

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	19
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	23
Musterverzeichnis	25
§ 1 Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums	29
A. Die Entstehung von Wohnungseigentum	29
B. Die Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere: Die werdende (faktische) WEG	31
I. Grundsätze	31
II. Eigentumswechsel nach Verkauf an Zweiterwerber	32
C. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als rechtsfähiger Verband	33
I. Allgemeines	33
II. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr	34
III. Originäre und übertragene Kompetenzen der Gemeinschaft	36
D. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	37
I. Grundlagen	37
II. Einzelfälle	38
III. Verlagerung der Kosten- oder Instandhaltungslast auf Sondereigentümer, Umdeutung fehlgeschlagener Sondereigentums-Zuweisungen	45
E. Widersprüche zwischen Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Bauausführung	49
I. Grundlagen	49
II. Einzelfälle	50
1. Änderungen innerhalb von oder zwischen Wohnungen	50
2. Errichtung zusätzlicher Räumlichkeiten	51
3. Verschiebung der Grenze zwischen zwei Wohnungen	51
4. Verschiebung der Außengrenzen von Wohnungen (Einbeziehung des Treppenhauses etc.)	52
5. Völlig abweichende Bauausführung	52
F. Das Sondernutzungsrecht	53
I. Grundlagen	53
II. Begründung, Beendigung und Übertragung	53
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	56
§ 2 Die Willensbildung der Gemeinschaft, insbesondere: Vereinbarungen und Beschlüsse	61
A. Grundlagen	61
B. Die Vereinbarung	62
I. Grundlagen	62
II. Inhalt und Auslegung	63

Inhaltsverzeichnis

C. Der Beschluss	65
I. Grundlagen, Wirkung und Auslegung	65
II. Gesetzliche und vereinbarte Beschlusskompetenzen	67
III. Abgrenzung von Beschluss und Vereinbarung	68
IV. Abgrenzung von rechtswidrigem Beschluss und Vereinbarung (Regelung „nur“ rechtswidrig oder „schon“ nichtig?)	69
V. Begriffsbestimmungen und Sonderfälle von Beschlüssen	70
1. Diverse Beschlusstypen und ihre Probleme	70
2. Der Zweitbeschluss	72
3. Der bedingte Beschluss	73
VI. Fehlerhafte Beschlüsse und ihre Folgen	74
1. Übersicht	74
2. Rechtswidrigkeit	74
3. Nichtigkeit	74
4. Schwebende Unwirksamkeit	76
5. Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Beschlüsse	77
6. Folgen der Ungültigerklärung von Beschlüssen, Folgebeseitigungs- und Schadensersatzanspruch	79
D. Die Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	81
I. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung	81
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung mit prozessualen Tricks	84
III. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz	86
IV. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	87
V. Der Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	88
VI. Die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	92
VII. Änderungen durch den Bauträger	93
1. Einführung	93
2. Die Änderungsbefugnis im Außenverhältnis	93
3. Die Änderungsbefugnis im Innenverhältnis und ihre Grenzen	95
§ 3 Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	99
A. Gebrauchsrecht und Rücksichtnahmegesetz	99
I. Übersicht	99
II. Einzelfälle	99
B. Die Nutzung des Sondereigentums	101
I. Die Zweckbestimmung der Einheit	101
II. Vorbehalt der Verwalterzustimmung oder der Baugenehmigung	102
III. Einzelfälle	103
C. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums	106
I. Das Mitgebrauchsrecht und seine Grenzen	106
II. Einzelfälle	107
D. Gebrauchsregelungen	108
I. Grundlagen	108

II.	Die Hausordnung	110
1.	Allgemeines	110
2.	Einzelfälle	111
E.	Vorgehen gegen Störungen	116
I.	Störungen durch Miteigentümer	116
1.	Allgemeines	116
2.	Ruhestörungen	117
3.	Ausübungsbeifugnis und Beschlussfassung der Gemeinschaft	118
II.	Störungen durch Mieter und andere Nutzer	121
1.	Ansprüche gegen den vermieternden Eigentümer	121
2.	Ansprüche gegen den störenden Mieter	123
III.	Einwände: Verjährung, Verwirkung, Ungleichbehandlung	124
IV.	Die Entziehung des Wohnungseigentums	125
1.	Grundlagen	125
2.	Abmahnung und Entziehungsbeschluss	126
3.	Durchsetzung der Entziehung	128
§ 4	Bauliche Maßnahmen (bauliche Veränderungen, Instandhaltung, Modernisierung)	129
A.	Überblick über die gesetzliche Regelung	129
I.	Die drei Kategorien baulicher Maßnahmen	129
II.	Bauliche Maßnahmen ohne Eigentümerbeschluss	129
III.	Beschlüsse über bauliche Maßnahmen	130
IV.	Abweichende Systematisierungen	131
V.	Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	132
B.	Bauliche Veränderungen i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG	132
I.	Begriff der baulichen Veränderung	132
II.	Bauliche Veränderungen durch den Bauträger	133
III.	Beeinträchtigung (Nachteil) und Zustimmung	134
1.	Der Nachteil	134
2.	Die Zustimmung	137
a)	Zustimmung durch die Wohnungseigentümer	137
b)	Klage auf Zustimmung bzw. auf Feststellung, dass keine Zustimmung erforderlich ist	138
c)	Zustimmung durch den Verwalter	139
IV.	Einzelfälle baulicher Veränderungen	140
V.	Sonderfälle: Parabolantenne und Kabelanschluss	145
1.	Parabolantenne	145
2.	Kabelanschluss	147
VI.	Vorgehen gegen unzulässige bauliche Veränderungen: Der Beseitigungs- und Duldungsanspruch	148
1.	Allgemeines	148
2.	Beschlussfassung der Gemeinschaft	149
3.	Der Verpflichtete: Handlungs- und Zustandsstörer	150
4.	Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	151
5.	Einwände: Verjährung, Verwirkung, Unverhältnismäßigkeit, Ungleichbehandlung	153

Inhaltsverzeichnis

C. Die Kosten und Folgekosten baulicher Maßnahmen	155
I. Bauliche Maßnahmen einzelner Miteigentümer	155
1. Kostentragung bei Maßnahmen ohne Beschlussfassung	155
2. Kostentragung bei Maßnahmen mit Beschlussfassung	156
II. Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft	157
1. Allgemeines	157
2. Abweichende Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG	158
D. Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	161
I. Instandhaltungsmaßnahmen – allgemein	161
1. Grundlagen	161
2. Vorbereitung und Beschlussfassung	162
3. Die Beseitigung von Baumängeln und der Anspruch auf erstmalige mangelfreie Herstellung	164
II. Modernisierende Instandsetzung	166
E. Modernisierungsmaßnahmen	168
I. Grundlagen	168
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	170
1. Materiell	170
2. Formell, insbesondere: Die Beschlussfassung	171
F. Sonderfragen	172
I. Empfehlungen zur Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen	172
II. Bauliche Maßnahmen und öffentliches Baurecht	174
1. Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	174
2. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück	175
III. Ersatzansprüche von Miteigentümern nach baulichen Veränderungen	176
IV. Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen	177
§ 5 Der Kauf vom Bauträger	181
A. Der Bauträgervertrag	181
I. Rechtsnatur, Form und Inhalt des Bauträgervertrags	181
II. Die Vergütung des Bauträgers	182
B. Die Abnahme	183
I. Allgemeine Voraussetzungen und Rechtsfolgen	183
II. Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	184
1. Überblick	184
2. Vertragliche Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	185
3. Beschlussfassung der Gemeinschaft	187
C. Mängelrechte und Beschlussfassung der Gemeinschaft	188
I. Überblick	188
II. Folgen der Gemeinschaftsbezogenheit der Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums	191
1. Überblick	191
2. Beschlussfassung der Gemeinschaft	192
3. Die Problematik der Einbeziehung von Zweiterwerbern und Nicht-Anspruchsberechtigten	194
4. Die Fristsetzung	194
5. Konsequenzen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung	195

III.	Überlegungen und Vorschläge zum Beschlussfassung	196
IV.	Sonderfragen	202
1.	Einbehalte und Aufrechnung	202
2.	Vergleiche mit dem Bauräger	204
3.	Handlungspflicht der Gemeinschaft bei Baumängeln	205
D.	Die Pflichten des Verwalters bei Baumängeln am Gemeinschaftseigentum	206
E.	Gemeinschaftliche Verwendung der vom Bauräger erhaltenen Mittel	207
 § 6 Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer.....		209
A.	Die ordnungsmäßige Verwaltung	209
I.	Grundlagen; Gegenstand der Verwaltungsmaßnahmen	209
II.	Ordnungsmäßigkeit und Beurteilungsspielraum	210
B.	Einzelfälle (nicht) ordnungsmäßiger Verwaltung	211
C.	Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und seine Durchsetzung	214
I.	Allgemeines	214
II.	Die Regelungsklage	215
D.	Das Betretungsrecht und die Pflicht zur Duldung von Eingriffen	219
E.	Der Aufopferungsanspruch bei Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum	220
 § 7 Die Wohnungseigentümersversammlung		223
A.	Allgemeines	223
B.	Einberufung	224
I.	Grundlagen	224
1.	Verwalterpflichten	224
2.	Die Einberufung bei Weigerung oder Fehlen des Verwalters	225
3.	Einstweiliger Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Einberufung	226
II.	Die Adressaten der Einberufung	227
1.	Die Miteigentümer	227
2.	Sonderfälle	228
3.	Praktische Probleme	228
III.	Form und Frist der Einberufung, Ort und Zeit der Versammlung	229
IV.	Inhalt der Einladung	230
1.	Allgemeines	230
2.	Anspruch auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte	232
V.	Die Wiederholungsversammlung nach beschlussunfähiger Erstversammlung	234
C.	Der Verlauf der Wohnungseigentümersversammlung	235
I.	Vorsitz (Versammlungsleitung)	235
II.	Beschlussfähigkeit	235
III.	Teilnahmerecht und Nichtöffentlichkeit	236
1.	Grundlagen	236
2.	Teilnahme außenstehender Dritter (Externer) – allgemein	237
3.	Teilnahme bevollmächtigter Vertreter	238
4.	Teilnahme von Beratern, Rechtsanwälten, Dolmetschern usw.	241
IV.	Ablauf und Ordnung	244
D.	Die Beschlussfassung	245
I.	Grundlagen	245
II.	Das Stimmrecht	245

I.	Grundlagen	245
2.	Das Stimmrecht in Sonderfällen	246
3.	Stimmrechtsausschlüsse	247
III.	Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	250
1.	Das Abstimmungsverfahren	250
2.	Die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	251
3.	Rechtswidrige Beschlüsse	252
E.	Das Protokoll	254
1.	Bedeutung, Inhalt und Form	254
II.	Frist zur Bereithaltung oder Versendung	256
III.	Anspruch auf Protokollberichtigung oder Feststellung des richtigen Beschluss- inhalts	257
1.	Fehlerhafte Protokollierung des Versammlungsverlaufs	257
2.	Fehlerhafte Protokollierung von Beschlüssen	259
3.	Unterbliebene Beschlussfeststellung	260
F.	Die Beschluss-Sammlung	261
1.	Allgemeines	261
II.	Einzelheiten	262
1.	Der Verpflichtete	262
2.	Form	262
3.	Frist für die Eintragung	263
4.	Was ist einzutragen?	264
a)	Allgemeines	264
b)	Beschlüsse	265
c)	Gerichtliche Entscheidungen	265
5.	Nachträgliche Änderungen/Fehlerkorrektur	267
§ 8 Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan	269	
A.	Die Jahresabrechnung	269
1.	Allgemeines	269
1.	Grundlagen	269
2.	Abrechnungsentwurf, Beschlussfassung und Einsichtnahmerecht	270
II.	Gesamt- und Einzelabrechnung	272
1.	Muster	272
2.	Allgemeine Anforderungen an Darstellung und Inhalt	274
3.	Unberechtigte Ausgaben	276
4.	Ausweis von Hausgeldzahlungen	276
5.	Verbuchung von Zahlungen, insbes. Nach- und Teilzahlungen	277
6.	Zahlungsrückstände	279
a)	Zahlungsrückstände im abgerechneten Wirtschaftsjahr	279
b)	Rückstände und Guthaben aus früheren Jahresabrechnungen	279
III.	Verteilerschlüssel und Einzelfragen zu diversen Kostenpositionen	280
1.	Der Verteilerschlüssel – allgemein	280
2.	Der Verteilerschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten und die Möglich- keit seiner Änderung	281
3.	Einzelne Betriebskostenarten	283
4.	Heiz- und Warmwasserkosten	286
5.	Gerichtliche Verfahren	294

6. Haushaltsnahe Dienstleistungen	296
7. Umsatzsteuer	297
8. Zahlungspflichten einzelner Miteigentümer und „direkte Zuordnung“ (Einzelbelastung)	298
IV. Kontenentwicklung und Status	300
V. Zur Instandhaltungsrückstellung	301
1. Allgemeines zur Instandhaltungsrückstellung	301
2. Die Darstellung in der Jahresabrechnung	303
a) Zahlungen (Zuführungen) zur Rücklage	303
b) Ausgaben, die aus der Rücklage finanziert wurden	303
c) Die Entwicklung der Rücklage	304
VI. Die Abrechnung nach einem Eigentümerwechsel	305
1. Grundsätze: Fälligkeitstheorie und Abrechnungsspitze	305
2. Hausgeldrückstände und Erwerberhaftung	306
VII. WEG-Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Wohnung	309
VIII. Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses und gerichtliche Entscheidung	310
1. Teilweise oder gänzliche Ungültigerklärung?	310
2. Insbesondere: Die Unvollständigkeit der Jahresabrechnung	312
B. Der Wirtschaftsplan	313
I. Grundlagen und Muster	313
II. Einzelfragen	315
1. Aufstellung und Beschluss des Wirtschaftsplans	315
2. Wirtschaftsjahr und Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	316
3. Fälligkeit der Hausgeldforderung und Zahlungsmodalitäten	318
III. Anfechtung des Wirtschaftsplanbeschlusses	318
IV. Die Sonderumlage	320
C. Die Beitragsforderung (Hausgeld)	322
I. Grundlagen	322
II. Nachzahlungssaldo und Rückstände im Prozess	323
III. Hausgeldrückstände und nachfolgende Jahresabrechnung	324
IV. Verzug und Verjährung	325
V. Rückforderung von Beitragzahlungen	325
D. Beschlüsse in Geldangelegenheiten gem. § 21 Abs. 7 WEG	326
I. Überblick	326
II. Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums	327
III. Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand	327
IV. Muster für einen Dauerbeschluss	328
§ 9 Hausgeldinkasso	331
A. Titulierung	331
I. Einleitung des Verfahrens	331
II. Unbeachtliche Einwände des Schuldners	332
III. Das gerichtliche Mahnverfahren	332
IV. Klagemuster (Hausgeldklage) mit Erläuterungen	335
B. Zwangsvollstreckung – Allgemeines	338

Inhaltsverzeichnis

C. Zwangsverwaltung	339
I. Überblick	339
II. Antragsmuster und Erläuterung	341
III. Verteilung der Einnahmen des Zwangsverwalters	342
IV. Hausgeldzahlung durch den Zwangsverwalter	343
V. Zwangsverwaltung und WEG-Verwaltung	344
VI. Zwangsverwaltung und Insolvenz	344
D. Zwangsversteigerung	345
I. Überblick	345
II. Antragsvoraussetzungen	346
1. Titel	346
2. Einheitswertbescheinigung (3 %-Wertgrenze)	347
3. Grundbuchzeugnis gem. § 17 Abs. 2 ZVG	348
III. Antragsmuster und Erläuterung	349
IV. Was fällt in Rangklasse 2?	350
V. Anmeldung oder Beitritt zu einem laufenden Verfahren; Nachtitulierung	351
VI. Versteigerungstermin und Erlösverteilung	353
VII. Zwangsversteigerung und Insolvenz	355
E. Sicherungshypothek	357
F. Versorgungssperre	358
I. Überblick	358
II. Besonderheiten bei selbstgenutzter Wohnung	360
III. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	361
G. Die Entziehung des Wohnungseigentums	362
§ 10 Der Verwalter	365
A. Begründung und Beendigung der Verwalterstellung	365
I. Allgemeines	365
1. Bedeutung des Verwalters	365
2. Bestellung und Verwaltervertrag	365
3. Gesellschaften als Verwalter	366
4. Delegation der Verwaltertätigkeit	368
5. Verkauf von Verwaltungen	368
II. Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer	369
1. Vorbereitung der Beschlussfassung	369
2. Die Beschlussfassung	371
a) Wahlverfahren	371
b) Stimmrechtsausschlüsse	372
c) Inhalt des Bestellungsbeschlusses	373
d) Empfehlungen beim Verwalterwechsel	374
3. Laufzeit der Bestellung	374
4. Die erneute Bestellung des Verwalters (Wiederwahl)	376
III. Die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	376
1. Überblick	376
2. Einzelne Gründe für die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	378
a) Interessenkollision bei Selbstbestellung, Stimmrechtsmissbrauch	378
b) Verwalter betätigt sich als Verkaufsmakler	378
c) Sonstige Einzelfälle	379

3. Rechtsfolgen erfolgreicher Anfechtung	380
4. Einstweiliger Rechtsschutz	381
IV. Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	382
1. Allgemeines	382
2. Laufzeit	384
V. Die Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund	384
VI. Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund	385
1. Allgemeines	385
2. Der Zusammenhang von Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags ..	388
3. Abmahnung und Frist	388
4. Der Anspruch auf Abberufung und seine Durchsetzung	389
5. Stichwortverzeichnis der Gründe für eine vorzeitige Abberufung/Kündigung ..	392
a) Allgemeines	392
b) Rechnungswesen	394
c) Das Stadium nach dem Erstbezug	395
6. Die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	396
a) Allgemeines	396
b) Rechtsfolgen	398
VII. Die Amtsniederlegung	399
VIII. Pflichten des Verwalters nach dem Ende der Verwalterstellung	401
1. Herausgabe von Verwaltungsunterlagen u.a.	401
2. Rechenschaftspflicht (Rechnungslegung)	405
3. Herausgabe (Zahlung) von Geld	407
B. Fehlen des Verwalters und gerichtliche Bestellung	408
I. Allgemeines	408
II. Gerichtliche Entscheidung	411
III. Einstweiliger Rechtsschutz	412
C. Der Verwaltervertrag	414
I. Allgemeines	414
II. Der Abschluss des Vertrags	414
1. Vertragsabschluss bei der Erstverwalterbestellung in der Gemeinschafts- ordnung	414
2. Vertragsabschluss durch Beschluss der Wohnungseigentümer	415
3. Delegation des Vertragsabschlusses	416
III. Inhalt und Inhaltskontrolle des Vertrags	417
1. Allgemeines zum Inhalt	417
2. Beschlussmängelkontrolle	418
a) Anfechtung wegen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	418
b) Nichtigkeitsfeststellungsklage, insbes.: Die AGB-Inhaltskontrolle	419
3. Erläuterung häufiger Vertragsklauseln	420
IV. Die Vergütung des Verwalters	425
1. Allgemeines	425
2. Sondervergütungen	427
a) Allgemeines	427
b) Kostentragung des Verursachters	427
c) Einzelne Vergütungsregelungen	428

Inhaltsverzeichnis

V. Der Verwalter ohne Verwaltervertrag und der faktische Verwalter	431
1. Der Verwalter ohne Verwaltervertrag	431
2. Der faktische Verwalter	432
D. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	433
I. Allgemeines	433
II. Aufgaben und Befugnisse im Einzelnen	434
1. Die Durchführung von Beschlüssen	434
2. Die Durchführung der Hausordnung	435
3. Instandhaltungsmaßnahmen	435
a) Maßnahmen ohne Beschlussfassung – laufende und dringende	435
b) Der Normalfall: Maßnahmen gemäß Beschlussfassung	436
4. Die Geldverwaltung	439
5. Der Verwalter im Passivprozess	441
a) Der Verwalter als Zustellungsvertreter	441
b) Die Pflicht zur Unterrichtung der Miteigentümer	442
c) Der Verwalter als Vertreter im Prozess	443
d) Die Beauftragung und die Tätigkeit eines Rechtsanwalts	445
e) Vertretung im Vollstreckungsverfahren	447
6. Die Geltendmachung von Ansprüchen; der Verwalter im Aktivprozess	447
7. Sonstiges	448
a) Maßnahmen zur Fristwahrung und zur Abwehr sonstiger Rechtsnachteile ..	448
b) Die Zustellung sonstiger Erklärungen an den Verwalter	449
c) Die Abgabe sog. „Hausbesitzererklärungen“	450
d) Informationspflichten	450
e) Die Vertretung der Gemeinschaft beim Fehlen eines Verwalters	450
III. Konsequenzen unberechtigter Vertragsabschlüsse und Zahlungen	451
IV. Rechnungslegung, Auskünfte, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Eigentümerliste	453
E. Der Nachweis der Verwalterstellung, insbesondere die Vollmachturkunde	456
I. Der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt gem. § 26 Abs. 3 WEG	456
II. Die Vollmachturkunde	457
F. Pflichtverletzungen und Haftung des Verwalters	458
I. Grundlagen	458
II. Die Haftung auf Prozesskosten	459
III. Einzelne Haftungsfälle	462
1. Eigentümersammlungen und Beschlussfassung	462
2. Baumängel und Instandhaltung	464
3. Abwicklungspflichten nach dem Ende der Amtszeit	464
4. Verschiedenes	464
IV. Die Entlastung	466
§ 11 Der Verwaltungsbeirat	469
A. Bestellung und Abberufung	469
B. Aufgaben	470
C. Innere Organisation und Entschädigung	472
D. Haftung	473

§ 12 Verschiedenes	475
A. Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander und zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	475
I. Schadensersatzhaftung	475
II. Sonstige Ersatzansprüche	479
1. Der verschuldensunabhängige „nachbarrechtliche“ Aufopferungsanspruch ..	479
2. Aufwendungersatz, insbesondere nach Notgeschäftsführung	479
III. Haftung für Mieter und andere Nutzer	480
B. Die Haftung gegenüber Dritten für gemeinschaftliche Verbindlichkeiten	481
I. Die Haftung der Gemeinschaft und die Zwangsvollstreckung gegen sie	481
II. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer	481
1. Die akzessorische Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft	481
2. Die Haftung der Wohnungseigentümer für „Aufbauschulden“ einer Bauherrengemeinschaft	483
3. Die Haftung für Abgaben und Entgelte bei Leistungen der Daseinsvorsorge ..	484
a) Öffentlich-rechtliche Gebühren	484
b) Privatrechtliche Nutzungsverhältnisse	485
C. Die Verkehrssicherungspflicht	486
I. Allgemeines	486
II. Einzelfälle	488
D. Versicherungsfragen	489
I. Gebäudeversicherung	489
II. Rechtsschutzversicherung	491
E. Die Insolvenz – Einige praktische Fragen	492
I. Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	492
II. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	492
1. Insolvenzantrag durch die Gemeinschaft?	492
2. Die Verbraucherinsolvenz	493
3. Der vorläufige Insolvenzverwalter	493
4. Rechtsfolgen der Insolvenzeröffnung	494
5. Hausgeldrückstände	496
III. Insolvenz des Verwalters	497
F. Die Mehrhausanlage	497
I. Allgemeines	497
II. Die Vereinbarung separater Verwaltung und Kostentragung; Unter-gemeinschaften	500
G. Die Zweiergemeinschaft	503
H. Verkauf einer Wohnung und Haftung des Verkäufers	504
§ 13 Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen	507
A. Überblick: ZPO statt FGG	507
B. Zuständigkeit	508
I. Die Binnenstreitigkeiten	508
II. Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	510

Inhaltsverzeichnis

C. Die Klage (allgemein)	510
I. Die Beteiligten und ihre Bezeichnung	510
1. Die Klage „Alle gegen einen“	510
2. Die Klage „Einer gegen die übrigen“	510
3. Die Klage „Einer gegen einen (oder wenige)“	511
II. Die Zustellung der Klage gegen die Miteigentümer	513
1. Der Verwalter als Zustellungsvertreter	513
2. Der von der Gemeinschaft bestellte Ersatzzustellungsvertreter	513
3. Der gerichtlich bestellte Ersatzzustellungsvertreter	514
III. Die Beiladung	515
D. Die Beschlussanfechtung (Anfechtungsklage)	516
I. Übersicht	516
II. Klagemuster	519
III. Klagebefugnis	520
IV. Klage- und Begründungsfrist	521
V. Prozesskostenhilfe und Beschlussanfechtung	522
VI. Fehlerhafte Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses	523
VII. Die Anfechtung des Negativbeschlusses	524
1. Fehlerhafte Feststellung und Verkündung eines Negativbeschlusses	524
2. Zutreffende Feststellung, aber materielle Rechtswidrigkeit eines Negativ- beschlusses	524
VIII. Die Beschlussanfechtung wegen Formfehlern	525
1. Allgemeines	525
2. Einzelfälle	526
E. Der Vergleich	529
F. Kostenentscheidung und Kostenerstattung	530
G. Der Streitwert	532
I. Grundlagen	532
II. Einzelfälle	534
III. Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung	537
H. Rechtsmittel	538
I. Berufung	538
1. Zulässigkeit	538
2. Begründetheit	540
3. Gebühren, Streitwert und Kostenentscheidung	541
II. Revision gegen Berufungsurteile	542
III. Beschwerde	542
1. Sofortige Beschwerde	542
2. Rechtsbeschwerde	544
§ 14 Anhang	545
A. Verwaltervertrag	545
B. Verwaltervollmacht	550
Stichwortverzeichnis	553