimmrechts	320
b) Bruchteilsgemeinschaften	321
c) Stimmrechtsausschlüsse	321

d) Versteckte Stimmrechtsausschlüsse wie Delegiertenversammlungen	323
e) Bindungen im Stimmverhalten und Stimmbindungsverträge	323
V. Durchführung der Versammlung	324
1. Versammlungsleitung	324
2. Sorge für den ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung	324
3. Geschäftsordnung	325
VI. Wiederholungsversammlung	325
1. Beschlussunfähigkeit	325
2. Wiederholungsversammlung und Eventualeinberufung	326
VII. Protokoll	327
1. Protokollführer	327
2. Form und Inhalt des Protokolls	327
3. Frist zur Anfertigung des Protokolls	329
4. Versendung des Protokolls	329
5. Rechtswirkungen des Protokolls	329
6. Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung	330
7. Korrektur des Protokolls	331
VIII. Abdingbarkeit der Vorschriften zur Eigentümerversammlung	331
1. Vollversammlung und Rügeverzicht	331
2. Möglichkeit abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	332
C. Beschluss-Sammlung	332
I. Bedeutung der Beschluss-Sammlung	332
1. Wirkung der Beschluss-Sammlung nach dem Willen des Gesetzgebers	332
2. Der gewünschten Wirkung entgegenstehende Umstände	333
II. Inhalt der Beschluss-Sammlung	333
1. Mögliche Einträge in die Beschluss-Sammlung	333
2. Verhältnis zur Niederschrift	334
a) Schnittmenge von Beschluss-Sammlung und Niederschrift	334
b) Zusätzlicher Inhalt der Niederschrift	334
c) Zusätzlicher Inhalt der Beschluss-Sammlung	335
3. Eintragung von Beschlüssen	335
a) Einzutragende Beschlüsse	335
b) Beschlüsse zur Geschäftsordnung	335
4. Eintragung gerichtlicher Entscheidungen	336
a) Einzutragende Entscheidungen	336
aa) Sämtliche Entscheidungen im Verfahren nach § 43 WEG	336
bb) Vergleiche	336
cc) Entscheidungen in der Hauptsache und in Nebenverfahren	337
dd) Alle Entscheidungen unabhängig von der Rechtskraft	338
ee) Ausnahmen bei Streitigkeiten ohne rechtliche Betroffenheit der Mit-	
eigentümer	338
b) Umfang der Eintragung	338
5. Vermerke	339
a) Vermerk bei Anfechtung eines Beschlusses	339
b) Vermerk bei Aufhebung eines Beschlusses	339
6. Löschungen	339
a) Gegenstand einer Löschung	339
b) Löschung nach Aufhebung eines Beschlusses	340

c) Löschung einer Eintragung mangels Bedeutung für die Wohnungseigentümer	340
d) Löschung für ungültig erklärter Beschlüsse	341
III. Form, Zeitpunkt und Verfahren bei Eintragungen, Vermerken und Löschungen ..	341
1. Form des Eintrags in die Beschluss-Sammlung	341
a) Eintragungen	341
b) Vermerke	342
c) Löschungen	342
2. Zeitpunkt des Eintrags	342
a) Eintragungen	342
b) Vermerke	343
c) Löschungen	343
IV. Zur Führung der Beschluss-Sammlung Berechtigter und Verpflichteter	344
1. Verwalter	344
a) Mehrheitsentscheidung über die Führung der Beschluss-Sammlung?	344
b) Führung der Beschluss-Sammlung als Element der organschaftlichen Stellung und der schuldrechtlichen Beziehungen	344
c) Kurzfristiger Ausfall des Verwalters oder pflichtwidrige Weigerung zur Einberufung einer Versammlung	344
d) Problematik des Verwalterwechsels	345
2. Vorsitzender der Wohnungseigentümerversammlung	345
3. Bestellter nach § 24 Abs. 8 S. 2 WEG	345
a) Person des Bestellten	345
b) Bestellung und schuldrechtliche Beziehungen	346
c) Dauer der Bestellung	346
4. Wechsel des zur Führung der Beschluss-Sammlung Verpflichteten in einer Versammlung	346
V. Fehler der Beschluss-Sammlung und ihre Folgen	347
1. Mögliche Fehler der Beschluss-Sammlung	347
a) Fehler ohne Auswirkungen auf die Wiedergabe von Beschlusslage und Gerichtsentscheidungen	347
aa) Schreibfehler, offenbare Unrichtigkeiten u.Ä.	347
bb) Unzulässige Einträge	347
b) Fehler in der Wiedergabe von Beschlusslage und Gerichtsentscheidungen ..	347
aa) Unvollständigkeit	347
bb) Unzutreffende Einträge	347
cc) Über die Beschlusslage hinausgehende Einträge	348
2. Korrekturmöglichkeiten des für die Beschluss-Sammlung Verantwortlichen ..	348
a) Verfahren	348
aa) Berichtigung von Beschluss-Sammlung und Niederschrift	348
bb) Isolierte Berichtigung der Beschluss-Sammlung	348
b) Form der Berichtigung	349
aa) Schreib- und Rechenfehler sowie offenbare Unrichtigkeiten	349
bb) Unzulässige Einträge	349
cc) Beschlusslage oder gerichtliche Entscheidungen unzutreffend wiedergebende Einträge	349
3. Rechtsschutz gegen Fehler der Beschluss-Sammlung	349
a) Individuelles Vorgehen einzelner Wohnungseigentümer	349
aa) Berichtigungsanspruch	349

bb) Passivlegitimierter	350
cc) Keine Fristbindung	350
b) Gemeinschaftliches Vorgehen der Wohnungseigentümer	351
aa) Beschlussfassung zur Berichtigung	351
bb) Gemeinschaftliche Durchsetzung des Berichtigungsanspruchs	351
cc) Bestellung eines neuen Verantwortlichen für die Beschluss-Sammlung	351
4. Rechtsschutz gegen Berichtigungen der Beschluss-Sammlung	351
a) Rechtsschutz gegen die bevorstehende Vornahme von Berichtigungen	351
b) Rechtsschutz gegen eine Anweisung durch die Eigentümersammlung ..	352
aa) Anfechtung im Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG	352
bb) Unterbliebene Anfechtung	352
c) Rechtsschutz gegen erfolgte Berichtigungen	352
5. Schadensersatz wegen Fehlern der Beschluss-Sammlung	352
a) Zum Schaden führende Pflichtverletzung	352
aa) Pflichtverletzung des Verwalters	352
bb) Pflichtverletzung bei sonstigen für die Beschluss-Sammlung Verantwortlichen	353
b) Aus der Pflichtverletzung resultierender Schaden	353
aa) Verband als Geschädigter	353
bb) Einzelne Wohnungseigentümer als Geschädigte	353
cc) Erwerber als Geschädigte	354
c) Passivlegitimation	354
VI. Einsicht in die Beschluss-Sammlung	355
1. Recht zur Einsichtnahme	355
a) Wohnungseigentümer und von ihnen ermächtigte Dritte	355
b) Einsichtnahme im Zwangsversteigerungsverfahren	355
2. Verfahren	356
a) Abwicklung eines Einsichtsbegehrens	356
b) Herausgabe und Kopien	356
c) Kosten	356
3. Verweigertes Einsichtsbegehren	357
a) Gerichtliche Durchsetzung der Einsichtnahme	357
b) Abberufung und Schadensersatz	357
VII. Abdingbarkeit der Regelungen zur Beschluss-Sammlung?	357
D. Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss	358
I. Voraussetzungen einer Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss	358
1. Bestehen einer Eigentümergemeinschaft	358
2. Beschlusskompetenz bzw. Öffnungsklausel	359
3. Keine entgegenstehende Regelung durch Teilungserklärung/Vereinbarung	359
4. Einhaltung unabdingbarer Vorschriften	359
II. Anforderungen an einen Beschluss	360
1. Regelungswille	360
2. Formelle Ordnungsmäßigkeit	360
a) Bedeutung der formellen Ordnungsmäßigkeit	360
b) Einberufung durch eine hierzu befugte Person	361
c) Bezeichnung des Beschlussgegenstandes	361
d) Nichtöffentlichkeit	361
e) Einhaltung von Formerfordernissen	361
f) Beschlussfähigkeit	362

g) Unschädlichkeit formeller Fehler	362
3. Materielle Ordnungsmäßigkeit	363
a) Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	363
b) Gesetzliche Beispiele ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1–6 WEG)	363
aa) Bedeutung der gesetzlichen Beispiele	363
bb) Aufstellung einer Hausordnung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG)	364
cc) Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums	366
dd) Versicherungen	369
ee) Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage	369
ff) Aufstellung eines Wirtschaftsplans	370
gg) Die Herstellung von Anschlüssen	371
c) Sonstige Fälle ordnungsmäßiger Verwaltung (Übersicht über die Rechtsprechung)	372
d) Vereinbarkeit mit Teilungserklärung, Vereinbarungen und Gesetzesrecht ..	378
e) Bestimmtheit eines Beschlusses	379
III. Zustandekommen eines Beschlusses	379
1. Recht und Inhalt der Antragstellung	379
2. Abstimmungsverfahren	379
3. Mehrheit der Stimmen	380
a) Auszählung und Berechnung der Mehrheit nach den gesetzlichen Vorgaben	380
b) Möglichkeiten abweichender Gestaltung in der Teilungserklärung	380
c) Unterteilung von Wohnungs- bzw. Teileigentum	381
d) Majorisierung durch Mehrheitseigentümer	382
e) Rechtsnatur und Widerruf der Einzelstimme	382
f) Unwirksamkeit und Anfechtung einzelner Stimmen	383
g) Stimmenthaltungen	384
4. Qualifizierte Mehrheiten	384
5. Verkündung des Beschlussergebnisses	385
6. Ersetzung der Beschlussverkündung durch gerichtliche Entscheidung	386
IV. Auslegung eines Beschlusses	387
V. Negativ- und Nichtbeschlüsse	388
VI. Zweitbeschlüsse	388
1. Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	388
2. Abändernde Zweitbeschlüsse	389
3. Ergänzende Zweitbeschlüsse	390
4. Anspruch auf einen abändernden Zweitbeschluss	390
VII. Bindungswirkung von Beschlüssen	390
VIII. Schriftlicher Beschluss	391
1. Schriftform und Zustimmung aller Wohnungseigentümer	391
2. Zustandekommen eines schriftlichen Beschlusses	392
3. Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	392
IX. Fehlerhafte Beschlüsse	392
1. Abgrenzung zwischen nichtigen und anfechtbaren Beschlüssen	392
2. Nichtige Beschlüsse	393
a) Neue Legaldefinition der Nichtigkeit	393
b) Fehlende Beschlusskompetenz	394
c) Verstoß gegen zwingende Regelungen	394

d) Eingriff in den Kernbereich des Sondereigentums	395
e) Eingriff in staatliche Hoheitsakte	396
f) Unbestimmtheit	396
g) Konstitutive Begründung von Pflichten oder Vernichtung von Rechten	397
3. Anfechtbare Beschlüsse	398
a) Bedeutung der Bestandskraft	398
b) Zur Anfechtbarkeit führende Fehler	398
c) Grundbeschlüsse	398
d) Monatsfrist und Wiedereinsetzung	399
e) Gerichtliche Überprüfung abgesehen von Geschäftsordnungsbeschlüssen ..	400
§ 7 Finanz- und Rechnungswesen	403
A. Finanzbedarf einer Wohnungseigentümergeinschaft	403
I. Allgemeines	403
II. Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft	403
1. Änderung der Grundbuchlage	403
a) Zuordnung von Sondereigentumseinheiten	403
b) Rechtsgeschäftlicher Erwerb	403
2. Werdenende Eigentümergeinschaft	404
a) Entwicklung der werdenden Eigentümergeinschaft	404
b) Steckengebliebener Bau	407
B. Verpflichtung zur Beitragsleistung	408
I. Rechtsgrundlagen für das Entstehen von Zahlungsverpflichtungen	408
1. Gemeinschaftsordnung	408
2. Beschlussfassung	408
a) Umlaufbeschluss	409
b) Mehrheitsbeschluss und Abstimmungsmodalitäten	409
II. Grundlagen zur Anforderung von Wohngeldbeiträgen	410
1. Wirtschaftsplan	410
a) Aufstellungszeitraum	410
b) Zeitpunkt für den Beschluss eines Wirtschaftsplanes	411
c) Geschätzte Zahlungsansätze	413
d) Gliederung der Sachkosten	413
e) Ermittlung der Einzelbelastung	413
f) Gesonderte Darstellung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	414
g) Verteilerschlüssel	415
h) Geltungsdauer	416
i) Fortschreibung eines alten Wirtschaftsplanes	416
j) Formulierungsbeispiel: Beschluss zur Fortschreibung eines Wirtschafts-	
planes	417
k) Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	417
l) Fehler des Wirtschaftsplans	417
aa) Falscher Adressat	418
bb) Vergessene Sachkostenposition	418
cc) Falscher Kostenansatz	418
dd) Falscher Verteilerschlüssel	418
ee) Fehlender Einzelwirtschaftsplan	418
ff) Wohngeldüberzahlung bei Eigentümerwechsel	419

m) Muster: Wirtschaftsplan	419
2. Sonderumlagen	420
a) Ergänzung des Wirtschaftsplanes	421
b) Ausgleich von Wohngeldausfällen	421
c) Formale Darstellung	421
aa) Errechenbarkeit der Einzelsonderumlage	422
bb) Korrektur der Einzelsonderumlage	422
d) Formulierungsbeispiel: Beschluss eine Sonderumlage	423
e) Muster: Sonderumlagenberechnung	423
3. Jahresabrechnung	424
a) Abrechnungszeitraum	424
b) Einnahmen-Überschussrechnung	424
c) Einheitliche Darstellung	425
d) Orientierung am Wirtschaftsplan	425
e) Grundlage für Mietnebenkostenabrechnung	426
f) Sachwidrige Ausgaben	426
g) Abgrenzungen	426
4. Jahreseinzelnabrechnungen	429
a) Ist-Vorauszahlungen	430
b) Soll-Vorauszahlungen	430
c) Abrechnungsguthaben	431
5. Abrechnung über Sonderumlagen	431
6. Instandhaltungsrücklage	432
7. Weitere Bestandteile der Jahresabrechnung	436
a) Angabe aller Kontostände	436
b) Zinsabschlagssteuer	436
c) Haushaltsnahe Dienstleistungen	436
aa) Allgemeines	436
bb) Zusätzlicher Verwaltungsaufwand	438
d) Zahlungsrückstände aus Vorjahren	439
8. Muster: Jahreswirtschafts- und Einzelabrechnung	440
a) Zusätzliche Angaben	442
b) Muster: Sonstige Kontostände	442
c) Muster: Haushaltsnahe Dienstleistung	443
9. Beschluss über die Jahresabrechnung	443
a) Abbedingung der Beschlussfassung	444
b) Genehmigungsfiktion	445
c) Eigentümerbeschluss trotz Genehmigungsfiktion	445
C. Verteilung von Lasten und Kosten	446
I. Erweiterte Beschlusskompetenz gem. § 16 Abs. 3 WEG	446
1. Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss	447
a) Betriebskostenbegriff	447
b) Kostenverteilung nach Verbrauch	448
c) Verursachungsabhängige Kostenverteilung	449
d) Kostenverteilung nach Wohnfläche und/oder Personenzahl	450
e) Kostenverteilung nach anderem Maßstab	450
2. Kosten der Verwaltung	451
3. Vorhersehbare Kostenbelastung	452
4. Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung	453

5. Änderungsanspruch	454
II. Verteilung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gem. § 16 Abs. 4	
WEG	455
1. Qualifizierte Mehrheit	455
2. Keine unbillige Kostenbelastung	456
3. Nur Einzelfallregelung zulässig	457
4. Anspruch auf Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels	459
5. Kostenbeteiligung ohne Zustimmung zur baulichen Veränderung	461
a) Ungerechtfertigte Bereicherung	461
b) Keine Verwendung der Instandhaltungsrücklage	462
6. Schadensersatz als Verwaltungskosten	462
D. Behandlung von Prozesskosten	463
I. Umlage von Prozesskosten im Wirtschaftsplan	466
II. Prozesskostenverteilung in der Jahresabrechnung	467
1. Rechtskostenverteilung bei Verbandsbeteiligung	468
2. Rechtskostenverteilung bei Beteiligung der einzelnen Miteigentümer	468
3. Mandatsverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Rechtsanwalt	469
a) Beauftragung eines zusätzlichen Anwalts	469
b) Keine Einzelkündigung des Gemeinschaftsmandates	470
4. Kostenerhöhung durch Streitwertvereinbarung	470
III. Entziehungsklage gem. § 18 WEG	471
E. Der Verband als Inhaber der Beitragsforderungen	471
I. Kontoführung durch den teilrechtsfähigen Verband	472
II. Anspruch des Verbandes auf Wohngeldzahlungen	473
1. Objektbezogenheit der Wohngeldlast	473
2. Haftung des eingetragenen Eigentümers	473
3. Fälligkeit der Zahlungsansprüche des Verbandes	473
a) Fälligkeit von Wohngeldvorauszahlungen	474
aa) Abruf-Fälligkeit	474
bb) Nach dem Kalender bestimmte Fälligkeit	474
cc) Vorfälligkeitsbeschluss	475
dd) Verfallsklausel	475
ee) Sonderfall des (echten) werdenden Eigentümers	476
b) Fälligkeit von Sonderumlagen	477
aa) Allgemeines	477
bb) Fälligkeitstheorie und Eigentümerwechsel	477
c) Fälligkeit von Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen	478
aa) Abrechnungsspitze	478
bb) Fortbestand des Wirtschaftsplans trotz Abrechnung	478
cc) Rückstände aus früheren Abrechnungszeiträumen	479
dd) Guthaben aus Jahresabrechnungen	479
III. Schuldner der Beitragslasten	480
1. Scheineigentümer	480
2. Bucheigentümer	480
3. Erben	481
4. Vermächtnisnehmer	481
5. Nießbrauchsberechtigter	481
6. Wohnungsberechtigter	482
7. Dauerwohn- und Dauernutzungsberechtigter	482

8. Treuhänder	482
9. Zwangsverwalter	483
10. Zwangsversteigerung	483
F. Abrechnungszuständigkeit	485
I. Unterjährige Abrechnung	485
II. Anspruch auf Abrechnung	486
III. Abrechnung und Verwalterwechsel	486
1. Vereinbarte Abrechnungspflicht	487
2. Korrektur von Abrechnungsfehlern	487
3. Rechnungslegung	488
a) Allgemeines	488
b) Überstellung von Bankguthaben	488
G. Einwendungen gegen Zahlungsverpflichtungen	489
I. Zurückbehaltungsrecht	489
1. Hinderung der Nutzung von Sonder- oder Gemeinschaftseigentum	489
2. Anfechtung von Beitragsbeschlüssen	490
3. Ausschluss in der Gemeinschaftsordnung	490
II. Aufrechnung	490
1. Unstreitige Forderungen	490
2. Rechtskräftig festgestellte Forderungen	491
3. Forderungen aus Notgeschäftsführung	491
4. Ausschluss in der Gemeinschaftsordnung	491
III. Erfüllungseinwand	492
IV. Untaugliche Zahlungseinwendungen	492
V. Nichtigte Beschlüsse	493
H. Verzug	493
I. Mahnung	494
II. Leistungszeitpunkt nach dem Kalender	494
III. Berechenbarkeit des Leistungszeitpunktes	494
IV. Endgültige Zahlungsverweigerung	494
V. Verzugsseintritt nach Zeitablauf	495
VI. Verzugschaden	495
VII. Verzugszinsen	495
VIII. Vereinbarung eines abweichenden Verzugszinses	495
IX. Zinsschaden durch Kreditaufnahme	495
X. Sonstige Verzugsfolgen	496
I. Verjährung von Hausgeldansprüchen	496
I. Wohngeldvorauszahlungen	496
II. Sonderumlagen	497
III. Nachzahlung aus Jahresabrechnung	497
IV. Eigentümerwechsel	498
V. Abweichender Ablauf der Verjährungsfristen bei Wohngeldvoraus- und Hausgeldnachzahlungen	498
VI. Zehnjährige Verjährung	499
VII. 30-jährige Verjährung	499
VIII. Verjährung des Abrechnungsanspruches	500
J. Verwaltungsunterlagen	500
I. Zehnjährige Aufbewahrungsfrist	500
II. Lagerkosten	500

III. Vernichtung von Verwaltungsunterlagen	500
IV. Belegeinsicht	501
1. Zeit und Ort	501
2. Originalunterlagen	502
3. Kosten	502
4. Kein Datenschutz	502
5. Persönlichkeitsrecht	503
V. Belegherausgabe bei Verwalterwechsel	503
§ 8 Verwalter und Verwaltungsbeirat	505
Teil 1: Verwalter	505
A. Erlangung des Verwalteramtes	505
I. Gesetzliche Anforderungen an die Person des Verwalters	505
1. Allgemeines	505
2. Eigentümer oder Dritte	505
3. Rechtsnachfolge im Verwalteramt	506
a) Natürliche Person	506
b) Personengesellschaft (OHG, BGB)	506
c) Juristische Person (GmbH, AG)	506
d) Wechsel der Rechtsform	506
4. Nachweis der Verwaltereigenschaft (§ 26 Abs. 3 WEG)	507
II. Bestellungsakt	507
1. Trennung von Verwalteramt und Verwaltervertrag (Trennungstheorie)	507
2. Bestellung durch Vereinbarung	508
3. Nichtigkeitsgründe bei der Bestellung	508
a) Zeitlicher Natur	508
aa) Erstbestellung	508
bb) Bestellung ohne zeitliche Befristung	509
b) Sonstige Beschränkungen	509
4. Beginn der Amtszeit	509
5. Folgebestellung, Wiederbestellung	509
III. Bestellung durch Beschluss	510
IV. Bestellungsbeschluss	510
1. Grundlagen	510
2. Beispiele	511
3. Folgen der Ungültigkeitserklärung	511
V. Bestellung durch Gerichtsurteil	511
1. Allgemeines	511
2. Varianten der Bestellung durch das Gericht	512
3. Bedingung der Tätigkeit	512
VI. Abschluss und Inhalt des Verwaltervertrages	513
1. Allgemeines	513
2. Zustandekommen des Vertrages	513
3. Regelungsgegenstand	514
4. Vertragslaufzeit	514
5. Vertragsinhalt	515
6. Vergütung	515
7. Höhe der Vergütung	515

a) Allgemeines	515
b) Sondertätigkeit	517
c) Beispiele Zusatzvergütungen	518
aa) Sondervergütung für die Zustimmung (§ 12 WEG) zum Eigentümer- wechsel	518
bb) Sondervergütung für Mahnungen	518
cc) Sondervergütung für Fotokopierkosten	518
dd) Lastschriftverfahren, Einzugsermächtigung oder Wohngeldeinzug	519
ee) Sondervergütungen für jede über die erste hinausgehende weitere Ei- gentümerversammlung	519
ff) Sondervergütung für Reparaturarbeiten im Gemeinschaftseigentum ...	520
gg) Versicherungsschäden im Sondereigentum	520
hh) Führung der Beschlussammlung (§ 24 Abs. 7 WEG)	521
(1) Führung einer Beschlussammlung seit dem 1.7.2007	521
(2) Erweiterung der Beschlussammlung mit vor dem 1.7.2007 beschlossenen Beschlüssen	521
ii) Schlechtleistung bzw. mangelhafte Leistung des Verwalters	521
jj) Verjährung	521
VII. Abberufung des Verwalters	521
1. Allgemeines	522
a) Abberufung aufgrund eines Beschlusses (§ 26 Abs. 1 S. 1 WEG)	522
b) Abberufung aufgrund eines Gerichtsurteils	523
2. Außerordentliche Abberufung	523
3. Wichtiger Grund	524
4. Fallgestaltung wichtiger Gründe	524
a) Beirat	525
b) Beleidigung	525
c) Einsicht	525
d) Finanzielle Verhältnisse der Gemeinschaft	526
e) Gemeinschaftliche Gelder	526
f) Information der Eigentümer	526
g) Insolvenz, Vermögensverhältnis des Verwalters	526
h) Jahresabrechnung	526
i) Makler	527
j) Neutralität	527
k) Protokoll	528
l) Strafrechtliche Verurteilung	528
m) Versammlung	528
n) Versicherung bzw. Versicherungsprovision	529
o) Wirtschaftsplan	530
p) Wohngeld	530
5. Beendigung des Amtes seitens des Verwalters	530
a) Kündigung des Verwalters	531
aa) Fristgerechte Kündigung	531
bb) Fristlose Kündigung	531
b) Beendigung seitens der Gemeinschaft	531
aa) Ordentliche Kündigung	531
bb) Fristlose Kündigung	531
cc) Kündigungsfrist	532

c) Zeitablauf der Bestellung	532
aa) Allgemeines	532
bb) Schadensersatzansprüche des Verwalters	532
cc) Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft	533
VIII. Abwicklung	533
B. Rechte und Befugnisse des Verwalters	536
I. Überblick über die gesetzlichen Regelungen	536
II. Stellung des Verwalters innerhalb der Gemeinschaft	536
III. Rechte und Pflichten des Verwalters	537
1. Geschäftsführungsbefugnis, keine Vertretungsmacht	537
2. Ausstellung einer Vollmachtsurkunde	537
3. Verpflichtung zur Durchführung von Beschlüssen	538
4. Überwachung der Hausordnung oder anderen Gebrauchs- und Nutzungs- regelungen	539
a) Gebrauchs- und Nutzungsregelung	539
b) Außergerichtliche Maßnahmen	539
c) Gerichtsverfahren	540
5. Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen	540
a) Allgemeines	540
b) Bedeutung	540
c) Anforderungen an die Pflicht des Verwalters	540
d) Vorgehen des Verwalters	541
aa) Abschluss von Verträgen	541
bb) Begehungen	541
cc) Fristen für Sicherheitseinrichtungen an Gebäuden	541
dd) Ursachenforschung	544
ee) Pflicht zur Erkennung von Mängeln	544
ff) Erfüllung organisatorischer Vorarbeiten	544
6. Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen	545
a) Notmaßnahmenbefugnis (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)	545
b) Dringlichkeit	545
7. Anforderungen von Zahlungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG)	545
a) Gemeinschaftliche Lasten und Kosten	545
b) Anforderungstätigkeiten	545
c) Pfandrechte	545
8. Leistungspflicht und Entgegennahme gemeinschaftlicher Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG)	546
a) Leistungspflicht des Verwalters	546
b) Tatbestandsmerkmal Entgegennahme	546
9. Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG)	547
10. Trennung zwischen Geldern des Verbands und Vermögen des Verwalters	547
11. Verfügungsmöglichkeit	548
12. Unterrichtung durch den Verwalter	548
a) Sonstige Verfahren	548
b) Betroffene Eigentümer	549
c) Unverzüglich	549
d) Umfang	549
aa) Gesetzeswortlaut	549
bb) Weiterer Prozessverlauf	550

e) Kosten	550
f) Wichtiger Grund	550
13. Versorgungseinrichtungen	550
IV. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümer	550
1. Willenserklärungen und Zustellungen	551
a) Entgegennahme	551
b) Zustellungsvertreter	551
2. Fristen und Abwendung sonstiger Rechtsnachteile	552
a) Fristwahrung	552
b) Abwendung sonstiger Rechtsnachteile	553
c) Passivprozess	553
d) Vollstreckungsverfahren	553
3. Befugnisse zur Geltendmachung von Ansprüchen	553
a) Gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung	553
b) Erteilung einer Ermächtigung	554
c) Geltendmachung von Ansprüchen	555
d) Prozess- oder Verfahrensstandschaft	555
e) Gerichtliche Geltendmachung	555
f) Verfahrensvertretung	556
g) Rechtsanwaltsbeauftragung	556
4. Streitwertvereinbarung mit Rechtsanwalt	556
V. Gesetzliche Vertretung des Verbandes durch den Verwalter (§ 27 Abs. 3 WEG). ..	558
1. Außenvollmacht	558
2. Entgegennahme	558
3. Eilmaßnahmen, Passivprozess	558
4. Instandhaltung und Instandsetzung	558
5. Ermächtigung	558
6. Kontoführung	558
7. Streitwertermächtigung	559
8. Ermächtigung zu sonstigen Rechtsgeschäften (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG) ...	559
9. Vertretung des Verband bei fehlendem Verwalter (§ 27 Abs. 3 S. 2 und 3 WEG).	559
a) Vertretung durch alle Eigentümer	559
b) Ermächtigung einzelner Eigentümer möglich (S. 3)	560
c) Inhalt der Ermächtigung	560
d) Entgegennahme von Willenserklärungen	560
10. Unabdingbarkeit der Verwaltungsaufgaben (§ 27 Abs. 4 WEG)	561
VI. Haftung des Verwalters	561
1. Fehlverhalten	561
2. Herausgabepflicht	561
3. Pflichtverletzung, unerlaubte Handlung	561
a) Pflichtverletzung	561
b) ABC-Liste	561
c) Unerlaubte Handlung	564
4. Verkehrssicherungspflicht	564
5. Übertragung seiner Verkehrssicherungspflicht	565
6. Verjährung von Schadenersatzansprüchen	565
7. Gemeinschaftliche Schadenersatzansprüche	565
8. Übertragung einzelner Aufgaben durch die Gemeinschaft	565

9. Sondertatbestände	565
10. Ausschluss durch Entlastung	565
Teil 2: Verwaltungsbeirat	565
A. Funktion des Verwaltungsbeirats	565
I. Verwaltungsbeirat als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft	565
II. Einrichtung des Verwaltungsbeirats	566
1. Institutionelle Einrichtung	566
2. Erweiterung und Beschränkung des Aufgabenbereichs	567
B. Bestellung der Verwaltungsbeiratsmitglieder und Beendigung des Beiratsamts	567
I. Bestellung der Beiratsmitglieder	567
1. Anzahl der Beiratsmitglieder	568
2. Wählbare Personen	568
3. Begründung der Organstellung	569
II. Beendigung des Beiratsamts	571
1. Beendigung durch Zeitablauf	571
2. Beendigung durch Amtsniederlegung	571
3. Beendigung durch Ausscheiden aus der Eigentümergeinschaft	571
4. Beendigung durch Abberufung	571
C. Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats	572
I. Rechte und Pflichten nach WEG	572
1. Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben	573
2. Prüfung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung, Rechnungslegungen und Kostenvoranschlägen	573
3. Einberufung der Wohnungseigentümersammlung	574
4. Unterzeichnung der Niederschrift der Eigentümersammlung	575
II. Rechte und Pflichten aus Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen oder Beschlüs- sen	575
III. Rechte und Pflichten aus den schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Verwal- tungsbeirat und Wohnungseigentümern bzw. der Gemeinschaft der Wohnungs- eigentümer	576
1. Rechtliche Grundlagen	576
2. Ansprüche der Beiratsmitglieder an die Gemeinschaft der Wohnungseigentü- mer	576
3. Ansprüche der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungs- eigentümer an den Beirat	577
IV. Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder	577
1. Haftungsgrundlagen	577
2. Haftungsbeschränkungen	578
V. Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für den Verwaltungsbeirat	579
D. Willensbildung des Verwaltungsbeirats	579
E. Gerichtliches Verfahren	580
§ 9 Verfahren	581
A. Zuständigkeit gemäß § 43 WEG	581
I. Die allgemeinen Regelungen in § 43 WEG	581
1. Die zum 1.7.2007 geänderten Verfahrensrechtsmaximen nach der Übernahme der Zivilprozessordnung statt des Freiwilligen Gerichtsbarkeitsgesetzes in der WEG-Reform	581

2. Der Gerichtstand	581
a) Im ersten Rechtszug	581
b) Im zweiten Rechtszug (Rechtsmittelzug)	582
3. Klagearten der Streitigkeiten nach § 43 WEG	584
a) Leistungsklage	584
b) Feststellungsklagen	584
c) Gestaltungsklage	584
4. Weitere Prozessvoraussetzungen	585
a) Zustellung	585
b) Bestimmtheit der Klage	585
c) Wirksamkeit der Klageerhebung	586
II. Die Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 6 WEG	589
1. Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern gemäß § 43 Nr. 1 WEG	589
a) Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer (§§ 10 bis 19 WEG)	589
aa) Streitigkeiten über die Wirksamkeit und Auslegung von Vereinbarun- gen (§ 10 Abs. 2 S. 2)	589
bb) Sondernutzungsrechte	590
cc) Anspruch eines Eigentümers auf Anpassung einer Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG	590
dd) Klage auf Erteilung einer Veräußerungszustimmung gemäß § 12 Abs. 2 WEG	592
ee) Hausordnungs-Verstöße	592
ff) Weitere Unterlassungsklagen einzelner Eigentümer	593
gg) Weitere Beseitigungs- und Abwehransprüche gemäß §§ 13, 14 und 15 WEG	593
hh) Schadensersatzansprüche	594
ii) Die Aufhebung der Gemeinschaft	594
b) Streitigkeiten aus der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§§ 20 bis 29 WEG)	596
aa) Die ordnungsgemäße Verwaltung nach § 21 Abs. 3 bis 5 WEG	596
bb) Beschlussfassungen und Ausführung von Beschlüssen	597
cc) Die Eigentümerversammlung	597
dd) Streitigkeiten bezüglich des Verwaltungsbeirats nach § 29 WEG	597
2. Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 2 WEG	598
a) Hausgeldrückstände	598
b) Nutzungsentschädigung	600
c) Aufwendungsersatz	600
d) Versorgungssperre	600
e) Verkehrssicherungspflicht	600
f) Schadensersatzansprüche	601
g) Gestattungsanspruch nach § 14 Nr. 4 WEG	601
h) Entziehung des Wohnungseigentums	601
III. Streitigkeiten mit dem Verwalter nach § 43 Nr. 3 WEG	601
1. Aufgaben des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG	601
2. Bestellung und Abberufung des Verwalters	603
3. Ansprüche aus dem Verwaltervertrag	604
4. Einsichtsrecht	604

5. Auskunft	604
6. Zustimmungen	604
7. Schadensersatz	605
8. Protokollberichtigung	605
9. Streitigkeiten mit einem ausgeschiedenen Verwalter	605
10. Abrechnungserstellung	605
IV. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer nach § 43 Nr. 4 WEG	606
1. Anfechtungsklagen über die Gültigkeit von Positivbeschlüssen	606
2. Anfechtung von Negativbeschlüssen	607
3. Anfechtung eines schriftlichen Beschlusses nach § 23 Abs. 3 WEG	607
4. Anfechtung von Geschäftsordnungsbeschlüssen	608
5. Feststellung von nichtigen Beschlüssen	608
6. Feststellungsklage wegen eines falschen Beschlussinhalts	609
V. Klagen Dritter gemäß § 43 Nr. 5 WEG	609
1. Klagen mit Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum	610
2. Klagen Dritter mit Bezug auf das Sondereigentum	610
VI. Mahnverfahren gem. § 43 Nr. 6 WEG	610
B. Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift gemäß § 44 WEG	611
C. Zustellung gemäß § 45 WEG	613
D. Anfechtungsklage nach § 46 WEG	616
E. Prozessverbindung nach § 47 WEG	626
F. Beiladung, Wirkung des Urteils nach § 48 WEG	626
G. Kostenentscheidung nach § 49 WEG	629
H. Kostenersatz nach § 50 WEG	630
I. Immobiliervollstreckung	632
I. Vorbemerkungen	632
II. Sicherungshypothek nach § 866 Abs. 1 ZPO	632
III. Zwangsversteigerung	632
IV. Zwangsverwaltung	639
§ 10 Wohnungserbbaurecht, Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	643
A. Wohnungserbbaurecht	643
I. Grundzüge	643
II. Begründung des Wohnungserbbaurechtes	643
III. Rechtliche Behandlung des Wohnungserbbaurechtes	643
IV. Heimfall und Erlöschen	644
B. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	644
I. Zweck und Bedeutung	644
II. Die Rechtsnatur von Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	645
III. Voraussetzungen für die Bestellung von Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten	645
1. Existenz eines Gebäudes	645
2. Abgeschlossenheit	646
3. Dingliche Bestellung des Dauerwohn- und Dauernutzungsrechtes	646
IV. Inhalt des Dauerwohn- und Dauernutzungsrechtes	646
1. Dinglicher Inhalt des Dauerwohn- und Dauernutzungsrechtes	646
2. Schuldrechtliche Abreden	647
V. Ende der Berechtigung	647

1. Vollstreckung in das Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht	647
2. Das Erlöschen	647
3. Heimfall	648
§ 11 Bezüge zu sonstigen Rechtsgebieten	649
Teil 1: Wohnungseigentumsrecht und Miete	649
A. Einleitung	649
B. Ausschluss der Vermietung	649
C. Beschränkung der Vermietungsmöglichkeit	649
D. Vermietung von Gemeinschaftseigentum	650
E. Abweichungen des Mietvertrages oder des Mieterverhaltens von der Teilungserklärung oder Beschlüssen der Gemeinschaft	650
I. Zweckbestimmung der Räume und Gebrauchsregelungen	650
II. Nutzungszweck der vermieteten Räume	651
III. Bauliche Veränderungen des Mieters	652
IV. Weitere Einzelfälle	653
V. Verwirkung von Ansprüchen	654
F. Mängelgewährleistungsansprüche des Mieters	654
I. Mängel am Sondereigentum	654
II. Mängel am Gemeinschaftseigentum	654
III. Verhältnis des vermietenden Wohnungseigentümers zur Wohnungseigentümer- gemeinschaft	655
G. Haftung des vermietenden Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft	655
H. Umlage von Betriebskosten	655
I. Umlageschlüssel	656
1. Mietrechtliche Vereinbarung	656
2. Wohnungseigentumsrechtliche Regelung	656
II. Abrechnungszeitraum	657
III. Kosten für Verwaltungsaufwand	658
IV. Inhalt der Abrechnung	659
V. Kontrolle der Abrechnung, Belegeinsicht	659
I. Versorgungssperre	660
I. Zulässigkeit der Versorgungssperre	661
1. Versorgungssperre im Verhältnis WEG zum einzelnen Eigentümer	661
2. Versorgungssperre im Verhältnis vermietender Eigentümer zu seinem Mieter ..	661
II. Durchsetzung der Versorgungssperre	662
1. Unterbrechung der Versorgung von außerhalb der Räume des Mieters oder Wohnungseigentümers	662
2. Betreten der vermieteten Eigentumswohnung	663
3. Betreten der Räume des Mieters als Schuldner	663
Teil 2: Rechtsanwaltsgebühren im WEG-Verfahren	663
A. Einleitung	663
B. Beratung ohne Außenwirkung	663
I. Honoraranspruch gegen Verbraucher	664
II. Ortsübliche Vergütung	665
C. Außergerichtliche Tätigkeit mit Außenwirkung	665
D. Erhöhungsgebühr/Mehrfachvertretungszuschlag	666
I. Berechnung nach Nr. 1008 VV RVG	666

II.	Erhöhung aller Geschäfts- und Verfahrensgebühren	667
1.	Verbandsvertretung	667
2.	Erhöhungsgebühr bei Altverfahren	668
3.	Übergangszeit	668
4.	Zwangsvollstreckung bei Altverfahren	668
III.	Einzelfälle für das Entstehen der Erhöhungsgebühr	669
1.	Anfechtungsklagen	669
2.	Änderung der Teilungserklärung	669
3.	Streitigkeiten über Gegenstand, Inhalt oder Umfang von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	669
4.	Störungsabwehr als Individualanspruch	669
5.	Störungsabwehr als Verbandsangelegenheit	670
IV.	Keine Mehrfachvertretungsgebühr	670
1.	Beitreibungsverfahren	670
2.	Gewährleistungsansprüche	671
a)	Gegen den Bauträger	671
b)	Gegen Vertragspartner des Verbandes	671
V.	Schadensersatzansprüche	671
VI.	Entziehung des Wohnungseigentums	672
E.	Ausschöpfen sonstiger Gebührentatbestände	672
I.	Terminsgebühr	672
1.	Selbständiges Beweisverfahren	673
2.	Mündlicher Kontakt zur Streitvermeidung	673
3.	Telefonat	673
4.	Vergleichsfeststellung durch gerichtlichen Beschluss	673
5.	Keine Terminsgebühr bei Erledigung der Hauptsache	674
II.	Einigungsgebühr	674
1.	Selbständiges Beweisverfahren	674
2.	Ratenzahlungsvereinbarung	674
III.	Aufforderung vor Zwangsvollstreckung	674
F.	Honorarvereinbarung	675
I.	Streitwerterhöhung	675
II.	Eigentümerbeschluss	676
G.	Mehrkosten durch Gebührenvereinbarung	676
I.	Zweigeteilte Honorarabrechnung	677
II.	Bindung an Honorarvereinbarung	678
1.	Allgemeines	678
2.	Eigener Rechtsanwalt	678
III.	Honorarvereinbarung und Zwangsvollstreckung	679
H.	Hebegebühren	680
I.	Entstehen der Hebegebühr	680
II.	Teilzahlungen	680
III.	Berechnung	681
IV.	Entgelt für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen	681
V.	Mehrfachvertretung und Hebegebühr	681
VI.	Abrechnungsbetrag	682
VII.	Materiellrechtliche Kostenerstattung	682
VIII.	Ausschluss der Hebegebühr	682
IX.	Hebegebühr und Rechtsschutzversicherung	682

I. Rechtsschutzversicherung/Deckungszusage	683
J. Prozesskostenhilfe	684
K. Adressat des Honoraranspruches	685
L. Durchsetzung des anwaltlichen Gebührenanspruches	685
I. Honorarforderung gegen den Verband	686
II. Honoraranspruch gegen die einzelnen Miteigentümer	687
1. Allgemeines	687
2. Argumente für eine gesamtschuldnerische Kostenhaftung bei Anfechtungs- klagen	689
3. Kostenauslage durch den Verband	690
III. Zuständigkeit	691
1. Kostenfestsetzung	691
2. Honorarklagen	691
M. Zwangsvollstreckung aus einem Kostentitel	691
N. Kostengeringhaltung bei Beitreibungsverfahren	692
Stichwortverzeichnis	695