

# 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/Crolli</i> .....	505
§ 9 Verfahren <i>Frohne</i> .....	581
§ 10 Wohnungserbaurecht, Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht <i>Abramenko</i> .....	643
§ 11 Bezüge zu sonstigen Rechtsgebieten <i>Herrlein/Wolicki</i> .....	649
Stichwortverzeichnis .....	695

# Inhaltsverzeichnis

Autorenverzeichnis .....	7
Literaturverzeichnis .....	41
<b>§ 1 Sachenrechtliche Grundlagen .....</b>	<b>43</b>
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 Wohnungseigentümergemeinschaft durch Teilungserklärung .....	51
a) Wirksamkeit der Teilung .....	51
b) Eintragung zumindest eines weiteren Wohnungseigentümers .....	52
c) Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft .....	52
4. Einseitige Änderung der Teilungserklärung .....	54
III. Gemeinsame Voraussetzungen der Begründung .....	56
1. Grundstück .....	56
a) Aufzuteilendes Grundstück .....	56
b) Überbau .....	56
c) Wohnungserbaurecht .....	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 Wohnungseigentum .....	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 Sondereigentum .....	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 Sondernutzungsrechts .....	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 unlösbarer 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
<b>§ 2 Veräußerungsbeschränkung .....</b>	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
<b>E. Zustimmungsberechtigung .....</b>	<b>137</b>
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
<b>F. Zustimmungserteilung .....</b>	<b>142</b>
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
<b>G. Zustimmungsversagung .....</b>	<b>145</b>
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
<b>H. Zustimmungsersetzung .....</b>	<b>152</b>
I. Vorschaltverfahren .....	152
II. Gerichtliche Ersetzung .....	152
III. Vollstreckung .....	153
<b>I. Fehlen einer erforderlichen Zustimmung .....</b>	<b>153</b>
I. Rechtsgeschäftliche Veräußerung .....	153
II. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung .....	154
<b>§ 3 Rechte und Pflichten beim Gebrauch des Eigentums .....</b>	<b>155</b>
<b>A. Rechte und Pflichten betreffend das Sondereigentum .....</b>	<b>155</b>
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>B. Rechte und Pflichten betreffend das gemeinschaftliche Eigentum .....</b>	<b>201</b>
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
<b>C. Einhaltung der Pflichten durch Benutzer .....</b>	<b>208</b>
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
<b>D. Anspruch auf ordnungsgemäßen Gebrauch (§ 15 Abs. 3 WEG) .....</b>	<b>211</b>
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
<b>§ 4 Bauliche Veränderungen .....</b>	<b>223</b>
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 Einsehbarkeit 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
<b>I. Vorgehen gegen eine ungenehmigte bauliche Veränderung .....</b>	<b>259</b>
I. Materiell-rechtliche Ansprüche .....	259
II. Geltendmachung der Ansprüche .....	261
1. Vorgesetzte Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	261
2. Gerichtliches Vorgehen .....	264
III. Rechtsverteidigung des Bauwilligen .....	265
1. Verjährung .....	265
2. Verwirkung .....	266
3. Rechtsmissbrauch .....	266
<b>§ 5 Entziehung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>269</b>
<b>A. Zweck des Verfahrens .....</b>	<b>269</b>
I. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft als Ausnahme im Recht der Dauerschuldverhältnisse .....	269
II. Entziehungsverfahren als funktioneller Ersatz der Auflösung .....	269
<b>B. Dreigliedriges Verfahren .....</b>	<b>269</b>
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
<b>C. Versteigerung nach den Regeln des ZVG .....</b>	<b>279</b>
I. Grundgedanke der Neuregelung .....	279
II. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens .....	280
1. Antrag und Aktivlegitimation .....	280
2. Zuständiges Gericht .....	280

3. Weiteres Verfahren .....	280
<b>III. Beschlagnahmewirkung .....</b>	<b>281</b>
1. Verhinderung von Manipulationen .....	281
a) Ausschluss von Belastungen nach Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks .....	281
b) Vor Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks vorhandene Belastungen .....	281
2. Veräußerung vor der Versteigerung .....	281
<b>IV. Schutz des Schuldners .....</b>	<b>282</b>
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
<b>V. Versteigerung .....</b>	<b>283</b>
<b>§ 6 Selbstverwaltung durch die Wohnungseigentümer .....</b>	<b>285</b>
<b>A. Grundzüge der Verwaltung .....</b>	<b>285</b>
I. Gemeinschaftsordnung als „Verfassung“ der Gemeinschaft .....	285
II. Regelungen des WEG .....	286
<b>III. Ergänzende Anwendung der §§ 741 ff. BGB .....</b>	<b>286</b>
<b>IV. Abgrenzung zu sonstigen schuldrechtlichen Beziehungen .....</b>	<b>287</b>
1. Gemeinschaftsverhältnis und Folgen seiner Verletzung .....	287
2. Besondere Treuepflichten .....	288
3. Gleichbehandlungsgrundsatz .....	288
<b>V. Organe der Verwaltung und weitere für die Gemeinschaft Tätige .....</b>	<b>289</b>
1. Eigentümersversammlung .....	289
2. Verwalter .....	289
3. Verwaltungsbirat .....	289
4. Besondere Ausschüsse kraft Gemeinschaftsordnung .....	289
5. Einzelne Eigentümer (Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auftrag) .....	290
<b>VI. Gegenstand der Verwaltung .....</b>	<b>290</b>
1. Abgrenzung von der Miet- und Sondereigentumsverwaltung .....	290
2. Abgrenzung zum Gebrauch .....	290
3. Abgrenzung zu Individualansprüchen .....	291
<b>VII. Entscheidungsformen im Rahmen der Verwaltung .....</b>	<b>291</b>
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 Befugnisse .....	296
5. Delegation von Entscheidungen auf den Verwaltungsbirat und sonstige Gremien .....	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. Eigentümersversammlung .....	303
I. Bedeutung der Eigentümersversammlung .....	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 Eigentümersversammlung .....	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 Eigentümersversammlung 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
<b>V. Durchführung der Versammlung .....</b>	<b>324</b>
1. Versammlungsleitung .....	324
2. Sorge für den ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung .....	324
3. Geschäftsordnung .....	325
<b>VI. Wiederholungsversammlung .....</b>	<b>325</b>
1. Beschlussunfähigkeit .....	325
2. Wiederholungsversammlung und Eventualeinberufung .....	326
<b>VII. Protokoll .....</b>	<b>327</b>
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
<b>VIII. Abdingbarkeit der Vorschriften zur Eigentümerversammlung .....</b>	<b>331</b>
1. Vollversammlung und Rügeverzicht .....	331
2. Möglichkeit abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung .....	332
<b>C. Beschluss-Sammlung .....</b>	<b>332</b>
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 Wohnungseigentümersversammlung .....	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, offensichtliche 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 offensichtliche 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) Passivlegitimerter .....	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 Eigentümersversammlung .....	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 Einsichtsbegehr .....	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 Formersfordernissen .....	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 Anschlässen .....	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
<b>§ 7 Finanz- und Rechnungswesen .....</b>	403
A. Finanzbedarf einer Wohnungseigentümergemeinschaft .....	403
I. Allgemeines .....	403
II. Entstehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft .....	403
1. Änderung der Grundbuchlage .....	403
a) Zuordnung von Sondereigentumseinheiten .....	403
b) Rechtsgeschäftlicher Erwerb .....	403
2. Werdende Eigentümergemeinschaft .....	404
a) Entwicklung der werdenden Eigentümergemeinschaft .....	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 Wirtschaftsplanes .....	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 einer 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. Jahreseinzelabrechnungen .....	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. Nießbrauchsberrechtigter .....	481
6. Wohnungsberechtigter .....	482
7. Dauerwohn- und Dauernutzungsberechtigter .....	482

8. Treuhänder .....	482
9. Zwangsverwalter .....	483
10. Zwangsversteigerung .....	483
<b>F. Abrechnungszuständigkeit .....</b>	<b>485</b>
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
<b>G. Einwendungen gegen Zahlungsverpflichtungen .....</b>	<b>489</b>
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. Niedrige Beschlüsse .....	493
<b>H. Verzug .....</b>	<b>493</b>
I. Mahnung .....	494
II. Leistungszeitpunkt nach dem Kalender .....	494
III. Berechenbarkeit des Leistungszeitpunktes .....	494
IV. Endgültige Zahlungsverweigerung .....	494
V. Verzugseintritt nach Zeitablauf .....	495
VI. Verzugsschaden .....	495
VII. Verzugszinsen .....	495
VIII. Vereinbarung eines abweichenden Verzugszinses .....	495
IX. Zinsschaden durch Kreditaufnahme .....	495
X. Sonstige Verzugsfolgen .....	496
<b>I. Verjährung von Haugeldansprüchen .....</b>	<b>496</b>
I. Wohngeldvorauszahlungen .....	496
II. Sonderumlagen .....	497
III. Nachzahlung aus Jahresabrechnung .....	497
IV. Eigentümerwechsel .....	498
V. Abweichender Ablauf der Verjährungsfristen bei Wohngeldvoraus- und Haus- geldnachzahlungen .....	498
VI. Zehnjährige Verjährung .....	499
VII. 30-jährige Verjährung .....	499
VIII. Verjährung des Abrechnungsanspruches .....	500
<b>J. Verwaltungsunterlagen .....</b>	<b>500</b>
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
 <b>§ 8 Verwalter und Verwaltungsbeirat .....</b>	 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) Sonderartigkeit .....	517
c) Beispiele Zusatzvergütungen .....	518
aa) Sondervergütung für die Zustimmung (§ 12 WEG) zum Eigentümerwechsel .....	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 Eigentümersammlung .....	519
ff) Sondervergütung für Reparaturarbeiten im Gemeinschaftseigentum .....	520
gg) Versicherungsschäden im Sondereigentum .....	520
hh) Führung der Beschlusssammlung (§ 24 Abs. 7 WEG) .....	521
(1) Führung einer Beschlusssammlung seit dem 1.7.2007 .....	521
(2) Erweiterung der Beschlusssammlung mit vor dem 1.7.2007 beschlossenen Beschlüssen .....	521
ii) Schlechtleistung bzw. mangelhafte Leistung des Verwalters .....	521
jj) Verjährung .....	521
<b>VII. Abberufung des Verwalters .....</b>	<b>521</b>
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 Vollmachturkunde .....	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) Begehung .....	541
cc) Fristen für Sicherheitseinrichtungen an Gebäuden .....	541
dd) Ursachenforschung .....	544
ee) Pflicht zur Erkennung von Mängeln .....	544
ff) Erfüllung organisatorischer Vorrarbeiten .....	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 Verwalters .....	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 Verwalteraufgaben (§ 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
<b>Teil 2: Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>565</b>
A. Funktion des Verwaltungsbeirats .....	565
I. Verwaltungsbeirat als Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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 Eigentümergemeinschaft .....	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 Beschlüssen .....	575
III. Rechte und Pflichten aus den schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Verwaltungsbeirat und Wohnungseigentümern bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	576
1. Rechtliche Grundlagen .....	576
2. Ansprüche der Beiratsmitglieder an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	576
3. Ansprüche der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an den Beirat .....	577
IV. Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder .....	577
1. Haftungsgrundlagen .....	577
2. Haftungsbeschränkungen .....	578
V. Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Verwaltungsbeirat .....	579
D. Willensbildung des Verwaltungsbeirats .....	579
E. Gerichtliches Verfahren .....	580
<b>§ 9 Verfahren .....</b>	<b>581</b>
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
<b>II. Die Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 6 WEG .....</b>	<b>589</b>
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 Vereinbarungen (§ 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 Eigentümersversammlung .....	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) Nutzungsschädigung .....	600
c) Aufwendungsersatz .....	600
d) Versorgungssperre .....	600
e) Verkehrssicherungspflicht .....	600
f) Schadensersatzansprüche .....	601
g) Gestaltungsanspruch nach § 14 Nr. 4 WEG .....	601
h) Entziehung des Wohnungseigentums .....	601
<b>III. Streitigkeiten mit dem Verwalter nach § 43 Nr. 3 WEG .....</b>	<b>601</b>
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. Kostenertattung nach § 50 WEG .....	630
I. Immobiliarvollstreckung .....	632
I. Vorbemerkungen .....	632
II. Sicherungshypothek nach § 866 Abs. 1 ZPO .....	632
III. Zwangsversteigerung .....	632
IV. Zwangsverwaltung .....	639
<b>§ 10 Wohnungserbaurecht, Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht .....</b>	643
A. Wohnungserbaurecht .....	643
I. Grundzüge .....	643
II. Begründung des Wohnungserbaurechtes .....	643
III. Rechtliche Behandlung des Wohnungserbaurechtes .....	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
<b>§ 11 Bezüge zu sonstigen Rechtsgebieten .....</b>	<b>649</b>
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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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. Betreibungsverfahren .....	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. Vergleichfeststellung 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