

## 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft im Streit .....	463
A. Einführung in das Verfahrensrecht .....	464
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer .....	469
C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft .....	535
D. Das Mandat für den Verwalter .....	562
E. Sonstige prozessuale Muster .....	573
§ 4 Die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung .....	 704
A. Grundlagen .....	705
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen ....	714
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum .....	718
D. Die Immobiliervollstreckung 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

1. Einführung .....	79
<i>Muster: Größe und Anteil von 100 Miteigentumsanteilen (Tabelle)</i> .....	79
<i>Checkliste: Bemessungsgrundlagen</i> .....	80
2. Vollmachten .....	80
<i>Muster: Regelungen zur Änderung u.a. der Miteigentumsanteile im Erwerbervertrag</i> .....	81
<b>B. Gemeinschaftsordnung</b> .....	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: Gemeinschaftsordnung – Allgemeine Verwaltungs- und Kostentragungsregel</i> .....	96
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Sondernutzungsrechte an Gartenflächen</i> .....	96
2. „Nachträgliche“ Begründung von Sondernutzungsrechten – Gestaltungsspielräume .....	97
a) Das „Parken“ von Sondernutzungsrechten .....	97
b) Persönliches Sondernutzungsrecht .....	98
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Persönliche Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen zugunsten des teilenden Eigentümers</i> .....	98
c) Aufschiebend bedingtes Sondernutzungsrecht .....	99
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte (Fahrradstellplätze)</i> .....	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: Gemeinschaftsordnung – Konkrete Öffnungsklausel zur Änderung der Hausordnung</i> .....	102
V. Begehungs- und Besichtigungsrecht .....	102
<i>Muster: Begehungs-/Besichtigungsrecht des Verwalters in der Gemeinschaftsordnung</i> .....	103
VI. Veräußerung von Wohnungseigentum .....	103
1. Allgemeine Regelungen – Erwerberhaftung .....	103
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Regelungen zur Übertragung von Sondereigentum mit Erwerberhaftung</i> .....	104
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Modifizierte Erwerberhaftung</i> .....	105
<i>Muster: Kaufvertragliche Regelung bei Erwerberhaftung unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorfälligkeit des Hausgeldes</i> .....	105
2. Veräußerungszustimmung .....	106
a) Veräußerungsfälle .....	106
b) Vereinbarung von Ausnahmen .....	107
c) Versagungsgrund .....	108
d) Zustimmungsberechtigter .....	112
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Veräußerungszustimmung des Verwalters mit Ausnahmen</i> .....	113
e) Kosten der Veräußerungszustimmung .....	113
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Kosten der Veräußerungszustimmung</i> .....	113
f) Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung .....	113
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung mit Klarstellung des Kopfstimmrechts und Löschung im Grundbuch</i> .....	116
<i>Muster: Beschluss über Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung nebst Löschung im Grundbuch</i> .....	116
3. Dingliche Vorkaufsrechte .....	116
<i>Muster: Wechselseitige, dingliche Vorkaufsrechte</i> .....	118
VII. Regelungen zur Kostentragung .....	119
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Kostenverteilung (allgemein)</i> .....	119
1. Verteilungsschlüssel .....	120
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verteilung von Fahrstuhlkosten nach Etagen</i> .....	120
2. Kostenarten .....	121
a) Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	122

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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Drittel 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

<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Beschlussfassung nach § 22 Abs. 2 WEG nur mit mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile</i> .....	147
XIII. Versammlung der Wohnungseigentümer .....	148
1. Einführung .....	148
<i>Checkliste: Eigentümerversammlung</i> .....	148
2. Einzelfragen zur Eigentümerversammlung .....	149
a) Zeitpunkt der Einberufung der Versammlung; Ladungsfrist .....	149
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Einberufung der Eigentümerversammlung; Verlängerung der Ladungsfrist</i> .....	149
b) Ladungsform .....	149
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Form der Ladung</i> .....	149
c) Zugangsfiktion .....	150
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Zugangsfiktion</i> .....	150
d) Adressenmitteilung .....	150
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Mitteilung einer ladungsfähigen Anschrift</i> .....	150
e) Beschlussfähigkeit .....	150
aa) Veränderungen .....	151
bb) Eventualversammlung .....	151
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zur Eventualversammlung</i> .....	151
f) Stimmrechtsprinzipien .....	151
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen</i> .....	152
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Ruhen des Stimmrechts</i> ..	152
g) Regelungen zum Abstimmungsmodus .....	152
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Klausel zum Abstimmungsmodus</i> ....	153
h) Vertreterklausel .....	153
aa) Grundsatz .....	153
bb) Formgebote für Vollmachten .....	154
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Vertreterklausel</i> .....	154
i) Niederschrift .....	154
aa) Inhalte .....	154
<i>Checkliste: Kann-Inhalte der Niederschrift einer Eigentümerversammlung</i> .....	155
bb) Erstellungsfrist .....	155
cc) Versendung .....	155
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Bestimmungen zur Niederschrift</i> .....	156
XIV. Beschluss-Sammlung .....	156
1. Einführung .....	156
<i>Checkliste: Beschluss-Sammlung</i> .....	157
2. Form der Beschluss-Sammlung .....	157
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Anordnung einer elektronischen Form</i> ..	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 Wohnungsrundbücher .....	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: Gemeinschaftsordnung – Verbot „offener Treuhandkonten“ ...</i>	172
e) Informationspflicht über Rechtsstreitigkeiten sowie Empfangs- bzw. Zustellungsvertreter .....	172
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Notwendige Informationen per E-Mail .....</i>	173
f) Abgabe von sog. Eigentümererklärungen .....	173
g) Vertretung in gerichtlichen Verfahren .....	174
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung von Beitragsansprüchen .....</i>	174
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Beauftragung eines Rechtsanwalts ...</i>	175
h) Streitwertvereinbarungen .....	175
2. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG) .....	175
3. Originäre Verwalteraufgaben .....	176
XVII. Verwaltungsbeirat .....	176
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat .....</i>	176
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Verwaltungsbeirat: Haftungsbeschränkung und Versicherung .....</i>	178
XVIII. Mehrhausanlagen .....	179
1. Einführung .....	179
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Präambel Mehrhausanlage .....</i>	179
2. Regelungen zur Eigentümerversammlung .....	180
a) Eigentümerversammlung .....	180
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Beschränktes Stimmrecht über bestimmte Gegenstände .....</i>	181
b) Teilversammlungen (Gruppenversammlung) .....	182
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu einer Teilversammlung .....</i>	182
c) „Stuttgarter Modell“ (separate Eigentümerversammlungen) .....	183
3. Kostenregelungen .....	183
a) Allgemeines .....	183
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Regelungen zu mehreren Bauabschnitten .....</i>	185
b) Instandhaltungsrückstellung .....	185
c) Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....	185
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung .....</i>	186
d) Stecken gebliebener Bau .....	186
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Stecken gebliebener Bau .....</i>	186
4. Nutzungen des Gemeinschaftseigentums .....	187
5. Regelungen zum Gebrauch .....	187
<i>Muster: Gemeinschaftsordnung – Gruppensondernutzungsrecht .....</i>	187
6. Regelungen zum Verwalter .....	188
7. Instandhaltungen und Instandsetzungen .....	188

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

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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Eigentümerversammlung .....	216
e) <i>Muster</i> .....	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) <i>Muster</i> .....	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: Verwaltungsvertrag, Vergütungsverzeichnis, Verwaltungsvollmacht und Synchronisationsbeschlüsse .....</i>	<i>267</i>
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: Jahresgesamt- und Einzelabrechnung .....</i>	<i>290</i>
<i>Musterbeispiel: Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen ...</i>	<i>294</i>
<i>Muster: Status und Vermögensübersicht .....</i>	<i>295</i>
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: Wirtschaftsplan .....</i>	<i>297</i>
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. Eigentümerversammlung .....	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 Eigentümerversammlung .....	318
f) Das Versammlungsprotokoll .....	318
g) Organisation der Versammlung .....	319
2. Muster .....	321
<i>Muster:</i> Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung .....	321
<i>Muster:</i> Textvarianten bei besonderen Vereinbarungen .....	322
<i>Muster:</i> Einladungsschreiben Zweitversammlung .....	322
<i>Muster:</i> Vollmacht für Eigentümerversammlung .....	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> Eigentümerversammlung .....	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-Zustellungsververtreters 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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	373
3. Verwalterermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung .....	374
4. Bindungswirkung der Hausordnung .....	374
5. Durchsetzung der Hausordnung .....	374
6. Die Regelungsinhalte .....	375

<i>Muster: Hausordnung</i> .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	384
VI. Pflichten des Verwalters .....	384
VII. Notmaßnahme auch ohne Beschluss .....	384
VIII. Unterstützung der Gemeinschaft als Pflicht des Verwalters .....	385
<i>Checkliste: Begehung der Wohnanlage:</i> .....	385
IX. Verwalter kein Bausachverständiger .....	393
X. Angebote oder Ausschreibungen, Wirtschaftlichkeit .....	394
XI. Auftragserteilung .....	394
<i>Muster: Bauwerkvertrag</i> .....	394
<i>Muster: Allgemeine Bedingungen für die Vergabe und Ausführungen von Bauleistungen</i> .....	396
XII. Abnahme vor Bezahlung der Rechnung! .....	398
<i>Muster: Abnahmeprotokoll</i> .....	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: Nutzungsdauer von Gebäudeteilen</i> .....	405
XXII. Weitere Muster .....	412
<i>Muster: Abnahmeprotokoll Handwerkerleistung</i> .....	412
<i>Muster: Aushang wegen Fassadensanierung</i> .....	413
<i>Muster: Mängelanzeige</i> .....	413
<i>Muster: Mängelanzeige – Anschreiben</i> .....	414

<i>Muster: Bestellung von Namensschildern .....</i>	414
<i>Muster: Aushang Schlussabnahme .....</i>	415
<i>Muster: Kleinauftrag .....</i>	416
<i>Muster: Schadensmeldung .....</i>	417
<b>E. Personalführung .....</b>	<b>418</b>
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: Einstellungstrichter .....</i>	424
<i>Checkliste: Einarbeitung neuer Mitarbeiter .....</i>	428
<i>Checkliste: Mitarbeitergespräch, Standort- und Zielbestimmung .....</i>	430
<i>Checkliste: Standort- und Zielbestimmung für Mitarbeiter/Mitunternehmer mit Führungsverantwortung .....</i>	431
<b>F. Finanzierung .....</b>	<b>437</b>
I. Eigenfinanzierung .....	438
<i>Muster: Allgemeiner Finanzierungsbeschluss .....</i>	438
<i>Muster: Beschluss zur Liquiditätssicherung .....</i>	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 Wohnungseigentümergeinschaft? .....	442
2. Alternative Formen .....	443
3. Hinweispflicht .....	443
<i>Muster: Beschlussvorschlag Darlehensaufnahme durch den Verband .....</i>	444
<b>G. Versicherungsschäden .....</b>	<b>447</b>
I. Einführung .....	447
II. Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts .....	447
III. Aufgaben des Verwalters .....	448

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 Eigentümerversammlung wegen Rechtswidrigkeit .....	458
<i>Musterbeispiel:</i> Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümerversammlung wegen Verzicht auf Fachleute .....	459
<i>Musterbeispiel:</i> Risikohinweis des Verwalters zum Beschluss der Eigentümerversammlung 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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>B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer .....</b>	<b>469</b>
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, Zustellungsververtretung .....	475
gg) Muster .....	476
Muster: Anfechtungsklage ohne Begründung (Grundmuster) .....	476
Muster: Anfechtungsklage in Prozessstandschaft (Erwerber) .....	477
Muster: Anfechtungsklage, keine Zustellung an Verwalter und Ersatzzustellungsvertreter möglich .....	478
hh) Anfechtungsbegründung, Frist .....	480
Muster: Vorsorglicher Hinweis auf Präklusion nicht fristgerecht vorgetragene Anfechtungsgründe .....	480
b) Nichtigkeitsklage .....	481
Muster: Nichtigkeitsklage .....	481
c) Einstweiliger Rechtsschutz .....	482
aa) Durchführung des einstweiligen Verfügungsverfahrens .....	482
bb) Vorbeugender Unterlassungsantrag .....	483
Muster: Vorbeugender Unterlassungsantrag .....	483
cc) Einstweilige Beschlussaussetzung .....	485
(1) Allgemeines .....	485
(2) Einstweilige Verfügungen im Rahmen der Anfechtung der Verwalterbestellung .....	486
Muster: Klage gegen Verwalterbestellung mit flankierenden einstweiligen Verfügungen mit Begründung .....	487
d) Anfechtung eines Negativbeschlusses .....	494
e) Beschlussersetzung .....	495
Muster: Beschlussersetzungsklage .....	495
f) Beschlussfeststellung .....	497
aa) Fristgebundene Beschlussfeststellung .....	497
bb) Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses .....	497
Muster: Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses .....	498
2. Sonstige Klagen gegen andere Eigentümer .....	499
a) Unterlassungs- und Beseitigungsklagen gegen andere Eigentümer .....	499
Muster: 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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	512
1. Rückgriffsklagen .....	512
a) Aufwendungsersatzklage nach Notgeschäftsführung .....	512
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft auf Aufwendungsersatz nach Notgeschäftsführung .....	515
b) Regress wegen Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft .....	516
<i>Muster:</i> Regressklage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft wegen Tilgung einer Verbandsschuld .....	517
2. Schadensersatzklagen .....	519
<i>Muster:</i> Klage des Eigentümers gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft 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
<b>C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft .....</b>	<b>535</b>
I. Einführung .....	535
II. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft 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> Anspruchsbeurteilung nach Einspruch gegen Vollstreckungsbescheid .....	542
2. Sonstige Klagen .....	542
a) Klagen in Prozessstandschaft .....	542
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter .....	549
1. Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen .....	550
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen .....	551
2. Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung .....	552
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung .....	553
3. Auskunftsklage .....	554
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Auskunft .....	554
4. Schadensersatzklage .....	556
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Schadensersatz .....	556
IV. Mandat für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis .....	558
1. Einführung .....	558
2. Klagen in Prozessstandschaft .....	559
<i>Muster:</i> Klage des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft in Prozessstandschaft auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (Rückbau von baulichen Veränderungen) .....	560

3. Überblick über die sonstigen Klagen des Verbands Wohnungseigentümergeinschaft .....	562
<b>D. Das Mandat für den Verwalter .....</b>	<b>562</b>
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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	566
1. Feststellungsklage bei Unwirksamkeit einer Kündigung des Verwaltervertrags .....	567
<i>Muster:</i> Klage des Verwalters gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung des Verwaltervertrags .....	567
2. Zahlungsklage Verwalterhonorar gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft und die Eigentümer .....	569
<i>Muster:</i> Klage des Verwalters gegen den Verband Wohnungseigentümergeinschaft 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
<b>E. Sonstige prozessuale Muster .....</b>	<b>573</b>
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
<b>§ 4 Die Wohnungseigentümergeinschaft vor Gericht .....</b>	<b>592</b>
<b>A. Verfügungen nach Akteneingang .....</b>	<b>593</b>
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 Zustellungsvertreeters .....	603
<i>Muster:</i> Verfügung – Hinweis auf das Fehlen eines Zustellungsvertreeters .....	604
<i>Muster:</i> Gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters .....	605
IV. Vorbereitung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens .....	606
<i>Muster:</i> Aufforderung zur Bezeichnung der Wohnungseigentümer .....	608
<b>B. Anberaumung des frühen ersten Termins .....</b>	<b>608</b>
<i>Muster:</i> Umfassende Verfügung zur Anberaumung des frühen ersten Termins .....	610

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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Berufungsbegründungsfrist .....	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

J. Beschluss nach § 91 a ZPO .....	681
I. Einführung .....	681
II. Nicht verbundene Anfechtungsklagen .....	682
III. Prozessuales .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft 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>B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen ....</b>	<b>714</b>
I. Vollstreckung gegen den ehemaligen Verwalter .....	714
<i>Muster:</i> Vollstreckungsauftrag zwecks Durchsetzung von	
Herausgabeansprüchen .....	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
<b>C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum .....</b>	<b>718</b>
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> Kombiniertes 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> Vorphändung .....	725
<i>Muster:</i> Forderungsaufstellung .....	726
<b>D. Die Immobiliervollstreckung in Wohnungseigentum .....</b>	<b>728</b>
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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Insolvenzverfahren .....	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 Zwangsveräußerung .....	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: Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 a ZVG .....</i>	<i>757</i>
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: Anmeldung rückständiger Hausgeldforderungen zur Versteigerung .....</i>	<i>763</i>
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: Antrag auf abgeänderte Versteigerungsbedingung .....</i>	<i>767</i>
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: Zuschlagsbeschluss .....</i>	<i>769</i>
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: Zuschlagsversagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze .....</i>	<i>771</i>
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 Wohnungseigentümergeinschaft 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) Enthaltung 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 Mietschuldnern .....	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
<b>E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz .....</b>	<b>806</b>
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

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