

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Verzeichnis der Übersichten . . . . .	XIX
Verzeichnis der Arbeitsbeispiele . . . . .	XX
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXI
Literaturverzeichnis . . . . .	XXV

	Rz.	Seite
<b>Einführung . . . . .</b>	1	1
<b>§ 1 Grundbegriffe . . . . .</b>	5	5
I. Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	6	5
II. Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum . . . . .	9	6
1. Allgemeines . . . . .	9	6
2. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum . . . . .	12	7
a) Zuordnung von Räumen . . . . .	13	7
b) Zuordnung von Gebäudebestandteilen . . . . .	16	8
c) Praktisch bedeutsame Einzelfälle . . . . .	22	13
3. Konsequenzen der Zuordnung . . . . .	26	14
a) Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum . . . . .	27	14
b) Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum . . . . .	32	15
<b>§ 2 Begründung, Belastung und Erwerb von Wohnungseigentum . . . . .</b>	38	19
I. Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	38	19
1. Teilungsvertrag (§ 3 WEG) und Teilungserklärung (§ 8 WEG) . . . . .	39	19
a) Zustandekommen . . . . .	39	19
b) Inhalt . . . . .	41	20
c) Form . . . . .	43	21
2. Eintragung im Grundbuch . . . . .	45	21
a) Eintragungsbewilligung . . . . .	46	21
aa) Aufteilungsplan . . . . .	47	22
bb) Abgeschlossenheitsbescheinigung . . . . .	48	22

	Rz.	Seite
b) Zustimmung dinglich Berechtigter . . . . .	50	23
c) Anlegen der Grundbuchblätter . . . . .	51	24
3. Änderung der Teilungserklärung/des Teilungsvertrages . . . . .	52	24
<b>II. Erwerb von Wohnungseigentum . . . . .</b>	<b>60</b>	<b>27</b>
1. Erwerb vom Bauträger . . . . .	61	27
a) Abschluss des Bauträgervertrages . . . . .	62	28
aa) Inhalt und Form . . . . .	62	28
bb) Fälligkeit der Vergütung . . . . .	64	28
cc) Mängelrechte . . . . .	67	30
(1) Begriff des Mangels . . . . .	68	30
(2) Rechte wegen Mängeln des Bauwerkes . . . . .	72	32
(3) Rechte wegen Mängel des Kaufgegenstandes .	79	36
(4) Geltendmachung der Mängelrechte . . . . .	84	39
dd) Insolvenz des Bauträgers . . . . .	93	44
(1) Vollendung des „stecken gebliebenen Baus“ .	93a	44
(2) Inanspruchnahme von Bürgschaften . . . . .	99	46
b) Eigentumsübertragung . . . . .	101	47
2. Erwerb vom Wohnungseigentümer . . . . .	103	47
3. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG) . . . . .	104	48
<b>III. Belastung von Wohnungseigentum . . . . .</b>	<b>110</b>	<b>50</b>
<b>§ 3 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .</b>	<b>111</b>	<b>51</b>
<b>I. Grundlagen . . . . .</b>	<b>111</b>	<b>51</b>
1. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer . . . . .	111	51
2. Gemeinschaft als Rechtssubjekt . . . . .	119	53
3. Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsordnung . . . . .	124	54
<b>II. Entstehen der Gemeinschaft . . . . .</b>	<b>128</b>	<b>56</b>
1. Grundsatz . . . . .	128	56
2. „Werdende Gemeinschaft“ . . . . .	129	57
3. Eigentümerwechsel nach Entstehen der Gemeinschaft . . . . .	133	59
4. Entstehen der rechtsfähigen Gemeinschaft . . . . .	138	60
<b>III. Vereinbarungen und Beschlüsse . . . . .</b>	<b>146</b>	<b>65</b>
1. Abgrenzungen . . . . .	146	65
a) Vereinbarungen . . . . .	147	65
b) Beschlüsse . . . . .	148	66
2. Regelungsinhalte und -kompetenzen . . . . .	150	66
a) Vereinbarungen zur Gemeinschaftsordnung . . .	151	66
b) Gesetzliche Beschlusskompetenzen . . . . .	155	68

	Rz.	Seite
c) Beschlusskompetenz kraft Vereinbarung . . . . .	161	71
d) Zweitbeschlüsse . . . . .	164	72
3. Wirksamkeit gegen Sondernachfolger . . . . .	167	73
4. Fehlerhafte Beschlüsse . . . . .	171	77
a) Grundlagen . . . . .	171	77
b) Nichtigkeitsgründe . . . . .	178	78
c) Gründe schwebender Unwirksamkeit . . . . .	181	80
d) Anfechtungsgründe . . . . .	182	80
5. Gerichtliche Entscheidung über Beschlüsse . . . . .	185	81
<b>IV. Rechtsfähige Gemeinschaft . . . . .</b>	<b>191</b>	<b>84</b>
1. Grundlagen . . . . .	191	84
2. Verwaltungsvermögen . . . . .	194	86
a) Gemeinschaft als Vermögensträger . . . . .	194	86
b) Rechtsfähigkeit des Vermögensträgers . . . . .	196	87
c) Vermögensübergang auf den Alleineigentümer .	199	89
3. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer .	202	90
a) Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft . . . . .	202	90
b) Obligatorische Rechtsausübung durch die Gemeinschaft . . . . .	203	91
c) Fakultative Rechtsausübung durch die Gemeinschaft . . . . .	206	92
d) Individuelle Rechte ohne Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft . . . . .	210	95
4. Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer . . . . .	212	96
<b>V. Haftungsverfassung der Gemeinschaft . . . . .</b>	<b>214</b>	<b>98</b>
1. Haftung der Gemeinschaft . . . . .	214	98
2. Außenhaftung der Wohnungseigentümer . . . . .	217	99
a) Haftung als Teilschuldner . . . . .	217	99
b) Haftung bei Eigentümerwechsel . . . . .	219	100
c) Einwendungen und Einreden des Wohnungseigentümers . . . . .	221	100
d) Haftung als Gesamtschuldner . . . . .	223	102
3. Rückgriff des Wohnungseigentümers . . . . .	226	103
<b>§ 4 Gebrauch und Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum . . . . .</b>	<b>229</b>	<b>107</b>
<b>I. Recht zum Gebrauch und zur Nutzung . . . . .</b>	<b>230</b>	<b>107</b>
<b>II. Beschränkungen des Gebrauchs- und Nutzungsrechts . . . . .</b>	<b>233</b>	<b>108</b>
1. Gesetzliche Grenzen (§ 14 WEG) . . . . .	234	108
a) Instandhaltung des Sondereigentums und Gebot der Rücksichtnahme (§ 14 Nr. 1 WEG) . . . . .	235	109

	Rz.	Seite
b) Einwirkung auf Dritte (§ 14 Nr. 2 WEG) . . . . .	250	114
c) Duldungspflichten (§ 14 Nr. 3 und 4 WEG) . . . . .	252	115
2. Beschränkungen durch Vereinbarung . . . . .	255	116
a) Zweckbestimmung . . . . .	256	116
aa) Zweckbestimmung im engeren Sinn . . . . .	256	116
bb) Zweckbestimmung im weiteren Sinn . . . . .	258	117
b) Gebots- und Verbotsregelungen. . . . .	259	119
3. Beschränkungen durch Beschluss . . . . .	264	120
a) Beschlussfassung gem. § 15 Abs. 2 WEG . . . . .	266	121
aa) Zulässiger Inhalt . . . . .	266	121
bb) Fehlerhafte Beschlüsse . . . . .	268	122
b) Beschlussfassung aufgrund einer Öffnungsklausel	271	124
III. Rechtschutz bei Beeinträchtigungen . . . . .	272	125
1. Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch . . . . .	272	125
2. Anspruch auf Gebrauchsregelung . . . . .	277	128
3. Schadensersatz und nachbarrechtlicher Aus- gleichsanspruch . . . . .	278	128
IV. Sondernutzungsrecht . . . . .	280	131
1. Inhalt und Umfang des Sondernutzungsrechts . . . . .	281	131
2. Begründung von Sondernutzungsrechten . . . . .	292	137
3. Übertragung von Sondernutzungsrechten . . . . .	295	140
4. Inhaltsänderung von Sondernutzungsrechten . . . . .	302	142
5. Aufhebung von Sondernutzungsrechten . . . . .	308	144
<b>§ 5 Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer . . . . .</b>	<b>312</b>	<b>147</b>
I. Grundsätze der Verwaltung . . . . .	312	147
1. Zuständigkeiten . . . . .	312	147
2. Begriff „Verwaltung“ . . . . .	313a	147
3. Gegenstand der Verwaltung . . . . .	316	148
4. Recht und Pflicht zur Verwaltung . . . . .	319	149
II. Verwaltungskompetenzen der Wohnungseigentümer . .	322	150
1. Gemeinschaftliche Verwaltung . . . . .	322	150
2. Ordnungsmäßige Verwaltung durch Mehrheits- beschluss . . . . .	323	150
a) Beschlussfassung durch Stimmenmehrheit . . . . .	324	151
b) Kriterium der „Ordnungsmäßigkeit“ . . . . .	326	151
c) Fälle ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 WEG . . . . .	329	152
aa) Aufstellung einer Hausordnung (§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG) . . . . .	330	153

	Rz.	Seite
bb) Ordnungsmäßige Instandhaltung und Instand- setzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) . . . . .	336	155
cc) Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht- versicherung (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG) . . . . .	342	157
dd) Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) . . . . .	345	158
ee) Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG) . . . . .	348	159
ff) Duldung von Anschlüssen (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG) . . . . .	350	159
d) Fälle ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7 WEG . . . . .	352	160
aa) Art und Weise von Zahlungen, Fälligkeit . . . . .	354	161
bb) Folgen des Verzugs . . . . .	357	162
cc) Kosten einer besonderen Nutzung . . . . .	358	162
dd) Kosten für einen besonderen Verwaltungs- aufwand . . . . .	363	164
<b>3. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung</b> (§ 21 Abs. 4 WEG) . . . . .	<b>368</b>	<b>166</b>
a) Inhalt des Anspruchs . . . . .	369	166
b) Durchsetzung des Anspruchs . . . . .	373	168
<b>4. Ermessensentscheidung des Gerichts</b> (§ 21 Abs. 8 WEG) . . . . .	<b>377</b>	<b>169</b>
a) Voraussetzungen . . . . .	377	169
b) Rechtsfolgen . . . . .	380	171
c) Änderung der Entscheidung des Gerichts . . . . .	382	171
<b>5. Notverwaltungsrecht (§ 21 Abs. 2 WEG)</b> . . . . .	<b>383</b>	<b>172</b>
a) Voraussetzungen des Notverwaltungsrechts . . . . .	384	172
b) Umfang des Notverwaltungsrechts . . . . .	385	173
c) Aufwendungsersatzanspruch des Notgeschäfts- führers . . . . .	387	173
d) Geschäftsführung ohne Auftrag . . . . .	389	174
<b>6. Bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG)</b> . . . . .	<b>390</b>	<b>174</b>
a) Begriff und Abgrenzung zur ordnungsmäßigen Instandhaltung/Instandsetzung . . . . .	392	175
b) Zustimmungserfordernis . . . . .	395	176
aa) Grundsatz . . . . .	395	176
bb) Beeinträchtigung als Voraussetzung für das Zustimmungserfordernis . . . . .	398	177
c) Anspruch auf Genehmigung . . . . .	409	180
d) Beseitigungsanspruch . . . . .	411	181
e) Kosten der baulichen Veränderung . . . . .	416a	183
<b>7. Maßnahmen der Modernisierung und Anpassung</b> an den Stand der Technik . . . . .	<b>418</b>	<b>184</b>
a) Begriffe und Abgrenzung . . . . .	419	185
aa) Modernisierung . . . . .	419	185

	Rz.	Seite
bb) Anpassung an den Stand der Technik . . . . .	426	186
cc) Abgrenzung zur modernisierenden Instand- setzung . . . . .	428	187
b) Ausschlussgründe . . . . .	431	187
aa) Keine Veränderung der Eigenart der Wohn- anlage . . . . .	432	188
bb) Keine unbillige Beeinträchtigung gegenüber anderen Wohnungseigentümern . . . . .	434	188
c) Doppelt qualifizierte Mehrheit . . . . .	436	189
d) Unabdingbarkeit . . . . .	439	189
8. Wiederaufbau und stecken gebliebener Bau (§ 22 Abs. 4 WEG) . . . . .	441	190
<b>§ 6 Versammlung der Wohnungseigentümer . . . . .</b>	<b>443</b>	<b>191</b>
I. Grundlagen . . . . .	443	191
II. Einberufung der Versammlung . . . . .	446	192
1. Einberufung durch den Verwalter . . . . .	446	192
a) Einberufung auf Verlangen der Wohnungseigen- tümer . . . . .	448	192
b) Pflichtwidrige Verweigerung der Einberufung oder Fehlen eines Verwalters . . . . .	452	193
c) Einberufung durch unzuständige Personen . . .	453	194
2. Einberufungsmodalitäten . . . . .	456	195
a) Textform . . . . .	457	196
b) Ladungsempfänger . . . . .	458	196
c) Zugang der Ladung . . . . .	462	197
d) Einberufungsfrist . . . . .	465	198
e) Ort und Zeit der Versammlung . . . . .	466	199
f) Bezeichnung der Beschlussgegenstände . . . .	468	200
3. Einberufung einer Wiederholungsversammlung .	472	201
III. Durchführung der Versammlung . . . . .	475	203
1. Versammlungsvorsitz . . . . .	475	203
2. Beschlussfähigkeit . . . . .	478	204
3. Geschäftsordnung . . . . .	483	205
a) Einzelne Ordnungsmaßnahmen . . . . .	484	206
b) Unterbrechung und Vertagung . . . . .	488	207
c) Ende der Versammlung . . . . .	489	207
4. Teilnahmeberechtigte Personen . . . . .	490	208
IV. Beschlussfassung in der Versammlung . . . . .	495	210
1. Zustandekommen eines Beschlusses . . . . .	495	210
a) Beschlussantrag . . . . .	496	210
b) Abstimmung und Beschlussergebnis . . . .	498	211

	Rz.	Seite
c) Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses . . . . .	503	212
2. Stimmabgabe . . . . .	511	216
3. Stimmrecht . . . . .	514	216
a) Stimmrecht des Wohnungseigentümers . . . . .	515	217
b) Stimmberechtigte Dritte . . . . .	519	218
c) Stimmkraft . . . . .	522	219
d) Stimmrechtsschranken . . . . .	526	220
e) Stimmrecht bei Mehrhausanlagen . . . . .	531	222
4. Vertretung bei der Stimmabgabe . . . . .	532	223
V. Versammlungsniederschrift . . . . .	538	224
VI. Beschlüsse ohne Versammlung . . . . .	545	228
VII. Beschluss-Sammlung . . . . .	549	229
<b>§ 7 Verwaltung durch den Verwalter . . . . .</b>	<b>559</b>	<b>233</b>
I. Grundlagen . . . . .	559	233
II. Bestellung des Verwalters . . . . .	563	234
1. Person des Verwalters . . . . .	563	234
2. Bestellungsakt . . . . .	566	235
3. Dauer der Bestellung . . . . .	571	236
4. Erstmalige Bestellung in der Teilungsphase . . . . .	578	237
5. Bestellung durch das Gericht . . . . .	581	238
III. Verwaltervertrag . . . . .	583	239
1. Verwaltervertrag und Verwalterbestellung . . . . .	583	239
2. Rechtsnatur und Inhalt . . . . .	585	240
3. Vertragsschluss . . . . .	590	241
4. Vergütung des Verwalters . . . . .	592	242
5. Laufzeit des Vertrages . . . . .	597	243
IV. Nachweis der Verwaltereigenschaft . . . . .	598	243
V. Abberufung des Verwalters und Amtsniederlegung . . . . .	603	244
1. Ordentliche Abberufung . . . . .	603	244
2. Kündigung des Verwaltervertrages . . . . .	607	245
3. Abberufung aus wichtigem Grund . . . . .	610	246
4. Amtsniederlegung durch den Verwalter . . . . .	619	250
VI. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	623	251
1. Grundlagen . . . . .	623	251
2. Geschäftsführung und Vertretung . . . . .	627	253
3. Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 WEG . . . . .	630	254

	Rz.	Seite
a) Durchführung der Beschlüsse und der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) . . . . .	630	254
b) Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) . . . . .	635	255
c) Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) . . . . .	638	256
d) Anforderung von Lasten- und Kostenbeiträgen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG) . . . . .	640	257
e) Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG) . . . . .	642	257
f) Verwaltung eingenommener Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG) . . . . .	645	258
g) Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG) . . . . .	653	260
h) Abgabe von Erklärungen nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG (§ 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG) . . . . .	654	260
4. Vertretungsmacht des Verwalters (§ 27 Abs. 2, 3 WEG) . . . . .	655	261
a) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen . . . . .	656	261
b) Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen . . . . .	659	262
c) Streitwertvereinbarungen . . . . .	662	263
d) Vornahme von Rechtsgeschäften und Rechts-handlungen . . . . .	664	263
5. Rechnungslegung . . . . .	666	264
<b>VII. Haftung für Verwaltertätigkeiten . . . . .</b>	<b>667</b>	<b>265</b>
1. Haftung gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern . . . . .	667	265
2. Haftung des Verwalters gegenüber Dritten . . . . .	672	267
3. Haftung der Gemeinschaft für den Verwalter . . . . .	673	267
<b>§ 8 Nutzungen, Lasten und Kosten . . . . .</b>	<b>675a</b>	<b>271</b>
I. Grundlagen . . . . .	675a	271
II. Anteil an Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG) . . . . .	676	271
III. Pflicht zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2 WEG) . . . . .	678	272
1. Begriff der Lasten und Kosten . . . . .	679	272
2. Gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel . . . . .	682	273
3. Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten . . . . .	685	274
4. Verteilung der Kosten baulicher Veränderungen (§ 16 Abs. 6 WEG) . . . . .	686	275
5. Änderung des Verteilungsschlüssels . . . . .	688	276
a) Änderung durch Vereinbarung oder Beschluss . . . . .	688	276

	Rz.	Seite
b) Betriebskosten und Kosten der Verwaltung . . . . .	690	277
c) Kosten baulicher Maßnahmen . . . . .	698	278
6. Kosten eines Rechtsstreits (§ 16 Abs. 8 WEG) . . . . .	702a	280
<b>IV. Wirtschaftsplan . . . . .</b>	<b>704</b>	<b>281</b>
1. Funktion des Wirtschaftsplans . . . . .	705	281
2. Inhalt des Wirtschaftsplans . . . . .	706	282
a) Gesamtwirtschaftsplan . . . . .	707	282
b) Einzelwirtschaftspläne . . . . .	709	283
3. Zeitpunkt der Erstellung . . . . .	713	285
4. Beschluss über den Wirtschaftsplan . . . . .	715	285
5. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans . . . . .	717	286
6. Sonderumlage . . . . .	720	287
<b>V. Jahresabrechnung . . . . .</b>	<b>725</b>	<b>288</b>
1. Funktion der Jahresabrechnung . . . . .	726	288
2. Abrechnungspflicht des Verwalters . . . . .	729	289
3. Inhalt und Aufbau der Jahresabrechnung . . . . .	730	290
a) Allgemeine Anforderungen . . . . .	731	290
b) Gesamtabrechnung . . . . .	735	291
aa) Einnahmen- und Ausgabenprinzip . . . . .	735	291
bb) Aufgliederung nach Kostenarten . . . . .	736	292
cc) Verbrauchsabhängige Kosten – Heizkosten . . . . .	738	292
dd) Kontenabgleich . . . . .	741	294
ee) Instandhaltungsrücklage . . . . .	742	294
c) Einzelabrechnung . . . . .	745	296
4. Prüfung der Jahresabrechnung . . . . .	751	300
5. Beschluss über die Jahresabrechnung . . . . .	753	301
<b>VI. Beitragsforderung . . . . .</b>	<b>759</b>	<b>303</b>
1. Entstehen der Beitragsforderung . . . . .	759	303
2. Beitragsgläubiger und Beitragsschuldner . . . . .	761	304
3. Durchsetzung der Beitragsforderungen . . . . .	762	304
4. Verjährung . . . . .	767	307
<b>VII. Beitragspflicht bei Eigentümerwechsel . . . . .</b>	<b>768</b>	<b>307</b>
1. Zeitpunkt des Lasten- und Kostenübergangs . . . . .	768	307
2. Haftung für Beitragsvorschüsse . . . . .	771	308
3. Haftung aus der Jahresabrechnung . . . . .	773	309
4. Haftung bei Sonderumlagen . . . . .	775	310
5. Erwerberhaftung kraft Vereinbarung . . . . .	776	310
<b>VIII. Rechnungslegung . . . . .</b>	<b>778</b>	<b>311</b>
1. Anspruch auf Rechnungslegung . . . . .	778	311
2. Inhalt und Form der Rechnungslegung . . . . .	780	312

	Rz.	Seite
<b>§ 9 Verwaltungsbeirat . . . . .</b>	782	313
I. Mitglieder des Verwaltungsbeirats . . . . .	782	313
II. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft . . . . .	785	313
III. Innere Ordnung des Verwaltungsbeirats . . . . .	792	316
IV. Aufgaben und Befugnisse . . . . .	793	316
V. Haftung . . . . .	799	318
1. Haftung der Beiratsmitglieder gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft . . . . .	799	318
2. Haftung der Gemeinschaft für die Beiratsmitglieder . . . . .	803	319
VI. Aufwendungsersatzanspruch der Beiratsmitglieder . . . . .	804	320
<b>§ 10 Aufhebung der Gemeinschaft und Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .</b>	805	321
I. Aufhebung der Gemeinschaft . . . . .	805	321
1. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft . . . . .	806	321
2. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	808	321
3. Aufhebungsvertrag und Vollzug der Aufhebung . . . . .	809	322
II. Entziehung von Wohnungseigentum . . . . .	813	323
1. Entziehungsanspruch . . . . .	814	324
a) Voraussetzungen . . . . .	814	324
b) Regelbeispiele (§ 18 Abs. 2 WEG) . . . . .	816b	325
2. Beschluss über das Entziehungsverlangen . . . . .	818	326
3. Entziehungsklage . . . . .	820	326
<b>§ 11 Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen</b> . . . . .	822	329
I. Grundlagen . . . . .	822	329
II. Zuständigkeit des Gerichts . . . . .	831	330
1. Örtliche Zuständigkeit . . . . .	831	330
a) Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 1 WEG) . . . . .	832	331
b) Streitigkeiten zwischen Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 2 WEG) . . . . .	835	332
c) Streitigkeiten mit dem Verwalter (§ 43 Nr. 3 WEG) . . . . .	837a	333
d) Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG) . . . . .	839	334
e) Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG) . . . . .	840	334
f) Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG) . . . . .	842	335
2. Sachliche Zuständigkeit . . . . .	844	336

	Rz.	Seite
3. Schiedsvereinbarung und obligatorische Streitschlichtung . . . . .	845	336
<b>III. Klage in Wohnungseigentumssachen . . . . .</b>	<b>849</b>	<b>337</b>
1. Bezeichnung der Parteien in der Klageschrift . . . . .	849	337
a) Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft . . . . .	849	337
b) Bezeichnung der Wohnungseigentümer . . . . .	850	338
2. Zustellung der Klage . . . . .	854	339
a) Verwalter als Zustellungsvertreter . . . . .	854	339
b) Ersatzzustellungsvertreter . . . . .	857	340
3. Beiladung . . . . .	861	341
<b>IV. Beschlussmängelklagen . . . . .</b>	<b>866</b>	<b>343</b>
1. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage . . . . .	866	343
2. Klagebefugnis und Anfechtungsrecht . . . . .	870	346
a) Klagebefugnis . . . . .	870	346
b) Anfechtungsrecht . . . . .	871	346
3. Klagegegner . . . . .	877	348
4. Anfechtungs- und Klagebegründungsfrist . . . . .	881	350
a) Anfechtungsfrist . . . . .	881	350
b) Klagebegründungsfrist . . . . .	884	351
c) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand . . . . .	886	352
5. Verbindung mehrerer Beschlussmängelprozesse . . . . .	887a	353
6. Gerichtliche Entscheidung . . . . .	891	354
<b>V. Kosten des Rechtsstreits . . . . .</b>	<b>895</b>	<b>357</b>
1. Kostenentscheidung des Gerichts . . . . .	895	357
a) Kostentragung der Parteien . . . . .	895	357
b) Kostenlast des Verwalters . . . . .	898	358
2. Kostenerstattung . . . . .	903a	361
3. Höhe der Kosten . . . . .	905a	362
<b>VI. Rechtsmittel . . . . .</b>	<b>908</b>	<b>363</b>
1. Berufung . . . . .	908	363
2. Revision . . . . .	911	364
<b>§ 12 Wohnungserbaurecht und Dauerwohnrecht . . . . .</b>	<b>912</b>	<b>365</b>
I. Wohnungserbaurecht . . . . .	913	365
II. Dauerwohnrecht . . . . .	918	366
<b>§ 13 Zwangsvollstreckung wegen Beitragsforderungen . . . . .</b>	<b>923</b>	<b>369</b>
I. Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung . . . . .	923	369
II. Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung . . . . .	925	370

	Rz.	Seite
1. Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	925	370
a) Vollstreckungstitel . . . . .	925	370
b) Vollstreckungsklausel . . . . .	926	370
c) Zustellung . . . . .	928	371
d) Parteiidentität . . . . .	929	371
2. Besondere Voraussetzungen . . . . .	930	371
III. Mobiliarvollstreckung . . . . .	932	372
1. Pfändung beweglicher Sachen . . . . .	932	372
2. Forderungspfändung . . . . .	933	372
IV. Immobiliarvollstreckung . . . . .	937	373
1. Zwangsversteigerung . . . . .	937	373
a) Verwertungsvorrecht aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	937	373
b) Dingliche Wirkung des Vorrechts?	941	374
c) Betreiben durch die Gemeinschaft . . . . .	947	376
d) Anmeldung der Beitragsansprüche . . . . .	948	377
e) Ablauf des Versteigerungsverfahrens . . . . .	949	377
2. Zwangsverwaltung . . . . .	953	378
a) Anordnung der Zwangsverwaltung . . . . .	953	378
b) Ausgaben der Zwangsverwaltung . . . . .	954	378
3. Zwangshypothek . . . . .	957	379
V. Insolvenz des Wohnungseigentümers . . . . .	959	380
1. Gemeinschaft als Insolvenzgläubigerin . . . . .	960	380
2. Gemeinschaft als Massegläubigerin . . . . .	962	381
Anhang: Wohnungseigentumsgesetz . . . . .		385
Stichwortverzeichnis . . . . .		411