

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 6. Auflage	V
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1. Teil. Begründung von Wohnungseigentum – Begründungsformen und ihre Probleme –	1
2. Teil. Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum – Sondernutzungsrechte – Grundsätzliches und Abgrenzungsprobleme –	29
3. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – Der Verband –	63
4. Teil. Veräußerungsbeschränkungen	89
5. Teil. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	107
6. Teil Die anteilige Lasten- und Kostentragung	245
7. Teil. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	303
8. Teil. Die Wohnungseigentümersversammlung	343
9. Teil. Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat	407
10. Teil. Das Prozessrecht	507
Sachverzeichnis	557

Inhaltsverzeichnis

1. Teil. Begründung von Wohnungseigentum – Begründungsformen und ihre Probleme –	1
A. Vorbemerkungen	1
B. Begründung durch vertragliche Einräumung, § 3	2
C. Begründung durch Teilung, § 8	16
D. Probleme des so genannten Mitsondereigentums (Nachbareigentum)	23
E. Sonderfragen – Dienstbarkeiten, Grenzüberbau, Aufhebung, Dereliktion –	24
I. Dienstbarkeiten	24
II. Grenzüberbau	27
III. Aufhebung	27
IV. Dereliktion	28
2. Teil. Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum – Sondernutzungsrechte –	29
Grundsätzliches und Abgrenzungsprobleme –	29
A. Begriffe	29
B. Maßgeblichkeit des Gemeinschaftseigentums	31
C. Einzelfragen zum Gemeinschaftseigentum	32
D. Einzelfragen zum Sondereigentum	43
E. Durchführung der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	45
F. Entstehung, Übertragung und Abänderung von Sondernutzungsrechten – Formen und Probleme des Sondernutzungsrechts in der Praxis –	47
3. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – Der Verband –	63
A. Vorbemerkung	63
I. Ein Überblick der gesetzlichen Regelungen	63
1. § 10 Abs. 6 S. 1	63
2. § 10 Abs. 6 S. 2 und 5, Abs. 7	64
3. § 10 Abs. 6 S. 3 HS 1	64
4. § 10 Abs. 6 S. 3 HS 2	64
5. § 10 Abs. 7 S. 3	64
6. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3	65
7. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4	65
II. Der Verband und die Gesamtheit der Wohnungseigentümer	65
B. Der Bereich der Rechtsfähigkeit des Verbands im Einzelnen	66
I. Eigene Rechte und Pflichten des Verbands	66
1. Schuldrechtliche Ansprüche kraft Gesetzes	66
2. Ansprüche aus Verwaltungsrechtsgeschäften	66
3. Dingliche Rechte	67
a) Erwerb von Immobilieneigentum	67
b) Der Verband als Wohnungseigentümer in „seiner“ Wohnanlage	68
c) Erwerb grundstücksgleicher Rechte durch den Verband	68
4. Pflichten des Verbands	69

a) Allgemeine Vorbemerkungen	175
b) Entstehungsmöglichkeiten	176
c) Übersicht über die wichtigsten Regelungsinhalte	178
d) Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zu Regelungsinhalten und ihren Grenzen	178
e) Das Überwachen der Einhaltung der Hausordnung	183
f) Die Hausordnung und die vermietete Eigentumswohnung	185
C. Bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen – Abgrenzung zur Instandsetzung –	189
I. Grundsätzliches	189
II. Abgrenzung zur ordnungsmäßigen Instandsetzung	199
III. Der Nachteil gem. § 14 Nr. 1	216
1. Vorbemerkungen	216
2. Weitere Einzelbeispiele für grundsätzlich zustimmungsbedürftige nachteilige Maßnahmen	218
IV. Weitere Sonderfragen	233
1. Aufteilungsplanwidrige Herstellung	233
2. Zustimmungsvorbehalt des Verwalters	237
3. Konstitutive Wirkung von Eigentümerbeschlüssen?	238
4. Sonderproblematik Rundfunk- und Fernsehversorgung	239
a) Der Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung zur gemeinschaftlichen Umrüstung	239
b) Das Grundrecht der Informationsfreiheit	240
5. Die Rauchwarnmelder	242
6. Teil Die anteilige Lasten- und Kostentragung	245
A. Vorbemerkung	245
B. Das Hausgeld	246
I. Begriff und Bestandteile	246
II. Kosten des Sondereigentums	248
III. Hausgeldfälligkeit und seine Einziehung	249
IV. Probleme bei Veräußerung des Wohnungseigentums/Teileigentums	259
1. Der werdende Wohnungseigentümer als Hausgeldschuldner?	259
2. Mithaft des Erwerbers für Hausgeldverbindlichkeiten des Veräußerers?	260
3. Regelungsmöglichkeiten im Veräußerungsvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber	271
V. Die Instandhaltungsrücklage	272
VI. Sonderumlagen	276
VII. Verjährung	278
VIII. Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht	279
1. Zur Frage der Aufrechnungsmöglichkeit	279
2. Zurückbehaltungsrecht	281
3. Bereicherungsanspruch	281
4. Versorgungssperre	281
C. Der Kostenverteilungsschlüssel	282
I. Die gesetzliche Lage, vereinbarte Regelungen und Abänderungsmöglichkeiten	282
II. Probleme bei leerstehenden oder unverkauften oder nicht gebauten Wohnungen	287
1. Unverkaufte und leerstehende Wohnungen	287
2. Nicht gebaute Wohnungen	289
III. Besonderheiten aufgrund der Heizkostenverordnung	290
D. Folgen der Säumigkeit und gerichtliche Geltendmachung	296
I. Folgen der Säumigkeit	296
II. Gerichtliche Geltendmachung	298
E. Weitere Sonderfragen	298
I. Gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten?	298

II. Regelung des Beginns der Hausgeldzahlungspflicht bei im so genannten Bauherrenmodell errichteten Eigentumswohnungsanlagen	299
III. Fertigstellungskosten als Teil der gemeinschaftlichen Kosten	300
IV. Hausgeldrückerstattungsansprüche der Wohnungseigentümer	300
V. Kosten eines Wohnungseigentumsverfahrens sind keine gemeinschaftlichen Kosten	300
7. Teil. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	303
A. Vorbemerkung sowie die Beschlusskompetenz der Eigentümersversammlung im Grundsätzlichen	303
I. Vorbemerkung	303
II. Die Beschlusskompetenz der Eigentümersversammlung im Grundsätzlichen	303
1. Vereinbarungsersetzende Beschlüsse	304
2. Vereinbarungswidrige Beschlüsse	305
3. Vereinbarungsändernde Beschlüsse	305
B. Die neuen Beschlusskompetenzen im WEG	305
I. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss, § 12 Abs. 4	305
1. Die Ordnungsmäßigkeit der Aufhebung als Voraussetzung	305
2. Die Ordnungsmäßigkeit der Aufhebung im Regelfall	306
3. Die Maßgeblichkeit der vereinbarten Stimmkraft	306
4. Die Wirksamkeit der Aufhebung ohne Grundbucheintragung	306
5. Der gutgläubige Erwerb nach Aufhebungsbeschluss	306
6. Keine Mitwirkung dinglich Berechtigter	307
7. Die Einschränkung der Veräußerungsbeschränkung	307
8. Keine Wiederaufhebung der Aufhebung durch Beschluss	307
II. Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss, § 16 Abs. 3	307
1. Die weitreichende Beschlusskompetenz zur generellen Änderung	307
2. Die Maßgeblichkeit der vereinbarten Stimmkraft	308
3. Die Betriebskosten im Sinne des Mietrechts und die Kosten der Verwaltung	308
4. Die Heiz- und Warmwasserkosten	308
5. Der Sonderfall Grundsteuer – umlagefähige Kosten der Instandhaltung	309
6. Die Kosten der Verwaltung	310
7. Die Kosten eines Vollwartungsvertrags	310
8. Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses	310
9. Der Zweitbeschluss	312
10. Keine rückwirkende Änderung	312
11. Das Verhältnis des § 16 Abs. 3 zu § 10 Abs. 2 S. 3	313
12. Der Begriff „Änderung der Kostenverteilung“	315
III. Abweichende Kostenverteilung im Einzelfall, § 16 Abs. 4	315
1. Grundsätze und historischer Hintergrund	315
2. Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums	316
3. Die Kosten baulicher Veränderungen	316
4. Der Einzelfall	317
5. Der Gebrauchsmaßstab	319
6. Die Nachwirkungen der Einzelfallregelung	320
7. Die doppelte qualifizierte Mehrheit	321
8. Beschlussverkündung	322
9. Das Verhältnis von § 16 Abs. 4 zu § 10 Abs. 2 S. 3	322
IV. Beschlüsse in Geldangelegenheiten, § 21 Abs. 7	323
1. 5 Fallgestaltungen	323
2. Kein Vereinbarungsvorbehalt gem. § 21 Abs. 3	323
3. Das Änderungsverbot in der Gemeinschaftsordnung	323
4. Die Beschlusszuständigkeit und die Ordnungsmäßigkeit	325
5. Beschlusskompetenz auch für generelle Regelungen	326
6. Zusammenfassung	335
V. Maßnahmen zur Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2	336
1. Allgemeines	336
2. Unabdingbarkeit zugunsten der Mehrheitsmacht	336

3. Inhaltliche Vorgaben zu Modernisierungsmaßnahmen	337
4. Die Modernisierungsfälle im Einzelnen	338
5. Maßnahmen zur Anpassung an den Stand der Technik	340
6. Inhaltliche Vorgabe: Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage	340
7. Inhaltliche Vorgabe: Keine unbillige Beeinträchtigung von Wohnungseigentümern	340
8. Teil. Die Wohnungseigentümersversammlung	343
A. Die Einberufung	343
I. Minderheitenskorrum	348
II. Die Einberufung durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden	350
III. Die ordnungsgemäße Einberufung	353
1. Form der Einberufung	353
2. Die Ladungsfrist	356
3. Inhalt der Ladung	356
B. Die Durchführung der Versammlung	359
I. Beschlussfähigkeit	359
II. Die Wiederholungsversammlung	366
III. Stimmrechtsfragen und Stimmrechtsausschlüsse	367
1. Stimmrechtsfragen	367
2. Stimmrechtsausschlüsse	372
a) Probleme bei Mehrhausanlagen	372
b) Der Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5	374
c) Die rechtsmissbräuchliche Stimmrechtsausübung	378
IV. Die Beschlussfassung	382
1. Vorbemerkungen	382
2. Nichtige und fehlerhafte Beschlüsse	383
a) Beispiele für Nichtigkeit	385
b) Beispiele für anfechtbare Beschlüsse	388
3. Die Abstimmung (Beschlussfassung)	389
4. Schriftliche Beschlüsse	395
5. Beschlüsse zur Geschäftsordnung	398
V. Die Niederschrift	398
VI. Die Beschluss-Sammlung	402
1. Überblick	402
2. Wesentliche Inhalte	403
a) Wortlaut der Eigentümerbeschlüsse und der Urteilsformeln	403
b) Positiv- und Negativbeschlüsse	403
c) Geschäftsordnungsbeschlüsse?	403
d) „Verkündete“ Beschlüsse	404
e) Umlaufbeschlüsse	404
f) Einzelheiten zu Urteilsformeln	404
3. Verwalterpflichten	405
4. Abdingbarkeit	405
9. Teil. Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat	407
A. Allgemeine Vorbemerkungen	407
B. Verwalterbestellung	410
I. Bestellung des Verwalters in der Teilungsurkunde	410
II. Bestellung des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss	412
III. Bestellung des Verwalters durch das Gericht	419
C. Der Verwaltervertrag	419
I. Vertragsnatur und Grundzüge	419
II. Zustandekommen des Vertrages	420
III. Ende des Verwaltervertrags	424
IV. Die Verwaltervergütung	427

D. Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags	433
I. Bedeutung der Unterscheidung	433
II. Rechte des abberufenen und gekündigten Verwalters	438
III. Die Amtsniederlegung	441
IV. Der wichtige Grund	442
E. Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse	446
I. Aufgabe und Vertretungsmacht	446
II. Einzelfragen zu den Aufgaben und Befugnissen des § 27 Abs. 1	448
III. Sonderfragen zu § 27 Abs. 2	460
IV. Sonderfragen zu § 27 Abs. 3	467
V. Sonderfragen zu § 28 (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Entlastung)	469
F. Die Haftung des Verwalters	486
I. Die Haftung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern	486
II. Die Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Verwalterverschulden	495
III. Haftungsfälle des Verwalters im Öffentlichen Recht	497
1. Die Ahndung des WEG-Verwalters wegen Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit TrinkwV, EnEV und EichG	498
2. Fremdenverkehrsbeiträge	498
3. Inanspruchnahme des Verwalters als Störer mittels Ordnungsverfügung	498
G. Der Verwaltungsbeirat	499
10. Teil. Das Prozessrecht	507
A. Überblick	507
I. Das WEG unter dem Dach der ZPO	507
1. Die Übergangsvorschrift, § 62	507
a) Die sogenannten Altverfahren	507
b) Das materielle Recht	507
2. Die unvermeidbaren Besonderheiten	508
a) Die Bezeichnung der Parteien, § 44	508
b) Die Zustellung, § 45	509
c) Die Beiladung, § 48	510
d) Die Kostenentscheidung, § 49	511
II. Die Rechtsmittel gegen Hauptsacheentscheidungen	516
1. Berufung	516
2. Revision	518
III. Die Zwangsvollstreckung	519
1. Allgemeine Grundsätze	519
2. Die Immobilienvollstreckung	519
a) Die Zwangssicherungshypothek	519
b) Die Zwangsverwaltung	520
c) Die Zwangsversteigerung	523
IV. Die einstweilige Verfügung	527
1. Überblick	527
2. Die Regelungsverfügung - vorläufige Aussetzung einer Beschlussdurchführung –	528
a) Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund	528
aa) Der Verfügungsanspruch	528
bb) Der Verfügungsgrund	528
b) Der richtige Antragsgegner	529
B. Die Zuständigkeiten nach § 43	530
I. Örtlich und sachliche Zuständigkeit	530
II. Die Zuständigkeit nach § 43 Nr. 1	530
1. Überblick und Abgrenzung	530
a) Gemeinschaftsbezogene Streitigkeiten aus den §§ 10–29	530
b) Der rechtsfähige Verband als Prozessstandschafter	531

c) Keine Zuständigkeit für Streitigkeiten aus dem sachenrechtlichen Grundverhältnis	531
d) Ein Katalog von Streitigkeiten, die nicht gem. § 43 Nr. 1 auszutragen sind:	532
2. Die Fälle des § 43 Nr. 1	533
III. Die Zuständigkeit nach § 43 Nr. 2	535
IV. Die Zuständigkeit nach § 43 Nr. 3	536
1. Persönliche und sachliche Voraussetzungen	536
a) Persönliche Voraussetzungen	536
b) Sachliche Voraussetzungen	536
V. Die Zuständigkeit nach § 43 Nr. 5	537
VI. Die Zuständigkeit nach § 43 Nr. 6	538
C. Die Anfechtungsklage §§ 46, 43 Nr. 4	538
I. Die Parteien	538
1. Die Klagebefugnis	538
a) Grundsatz	538
b) Zwangsverwaltung	539
c) Bruchteilsgemeinschaft	540
d) Verwalter	540
2. Die Passivlegitimation	540
a) Die übrigen Wohnungseigentümer bei Anfechtung durch einen Miteigentümer	540
b) Die richtige Parteienbezeichnung	541
c) Der Parteiwechsel bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung	542
3. Das Rechtsschutzbedürfnis	544
a) Die Vermutung des Rechtsschutzbedürfnisses	544
b) Das Rechtsschutzbedürfnis nach Vollziehung des angefochtenen Beschlusses	544
c) Das Rechtsschutzbedürfnis bei Anfechtung von Negativbeschlüssen	545
II. Die Fristen	545
1. Die Klagefrist des § 46 Abs. 1 S. 2	545
a) Die Monatsfrist	545
b) Der Anwendungsbereich der Klagefrist	546
c) Die Rückwirkungsfiktion des § 167 ZPO	546
2. Die Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2	547
III. Die Teilanfechtung	548
D. Der Streitwert	549
I. Überblick	549
1. Allgemeine Entwicklung	549
2. Die Grundregeln	550
a) Die Maßgeblichkeit des Interesses der Parteien und der etwa Beigeladenen	550
b) Der Streitwert bei bezifferten Klagen	550
c) Die Maßgeblichkeit des Interesses des Klägers oder des Beklagten	550
d) Obergrenze: Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers oder Beklagten	551
e) Der Streitwert bei wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen gem. § 9 ZPO	552
II. Weitere Rechtsprechungsbeispiele	552
1. Beschlussanfechtungen	552
a) Anfechtung Jahresabrechnung	552
b) Anfechtung Verwalterabwahl, Verwalterbestellung, Hausmeistervertrag	553
c) Anfechtung – diverse	553
2. Sonstige Verfahren	554
III. Die Streitwertbeschwerde	555
Sachverzeichnis	557