

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 Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere: Die werdende (faktische) WEG ..... 31

        I. Grundsätze ..... 31

        II. Eigentumswechsel nach Verkauf an Zweiterwerber ..... 32

    C. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband ..... 33

        I. Allgemeines ..... 33

        II. Die Wohnungseigentümergeinschaft 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

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
<b>§ 3 Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b>	99
A. Gebrauchsrecht und Rücksichtnahmegebot	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. Ausübungsbefugnis und Beschlussfassung der Gemeinschaft .....	118
II. Störungen durch Mieter und andere Nutzer .....	121
1. Ansprüche gegen den vermietenden 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
 <b>§ 4 Bauliche Maßnahmen (bauliche Veränderungen, Instandhaltung, Modernisierung) .....</b>	<b>129</b>
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

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
 <b>§ 5 Der Kauf vom Bauträger .....</b>	 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 Zweiterwerbem 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 Bauträger .....	204
3. Handlungspflicht der Gemeinschaft bei Baumängeln .....	205
D. Die Pflichten des Verwalters bei Baumängeln am Gemeinschaftseigentum .....	206
E. Gemeinschaftliche Verwendung der vom Bauträger erhaltenen Mittel .....	207
 <b>§ 6 Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....</b>	<b>209</b>
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
 <b>§ 7 Die Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>223</b>
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 Wohnungseigentümerversammlung .....	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

1. 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 Beschlussinhalts .....	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
<b>§ 8 Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan .....</b>	<b>269</b>
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 Möglichkeit 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 Beitragszahlungen .....	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
<b>§ 9 Hausgeldinkasso .....</b>	<b>331</b>
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

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
<b>§ 10 Der Verwalter .....</b>	<b>365</b>
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-	414
ordnung .....	
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	418
Verwaltung .....	
b) Nichtigkeitfeststellungsklage, 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 Verursachers .....	427
c) Einzelne Vergütungsregelungen .....	428

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 Vollmachtsurkunde .....	456
I. Der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt gem. § 26 Abs. 3 WEG .....	456
II. Die Vollmachtsurkunde .....	457
F. Pflichtverletzungen und Haftung des Verwalters .....	458
I. Grundlagen .....	458
II. Die Haftung auf Prozesskosten .....	459
III. Einzelne Haftungsfälle .....	462
1. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung .....	462
2. Baumängel und Instandhaltung .....	464
3. Abwicklungspflichten nach dem Ende der Amtszeit .....	464
4. Verschiedenes .....	464
IV. Die Entlastung .....	466
 <b>§ 11 Der Verwaltungsbeirat .....</b>	 469
A. Bestellung und Abberufung .....	469
B. Aufgaben .....	470
C. Innere Organisation und Entschädigung .....	472
D. Haftung .....	473

<b>§ 12 Verschiedenes</b>	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. Aufwendungsersatz, 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 Wohnungseigentümergeinschaft	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; Untergemeinschaften	500
G. Die Zweiergemeinschaft	503
H. Verkauf einer Wohnung und Haftung des Verkäufers	504
<b>§ 13 Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen</b>	507
A. Überblick: ZPO statt FGG	507
B. Zuständigkeit	508
I. Die Binnenstreitigkeiten	508
II. Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	510

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 Negativbeschlusses	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
<b>§ 14 Anhang</b>	545
A. Verwaltervertrag	545
B. Verwaltungsvollmacht	550
Stichwortverzeichnis	553