

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Vorwort zur 1. Auflage .....	VI
Verzeichnis der Bearbeiter .....	XIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI

## A. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

I. Der Teilungsvertrag, § 3 WEG .....	1
1. Umwandlung von Allein- oder Gesamthandseigentum in Miteigentum ...	1
2. Die Einräumung von Sondereigentum an Wohnungen und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen .....	3
3. Die Einräumung von Sondereigentum an ausschließlich nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbezenträgen, Tiefgaragen) .....	13
4. Der Aufteilungsplan .....	14
5. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	15
6. Die Einigung über die Rechtsänderung und die Grundbucheintragung ...	18
7. Die vertragliche Begründung von Wohnungserbaurechten .....	19
8. Der Verband als Wohnungseigentümer .....	22
II. Die Teilungserklärung, § 8 WEG .....	26
1. Die Teilung eines zu errichtenden Gebäudes .....	26
2. Die Teilung an einem errichteten Gebäude .....	29
3. Die Teilung bei unbestimmter Bauplanung in mehreren Bauabschnitten .	29
4. Die Errichtung der Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	32
5. Die Teilungserklärung als Stammurkunde mit Baubeschreibung und anderen Bestimmungen zu generellen Pflichten des teilenden Eigentümers .....	34
6. Die Begründung von Wohnungserbaurechten durch Teilung .....	39
7. Die Teilung nach § 3 und § 8 WEG in einer Urkunde .....	40

## B. Die Änderung von Teilungsvertrag und -erklärung

I. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher .....	41
1. Die Behebung von Gründungsmängeln (fehlgeschlagene Begründung von Sondereigentum) .....	41
2. Abweichende innere Ausgestaltung des Sondereigentums (Lage der Fenster, innere Aufteilung) .....	43
3. Aufteilung/Zusammenlegung von Raumeinheiten .....	44
4. Zusätzliche/weniger Räume .....	48
5. Grundrissabweichung .....	49
6. Abgrenzung von Sondereigentum (nachträgliche Einbeziehung von Gemeinschafts- in Sondereigentum) .....	50
7. Abweichende Gebäudelage auf dem Grundstück .....	51
8. Änderungen der Miteigentumsanteile .....	51

## Inhaltsverzeichnis

---

II.	Die Änderung durch den teilenden Eigentümer aufgrund von Vollmachten in den notariellen Erwerbsverträgen .....	52
1.	Die Bauträgervollmacht in den notariellen Erwerbsverträgen .....	52
2.	Die Begründung von Wohnungseigentum in mehreren Bauabschnitten ..	60
3.	Die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum .....	66
4.	Die Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum .....	70
5.	Der Wegfall geplanter Gebäude .....	70
III.	Die nachträgliche Änderung durch Vertrag aller Wohnungseigentümer .....	74

## C. Die Auflösung der Gemeinschaft

I.	Die Aufhebung durch Vereinbarung gemäß § 4 WEG .....	75
II.	Die Aufhebung bei völliger Zerstörung des Gebäudes .....	77
III.	Die Aufhebung wegen Realteilung .....	78
1.	Die vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung .....	78
2.	Antrag auf Einwilligung in eine Aufhebungsvereinbarung .....	80

## D. Die Gemeinschaftsordnung

I.	Checkliste für Regelungsinhalte .....	81
II.	Beispiele für typische Gemeinschaftsordnungen .....	93
1.	Vorbemerkungen .....	93
2.	Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete herkömmliche Wohnanlage mit im Teileigentum stehenden Einzelstellplätzen und Stellplätzen in Mehrfachparkern in der Tiefgarage .....	93
3.	Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit annähernd gleichgroßen Wohnungen, ohne Tiefgarage und Garten im innerstädtischen Bereich .....	124
4.	Gemeinschaftsordnung für einen im Geschosswohnungsbau errichteten Altbau in reinem Wohngebiet mit vermieteten Wohnungen, Kellern und einem Speicher .....	130
III.	Kleine Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit Garten und oberirdischen Garagen im reinen Wohngebiet .....	142
IV.	Reihenhaus: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenwohnhausanlage mit jeweils eigener Infrastruktur .....	147
V.	Große Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine im Stadtzentrum zu errichtende Geschäfts- und Wohnhausanlage .....	153
VI.	Mehrhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in zwei Bauabschnitten zu errichtende Mehrhausanlage .....	167
VII.	Reine Wohnanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, reine Wohnanlage .....	177
VIII.	Reine Gewerbeanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine reine Gewerbeanlage .....	179
IX.	Gemischte Anlagen: Gemeinschaftsordnung für eine aus einem Gebäude bestehende Wohn- und Geschäftshausanlage .....	184
X.	Ferienhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine zu errichtende Ferienwohnanlage im Fremdenverkehrsgebiet .....	188
XI.	Hotelanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende Hotelanlage .....	192
XII.	Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	208

---

1.	Änderung der Gemeinschaftsordnung durch den teilenden Eigentümer ...	208
2.	Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die „Wohnungseigentümer“ mittels Vereinbarung .....	210
3.	Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die Wohnungseigentümer mittels Eigentümerbeschlusses auf der Grundlage einer Öffnungsklausel ..	212
XIII.	Merkblatt für Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum .....	214

## E. Sondernutzungsrechte

I.	Begriffsbestimmung und Inhalt .....	219
1.	Begriff des Sondernutzungsrechtes, Ausgestaltungen und Abgrenzungen	219
2.	Typische Sondernutzungsrechte .....	237
3.	Sondernutzungsrechte mit der Befugnis zu baulichen Veränderungen .....	246
4.	Sondernutzungsrechte bei Reihen- und Doppelhäusern .....	252
5.	Sondernutzungsrechte am Sondereigentum .....	260
6.	Turnusmäßige Sondernutzung bei gemischt genutzten Wohnungs- und Teileigentumsanlagen .....	261
II.	Begründung von Sondernutzungsrechten .....	264
1.	Begründung von Sondernutzungsrechten mit der Aufteilung .....	264
2.	„Parken“ von Sondernutzungsrechten .....	267
3.	Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch vorbehaltene Zuordnung .....	269
4.	Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch aufschiebend bedingte Zuordnung .....	274
5.	Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten .....	280
6.	Vollmachten/Ermächtigungen zur Begründung von Sondernutzungsrechten .....	288
III.	Übertragung von Sondernutzungsrechten .....	292
1.	Änderung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten (ohne Wechsel des Berechtigten) .....	292
2.	Übergang von Sondernutzungsrechten mit dem übertragenen Wohnungseigentum .....	293
3.	Isolierte Übertragung von Sondernutzungsrechten ohne Notwendigkeit einer Kaufpreissicherung .....	295
IV.	Belastung von Sondernutzungsrechten .....	299
V.	Veränderungen bei Sondernutzungsrechten .....	302
1.	Gegenständliche Veränderungen in den Nutzungsbereichen von Sondernutzungsrechten .....	302
2.	Inhaltliche Veränderungen von Sondernutzungsrechten .....	303
3.	Umwandlung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum .....	305
4.	Pfändung von Sondernutzungsrechten .....	306
VI.	Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten .....	309

## F. Benutzungsordnungen

I.	Hausordnung .....	313
II.	Garagenordnung .....	321
III.	Gartenordnung .....	324
IV.	Spielplatzordnung .....	326
V.	Schwimmbadordnung .....	328
VI.	Miteigentümerordnung .....	330

**G. Grundbuchrecht**

I.	Beteiligung mehrerer Grundstücke .....	333
1.	Die Vereinigung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum .....	333
2.	Die Zuschreibung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum .....	339
3.	Die Zubuchung von Miteigentumsanteilen am Wegegrundstück zum Wohnungseigentum .....	344
4.	Die Einbeziehung eines weiteren Flurstücks in das gebildete Wohnungseigentum .....	348
5.	Die Herauslösung einer unbebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum .....	352
6.	Die Herauslösung einer bebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum .....	356
II.	Eintragung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung oder des Gesetzes ..	361
1.	Zweckbestimmungsänderungen .....	361
2.	Die nachträgliche Schaffung einer Öffnungsklausel .....	363
3.	Die Zustimmung dinglich Berechtigter .....	368
4.	Checkliste für häufige Änderungen der Gemeinschaftsordnung .....	372
III.	Sonstige Fallgestaltungen .....	374
1.	Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	374
2.	Immobilienerwerb des WEG-Verbandes im Wege der Zwangsvollstreckung der ZV .....	379
3.	Die Veräußerungszustimmung des Verwalters .....	380
4.	Die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungszustimmung durch Beschluss .....	383
5.	Die Eintragung gerichtlicher Vergleiche als Inhalt des Sondereigentums .....	385
6.	Die Eintragung aufgrund gerichtlicher Titel gem. § 894 ZPO .....	389
7.	Unschädlichkeitszeugnisse .....	393
8.	Fremdenverkehrsdienstbarkeit .....	400
IV.	Gemeinschaftliche Infrastruktur mit Nachbargrundstücken .....	403
1.	Regelungen zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit an dem Nachbargrundstück .....	403
2.	Grunddienstbarkeit zur Berechtigung des Überbaus .....	405
3.	Grunddienstbarkeit zur Einräumung von oberirdischen Geh- und Fahrtrechten .....	410
4.	Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes durch Nachbareigentümer .....	411
5.	Grunddienstbarkeit über Leitungsrechte .....	412
6.	Grunddienstbarkeit mit Entlüftungsregelung zugunsten der benachbarten Tiefgarage .....	413
7.	Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Heizanlage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks .....	414
8.	Reallast über die Lieferverpflichtungen wegen des Bezugs von Heizwärme und Warmwasser aus der Heizzentrale der WE-Gemeinschaft mit entsprechender Reallast über die Zahlungsverpflichtungen der Nachbareigentümer sowie Grunddienstbarkeit mit Unterlassungsverpflichtung .....	415
V.	Konzeptionelle Lösungen für Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen .....	426
1.	Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum .....	426
2.	Tiefgarage im Sondereigentum .....	426
3.	Tiefgarage im Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht an Zufahrts wegen und Abfahrtsrampe .....	427

4.	Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit eigenständiger Buchung .....	428
5.	Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit zusammengefasster Buchung .....	429
6.	Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage .....	430
7.	Gemeinsame Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück und Absicherung von Durchfahrt- und Überfahrtsrechten .....	431
8.	Sondernutzungsrechte an einem im Sondereigentum stehenden Mehrfachparker .....	433
 <b>H. Das Rechnungswesen der Gemeinschaft</b>		
I.	Der Wirtschaftsplan .....	437
1.	Der Standardwirtschaftsplan .....	437
2.	Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen ohne vereinbarte wirtschaftliche Trennung .....	445
3.	Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen mit vereinbarter wirtschaftlicher Trennung .....	449
4.	Der Wirtschaftsplan bei bauabschnittsweiser Herstellung der Anlage .....	454
5.	Der Wirtschaftsplan bei zahlungsunfähigem Wohnungseigentümer .....	458
6.	Der Wirtschaftsplan bei Insolvenz und Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentümers .....	461
7.	Der Beschluss des Wirtschaftsplans .....	465
8.	Der Beschluss über die Fälligkeit der Vorschüsse und die Fortgeltung des Wirtschaftsplans .....	466
9.	Beschlüsse in Geldangelegenheiten .....	469
10.	Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	471
II.	Die Jahresgesamtabrechnung .....	475
1.	Die Standardabrechnung mit Heizkostenabrechnung und Kontenständen .....	475
2.	Die vermietergerechte Abrechnung .....	482
3.	Die Jahresabrechnung bei vereinbarter Rechnungsabgrenzung .....	487
4.	Die Jahresabrechnung mit Abrechnung einer Sonderumlage für eine Sanierung .....	489
5.	Der Beschluss der Jahresabrechnung .....	492
6.	Die Beschlüsse der Jahresabrechnungen in Mehrhausanlagen bei vereinbarter getrennter Beschlusszuständigkeit .....	494
7.	Der Beschluss über die Rechnungslegung durch den Verwalter .....	497
III.	Die Jahreseinzelabrechnungen .....	500
1.	Die Standardabrechnung .....	500
2.	Die Abrechnung bei Eigentümerwechsel .....	510
3.	Die Abrechnung bei Zwangsverwaltung .....	515
4.	Die Abrechnung bei eröffnetem Insolvenzverfahren .....	518
5.	Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung in Mehrhausanlagen .....	522
6.	Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung von Wohnungen und Tiefgarage .....	527
7.	Die Abrechnung nach Abschluss eines Verfahrens nach § 43 WEG .....	531
8.	Der Beschluss der Einzelabrechnung .....	535
IV.	Maßnahmen gegen säumige Wohnungseigentümer .....	537
1.	Das Mahnschreiben des Verwalters .....	537
2.	Das Mahnschreiben des beauftragten Rechtsanwalts .....	539
3.	Die Abtretung der Mietforderung .....	542

## Inhaltsverzeichnis

---

4. Der Mahnbescheid .....	544
5. Der Beschluss über die Versorgungssperre .....	549
6. Der Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums .....	552
7. Der Beschluss über die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens .	554

### I. Die Eigentümersversammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Versammlungsvorbereitung und -leitung .....	557
II. Einberufung zu Eigentümersversammlungen .....	562
1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümersversammlung .....	562
2. Die Einberufung durch den Verwalter zur außerordentlichen Eigentümersversammlung .....	565
3. Die Einberufung durch den Verwalter auf Veranlassung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer .....	566
4. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbirats bei Fehlen eines Verwalters .....	568
5. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbirats bei pflichtwidriger Weigerung des Verwalters .....	569
6. Die Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung durch das Gericht .....	571
III. Einberufung zur Ersatzversammlung .....	573
1. Ersatzversammlung am selben Tag .....	573
2. Ersatzversammlung an einem anderen Tag .....	574
3. Eventualeinberufung .....	575
IV. Tagesordnung .....	576
1. Tagesordnung für eine ordentliche Eigentümersversammlung .....	576
2. Tagesordnung für eine außerordentliche Eigentümersversammlung .....	579
3. Antrag von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer auf Einberufung einer Versammlung mit vorgegebener Tagesordnung .....	579
4. Antrag eines Wohnungseigentümers auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung .....	581
V. Vertretungsvollmacht .....	583
VI. Geschäftsordnungsbeschlüsse .....	587
1. Beschluss über die Teilnahme von Dritten .....	587
2. Bestimmung des Versammlungsleiters .....	590
3. Bestimmung des Protokollführers .....	591
4. Redeverbot/Redebeschränkung .....	591
5. Versammlungsausschluss .....	593
6. Vertagung der Versammlung .....	593
VII. Typische Eigentümerbeschlüsse .....	595
1. Genehmigung der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) ..	595
2. Genehmigung des Wirtschaftsplans (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan)	596
3. Entlastung des Verwalters .....	597
4. Entlastung des Verwaltungsbirats .....	599
5. Sanierungsbeschluss mit Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG .....	600
6. Sonderumlagenbeschlüsse .....	604
7. Vertragsabschlüsse .....	606
8. Beschlüsse über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten .....	608

9.	Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschlüsse zwecks Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (hier: Besichtigung baulicher Veränderungen) .....	610
10.	Negativbeschlüsse .....	613
11.	Änderung des Verteilerschlüssels (§ 16 Abs. 3 WEG) .....	614
12.	Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 WEG) .....	623
13.	Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG) .....	625
14.	Modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG .....	629
15.	Beschluss zur Aufnahme eines Verbandskredits unter interner Freistellung bereits bekannter Selbstzahler .....	629
16.	Beschluss zur Aufnahme eines Verbandskredits unter interner Freistellung nachträglich festzulegender Selbstfinanzierer .....	635
VIII.	Der Zweitbeschluss .....	636
1.	Der bestätigende Zweitbeschluss .....	636
2.	Der ergänzende Zweitbeschluss .....	638
3.	Der abändernde Zweitbeschluss .....	638
IX.	Beschlussverkündung .....	640
1.	Verkündung eines einstimmig angenommenen Beschlussantrags .....	640
2.	Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags .....	643
3.	Verkündung eines einstimmig abgelehnten Beschlussantrags .....	643
4.	Verkündung eines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags .....	643
5.	Verkündung eines Beschlusses, der die erforderliche Einstimmigkeit verfehlte .....	644
6.	Verkündung eines Beschlusses, der die erforderliche qualifizierte Mehrheit verfehlte .....	645
7.	Verkündung bei Stimmrechtsmissbrauch .....	646
8.	Verkündung bei Stimmrechtsausschluss .....	648
X.	Versammlungsprotokoll .....	649
1.	Feststellung der form- und fristgerechten Ladung .....	649
2.	Feststellung der Beschlussfähigkeit .....	649
3.	Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Mehrhausanlagen .....	650
4.	Protokollierung der Beschlussergebnisse .....	653
5.	Protokollierung des Versammlungsablaufs .....	653
XI.	Der Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 WEG) .....	658
XII.	Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG) .....	660

## **J. Der Verwalter**

I.	Bestellung und Weiterbestellung .....	667
1.	Die Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung .....	667
2.	Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss .....	674
3.	Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss .....	688
II.	Musterverwalterverträge .....	691
1.	Vertrag zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft .....	691
2.	Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Sondereigentümer .....	742
III.	Abschluss und Änderung des Verwaltervertrags .....	747
1.	Abschluss durch den teilenden Eigentümer/Bauträger .....	747
2.	Abschluss auf der Grundlage eines Eigentümerbeschlusses .....	749
3.	Ermächtigungsbeschluss zum Abschluss durch Beirat .....	754
4.	Änderungen des Verwaltervertrages .....	759
IV.	Die Verwaltervollmacht .....	763
V.	Verwalterzustimmungen .....	769
1.	Zustimmung zur Veräußerung .....	769

## Inhaltsverzeichnis

---

2. Zustimmung zu einer baulichen Veränderung .....	777
3. Zustimmung zur Vermietung .....	784
4. Zustimmung zur Nutzung von Sondereigentum .....	787
VI. Abberufung des Verwalters .....	791
1. Beschränkung der Abberufung in der GO .....	791
2. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung .....	795
3. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund .....	799
VII. Amtsniederlegung .....	816
1. Beschränkung der Niederlegung .....	816
2. Niederlegungserklärung .....	817
VIII. Beendigung des Verwaltervertrags .....	820
1. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft ..	820
2. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter .....	825
3. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemein- schaft .....	828
4. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwal- ter .....	832
IX. Checkliste: Vorgehen bei Verwalterwechsel .....	835

## K. Der Verwaltungsbeirat

I. Bestellung und Weiterbestellung .....	837
1. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss .....	837
2. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss .....	843
II. Wahl des Vorsitzenden durch die Beiratsmitglieder .....	846
III. Bestellung eines Ersatzmitglieds .....	849
IV. Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats .....	852
V. Regelungen zum Entgelt .....	857
1. Aufwandsentschädigung .....	857
2. Vergütung .....	862
VI. Eigentümerbeschlüsse zur Regelung der Haftung .....	866
1. Beschränkung der Haftung des Verwaltungsbeirats .....	866
2. Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Ver- waltungsbeirat .....	873
VII. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats .....	876
VIII. Beendigung der Amtszeit .....	883
1. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung .....	883
2. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund .....	885
3. Niederlegungserklärung .....	888

## L. Das Verfahrensrecht

I. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 1 sowie zwischen Wohnungseigentümern und Eigentümerrechte ausübender Gemeinschaft nach § 43 Nr. 2 WEG .....	891
1. Klage auf Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderung, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Gartenzaun) .....	891
2. Verbandsklage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Spielsalon) .....	917
3. Eigentümerklage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum, § 43 Nr. 1 WEG .....	927

4.	Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Sondernutzung von Gemeinschaftseigentum, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Dachboden) .....	929
5.	Klage auf Unterlassung von Hausordnungsverstößen, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Klavierspiel außerhalb festgelegter Ruhezeiten) .....	932
6.	Klage auf Unterlassung nächtlicher Ruhestörungen, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Radio) .....	936
7.	Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondernutzungsflächen, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Wohnmobil auf Pkw-Stellplatz) .....	939
8.	Grenzstreitigkeit zwischen Sondernutzungsberechtigten, § 43 Nr. 1 WEG .....	943
9.	Klage auf Feststellung Geltungsbereich von Sondernutzungsrecht, § 43 Nr. 1 WEG .....	946
10.	Klage auf Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Waschküche) .....	949
11.	Klage auf Unterlassung von Störung beim Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Fahrrad im Hausflur) .....	952
12.	Klage auf Feststellung der Zustimmungsfreiheit baulicher Veränderung, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Terrassenbelag) .....	954
13.	Klage auf Instandsetzung, Mängelbeseitigung Gemeinschafts- wie Sondereigentum, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Dachabdichtung) .....	959
14.	Klage auf Mängelbeseitigung Gemeinschaftseigentum bei Instandsetzungspflicht des Sondereigentümers, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Balkon) .....	963
15.	Klage auf Schadensersatz wegen unterbliebener Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Hausschwamm) .....	967
<b>II.</b>	<b>Streitigkeiten zwischen alleinberechtigter Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 2 WEG .....</b>	<b>972</b>
1.	Beitragsklage, auf Wirtschaftsplan gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	972
2.	Beitragsklage, auf Jahresabrechnung gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	977
3.	Beitragsklage, auf Sonderumlage gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	979
4.	Klage auf Zutrittsgestattung für das Sondereigentum, § 14 Nr. 4 WEG (Bsp. Hausschwammsanierung) .....	981
5.	Klage auf Entschädigung wegen Inanspruchnahme des Sondereigentums, § 14 Nr. 4 WEG .....	984
<b>III.</b>	<b>Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter nach § 43 Nr. 3 WEG .....</b>	<b>988</b>
1.	Klage des Verwalters auf Feststellung seiner Rechte und Pflichten (hier Konkurrentenstreit um Verwalteramt) .....	988
2.	Untätigkeitsklage gegen Verwalter wegen Erstellung der Jahresabrechnung (amtierender oder ausgeschiedener Verwalter) .....	993
3.	Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung der Eigentümerversammlung (verwalterlose Gemeinschaft) .....	995
4.	Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte (hier Dachinstandsetzung) .....	997
5.	Auskunftsklage gegen den Verwalter (hier über Bestand des Rücklagenkontos) .....	1000
6.	Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Vorlage einer Eigentümerliste .....	1002
7.	Verpflichtungsklage gegen den Verwalter wegen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen .....	1004
8.	Verpflichtungsklage gegen den Verwalter wegen Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG .....	1006

## Inhaltsverzeichnis

---

9. Klage des Verwalters wegen Sondervergütung .....	1009
10. Klage des Verwalters wegen Durchsetzung der Hausordnung .....	1012
11. Klage des Verwalters wegen Feststellung unwirksamer Kündigung .....	1013
12. Klage des zu Unrecht gekündigten Verwalters auf restliche Vergütung ...	1016
13. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu baulicher Veränderung bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt .....	1019
14. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt .....	1023
15. Klage auf Verwalterabberufung .....	1025
<b>IV. Beschlussanfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nach § 43 Nr. 4 WEG .....</b>	<b>1032</b>
1. Anfechtung Jahresabrechnung und Verwalterentlastung .....	1032
2. Anfechtung Verwalterbestellung, Wiederbestellung .....	1042
3. Anfechtung Verwalterabberufung .....	1043
4. Anfechtungsklage des abberufenen Verwalters mit Feststellung unwirksamer Kündigung .....	1046
5. Anfechtung Mängelgewährleistungsvergleich mit Bauträger .....	1049
6. Anfechtung Sanierungsmaßnahme (Bsp. energetische Modernisierung mit Fördermitteln und Darlehensaufnahme) .....	1052
7. Anfechtung Gestattung baulicher Veränderung .....	1060
8. Anfechtung Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 WEG (fehlende Abmahnung) .....	1062
9. Anfechtung wegen „Fusion“ mit fremder Nachbarschaft (Tiefgarage) ....	1065
10. Anfechtung wegen unzulässiger Bildung von Untergemeinschaften (Mehrhausanlage) .....	1069
11. Anfechtung Abwälzung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten und Negativbeslußfassung (Bsp. Fenster) .....	1073
12. Anfechtung wegen fehlerhaft unterzeichnetener Versammlungsniederschrift .....	1078
13. Nichtigkeitsklärung (Bsp. Nutzungsaufteilung zwischen Alt- und Neubau)	1080
14. Protokollberichtigung .....	1084
15. Beschlussfeststellung, Gültigerklärung eines von der Niederschrift abweichenden Beschlusses .....	1087
16. Beschlussfeststellung, Gültigerklärung bei ausdrücklich unterbliebener Beschlussverkündung .....	1092
<b>V. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters, § 21 Abs. 4 und 8 WEG .....</b>	<b>1098</b>
<b>VI. Der Vorläufige Rechtsschutz .....</b>	<b>1107</b>
1. Vorbemerkungen .....	1107
2. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den ehemaligen Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und vorläufige Untersagung von Kontoverfügungen .....	1107
3. Antrag auf Verbot der Ausführung eines Eigentümerbeschlusses bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Anfechtungsklage .....	1114
4. Antrag auf Anordnung eines Baustopps bei eigenmächtiger Vornahme einer baulichen Veränderung .....	1118
<b>VII. Der Kostenantrag gegen den Verwalter, § 49 Abs. 2 WEG .....</b>	<b>1121</b>
<b>VIII. Die Wohnungseigentumsentziehungsklage, §§ 18, 19 WEG .....</b>	<b>1128</b>
<b>IX. Die Berufung des übergangenen Beigeladenen .....</b>	<b>1139</b>
<b>X. Der Verweisungsantrag .....</b>	<b>1149</b>
<b>XI. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters, § 45 Abs. 3 WEG .....</b>	<b>1151</b>

## M. Die Zwangsvollstreckung

I.	Vorbemerkungen .....	1155
II.	Die Zwangsvollstreckung aus Hausgeldtiteln gegen den Miteigentümer .....	1156
	1. Vorbemerkungen .....	1156
	2. Vollstreckungsauftrag, § 754 ZPO .....	1161
	3. Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, §§ 829, 835 ZPO – Pfändung der Miete .....	1175
	4. Pfändung von Rückübertragungsansprüchen bei nicht- oder teilvalutie- renden Grundschulden .....	1187
	5. Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, § 867 ZPO .....	1196
	6. Zwangerversteigerungsantrag .....	1202
	7. Antrag auf Zwangerversteigerungsbeitritt .....	1213
	8. Zwangsvorwaltungsantrag .....	1215
	9. Anmeldung von Beitragsrückständen in der Zwangsvorsteigerung .....	1222
	10. Antrag auf Titelumschreibung bei Erstreckung des Hausgeldanspruchs gegen den Rechtsnachfolger des Schuldners .....	1225
III.	Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Vornahme einer Handlung .....	1229
	1. Antrag auf Gestattung der Ersatzvornahme und Leistung eines Kosten- vorschusses, § 887 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den Bewohner einer Eigentumswohnung .....	1229
	2. Antrag auf Festsetzung von Zwangsmitteln, § 888 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den die Eigentums- wohnung nicht selbst bewohnenden Wohnungseigentümer .....	1231
IV.	Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Herausgabe .....	1234
	1. Antrag auf Herausgabe beweglicher Sachen, § 883 Abs. 1 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen den ehemaligen Verwalter wegen Herausgabe der Verwaltungsunterlagen .....	1234
	2. Antrag auf Herausgabe unbeweglicher Sachen, § 885 ZPO – Zwangsvoll- streckungsantrag gegen einen Mieter wegen Räumung eines im Gemein- schaftseigentum stehenden Raums .....	1236
V.	Die Zwangsvollstreckung aus Unterlassungstiteln – Der Ordnungsmittel- antrag, § 890 ZPO .....	1239
VI.	Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft .....	1243
	1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft – Konten- pfändung .....	1243
	2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung .	1254
	3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergeemein- schaft gegen einzelne Wohnungseigentümer .....	1267

## N. Die Vermietung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

I.	Regelungen im Mietvertrag .....	1279
	1. Abrechnungen der Betriebskosten auf der Basis der WEG-Jahresabrech- nung .....	1279
	2. Abrechnung der Betriebskosten nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Umlageschlüssel .....	1280
	3. Bindung des Mieters an eine WEG-Hausordnung .....	1280
	4. Änderungsvorbehalt .....	1281
II.	Klagen und Anträge wegen der Vermietung von Wohnungs- und Teileigen- tum .....	1282
	1. Klage gegen den Pächter/Mieter auf Unterlassung der Nutzung eines Ladens als Restaurant .....	1282

## **Inhaltsverzeichnis**

---

2. Klage gegen den vermieterden Eigentümer auf Unterlassung der Verpachtung eines Ladens als Praxis .....	1285
3. Klage eines Eigentümers gegen einen Mieter auf Unterlassung der Tierhaltung .....	1289
4. Klage gegen den Mieter auf Unterlassung des Grillens bei beschlossenem Grillverbot .....	1291
5. Klage gegen den Mieter auf Einhaltung der turnusmäßig festgelegten Nutzung von Gemeinschaftseigentum .....	1291
6. Klage gegen den Mieter auf Beseitigung einer von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung .....	1292
7. Klage gegen den Mieter auf Duldung der Beseitigung einer vom vermieterden Wohnungseigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung .....	1294
 <b>O. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte des Bauträgervertrages</b>	
I. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	1297
1. Vollmacht für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bauträgervertrag .....	1297
2. Abnahme durch die Gemeinschaft nach Beschlussfassung .....	1304
3. Begründung einer Beschlusskompetenz für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung .....	1311
II. Die Geltendmachung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum .....	1313
Sachverzeichnis .....	1327