

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 (Gewerbezentren, 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

VII

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. Reihenhäuser: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenhäuseranlage 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 Sondernutzungs- rechten	288
III. Übertragung von Sondernutzungsrechten	292
1. Änderung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten (ohne Wechsel des Berechtigten)	292
2. Übergang von Sondernutzungsrechten mit dem übertragenen Woh- nungseigentum	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 Sonder- nutzungsrechten	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. Fremdenverkehrsdiensbarkeit	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 Fahrrechten	410
4. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinderspielfeldes 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 Zufahrtswegen 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

H. Das Rechnungswesen der Gemeinschaft

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 Jahreseinzelaabrechnungen	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 Einzelaabrechnung	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

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 Eigentümerversammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Sammlungsvorbereitung und -leitung	557
II. Einberufung zu Eigentümerversammlungen	562
1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung	562
2. Die Einberufung durch den Verwalter zur außerordentlichen Eigentümerversammlung	565
3. Die Einberufung durch den Verwalter auf Veranlassung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer	566
4. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei Fehlen eines Verwalters	568
5. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats 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 Eigentümerversammlung	576
2. Tagesordnung für eine außerordentliche Eigentümerversammlung	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 Sammlungsleiters	590
3. Bestimmung des Protokollführers	591
4. Redeverbot/Redebschränkung	591
5. Sammlungsauusschluss	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 Verwaltungsbeirats	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 Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten	608

9. Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschlüsse zwecks Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (hier: Beseitigung 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
II. Streitigkeiten zwischen alleinberechtigter Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 2 WEG	972
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
III. Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter nach § 43 Nr. 3 WEG	988
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 zweck- bestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt	1023
15. Klage auf Verwalterabberufung	1025
IV. Beschlussanfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nach § 43 Nr. 4 WEG	1032
1. Anfechtung Jahresabrechnung und Verwalterentlastung	1032
2. Anfechtung Verwalterbestellung, Wiederbestellung	1042
3. Anfechtung Verwalterabberufung	1043
4. Anfechtungsklage des abberufenen Verwalters mit Feststellung unwirk- samer 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 (Mehrrhausanlage)	1069
11. Anfechtung Abwälzung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten und Negativbeschlußfassung (Bsp. Fenster)	1073
12. Anfechtung wegen fehlerhaft unterzeichneter Versammlungsnieder- schrift	1078
13. Nichtigserklärung (Bsp. Nutzungsaufteilung zwischen Alt- und Neubau)	1080
14. Protokollberichtigung	1084
15. Beschlussfeststellung, Gültigerklärung eines von der Niederschrift ab- weichenden Beschlusses	1087
16. Beschlussfeststellung, Gültigerklärung bei ausdrücklich unterbliebener Beschlussverkündung	1092
V. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters, § 21 Abs. 4 und 8 WEG	1098
VI. Der Vorläufige Rechtsschutz	1107
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
VII. Der Kostenantrag gegen den Verwalter, § 49 Abs. 2 WEG	1121
VIII. Die Wohnungseigentumsentziehungsklage, §§ 18, 19 WEG	1128
IX. Die Berufung des übergangenen Beigeladenen	1139
X. Der Verweisungsantrag	1149
XI. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters, § 45 Abs. 3 WEG	1151

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. Zwangsversteigerungsantrag	1202
7. Antrag auf Zwangsversteigerungsbeitritt	1213
8. Zwangsverwaltungsantrag	1215
9. Anmeldung von Beitragsrückständen in der Zwangsversteigerung	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 Wohnungseigentümergeinschaft	1243
1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft – Konten- pfändung	1243
2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung .	1254
3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergein- 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 vermietenden 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 beschlossenen 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 vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung	1294

O. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte des Bauträgervertrages

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