

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	9
Bearbeiterverzeichnis	41
Abkürzungsverzeichnis	43
Allgemeines Literaturverzeichnis	51
§ 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum	55
A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne	58
B. Gemeinschaftsordnung	82
C. Schließung der Wohnungsgrundbücher	204
§ 2 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Verwaltung	209
A. Beginn und Beendigung der Verwaltung	209
B. Der Verwaltungsvertrag	252
C. Kaufmännische Verwaltung	285
D. Technische Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	382
E. Personalführung	418
F. Finanzierung	437
G. Versicherungsschäden	447
H. Muster zur sonstigen Verwaltung	452
§ 3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Streit	463
A. Einführung in das Verfahrensrecht	464
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer	469
C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	535
D. Das Mandat für den Verwalter	562
E. Sonstige prozessuale Muster	573
§ 4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft vor Gericht	592
A. Verfügungen nach Akteneingang	593
B. Anberaumung des frühen ersten Termins	608
C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	614
D. Einholung eines Sachverständigengutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen	616
E. Erstinstanzliche Entscheidungen	627

Inhaltsübersicht

F. Einstweilige Verfügungen in WEG-Sachen	662
G. Zweitinstanzliche Verfügungen	668
H. Zweitinstanzliche Entscheidungen	673
I. Streitwert	679
J. Beschluss nach § 91 a ZPO	681
K. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung	683
L. Erstinstanzliche gerichtliche Entscheidungen zum Verwalter	692
M. Weitere Aufgaben des Gerichts	698
§ 5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung	704
A. Grundlagen	705
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen	714
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	718
D. Die Immobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	728
E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz	806
Stichwortverzeichnis	819

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Bearbeiterverzeichnis	41
Abkürzungsverzeichnis	43
Allgemeines Literaturverzeichnis	51
§ 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum	55
A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne	58
I. Sondereigentumsfähigkeit	58
1. Einführung	58
2. Gegenstand des Sondereigentums: Sondereigentumsfähigkeit	58
3. Notwendigkeit einer Unterscheidung	59
4. Sondereigentumsfähige Räume und Bestandteile: entschiedene Einzelfälle ..	60
II. Sondereigentumsfähigkeit eines Heizungsraums	65
1. Einführung	65
2. Sondereigentumsfähigkeit	65
<i>Muster:</i> Teilungserklärung – Sondereigentum am Heizungsraum	66
3. Sondernutzungsrechte	66
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Sondernutzungsrecht an der Heizungsanlage	67
III. Änderungen der Aufteilung	67
1. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum bzw Sonder- in Gemeinschaftseigentum	68
<i>Muster:</i> Änderung Teilungserklärung – Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum (Zuordnung von Kellerräumen)	69
2. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt....	70
<i>Muster:</i> Ermächtigung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum mit Ausbaurecht (Dachgeschossrohling)	72
3. Unterteilung	73
<i>Muster:</i> Regelung in der Gemeinschaftsordnung zur Stimmrechtsvermehrung bei Unterteilung und Objektprinzip	75
<i>Muster:</i> Unterteilung mit Verteilung bestehender Sondernutzungsrechte und Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum (Dachgeschossrohling)	75
4. Vereinigung	76
<i>Muster:</i> Vereinigung bestehender Wohnungseigentumsrechte	76
IV. Prüfungsschema für die Zuweisung von Räumen	77
V. Prüfungsschema für die Zuweisung von Bestandteilen	78
VI. Miteigentumsanteile	79

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	79
	<i>Muster:</i> Größe und Anteil von 100 Miteigentumsanteilen (Tabelle)	79
	<i>Checkliste:</i> Bemessungsgrundlagen	80
2.	Vollmachten	80
	<i>Muster:</i> Regelungen zur Änderung u.a. der Miteigentumsanteile im Erwerbervertrag.....	81
B.	Gemeinschaftsordnung	82
I.	Abdingbarkeit wohnungseigentumsrechtlicher Vorschriften	82
1.	Einführung	82
2.	Das Wohnungseigentumsgesetz im Einzelnen	82
a)	Aufbau des WEG	82
b)	Nach dem Wortlaut des WEG unabänderliche Vorschriften	82
c)	Auslegung des WEG	84
aa)	Abänderbare Bestimmungen des ersten Abschnitts des ersten Teils ..	85
bb)	Bestimmungen des zweiten und dritten Abschnitts des ersten Teils ..	86
cc)	Bestimmungen des vierten Abschnitts des ersten Teils	88
dd)	Bestimmungen des zweiten Teils	88
ee).	Bestimmungen des dritten und vierten Teils	89
II.	Sondernutzungsrechte	89
1.	Begriff	89
2.	Eintragung im Grundbuch	90
3.	Vormerkungsfähigkeit	91
4.	Zustimmung dinglich Berechtigter	91
5.	Gutgläubiger Erwerb	92
6.	Fehlende Eintragung im Grundbuch – die „schuldrechtliche“ Vereinbarung	93
7.	Erlöschen	93
8.	Verfahrensrecht	94
III.	Begründung von Sondernutzungsrechten	94
1.	Inhalte von Sondernutzungsrechten	95
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Allgemeine Verwaltungs- und Kostentragungsregel	96
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Sondernutzungsrechte an Gartenflächen	96
2.	„Nachträgliche“ Begründung von Sondernutzungsrechten – Gestaltungsspielräume	97
a)	Das „Parken“ von Sondernutzungsrechten	97
b)	Persönliches Sondernutzungsrecht	98
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Persönliche Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen zugunsten des teilenden Eigentümers	98
c)	Aufschiebend bedingtes Sondernutzungsrecht	99
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte (Fahrradstellplätze)	99

d) Nutzungen und Kosten	100
3. Konkludente Begründung von Sondernutzungsrechten	100
4. Begründung von Sondernutzungsrechten durch Beschluss	101
IV. Hausordnung	101
1. Einführung	101
2. Konkrete Öffnungsklausel	101
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zur Änderung der Hausordnung	102
V. Begehungs- und Besichtigungsrecht	102
<i>Muster:</i> Begehungs-/Besichtigungsrecht des Verwalters in der Gemeinschaftsordnung	103
VI. Veräußerung von Wohnungseigentum	103
1. Allgemeine Regelungen – Erwerberhaftung	103
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelungen zur Übertragung von Sondereigentum mit Erwerberhaftung	104
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Modifizierte Erwerberhaftung	105
<i>Muster:</i> Kaufvertragliche Regelung bei Erwerberhaftung unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorfälligkeit des Hausgeldes	105
2. Veräußerungszustimmung	106
a) Veräußerungsfälle	106
b) Vereinbarung von Ausnahmen	107
c) Versagungsgrund	108
d) Zustimmungsberechtigter	112
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Veräußerungszustimmung des Verwalters mit Ausnahmen	113
e) Kosten der Veräußerungszustimmung	113
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kosten der Veräußerungszustimmung	113
f) Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	113
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung mit Klarstellung des Kopfstimmrechts und Löschung im Grundbuch	116
<i>Muster:</i> Beschluss über Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung nebst Löschung im Grundbuch	116
3. Dingliche Vorkaufsrechte	116
<i>Muster:</i> Wechselseitige, dingliche Vorkaufsrechte	118
VII. Regelungen zur Kostentragung	119
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kostenverteilung (allgemein)	119
1. Verteilungsschlüssel	120
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verteilung von Fahrstuhlkosten nach Etagen	120
2. Kostenarten	121
a) Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	122

Inhaltsverzeichnis

b) Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	122
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kostentragungsklausel	
Instandhaltung/Instandsetzung von Türen und Fenstern	122
c) Kosten der sonstigen Verwaltung	122
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Verteilung der	
Verwaltervergütung nach Kalkulationsgrundlage des	
Verwaltervertrags	123
d) Verfahrenskosten	123
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kostentragungsklausel bei Klagen des	
Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen	
Wohnungseigentümer	124
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Kosten eines	
Anfechtungsverfahrens	125
e) Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs	126
f) Heiz- und Warmwasserkosten	126
3. Freistellung von Kosten	126
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Freistellung von der Verteilung der	
Einnahmen und Ausgaben bei noch auszubauendem Dachgeschossrohling ..	126
4. Änderung der Kostenverteilungsschlüssel	127
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klarstellung des Kopfstimmrechts für	
Beschlüsse nach § 16 Abs. 3 WEG	128
5. Abweichungen vom Kostenverteilungsschlüssel bei Instandhaltung und	
Instandsetzung sowie baulicher Veränderung	128
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Abbedingung des Einzelfallerfordernisses	
und Beschlusskompetenz über Folgekosten im Rahmen des	
§ 16 Abs. 4 WEG	129
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verringerung der Vergleichsgröße im	
Rahmen des § 16 Abs. 4 WEG (Versammlungsmehrheiten)	129
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschlussfassung nach § 16 Abs. 4 WEG	
mit zwei Dritteln der Kopfstimmen und Abbedingung des	
Einzelfallerfordernisses sowie Beschlusskompetenz über Folgekosten	130
VIII. Öffnungsklauseln	130
1. Einführung	130
2. Konkrete Öffnungsklausel	132
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zu	
Instandsetzungen und Instandhaltungen	132
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zu	
Modernisierungen und Kosten	133
3. Allgemeine Öffnungsklausel	133
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Allgemeine Öffnungsklausel	134
IX. Hausgeld und Wirtschaftsplan	134
1. Fälligkeit und Verzug	134
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Fälligkeit des Hausgeldes	135
2. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte	135

<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Völliges Aufrechnungsverbot und Ausschluss von Zurückbehaltungsrechten	136
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Aufrechnungsverbot und Ausschluss von Zurückbehaltungsrechten mit Ausnahmen	136
3. Vorfälligkeitsklausel	136
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vorfälligkeitsklausel mit Rückausnahme bei Eigentumswechsel und Beschlagnahme durch Zwangs- oder Insolvenzverwalter	137
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	137
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verpflichtung zur Abgabe einer notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfung	138
5. Fortgeltung des Wirtschaftsplans	138
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Fortgeltung des Wirtschaftsplans	138
X. Instandhaltung und Instandsetzung	138
1. Begriffsbestimmungen	139
2. Abgrenzung zu § 22 Abs. 1 und 2 WEG	139
3. Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung	140
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Instandhaltung und Instandsetzung	140
XI. Bauliche Veränderungen	141
1. Begriffsbestimmung	141
2. Legitimation von baulichen Veränderungen	141
a) Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer	142
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen auch durch Zustimmung außerhalb der Versammlung	142
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen nur durch Beschluss	143
b) Zustimmung des Verwalters	143
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen nur mit Zustimmung des Verwalters (Erleichterung des § 22 Abs. 1 WEG)	143
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Legitimation der Anbringung von Werbeschildern nur mit Zustimmung des Verwalters (Erleichterung des § 22 Abs. 1 WEG)	144
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Anbringung von Balkonen nebst Sondernutzungsrecht und Kostentragung	144
XII. Modernisierung	145
1. Begriffsbestimmungen	145
a) „Modernisierung“	145
b) „Anpassung an den Stand der Technik“	146
2. Doppelt qualifizierte Mehrheit	146
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verringerung der Vergleichsgröße im Rahmen des § 22 Abs. 2 WEG (Versammlungsmehrheiten)	147

Inhaltsverzeichnis

<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschlussfassung nach § 22 Abs. 2 WEG nur mit mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile	147
XIII. Versammlung der Wohnungseigentümer	148
1. Einführung	148
<i>Checkliste:</i> Eigentümersammlung	148
2. Einzelfragen zur Eigentümersammlung	149
a) Zeitpunkt der Einberufung der Versammlung; Ladungsfrist	149
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einberufung der Eigentümersammlung; Verlängerung der Ladungsfrist	149
b) Ladungsform	149
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Form der Ladung	149
c) Zugangsfiktion	150
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Zugangsfiktion	150
d) Adressenmitteilung	150
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Mitteilung einer ladungsfähigen Anschrift	150
e) Beschlussfähigkeit	150
aa) Veränderungen	151
bb) Eventualversammlung	151
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Eventualversammlung	151
f) Stimmrechtsprinzipien	151
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen	152
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Ruhen des Stimmrechts ..	152
g) Regelungen zum Abstimmungsmodus	152
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Abstimmungsmodus ..	153
h) Vertreterklausel	153
aa) Grundsatz	153
bb) Formgebote für Vollmachten	154
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vertreterklausel	154
i) Niederschrift	154
aa) Inhalte	154
<i>Checkliste:</i> Kann-Inhalte der Niederschrift einer Eigentümersammlung	155
bb) Erstellungsfrist	155
cc) Versendung	155
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestimmungen zur Niederschrift	156
XIV. Beschluss-Sammlung	156
1. Einführung	156
<i>Checkliste:</i> Beschluss-Sammlung	157
2. Form der Beschluss-Sammlung	157
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Anordnung einer elektronischen Form ..	157

3.	Art und Weise der Eintragungen	158
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zu Art und Weise der Eintragungen	158
4.	Zu beurkundende Gegenstände	158
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vereinbarungen zum Inhalt der Beschluss-Sammlung	158
5.	Zeitpunkt der Eintragung	159
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Zeitpunkt von Eintragungen in die Beschluss-Sammlung	159
6.	Einsicht in die Beschluss-Sammlung	159
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung; Kopien	160
7.	Führer der Beschluss-Sammlung	160
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Führer der Beschluss-Sammlung	161
8.	Konkrete Öffnungsklausel	161
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Öffnungsklausel für die Beschluss-Sammlung	161
XV.	Verwalterbestellung	162
1.	Allgemeines	162
2.	Persönliche Anforderungen	162
3.	Bestellung	162
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verwalterbestellung in der Gemeinschaftsordnung	164
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestellungsende drei Jahre nach Eintragung der ersten Vormerkung	166
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestellungsende drei Jahre nach Anlegung der Wohnungsrandbücher	166
4.	Abschluss des Verwaltervertrags	166
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Eigentümerversammlung entscheidet über Verwaltervertrag	166
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Mitbeurkundung des Verwaltervertrags ..	167
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung des aufteilenden Eigentümers zum Abschluss des Verwaltervertrags	167
5.	Abberufung	167
	<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschränkung der Abberufungsmöglichkeit auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes nur für den Erstverwalter	168
6.	Weitere Vorgaben zur Verwalterbestellung und -abberufung	168
XVI.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	169
1.	Der Katalog des § 27 Abs. 1 bis 3 WEG	169
a)	Durchführung von Beschlüssen und Einhaltung der Hausordnung	170
b)	Instandhaltung und Instandsetzung	170
c)	Eilmaßnahmen	171
d)	Finanzverwaltung	171

<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verbot „offener Treuhandkonten“ ...	172
e) Informationspflicht über Rechtsstreitigkeiten sowie Empfangs- bzw. Zustellungsvertreter	172
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Notwendige Informationen per E- Mail	173
f) Abgabe von sog. Eigentümererklärungen	173
g) Vertretung in gerichtlichen Verfahren	174
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung von Beitragsansprüchen	174
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beauftragung eines Rechtsanwalts ...	175
h) Streitwertvereinbarungen	175
2. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG)	175
3. Originäre Verwalteraufgaben	176
XVII. Verwaltungsbeirat	176
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat	176
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat: Haftungsbeschränkung und Versicherung	178
XVIII. Mehrhausanlagen	179
1. Einführung	179
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Präambel Mehrhausanlage	179
2. Regelungen zur Eigentümersammlung	180
a) Eigentümersammlung	180
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Beschränktes Stimmrecht über bestimmte Gegenstände	181
b) Teilversammlungen (Gruppenversammlung)	182
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu einer Teilversammlung	182
c) „Stuttgarter Modell“ (separate Eigentümersammlungen)	183
3. Kostenregelungen	183
a) Allgemeines	183
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu mehreren Bauabschnitten	185
b) Instandhaltungsrückstellung	185
c) Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	185
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung	186
d) Stecken gebliebener Bau	186
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Stecken gebliebener Bau	186
4. Nutzungen des Gemeinschaftseigentums	187
5. Regelungen zum Gebrauch	187
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Gruppensordnutzungsrecht	187
6. Regelungen zum Verwalter	188
7. Instandhaltungen und Instandsetzungen	188

<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Instandhaltungen und Instandsetzungen	188
8. Bauliche Veränderungen	188
9. Abnahme des Gemeinschaftseigentums	189
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Regelung zur Teilabnahme bei Mehrhausanlagen im Erwerbervertrag	189
10. Beschluss-Sammlung	190
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Vereinbarung zur Sammlung von Beschlüssen	191
11. Wirtschaftseinheit	191
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestimmung einer Wirtschaftseinheit	191
12. Wiederaufbau	191
<i>Muster:</i> Gemeinschaftsordnung – Bestimmung zum Wiederaufbau	191
13. Insbesondere: Reihenhausanlagen und Einzelhäuser	192
<i>Checkliste:</i> Gegenstände, die für eine Reihenhausanlage abbedungen oder geregelt werden könnten	192
XIX. Abnahme des Gemeinschaftseigentums	193
1. Einführung	193
<i>Muster:</i> Regelungen zur Abnahme im Erwerbervertrag	194
2. Regelungen zur Abnahme außerhalb des Erwerbervertrags	195
a) Beschluss	195
<i>Muster:</i> Eigentümerversammlung – Beschlussantrag zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	196
b) Vereinbarung	196
<i>Muster:</i> Abnahme in der Gemeinschaftsordnung	197
3. Bausoll (Herstellungsverpflichtung)	198
<i>Muster:</i> Bestimmung eines gemeinsamen Bausolls in Gemeinschaftsordnung	198
4. Nachzüglererwerb	198
<i>Muster:</i> Nachzüglererwerb und Abnahme in Gemeinschaftsordnung	199
XX. Übergang von Verträgen auf den Verband	
Wohnungseigentümergemeinschaft	200
1. Einführung	200
<i>Checkliste:</i> Vor Entstehung des Verbands	
Wohnungseigentümergemeinschaft bereits geschlossene Verträge	200
2. Einzelheiten zu den verschiedenen Situationen	201
a) Verwaltervertrag	201
<i>Muster:</i> Übergangsklausel in einem vorläufigen Verwaltervertrag auf Basis einer Genehmigung	202
b) Versorgerverträge	202
<i>Muster:</i> Übergangsklausel in einem Versorgervertrag	203
3. Keine Genehmigung	203
4. Keine Regelung	204

Inhaltsverzeichnis

C. Schließung der Wohnungsgrundbücher	204
I. Aufhebung der Sondereigentumsrechte	204
<i>Muster:</i> Vertragliche Aufhebung der Sondereigentumsrechte	205
II. Gegenstandsloswerden der Sondereigentumsrechte	206
III. Vereinigung aller Sondereigentumsrechte in einer Hand	207
<i>Muster:</i> Grundbuchantrag des Alleineigentümers auf Schließung der Wohnungsgrundbücher	208
§ 2 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Verwaltung	209
A. Beginn und Beendigung der Verwaltung	209
I. Beginn eines Verwaltungsmandats	209
1. Allgemeines	209
<i>Muster:</i> Broschüre „Grundbegriffe des Wohnungseigentums“	210
2. Erstverwaltung	214
a) Datenübernahme in den Bestand	215
b) Sicherstellung des Zahlungsverkehrs	215
c) Genehmigung des Wirtschaftsplans /Sonderumlagen	215
d) Einberufung der ersten Eigentümersversammlung	216
e) Muster	216
<i>Checkliste:</i> Übernahme und Erstverwaltung	216
<i>Muster:</i> Schreiben wegen Erstverwaltung an Eigentümer	219
<i>Muster:</i> Aufbau der Aktenstruktur für den Immobilienverwalter	220
3. Folgeverwaltung	222
a) Verwalterbestellung	222
b) Datenübernahme in den Bestand	222
c) Kaufmännische Bestandsaufnahme	223
d) Rechtliche Bestandsaufnahme	224
e) Technische Bestandsaufnahme	224
f) Muster	225
<i>Checkliste:</i> Übernahme Vorverwaltung	225
<i>Muster:</i> Schreiben Folgeverwalter an Eigentümer	229
<i>Checkliste:</i> Zustand Gebäude bei Übernahme – Begehungsprotokoll	230
<i>Checkliste:</i> Übergabe an Folgeverwalter	232
4. Übernahme einer Zwangsverwaltung	236
a) Besonderheiten der Zwangsverwaltung	236
b) Verfahren	237
c) Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum	238
<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Schuldner	239
<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Gläubiger	241
<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Mieter	242
<i>Muster:</i> Fragebogen Mieter	243
<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an den Verwalter	244
<i>Muster:</i> Schreiben an Bank wegen Eröffnung eines Anderkontos	245

<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an Kommune	245
<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an Strom-, Gas- und Wasserversorger	246
<i>Muster:</i> Erstes Schreiben an das Gericht	246
<i>Muster:</i> Erster Bericht gegenüber dem Gericht	246
<i>Muster:</i> Niederschrift über die Inbesitznahme	247
<i>Muster:</i> Übernahmeprotokoll	248
<i>Muster:</i> Zwangsverwalterklausel im Miet-/Pachtvertrag	250
II. Beendigung des Verwaltungsmandats	250
1. Allgemeines	250
2. Übergabe der Verwaltungsunterlagen	251
3. Mitteilung zum Verwalterwechsel an Lieferanten, Versorger und Banken ..	251
<i>Muster:</i> Schreiben an Bank wegen Beendigung des Verwaltermandats	251
<i>Muster:</i> Schreiben an Kunden/Lieferanten wegen Beendigung des Verwaltermandats	252
B. Der Verwaltungsvertrag	252
I. Einführung	252
II. Die Auswirkungen der Teil-Rechtsfähigkeit	253
1. Die Rechtsstellung des einzelnen Eigentümers	253
2. Regelung durch „Synchronisationsbeschlüsse“	254
III. Das Konkurrenzverhältnis von Vereinbarung und Beschluss	254
1. Abstimmung des Vertragsinhalts auf die Gemeinschaftsordnung	255
2. Scheinvereinbarungen	255
IV. Die doppelte Inhaltskontrolle der Vertragsklauseln	256
1. Die Inhaltskontrolle nach AGB-Recht	256
a) Grundlagen	256
b) Typische Klauseln auf dem Prüfstand	257
aa) Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens	257
bb) Delegation von Entscheidungskompetenzen	258
cc) Fiktionsklauseln	259
dd) Haftungsbeschränkungen	259
ee) Salvatorische Klauseln	259
ff) Vergütungsklauseln	260
2. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	260
a) Die Formalien der Beschlussfassung	260
b) Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit	261
c) Ordnungsmäßige Verwaltung	262
aa) Delegation der Verwaltungstätigkeit	262
bb) Laufzeit	262
cc) Rechtsvertretung	262
(1) Aktive Rechtsvertretung	262
(2) Passive Rechtsvertretung	263
(3) Finanzierung	264

dd) Vergütungsregelungen	264
(1) Haushaltsnahe Dienstleistungen	264
(2) Anpassungsklauseln	265
V. Die Verwaltungsvollmacht	265
VI. Synchronisationsbeschlüsse	266
1. Rechtsvertretung	266
2. Kostenverteilung	266
3. Obliegenheiten	267
VII. Muster	267
<i>Muster:</i> Verwaltungsvertrag, Vergütungsverzeichnis, Verwaltungsvollmacht und Synchronisationsbeschlüsse	267
C. Kaufmännische Verwaltung	285
I. Jahresabrechnung	285
1. Einführung	285
2. Die Struktur der Jahresabrechnung	285
a) Die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung	286
aa) Grundsatz der Einnahmen-/Ausgabenrechnung	286
bb) Rechnungsabgrenzungen	287
cc) Prozesskosten in Verfahren nach § 43 WEG	287
b) Die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung	288
aa) Zuführung und Entnahme in der Abrechnung	288
bb) Zinsen	288
cc) Sonderumlagen	289
c) Kontenentwicklung	289
d) Vermögensstatus	290
<i>Musterbeispiel:</i> Jahresgesamt- und Einzelabrechnung	290
<i>Musterbeispiel:</i> Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen	294
<i>Muster:</i> Status und Vermögensübersicht	295
II. Wirtschaftsplan	296
1. Einführung	296
2. Struktur des Wirtschaftsplans	296
a) Darstellung der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben	297
b) Liquiditätssicherung	297
c) Ermessensspielraum	297
<i>Muster:</i> Wirtschaftsplan	297
III. Rechnungsprüfung	298
1. Grundlagen	298
2. Anleitung zur Prüfung der Jahresabrechnung	299
a) Prüfungsgegenstand	299
b) Sorgfaltsmaßstab	300
c) Formelle Prüfung	300
aa) Jahresgesamt- und Einzelabrechnung	301

bb) Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung	302
cc) Kontenentwicklung	302
dd) Vermögensstatus	302
d) Rechnerische Prüfung	303
e) Sachliche Prüfung	304
aa) Kostenverteilungsschlüssel	304
bb) Belegprüfung	304
cc) Wichtige Annexprüfungen	305
3. Anleitung zur Prüfung des Wirtschaftsplans	306
a) Formelle und rechnerische Prüfung	306
b) Sachliche Prüfung	306
4. Abgabe des Stellungnahme	306
<i>Muster:</i> Protokoll einer Abrechnungsprüfung	307
<i>Muster:</i> Protokoll einer Wirtschaftsplanprüfung	312
IV. Eigentümersammlung	314
1. Grundlagen	314
a) Einberufung durch den Verwalter	314
b) Zeit und Ort der Versammlung	315
c) Die Einladung	315
d) Die Tagesordnung	317
e) Vertretung in der Eigentümersammlung	318
f) Das Versammlungsprotokoll	318
g) Organisation der Versammlung	319
2. Muster	321
<i>Muster:</i> Einladungsschreiben zur Eigentümersammlung	321
<i>Muster:</i> Textvarianten bei besonderen Vereinbarungen	322
<i>Muster:</i> Einladungsschreiben Zweitversammlung	322
<i>Muster:</i> Vollmacht für Eigentümersammlung	323
<i>Musterbeispiel:</i> Tagesordnung	324
<i>Musterbeispiel:</i> Versammlungsprotokoll	326
<i>Muster:</i> Stimmzettel	330
<i>Muster:</i> Anschreiben Umlaufbeschluss	330
<i>Muster:</i> Antwortschreiben Umlaufbeschluss	331
<i>Muster:</i> Verkündung Umlaufbeschluss	331
<i>Checkliste:</i> Eigentümersammlung	331
V. Die Beschluss-Sammlung	334
1. Einführung	334
2. Inhaltliche Anforderungen	334
a) Beschlüsse	334
b) Gerichtliche Entscheidungen in einem Verfahren gem. § 43 WEG	335
c) Angabe von Ort, Datum, Gericht und Parteien	336
d) Anfechtungs- und Aufhebungsvermerke	336
3. Formalien der Beschluss-Sammlung	337
a) Fortlaufende Nummerierung	337

b) Kennzeichnung aller Eintragungen, Vermerke und Löschungen mit dem Datum	337
c) Unverzüglichkeit der Vornahme von Eintragungen und Vermerken.....	337
4. Pflichten bei der Führung der Beschluss-Sammlung	338
<i>Musterbeispiel: Beschluss-Sammlung</i>	338
VI. Musterbeschlüsse	341
1. Einführung	341
2. Geschäftsordnungsbeschlüsse in der Eigentümerversammlung	342
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zum Rahmen der Versammlung</i>	342
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Teilnahmeberechtigung</i>	343
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Tagesordnung</i>	343
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschlüsse zur Versammlungsleitung</i>	343
<i>Muster: Geschäftsordnungsbeschluss zur geheimen Abstimmung</i>	343
<i>Muster: Ordnungsbeschlüsse</i>	344
3. Beschlüsse über Beitragsforderungen	344
<i>Muster: Standardbeschluss Jahresabrechnung</i>	346
<i>Muster: Standardbeschluss Wirtschaftsplan</i>	346
<i>Muster: Verfallsklausel zum Wirtschaftsplan</i>	346
<i>Muster: Vorfälligkeitsklausel zum Wirtschaftsplan</i>	347
<i>Muster: Standardbeschluss Sonderumlage</i>	347
<i>Muster: Organisationsbeschlüsse zu Beitragsforderungen</i>	348
4. Beschlüsse zum Verwaltungsbeirat	349
<i>Muster: Beschluss über die Bestellung des Verwaltungsbeirats</i>	350
<i>Muster: Nachrückerbeschluss</i>	350
<i>Muster: Ergänzungswahl</i>	351
<i>Muster: Beschluss über die Entlastung des Beirats</i>	351
5. Beschlüsse zur Verwalterbestellung und zum Verwaltungsvertrag	351
a) Stimmrechtsverbot für den Verwalter?	351
b) Formalien der Beschlussfassung	352
<i>Muster: Verwalterneubestellung bei vorliegendem Verwaltungsvertrag</i> ..	353
<i>Muster: Verwalterneubestellung ohne vorliegenden Vertrag</i>	353
<i>Muster: Verlängerung eines bestehenden Verwaltungsverhältnisses</i>	353
<i>Muster: Beschluss über die Entlastung des Verwalters</i>	353
6. Beschlüsse über die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses	353
<i>Muster: Abwahl des Verwalters und Vertragskündigung</i>	354
<i>Muster: Einvernehmliche Aufhebung des Verwaltungsverhältnisses</i>	354
<i>Muster: Aufhebungsvereinbarung</i>	355
7. Synchronisationsbeschlüsse zum Verwaltungsvertrag	355
<i>Muster: Kostenverteilung bei Sonderleistungen des Verwalters</i>	355
<i>Muster: Obliegenheiten des einzelnen Eigentümers</i>	356
8. Beschlüsse über bauliche Maßnahmen	356
<i>Muster: Beschlussfassung über einfache Instandsetzung</i>	358
<i>Muster: Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahme im gestuften Verfahren</i>	358

<i>Muster:</i> Beschlussfassung über die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung	359
9. Beschlüsse über Änderungen der Kostenverteilung	359
<i>Muster:</i> Beschluss über Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 3 WEG	360
<i>Muster:</i> Beschluss über Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG	360
<i>Muster:</i> Beschluss über die Erhebung einer „Umzugskostenpauschale“	361
10. Beschlüsse in Rechtsangelegenheiten	361
<i>Muster:</i> Beschluss über Passiv-Rechtsvertretung und Vergütung	361
<i>Muster:</i> Beschluss über Aktiv-Rechtsvertretung in Beitragsangelegenheiten	362
<i>Muster:</i> Beschluss über Verfolgung von Abwehr- und Beseitigungsansprüchen	362
<i>Muster:</i> Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums	363
<i>Muster:</i> Ausfrierbeschluss	363
<i>Muster:</i> Beschluss zur Verfolgung von Mängelansprüchen aus Werkvertrag	364
<i>Muster:</i> Beschluss zur Verfolgung von Mängelansprüchen gegen Bauträger	365
<i>Muster:</i> Beschluss zur Anspruchsdurchsetzung gegen den Vor-Verwalter ..	366
11. Beschlüsse zur Unterrichtung der Eigentümer über gerichtliche Verfahren ..	366
<i>Muster:</i> Vorratsbeschluss über die Unterrichtung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG	367
<i>Muster:</i> Bestimmung eines Ersatz-Zustellungsvertreters und dessen Vertreters	367
12. Vernichtung von Verwaltungsunterlagen	368
<i>Muster:</i> Einzelbeschluss Aktenvernichtung	368
<i>Muster:</i> Vorratsbeschluss Aktenvernichtung	369
<i>Muster:</i> Beschluss wegen Übergabe von Verwaltungsunterlagen an Eigentümer	369
13. Umlaufbeschluss	370
<i>Muster:</i> Orga-Beschluss Umlaufverfahren	370
14. Zweitbeschluss	371
<i>Muster:</i> Wiederholungsbeschluss	372
<i>Muster:</i> Ergänzungsbeschluss	372
<i>Muster:</i> Änderungsbeschluss	372
VII. Hausordnung	372
1. Grundlagen	372
2. Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft	373
3. Verwalterermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung	374
4. Bindungswirkung der Hausordnung	374
5. Durchsetzung der Hausordnung	374
6. Die Regelungsinhalte	375

<i>Muster:</i> Hausordnung	376
D. Technische Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	382
I. Vorbemerkung	382
II. Pflichten der Wohnungseigentümer	382
III. Duldungspflicht des Eigentümers	382
IV. Haftung des Eigentümers	383
V. Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft	384
VI. Pflichten des Verwalters	384
VII. Notmaßnahme auch ohne Beschluss	384
VIII. Unterstützung der Gemeinschaft als Pflicht des Verwalters	385
<i>Checkliste:</i> Begehung der Wohnanlage:	385
IX. Verwalter kein Bausachverständiger	393
X. Angebote oder Ausschreibungen, Wirtschaftlichkeit	394
XI. Auftragserteilung	394
<i>Muster:</i> Bauwerkvertrag	394
<i>Muster:</i> Allgemeine Bedingungen für die Vergabe und Ausführungen von Bauleistungen	396
XII. Abnahme vor Bezahlung der Rechnung!	398
<i>Muster:</i> Abnahmeprotokoll	398
XIII. Finanzierung von Bauleistungen	399
XIV. Rechte des Verwalters aus dem Verwaltervertrag – Instandhaltung ohne Beschlussfassung möglich?	399
XV. Informationspflichten des Verwalters zur ordnungsgemäßen Beschlussfassung	400
XVI. Definition der Instandhaltung	400
XVII. Definition Instandsetzung	401
XVIII. Unterschied zwischen modernisierender Instandsetzung und Modernisierung ..	401
XIX. Definition der baulichen Veränderung	402
XX. Kostenverteilung	403
XXI. Instandhaltungsrückstellung	404
<i>Checkliste:</i> Nutzungsdauer von Gebäudeteilen	405
XXII. Weitere Muster	412
<i>Muster:</i> Abnahmeprotokoll Handwerkerleistung	412
<i>Muster:</i> Aushang wegen Fassadensanierung	413
<i>Muster:</i> Mängelanzeige	413
<i>Muster:</i> Mängelanzeige – Anschreiben	414

<i>Muster:</i> Bestellung von Namensschildern	414
<i>Muster:</i> Aushang Schlussabnahme	415
<i>Muster:</i> Kleinauftrag	416
<i>Muster:</i> Schadensmeldung	417
E. Personalführung	418
I. Einführung	418
II. Führung im 21. Jahrhundert	420
III. Elemente erfolgreicher Führung im Unternehmen	420
1. Leistung	420
2. Motivation	421
3. Kommunikation	421
IV. Die richtigen Mitarbeiter suchen, finden und halten	422
1. Die richtigen Mitarbeiter suchen	422
2. Die richtigen Mitarbeiter finden	423
3. Einarbeitung von neuen Mitarbeitern	423
4. Die richtigen Mitarbeiter halten	424
<i>Checkliste:</i> Einstellungstrichter	424
<i>Checkliste:</i> Einarbeitung neuer Mitarbeiter	428
<i>Checkliste:</i> Mitarbeitergespräch, Standort- und Zielbestimmung	430
<i>Checkliste:</i> Standort- und Zielbestimmung für Mitarbeiter/Mitunternehmer mit Führungsverantwortung	431
F. Finanzierung	437
I. Eigenfinanzierung	438
<i>Muster:</i> Allgemeiner Finanzierungsbeschluss	438
<i>Muster:</i> Beschluss zur Liquiditätssicherung	438
II. Fremdfinanzierung	439
1. Umsetzungsprobleme	440
a) Beschlussfassung nur im Rahmen der Verwaltungskompetenz	440
b) Beschlussfassung nur im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	440
aa) Widerspruch gegen den Grundsatz der Eigenfinanzierung?	440
bb) Benachteiligung der Rechtsposition einzelner Eigentümer	441
cc) Mangelnde Kreditwürdigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft?	442
2. Alternative Formen	443
3. Hinweispflicht	443
<i>Muster:</i> Beschlussvorschlag Darlehensaufnahme durch den Verband	444
G. Versicherungsschäden	447
I. Einführung	447
II. Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts	447
III. Aufgaben des Verwalters	448

Inhaltsverzeichnis

1. Die Abschlusskompetenz des Verwalters	448
2. Pflichten im Versicherungsfall	449
IV. Praktische Abwicklung	449
<i>Checkliste:</i> Obliegenheiten des Verwalters im Versicherungsfall	450
<i>Muster:</i> Schadensaufnahme und Meldung an Versicherung	450
<i>Muster:</i> Benachrichtigungsschreiben an Wohnungseigentümer wegen Schadensabwicklung durch Verwalter	451
<i>Muster:</i> Regulierungsschreiben an Versicherung	451
<i>Muster:</i> Kostenblatt Versicherungsschaden für Abrechnung	452
H. Muster zur sonstigen Verwaltung	452
I. Besondere Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	452
1. Genehmigung von Parabolantennen	453
<i>Muster:</i> Nutzervereinbarung Parabolantenne	453
2. Gebrauchs- und Nutzungsregelung über Kraftfahrzeugstellplätze	455
<i>Muster:</i> Gebrauchsregelung Gemeinschaftsstellplätze	455
II. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	456
<i>Muster:</i> Geschäftsordnung des Beirats	457
III. Vorgehensweise bei obstruktivem Beschlussverhalten	457
<i>Musterbeispiel:</i> Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümersammlung wegen Rechtswidrigkeit	458
<i>Musterbeispiel:</i> Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümersammlung wegen Verzicht auf Fachleute	459
<i>Musterbeispiel:</i> Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümersammlung wegen Beschlusskompetenz	459
IV. Vermietetes Wohnungseigentum	460
1. Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	460
2. Kostenverteilungsschlüssel	460
3. Abhilfemöglichkeiten	460
<i>Muster:</i> Mietvertragszusatz bei vermietetem Wohneigentum	461
§ 3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Streit	463
A. Einführung in das Verfahrensrecht	464
I. Grundprinzipien der ZPO: Verfahrensarten, Prozessgrundsätze	464
II. Verfahrensablauf, Schlichtungsverfahren, Instanzenzug in WEG-Sachen	465
1. Verfahrensablauf	465
2. Schlichtungsverfahren	466
3. Instanzenzug im WEG-Verfahren	467
a) Internationale Zuständigkeit	467
b) Eingangsinstanz, örtliche und sachliche Zuständigkeit	467
c) Berufungs- und Beschwerdeinstanz	468
d) Revision und Rechtsbeschwerde	468

e) Kosten des Gerichtsverfahrens	469
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer	469
I. Einführung	469
II. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen die anderen Eigentümer	470
1. Klagen im Bereich der Willensbildung	470
a) Anfechtungsklage	470
aa) Abgrenzung	470
bb) Gerichtszuständigkeit	471
cc) Anfechtungsfrist	471
dd) Klagebefugnis (Aktivlegitimation)	473
ee) Passivlegitimation, Beklagtenseite	474
ff) Vertretung der Beklagten, Zustellungsvertretung	475
gg) Muster	476
<i>Muster:</i> Anfechtungsklage ohne Begründung (Grundmuster)	476
<i>Muster:</i> Anfechtungsklage in Prozessstandschaft (Erwerber)	477
<i>Muster:</i> Anfechtungsklage, keine Zustellung an Verwalter und Ersatzzustellungsvertreter möglich	478
hh) Anfechtungsbegründung, Frist	480
<i>Muster:</i> Vorsorglicher Hinweis auf Präklusion nicht fristgerecht vorgetragene Anfechtungsgründe	480
b) Nichtigkeitsklage	481
<i>Muster:</i> Nichtigkeitsklage	481
c) Einstweiliger Rechtsschutz	482
aa) Durchführung des einstweiligen Verfügungsverfahrens	482
bb) Vorbeugender Unterlassungsantrag	483
<i>Muster:</i> Vorbeugender Unterlassungsantrag	483
cc) Einstweilige Beschlussaussetzung	485
(1) Allgemeines	485
(2) Einstweilige Verfügungen im Rahmen der Anfechtung der Verwalterbestellung	486
<i>Muster:</i> Klage gegen Verwalterbestellung mit flankierenden einstweiligen Verfügungen mit Begründung	487
d) Anfechtung eines Negativbeschlusses	494
e) Beschlussersetzung	495
<i>Muster:</i> Beschlussersetzungsklage	495
f) Beschlussfeststellung	497
aa) Fristgebundene Beschlussfeststellung	497
bb) Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses	497
<i>Muster:</i> Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses	498
2. Sonstige Klagen gegen andere Eigentümer	499
a) Unterlassungs- und Beseitigungsklagen gegen andere Eigentümer	499
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen anderen Eigentümer auf Unterlassen eines Verhaltens (Lärmimmissionen)	501

<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen anderen Eigentümer auf Vornahme einer Handlung (Rückbau von baulichen Veränderungen)	503
b) Klagen auf Herausgabe des Eigentums gegen andere Eigentümer	505
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen anderen Eigentümer auf Herausgabe von Gemeinschaftseigentum	506
c) Zahlungsklagen gegen andere Eigentümer	507
<i>Muster:</i> Zahlungsklage gegen Miteigentümer wegen Beschädigung des Sondereigentums	508
<i>Muster:</i> Zahlungsklage gegen Miteigentümer wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums	510
III. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verband	
Wohnungseigentümergemeinschaft	512
1. Rückgriffsklagen	512
a) Aufwendungersatzklage nach Notgeschäftsführung	512
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft auf Aufwendungersatz nach Notgeschäftsführung	515
b) Regress wegen Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands	
Wohnungseigentümergemeinschaft	516
<i>Muster:</i> Regressklage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft wegen Tilgung einer Verbandsschuld	517
2. Schadensersatzklagen	519
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft auf Schadensersatz (wegen eines Mietausfallschadens)	520
IV. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verwalter	521
1. Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Schadensersatz	521
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Schadensersatz (wegen eines Mietausfallschadens)	522
2. Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Vertragserfüllung	524
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Belegeinsicht	525
V. Streitigkeiten im Außenverhältnis	526
1. Klagen wegen Beeinträchtigung des Sondereigentums	526
<i>Muster:</i> Zahlungsklage des Eigentümers gegen Dritten wegen Beschädigung des Sondereigentums	527
2. Klagen wegen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums mit Ausnahme der Bauträgerproblematik	528
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen Dritte auf Herausgabe von Gemeinschaftseigentum	529
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen Dritten auf Beseitigung einer Beeinträchtigung am Gemeinschaftseigentum (Parabolantenne)	530
3. Klagen gegen den Bauträger wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums ..	532

<i>Muster:</i> Vorschussklage des Eigentümers gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	534
C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	535
I. Einführung	535
II. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft gegen Wohnungseigentümer	536
1. Verfahren wegen Beitragsansprüchen	536
a) Klage auf Beitragszahlung („Hausgeldklage“)	537
<i>Muster:</i> „Hausgeldklage“ (mit negativer Abrechnungsspitze, Wechsel des Wirtschaftsplans bei Vorfälligkeit und Sonderumlage)	538
b) Mahnverfahren	541
<i>Muster:</i> Anspruchsbegründung nach Einspruch gegen Vollstreckungsbescheid	542
2. Sonstige Klagen	542
a) Klagen in Prozessstandschaft	542
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft in Prozessstandschaft auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (Rückbau von baulichen Veränderungen)	544
b) Entziehungsklage	546
<i>Muster:</i> Entziehungsklage	547
III. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter	549
1. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	550
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	551
2. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung	552
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung	553
3. Auskunftsklage	554
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Auskunft	554
4. Schadensersatzklage	556
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Verwalter auf Schadensersatz	556
IV. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft im Außenverhältnis	558
1. Einführung	558
2. Klagen in Prozessstandschaft	559
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft in Prozessstandschaft auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (Rückbau von baulichen Veränderungen)	560

Inhaltsverzeichnis

3. Überblick über die sonstigen Klagen des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft	562
D. Das Mandat für den Verwalter	562
I. Einführung	562
II. Mandat für den Verwalter gegen den Wohnungseigentümer	563
1. Anfechtungsklage	563
<i>Muster:</i> Anfechtungsklage des Verwalters gegen Beschluss über seine Abberufung	564
2. Sonstige Klagen: Verteidigung gegen Beschlussausführungsklage	565
<i>Muster:</i> Verteidigung des Verwalters gegen Beschlussausführungsklage einzelner Eigentümer	565
III. Mandat für den Verwalter gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	566
1. Feststellungsklage bei Unwirksamkeit einer Kündigung des Verwaltervertrags	567
<i>Muster:</i> Klage des Verwalters gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung des Verwaltervertrags	567
2. Zahlungsklage Verwalterhonorar gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft und die Eigentümer	569
<i>Muster:</i> Klage des Verwalters gegen den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft und die Eigentümer auf Zahlung des Verwalterhonorars	569
IV. Streitigkeiten im Außenverhältnis: Mandat für den Verwalter gegen Dritte	571
<i>Muster:</i> Erwiderung des Verwalters gegen Klage auf Schadensersatz wegen Vertretung ohne Vertretungsmacht	571
<i>Muster:</i> Erwiderung des Verwalters gegen Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	572
E. Sonstige prozessuale Muster	573
I. Allgemeine zivilprozessuale Muster	573
1. Streitverkündung	573
<i>Muster:</i> Streitverkündung	573
2. Einstweilige Verfügung	574
<i>Muster:</i> Einstweilige Verfügung auf Suspendierung der Wirkungen eines Beschlusses	575
3. Tatbestandsberichtigung	577
<i>Muster:</i> Antrag auf Tatbestandsberichtigung	578
4. Urteilsergänzung	578
<i>Muster:</i> Urteilsergänzung	578
5. Prozesskostenhilfe	579
<i>Muster:</i> Antrag auf Prozesskostenhilfe	579
6. Wiedereinsetzung	580

<i>Muster:</i> Antrag auf Wiedereinsetzung	581
7. Selbständiges Beweisverfahren	582
<i>Muster:</i> Antrag auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahren	582
II. Rechtsmittel	584
1. Berufung	584
<i>Muster:</i> Berufungsschrift	584
2. Berufungsbegründung	585
<i>Muster:</i> Berufungsbegründung	585
3. Gehörsrüge	586
<i>Muster:</i> Gehörsrüge	587
4. Beschwerden	587
<i>Muster:</i> Sofortige Beschwerde	588
III. Übergangsrecht	589
<i>Muster:</i> Antrag auf Titelberichtigung	590
§ 4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft vor Gericht	592
A. Verfügungen nach Akteneingang	593
I. Zuständigkeitsfragen	593
1. Funktionelle Zuständigkeit	593
<i>Muster:</i> Verfügung bei Eintragung einer allgemeinen Zivilsache für eine WEG-Abteilung	594
2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	594
<i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf örtliche/sachliche Unzuständigkeit	595
3. Sonderproblem: falsche Verweisung	597
<i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf Unzuständigkeit nach erfolgter Verweisung	597
4. Entscheidungen zur Zuständigkeit	598
<i>Muster:</i> Verweisung einer Wohnungseigentumssache wegen örtlicher Unzuständigkeit	599
<i>Muster:</i> Verweisung einer Wohnungseigentumssache wegen sachlicher Unzuständigkeit	600
<i>Muster:</i> Vorlagebeschluss nach § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO	601
II. Falsche Beklagtenpartei bei der Beschlussanfechtung	602
<i>Muster:</i> Hinweis auf falsche Beklagtenpartei bei Beschlussanfechtung	603
III. Fehlen eines Zustellungsvertreters	603
<i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf das Fehlen eines Zustellungsvertreters	604
<i>Muster:</i> Gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters	605
IV. Vorbereitung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	606
<i>Muster:</i> Aufforderung zur Bezeichnung der Wohnungseigentümer	608
B. Anberaumung des frühen ersten Termins	608
<i>Muster:</i> Umfassende Verfügung zur Anberaumung des frühen ersten Termins	610

Inhaltsverzeichnis

C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	614
<i>Muster:</i> Verfügung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	615
D. Einholung eines Sachverständigengutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen	616
I. Beweiserhebung und Bekanntgabe ihres Ergebnisses	617
<i>Muster:</i> Beweisbeschluss über die Einholung eines Sachverständigengutachtens	617
<i>Muster:</i> Beauftragung eines Sachverständigen nach vorangegangenem Beweisbeschluss	618
<i>Muster:</i> Verfügung nach Eingang eines Gutachtens bei Gericht	619
II. Pflichtverletzungen des Sachverständigen	620
<i>Muster:</i> Nachfristsetzung an den Sachverständigen	621
<i>Muster:</i> Ordnungsgeldbeschluss	622
III. Befangenheit und Vergütungsverlust des Sachverständigen	623
<i>Muster:</i> Erfolgreiche Ablehnung eines Sachverständigen	624
<i>Muster:</i> Versagung des Vergütungsanspruchs eines Sachverständigen	626
E. Erstinstanzliche Entscheidungen	627
I. Einführung	627
II. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft auf Wohngeld	629
1. Einführung	629
2. Einzelheiten zur Wohngeldklage	629
<i>Checkliste:</i> Parteien einer Wohngeldklage	630
3. Mögliche Verteidigung des Wohngeldschuldners	630
a) Allgemeines	630
<i>Checkliste:</i> Mögliche Einreden und Einwände eines Wohngeldschuldners	630
b) Ordnungsmäßigkeit des Wohngeldbeschlusses	630
c) Nichtigkeit	630
d) Erfüllung	631
e) Aufrechnung	631
f) Zurückbehaltungsrechte	632
g) Verjährung	632
4. Einzelheiten zur gerichtlichen Entscheidung über eine Wohngeldklage	633
<i>Muster:</i> Urteil in einem Wohngeldverfahren	633
III. Urteil nach § 21 Abs. 8 WEG (Regelungsstreitigkeit/Regelungsstreit)	635
1. Einführung	635
a) Allgemeines	635
b) Überblick zu den Regelungsstreitigkeiten	635
2. Voraussetzungen des Urteils	635
3. Subsidiarität der gerichtlichen Entscheidung	636
4. Besonderheiten von Klage und Urteil	636

<i>Muster:</i> Urteil nach § 21 Abs. 8 WEG (Regelungsstreit)	637
IV. Urteile zur Beschlussanfechtung	638
<i>Muster:</i> Urteil – Beschlussanfechtung (betreffend Verwalterentlastung)	639
<i>Muster:</i> Urteil – Beschlussanfechtung (betreffend Fortgeltung Wirtschaftsplan)	645
V. Urteile zu Abwehransprüchen	651
<i>Muster:</i> Urteil zu Abwehranspruch (betreffend unzulässige Nutzung)	651
<i>Muster:</i> Urteil zu Abwehranspruch (betreffend Immissionen)	657
F. Einstweilige Verfügungen in WEG-Sachen	662
I. Einführung	662
II. Mögliche Verfahren	663
III. Prozessuales	663
IV. Muster zu Verfahren nach §§ 935 ff ZPO	664
<i>Muster:</i> Urteilsverfügung – Untersagung einer Beschlussdurchführung	664
<i>Muster:</i> Einstweilige Verfügung mit Verbot, zu einer Eigentümerversammlung zu laden	666
G. Zweitinstanzliche Verfügungen	668
I. Einführung	668
II. Muster zweitinstanzlicher Verfügungen	669
<i>Muster:</i> Eingangsverfügung (II. Instanz)	669
<i>Muster:</i> Verfügung – Verlängerung der Berufungsgrundfrist	669
<i>Muster:</i> Beschluss – Übertragung auf den Einzelrichter	669
<i>Muster:</i> Beschluss nach Klagerücknahme	670
<i>Muster:</i> Hinweisbeschluss nach § 522 Abs. 2 S. 2 ZPO	670
<i>Muster:</i> Beschluss nach § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO	671
<i>Muster:</i> Verfügung – Anforderung von Unterlagen von einer Prozesspartei (II. Instanz)	671
<i>Muster:</i> Terminblatt für II. Instanz	672
H. Zweitinstanzliche Entscheidungen	673
I. Allgemeines	673
<i>Muster:</i> Berufungsurteil des gemeinsamen Berufungsgerichts	673
II. Muster von Beschlüssen des gemeinsamen Beschwerdegerichts	676
<i>Muster:</i> Ablehnender Beschluss in einem einstweiligen Verfügungsverfahren: Zurückweisung einer Beschwerde (II. Instanz)	676
<i>Muster:</i> Ablehnender Beschluss in einem einstweiligen Verfügungsverfahren: Zurückweisung einer sofortigen Beschwerde (II. Instanz)	678
I. Streitwert	679
<i>Muster:</i> Streitwertbeschluss	680

Inhaltsverzeichnis

J. Beschluss nach § 91 a ZPO	681
I. Einführung	681
II. Nicht verbundene Anfechtungsklagen	682
III. Prozessuale	682
<i>Muster:</i> Beschluss nach § 91 a Abs. 1 ZPO	683
K. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung	683
I. Einführung	683
1. Allgemeines	683
2. Typische Vollstreckungssituationen	684
a) Vollstreckungen nach § 885 ZPO (Herausgabe)	684
b) Vollstreckungen nach § 887 ZPO (vertretbare Handlungen)	685
c) Vollstreckungen nach § 888 ZPO (unvertretbare Handlungen)	685
d) Vollstreckungen nach § 890 ZPO (Unterlassungen und Duldungen)	686
II. Muster	686
<i>Muster:</i> Gerichtsbeschluss nach § 887 ZPO	686
<i>Muster:</i> Gerichtsbeschluss nach § 888 ZPO	687
<i>Muster:</i> Ablehnender Gerichtsbeschluss nach § 888 ZPO	689
<i>Muster:</i> Gerichtsbeschluss nach § 890 ZPO	691
L. Erstinstanzliche gerichtliche Entscheidungen zum Verwalter	692
I. Einführung	692
1. Allgemeines	692
2. Überblick zu den möglichen „Verwalterverfahren“ nach § 43 Nr. 3 WEG..	692
II. Muster	693
<i>Muster:</i> Anfechtungsklage gegen Verwalterbestellung	693
<i>Muster:</i> Bestellung eines „Notverwalters“	696
M. Weitere Aufgaben des Gerichts	698
I. Terminprotokoll mit Vergleich	698
<i>Muster:</i> Terminprotokoll mit Vergleich	698
II. Beschluss über Wiedereinsetzung (§ 46 Abs. 1 S. 3 WEG)	700
<i>Muster:</i> Wiedereinsetzungsbeschluss	701
§ 5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung	704
A. Grundlagen	705
I. Klärung der Vollstreckungsmöglichkeiten	705
II. Informationsbeschaffung	706
<i>Muster:</i> Schreiben an Verwalter zur Informationsbeschaffung	707
III. Außergerichtliche Beitreibungsmaßnahmen	709
1. Forderungsmanagement	709

<i>Muster:</i> Schreiben an Beitragsschuldner	709
2. Ratenzahlungsvereinbarungen	710
<i>Musterbeispiel:</i> Teilzahlungsvereinbarung mit Schuldner	710
3. Versagung der Veräußerungszustimmung gemäß § 12 WEG	711
4. Entziehung des Wohnungseigentums gemäß §§ 18, 19 WEG	712
<i>Muster:</i> Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums	712
5. Ausfrieren	712
<i>Muster:</i> Ausfrierbeschluss	713
6. Anprangerung	714
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen	714
I. Vollstreckung gegen den ehemaligen Verwalter	714
<i>Muster:</i> Vollstreckungsauftrag zwecks Durchsetzung von Herausgabebeansprüchen	714
<i>Muster:</i> Antrag zur Erzwingung von Abwicklungshandlungen	715
II. Vollstreckung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer oder Dritte	716
<i>Muster:</i> Ersatzvornahmeantrag zur Beseitigung einer baulichen Veränderung ..	716
<i>Muster:</i> Antrag auf Festsetzung von Ordnungsgeld/-haft bei Unterlassungstitel	717
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	718
I. Verwalterpflichten und Haftungspotenzial	718
II. Sachpfändung	719
III. Forderungspfändung	719
IV. Abgabe der eidesstattlichen Versicherung	720
V. Beschaffung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen	720
<i>Muster:</i> Antrag auf Erteilung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen	720
VI. Muster für die Mobiliarvollstreckung	721
<i>Muster:</i> Kombinierter Zwangsvollstreckungsauftrag	721
<i>Muster:</i> Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	723
<i>Muster:</i> Beschluss zur Pfändung und Überweisung von Rückübertragungsansprüchen	725
<i>Muster:</i> Vorpfändung	725
<i>Muster:</i> Forderungsaufstellung	726
D. Die Immobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	728
I. Eintragung einer Sicherungshypothek	728
1. Grundlagen der Sicherungshypothek nach den §§ 866, 867 ZPO	728
a) Sicherungshypothek neben anderen Vollstreckungsmaßnahmen	728
b) Vorteile der Sicherungshypothek gegenüber sofortiger Verwertung	728
c) Voraussetzungen der Sicherungshypothek	729
aa) Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	730
bb) Mindestbetrag der Sicherungshypothek nach § 866 Abs. 3 ZPO	730

cc) Zinsen und sonstige Nebenforderungen	730
dd) Verbot der Gesamthypothek nach § 867 Abs. 2 ZPO	731
ee) Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen.....	732
2. Sicherungshypothek bei Wohnungs- und Teileigentum	733
a) Sicherung trotz der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	733
b) Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gläubigerin	733
<i>Muster:</i> Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek	734
<i>Muster:</i> Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek mit Verteilung nach § 867 Abs. 2 ZPO	735
3. Kosten der Eintragung der Sicherungshypothek	736
a) Gerichtsgebühren	736
b) Rechtsanwaltsgebühren	737
4. Eintragung einer Arresthypothek nach den §§ 916 ff, 932 ZPO	737
a) Anordnung und Vollziehung eines Arrests	737
b) Besonderheiten der Arresthypothek nach § 932 ZPO	738
<i>Muster:</i> Antrag auf Eintragung einer Arresthypothek	739
5. Behandlung der Sicherungshypothek in der Zwangsversteigerung	739
a) Zwangsversteigerung durch den Gläubiger der Sicherungshypothek....	739
<i>Muster:</i> Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung	740
b) Zwangsversteigerung durch einen anderen Gläubiger	741
<i>Muster:</i> Anmeldung der Sicherungshypothek zur Zwangsversteigerung	742
6. Die Sicherungshypothek in der Insolvenz des Eigentümers	743
a) Vollstreckungsverbote im Insolvenzeröffnungsverfahren	743
b) Vollstreckungsverbot im Insolvenzverfahren	743
c) Unwirksamkeit durch Rückschlagsperre	744
d) Anfechtbarkeit der Sicherungshypothek	745
II. Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum	745
1. Forderungsversteigerung, Teilungsversteigerung und Zwangsvoräußerung	745
2. Grundsätze der Rangfolge bei der Zwangsversteigerung	746
3. Der die Zwangsversteigerung betreibende Gläubiger	749
a) Vollstreckung durch einen sog. dinglichen Gläubiger	749
b) Vollstreckung durch einen persönlichen Gläubiger	749
4. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	750
a) Allgemeine Voraussetzungen	750
b) Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ...	751
aa) Beitritt zu anhängigen Verfahren	751
bb) Wertgrenzen des Anspruchs	751
cc) Titulierung der Ansprüche und Nachweis der Forderungsqualität..	752
dd) Zeitpunkt des Nachweises des Anspruchs	753
<i>Muster:</i> Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	753

c) Zwangsversteigerung bei Verurteilung zur Veräußerung nach § 19 Abs. 1 WEG	754
5. Anordnung der Zwangsversteigerung und ihre Wirkungen	754
a) Anordnung durch das Vollstreckungsgericht	754
b) Beschlagnahme des Zwangsversteigerungsobjekts mit Zubehör	755
6. Einstweilige Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens	756
a) Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers nach § 30 ZVG	756
b) Einstellung auf Antrag des Schuldners nach § 30 a ZVG	757
<i>Muster:</i> Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 a ZVG	757
c) Sittenwidrige Zwangsvollstreckung nach § 765 a ZPO	758
7. Versteigerung des Objekts	760
a) Festsetzung des Verkehrswerts des Grundstücks	760
b) Festsetzung des Versteigerungstermins	760
c) Feststellung des geringsten Gebots	761
aa) Deckungsgrundsatz und Übernahmegrundsatz	761
bb) Anmeldung vorrangiger Ansprüche	762
cc) Anmeldung und Glaubhaftmachung vorrangiger Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	762
<i>Muster:</i> Anmeldung rückständiger Hausgeldforderungen zur Versteigerung	763
dd) Geringstes Gebot bei mehreren betreibenden Gläubigern	763
ee) Geringstes Gebot bei Versteigerung aus § 19 WEG	765
d) Abhaltung des Versteigerungstermins	766
aa) Bekanntmachungsteil	766
bb) Abgeänderte Versteigerungsbedingung nach § 59 ZVG	766
<i>Muster:</i> Antrag auf abgeänderte Versteigerungsbedingung	767
cc) Bietzeit und Abgabe von Geboten	768
dd) Sicherheitsleistung des Bieters	768
e) Entscheidung über den Zuschlag	769
aa) Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden	769
<i>Muster:</i> Zuschlagsbeschluss	769
bb) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichen der sog. 5/10-Grenze	770
cc) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichen der sog. 7/10-Grenze	770
<i>Muster:</i> Zuschlagsversagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze	771
f) Wirkungen des Zuschlags	772
g) Rechte des Erstehers gegen Schuldner und Mieter	773
8. Die Verteilung des Versteigerungserlöses	773
III. Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum	773
1. Zweck der Zwangsverwaltung	773
a) Zwangsverwaltung neben der Zwangsversteigerung	773

b) Einziehung der Nutzungen für den betreibenden Gläubiger	774
c) Abwendung konkreter Gefahren für das Zwangsverwaltungsobjekt	774
d) Fragestellungen bei Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum	775
2. Rangfolge der Gläubiger bei der Zwangsverwaltung	776
a) Ausgaben der Zwangsverwaltung nach § 155 Abs. 1 ZVG	776
b) Rangfolge des § 155 Abs. 2 ZVG	778
c) Befriedigung der Gläubiger nach den §§ 156, 158 ZVG	779
d) Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft im Besonderen	780
<i>Muster:</i> Anmeldung laufender Hausgeldforderungen zur Zwangsverwaltung	781
3. Anordnung der Zwangsverwaltung	782
a) Voraussetzungen der Anordnung der Zwangsverwaltung	782
b) Zwangsverwaltung wegen Ansprüchen der WEG-Gemeinschaft	782
<i>Muster:</i> Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	783
4. Inbesitznahme des Zwangsverwaltungsobjekts	783
a) Anordnung und Beschlagnahme der Zwangsverwaltung	783
b) Anordnung der Zwangsverwaltung bei Fremdbesitz eines Dritten	785
aa) Formale Prüfung der Anordnungsvoraussetzungen	785
bb) Eigenbesitz des Schuldners und Fremdbesitz eines Dritten	785
cc) Berechtigter Besitz des Nießbrauchers	786
c) Umfang der Beschlagnahme nach den §§ 20, 21, 148 ZVG	786
aa) Grundstück und Zubehör	786
bb) Miet- und Pachtforderungen	787
cc) Beschlagnahme von Ansprüchen aus Untermietverträgen	788
dd) Enthaftung von Forderungen nach § 1123 Abs. 2 BGB	788
ee) Vorausverfügungen des Schuldners nach § 1124 BGB	788
<i>Muster:</i> Schreiben des Zwangsverwalters an die WEG-Verwaltung zwecks Unterrichtung über angeordnete Zwangsverwaltung	789
<i>Muster:</i> Schreiben des Zwangsverwalters an die Mieter zwecks Unterrichtung über angeordnete Zwangsverwaltung	790
5. Wohnrecht des Schuldners nach § 149 ZVG und Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjekts	791
a) Wohnrecht des Schuldners und Räumung	791
<i>Muster:</i> Antrag auf Erlass einer Räumungsanordnung gegen den Schuldner	792
b) Handlungsoptionen bei Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjekts	793
6. Nutzung des Zwangsverwaltungsobjekts im Allgemeinen	793
a) § 152 ZVG als Grundnorm der Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	793
b) Vermietung und Verpachtung nach den §§ 5 ff ZwVwV	794
aa) Übernahme bestehender Mietverhältnisse	794
bb) Vermietungspflicht und bewusster Leerstand	794
cc) Nutzung land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes	795
dd) Nutzung gewerblich genutzten Grundbesitzes	795

7. Fragen des Mietrechts in der Zwangsverwaltung	796
a) Bindungswirkung von Miet- und Pachtverträgen	796
aa) Forderungssicherung gegenüber Mietschuldern	796
bb) Geltendmachung von Mietänderungen und Kündigung von Mietverträgen	796
cc) Instandhaltung und Instandsetzung	796
b) Pflicht zur Betriebskostenabrechnung	797
aa) Umfang der Abrechnungspflicht gegenüber Mietern	797
bb) Abrechnungspflicht gegenüber einem Ersteher	798
c) Pflicht zur Rückzahlung einer Mietkaution	798
aa) Abstrakte Pflicht zur Anlegung einer Mietkaution	798
bb) Kautionsrückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses	799
<i>Muster:</i> Zwischenbericht des Zwangsverwalters	800
<i>Muster:</i> Kontenplan einer Einnahmenüberschussrechnung	802
8. Beendigung des Zwangsverwaltungsverfahrens	804
a) Gründe für eine Verfahrensbeendigung	804
aa) Gläubigerbefriedigung oder Insolvenz des Schuldners	804
bb) Antragsrücknahme oder fehlende Vorschusszahlung	805
cc) Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung	805
<i>Muster:</i> Abrechnung gegenüber Ersteher für die Zeit nach Zuschlagserteilung bis Verfahrensaufhebung	806
b) Verfahren bei Aufhebung der Zwangsverwaltung	806
E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz	806
I. Ursachen der Insolvenz des Wohnungseigentümers	806
II. Systematische Erfassung der Ansprüche der Eigentümergemeinschaft	807
1. Ansprüche auf rückständige Leistungen als Insolvenzforderungen	807
<i>Muster:</i> Anmeldung Insolvenzforderung gegenüber dem Insolvenzverwalter	808
2. Ansprüche nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	808
3. Anspruch auf abgesonderte Befriedigung	809
4. Insolvenzanfechtung von Leistungen vor Insolvenzeröffnung	810
III. Verfügungsberechtigung und Hausgeldzahlung im Insolvenzeröffnungsverfahren	811
1. Anordnung vorläufiger Sicherungsmaßnahmen	811
2. Zahlung von Hausgeld oder sonst fälliger Ansprüche	812
IV. Verwertung von Wohnungs- und Teileigentum im eröffneten Insolvenzverfahren	812
1. Wohnungs- und Teileigentum als Bestandteil der Insolvenzmasse	812
2. Erfüllung schwebender Verträge über den Grundbesitz	813
3. Freihändige Verwertung durch den Insolvenzverwalter	813
4. „Kalte Zwangsverwaltung“	814
V. Zwangsweise Verwertung von Grundbesitz im Insolvenzverfahren	814

Inhaltsverzeichnis

1.	Zwangsversteigerung durch den Insolvenzverwalter oder durch Absonderungsberechtigte	814
2.	Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 d ZVG	814
	<i>Muster:</i> Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 d ZVG	815
3.	Konkurrenz von Forderungsversteigerung und Insolvenzversteigerung	816
VI.	Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes durch den Insolvenzverwalter	817
	Stichwortverzeichnis	819