

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	25
Literaturverzeichnis	29
§ 1 Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums	31
A. Die Entstehung von Wohnungseigentum	31
B. Die Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere:	
Die werdende (faktische) WEG	33
I. Grundsätze	33
II. Eigentümerwechsel nach dem Verkauf an Zweiterwerber	36
C. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als rechtsfähiger Verband	36
I. Grundlagen	36
II. Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr	38
III. Originäre und übertragene Kompetenzen der Gemeinschaft	39
D. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	41
I. Grundlagen	41
II. Einzelfälle	42
III. Verlagerung der Kosten- oder Instandhaltungslast auf Sondereigentümer, Umdeutung fehlgeschlagener Sondereigentumszuweisungen	49
E. Widersprüche zwischen Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Bauausführung	54
I. Grundlagen	54
II. Einzelfälle	55
1. Änderungen innerhalb von Wohnungen, Übertragung von Räumen	55
2. Verschiebung der Grenze zwischen zwei Wohnungen	56
3. Verschiebung der Außengrenzen von Wohnungen (Einbeziehung des Treppenhauses etc.)	56
4. Völlig abweichende Bauausführung	57
F. Das Sondernutzungsrecht	57
I. Grundlagen	57
II. Begründung, Beendigung und Übertragung	58
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	61
§ 2 Die Willensbildung der Gemeinschaft, insbesondere: Vereinbarungen und Beschlüsse	65
A. Grundlagen	65
B. Die Vereinbarung	66
I. Grundlagen	66
II. Inhalt und Auslegung	67

C. Der Beschluss	69
I. Grundlagen, Wirkung und Auslegung	69
II. Beschlusskompetenzen	72
III. Begriffsbestimmungen und Sonderfälle von Beschlüssen	74
1. Diverse Beschlusstypen und ihre Probleme	74
2. Der Zweitbeschluss	77
IV. Fehlerhafte Beschlüsse und ihre Folgen	79
1. Übersicht	79
2. Rechtswidrigkeit	79
3. Nichtigkeit	80
4. Schwebende Unwirksamkeit	82
5. Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Beschlüsse	82
6. Folgen der Ungültigerklärung von Beschlüssen, Folgebeseitigungs- und Schadensersatzanspruch	85
D. Die Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	87
I. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung	87
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung mit prozessualen Tricks	90
III. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz	92
IV. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	93
V. Der Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	94
VI. Die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	98
VII. Änderungen durch den Bauträger	99
1. Einführung	99
2. Die Änderungsbefugnis im Außenverhältnis	100
3. Die Änderungsbefugnis im Innenverhältnis und ihre Grenzen	101
§ 3 Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	105
A. Die Nutzung des Sondereigentums	105
I. Rücksichtnahmegebot und Zweckbestimmung	105
II. Vorbehalt der Verwalterzustimmung oder der Baugenehmigung	106
III. Einzelfälle	107
B. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums	111
I. Das Mitgebrauchsrecht und seine Grenzen	111
II. Einzelfälle	112
C. Gebrauchsregelungen	113
I. Grundlagen	113
II. Die Hausordnung	114
1. Allgemeines	114
2. Einzelfälle	115

D. Vorgehen gegen Störungen	121
I. Störungen durch Miteigentümer	121
1. Individualrechte und ihre Vergemeinschaftung	121
2. Ordnungsmäßigkeit der Vergemeinschaftung, insbesondere:	
· Der Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss	123
3. Ruhestörungen	125
II. Störungen durch Mieter und andere Nutzer	126
1. Ansprüche gegen den vermieteren Eigentümer	126
2. Ansprüche gegen den störenden Mieter	128
III. Einwände: Verjährung, Verwirkung, Ungleichbehandlung	129
IV. Die Entziehung des Wohnungseigentums	130
1. Grundlagen	130
2. Abmahnung und Entziehungsbeschluss	131
3. Durchsetzung der Entziehung	132
§ 4 Bauliche Maßnahmen (bauliche Veränderungen, Instandhaltung, Modernisierung)	135
A. Überblick	135
I. Die Kategorien baulicher Maßnahmen	135
II. Beschlusskompetenz und Notwendigkeit der Beschlussfassung	136
B. Bauliche Veränderungen i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG	137
I. Begriff der baulichen Veränderung	137
II. Bauliche Veränderungen durch den Bauträger	137
III. Beeinträchtigung (Nachteil) und Zustimmung	139
1. Der Nachteil	139
2. Die Zustimmung	141
a) Zustimmung durch die Wohnungseigentümer	141
b) Klage auf Zustimmung bzw. auf Feststellung, dass keine Zustimmung erforderlich ist	142
c) Zustimmung durch den Verwalter	143
IV. Einzelfälle baulicher Veränderungen	144
V. Sonderfälle: Parabolantenne und Kabelanschluss	150
1. Parabolantenne	150
2. Kabelanschluss	152
VI. Vorgehen gegen unzulässige bauliche Veränderungen: Der Beseitigungs- und Duldungsanspruch	153
1. Allgemeines	153
2. Beschlussfassung der Gemeinschaft	154
3. Der Verpflichtete: Handlungs- und Zustandsstörer	155
4. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	156
5. Einwände: Verjährung, Verwirkung, Unverhältnismäßigkeit, Ungleichbehandlung	157

C. Die Kosten und Folgekosten baulicher Maßnahmen	159
I. Bauliche Maßnahmen einzelner Miteigentümer	159
1. Kostentragung bei Maßnahmen ohne Beschlussfassung	159
2. Kostentragung bei Maßnahmen mit Beschlussfassung	160
II. Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft	161
1. Allgemeines	161
2. Abweichende Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG	163
D. Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	165
I. Instandhaltungsmaßnahmen – allgemein	165
1. Grundlagen	165
2. Vorbereitung und Beschlussfassung	167
II. Modernisierende Instandsetzung	170
E. Modernisierungsmaßnahmen	172
I. Grundlagen	172
II. Rechtmäßigkeit voraussetzungen	174
1. Materiell	174
2. Formell, insbesondere: Die Beschlussfassung	175
F. Sonderfragen	177
I. Empfehlungen zur Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen	177
1. Maßnahmen der Barrierefreiheit	177
2. Der Zitterbeschluss einer baulichen Veränderung	179
II. Bauliche Maßnahmen und öffentliches Baurecht	181
1. Bauliche Maßnahmen innerhalb der WEG	181
2. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück	182
III. Ersatzansprüche von Miteigentümern nach baulichen Veränderungen	183
IV. Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen	185
§ 5 Der Kauf vom Bauträger	189
A. Der Bauträgervertrag	189
I. Allgemeines zum Bauträgervertrag	189
II. Die Vergütung des Bauträgers	190
B. Die Abnahme	191
I. Voraussetzungen und Rechtsfolgen	191
II. Vertragliche Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	193
III. Beschlussfassung der Gemeinschaft	195
C. Mängelrechte und Beschlussfassung der Gemeinschaft	196
I. Mängelrechte	196
II. Folgen der Gemeinschaftsbezogenheit der Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums	200
1. Überblick	200
2. Beschlussfassung der Gemeinschaft	202
3. Die Problematik der Einbeziehung von Zweiterwerbern und Nicht-Anspruchsberechtigten	203

4. Die Fristsetzung	203
5. Konsequenzen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung für die individuelle Rechtsverfolgung	204
III. Überlegungen und Vorschläge zur Beschlussfassung	205
IV. Sonderfragen	211
1. Einbehalte und Aufrechnung	211
2. Vergleiche mit dem Bauträger	213
3. Handlungspflicht der Gemeinschaft bei Baumängeln	214
4. Die Pflichten des Verwalters bei Baumängeln am Gemeinschaftseigentum	215
D. Gemeinschaftliche Verwendung der vom Bauträger erhaltenen Mittel	216
§ 6 Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	219
A. Die ordnungsmäßige Verwaltung	219
I. Die Verwaltungsangelegenheiten	219
II. Der Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft	220
B. Einzelfälle (nicht) ordnungsmäßiger Verwaltung	221
C. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und seine Durchsetzung	226
I. Allgemeines	226
II. Die Regelungsklage	227
1. Grundlagen	227
2. Der Anspruch auf Beseitigung von Baumängeln als Beispiel	230
D. Die Pflicht zur Duldung der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich der Wohnung und daraus resultierende Erstattungsansprüche	232
§ 7 Die Wohnungseigentümerversammlung	237
A. Einberufung	237
I. Grundlagen	237
1. Allgemeines zur Wohnungseigentümerversammlung	237
2. Verwalterpflichten	238
3. Die Einberufung bei Weigerung oder Fehlen des Verwalters	239
4. Einstweiliger Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Einberufung	241
II. Die Adressaten der Einberufung	242
1. Die Miteigentümer	242
2. Sonderfälle	245
III. Form und Frist der Einberufung, Ort und Zeit der Versammlung	245
IV. Inhalt der Einladung	247
1. Allgemeines	247
2. Anspruch auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte	249
V. Die Wiederholungsversammlung nach Beschlussunfähigkeit	251
B. Der Verlauf der Wohnungseigentümerversammlung	252
I. Versammlungsleitung und Verfahrensbeschlüsse (Geschäftsordnungsbeschlüsse)	252
II. Beschlussfähigkeit	255

III.	Teilnahmerecht und Nichtöffentlichkeit	256
1.	Grundlagen	256
2.	Teilnahme außenstehender Dritter (Externer) – allgemein	257
3.	Teilnahme bevollmächtigter Vertreter	259
4.	Teilnahme von Beratern, Rechtsanwälten, Dolmetschern usw.	263
IV.	Ablauf und Ordnung	266
C.	Die Beschlussfassung	267
I.	Das Stimmrecht	267
1.	Grundlagen	267
2.	Das Stimmrecht in Sonderfällen	268
3.	Stimmrechtsausschlüsse	269
II.	Das Abstimmungsverfahren	272
1.	Grundlagen	272
2.	Die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	274
3.	Fehlerhafte Beschlüsse	275
D.	Das Protokoll	276
I.	Bedeutung, Inhalt und Form	276
II.	Frist zur Bereithaltung oder Versendung	279
III.	Anspruch auf Protokollberichtigung oder Feststellung des richtigen Beschlussinhalts	280
1.	Fehlerhafte Protokollierung des Versammlungsverlaufs	280
2.	Fehlerhafte Protokollierung von Beschlüssen	281
3.	Unterbliebene Beschlussfeststellung	283
E.	Die Beschluss-Sammlung	284
I.	Allgemeines	284
II.	Einzelheiten	285
1.	Der Verpflichtete	285
2.	Form	285
3.	Frist für die Eintragung	286
4.	Was ist einzutragen?	286
a)	Allgemeines	286
b)	Beschlüsse	288
c)	Gerichtliche Entscheidungen	288
5.	Nachträgliche Änderungen/Fehlerkorrektur	290
§ 8	Rechnungswesen und Finanzverwaltung	291
A.	Die Jahresabrechnung	291
I.	Allgemeines	291
1.	Grundlagen	291
2.	Abrechnungsentwurf, Einsichtnahmerecht und Beschlussfassung	292
II.	Gesamt- und Einzelabrechnung	294
1.	Muster	294
2.	Allgemeine Anforderungen an Darstellung und Inhalt	296
3.	Die Einzelabrechnung und ihr Verhältnis zur Gesamtabrechnung	298

4. Darstellung und Verbuchung von Zahlungen, insbes. Nach- und Teilzahlungen	300
5. Zahlungsrückstände	302
a) Zahlungsrückstände im abgerechneten Wirtschaftsjahr	302
b) Rückstände und Guthaben aus früheren Jahresabrechnungen	302
III. Verteilerschlüssel und Einzelfragen zu diversen Kostenpositionen	303
1. Der Verteilerschlüssel – allgemein	303
2. Der Verteilerschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten und die Möglichkeit seiner Änderung	304
3. Einzelne Betriebskostenarten	306
4. Heiz- und Warmwasserkosten	309
5. Gerichtliche Verfahren	318
6. Haushaltsnahe Dienstleistungen	320
7. Umsatzsteuer	322
8. Zahlungspflichten einzelner Miteigentümer und „direkte Zuordnung“ (Einzelbelastung)	323
IV. Kontenentwicklung und Status	325
V. Zur Instandhaltungsrückstellung	326
1. Allgemeines zur Instandhaltungsrückstellung	326
2. Die Darstellung in der Jahresabrechnung	328
a) Zahlungen (Zuführungen) zur Rücklage	328
b) Ausgaben, die aus der Rücklage finanziert wurden	328
c) Die Entwicklung der Rücklage	329
VI. Die Abrechnung nach einem Eigentümerwechsel	331
1. Grundsätze: Fälligkeitstheorie und Abrechnungsspitze	331
2. Hausgeldrückstände und Erwerberhaftung	332
VII. WEG-Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Wohnung	335
VIII. Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses	336
B. Der Wirtschaftsplan	339
I. Grundlagen und Muster	339
II. Einzelfragen	341
1. Aufstellung und Beschluss des Wirtschaftsplans	341
2. Wirtschaftsjahr und Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	342
3. Fälligkeit der Vorschüsse (Hausgeldforderungen) und Zahlungsmodalitäten	344
III. Anfechtung des Wirtschaftsplanbeschlusses	345
IV. Die Sonderumlage	346
C. Die Beitragsforderung (Hausgeld)	349
I. Grundlagen	349
II. Nachzahlungssaldo und Hausgeldrückstände im Prozess	350
III. Laufende Hausgeldklage und nachfolgende Jahresabrechnung	351
IV. Verzug und Verjährung	352
V. Rückforderung von Beitragszahlungen	352
D. Beschlüsse in Geldangelegenheiten gem. § 21 Abs. 7 WEG	353

§ 9 Hausgeldinkasso	357
A. Titulierung	357
I. Einleitung des Verfahrens	357
II. Unbeachtliche Einwände des Schuldners	358
III. Das gerichtliche Mahnverfahren	359
IV. Klagemuster (Hausgeldklage) mit Erläuterungen	361
B. Zwangsvollstreckung – Allgemeines	364
C. Zwangsverwaltung	365
I. Überblick	365
II. Antragsmuster und Erläuterung	367
III. Verteilung der Einnahmen des Zwangsverwalters	368
IV. Hausgeldzahlung durch den Zwangsverwalter	369
V. Zwangsverwaltung und WEG-Verwaltung	370
VI. Zwangsverwaltung und Insolvenz	370
D. Zwangsversteigerung	371
I. Überblick	371
II. Antragsvoraussetzungen	372
1. Titel	372
2. Einheitswertbescheinigung (3 %-Wertgrenze)	373
3. Grundbuchzeugnis gem. § 17 Abs. 2 ZVG	374
III. Antragsmuster und Erläuterung	375
IV. Was fällt in Rangklasse 2?	376
V. Anmeldung oder Beitritt zu einem laufenden Verfahren; Nachtitulierung	377
VI. Versteigerungstermin und Erlösverteilung	379
VII. Zwangsversteigerung und Insolvenz	382
E. Sicherungshypothek	383
F. Versorgungssperre	385
I. Überblick	385
II. Besonderheiten bei selbstgenutzter Wohnung	386
III. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	387
G. Die Entziehung des Wohnungseigentums	388
§ 10 Der Verwalter	389
A. Begründung und Beendigung der Verwalterstellung	389
I. Allgemeines	389
1. Bestellung und Verwaltervertrag	389
2. Gesellschaften als Verwalter	390
3. Delegation der Verwaltertätigkeit	391
4. Verkauf von Verwaltungen	392
II. Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer	393
1. Vorbereitung der Beschlussfassung	393
2. Die Beschlussfassung	395
a) Wahlverfahren	395
b) Stimmrechtsausschlüsse	396
c) Inhalt des Bestellungsbeschlusses	397

d) Empfehlungen zum Verwalterwechsel	398
3. Laufzeit der Bestellung	399
4. Die erneute Bestellung des Verwalters (Wiederwahl)	400
III. Die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	400
1. Überblick	400
2. Einzelne Gründe für die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	402
a) Interessenkollision bei Selbstbestellung, Stimmrechtsmissbrauch	403
b) Verwalter betätigt sich als Verkaufsmakler	403
c) Sonstige Einzelfälle	404
3. Rechtsfolgen erfolgreicher Anfechtung	405
4. Einstweiliger Rechtsschutz	406
IV. Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	407
1. Allgemeines	407
2. Laufzeit	409
V. Die Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund	409
VI. Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund	411
1. Allgemeines	411
2. Der Zusammenhang von Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags	413
3. Abmahnung und Frist	414
4. Stichwortverzeichnis der Gründe für eine vorzeitige Abberufung/Kündigung	415
a) Allgemeines	415
b) Rechnungswesen	416
c) Das Stadium nach dem Erstbezug	417
5. Die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	418
a) Allgemeines	418
b) Rechtsfolgen	419
6. Der Anspruch auf Abberufung und seine Durchsetzung	420
VII. Die Amtsniederlegung	424
VIII. Pflichten des Verwalters nach dem Ende der Verwalterstellung	426
1. Herausgabe von Unterlagen	426
2. Herausgabe (Zahlung) von Geld	430
3. Jahresabrechnung und Rechenschaftspflicht (Rechnungslegung)	431
B. Fehlen des Verwalters und gerichtliche Bestellung	433
I. Allgemeines	433
II. Die gerichtliche Entscheidung	435
III. Einstweiliger Rechtsschutz	436
C. Der Verwaltervertrag	438
I. Allgemeines	438
II. Der Abschluss des Vertrags	440
1. Vertragsabschluss bei der Erstverwalterbestellung in der Gemeinschaftsordnung	440
2. Vertragsabschluss durch Beschluss der Wohnungseigentümer	441
3. Delegation des Vertragsabschlusses	442

III.	Inhaltskontrolle des Vertrags	444
1.	Beschlussmängelkontrolle	444
a)	Anfechtung wegen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	444
b)	Nichtigkeitsfeststellungsklage, insbes.: Die AGB-Inhaltskontrolle	445
2.	Erläuterung häufiger Vertragsklauseln	446
IV.	Die Vergütung des Verwalters	451
1.	Allgemeines	451
2.	Sondervergütungen	453
a)	Allgemeines	453
b)	Kostentragung des Verursachters	455
c)	Einzelne Vergütungsregelungen	455
V.	Der Verwalter ohne Verwaltervertrag und der faktische Verwalter	459
1.	Der Verwalter ohne Verwaltervertrag	459
2.	Der faktische Verwalter	460
D.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	461
I.	Grundlagen	461
II.	Einzelne Aufgaben und Befugnisse	462
1.	Die Durchführung von Beschlüssen	462
2.	Die Durchführung der Hausordnung	463
3.	Instandhaltungsmaßnahmen	463
a)	Maßnahmen ohne Beschlussfassung – laufende und dringende	463
b)	Der Normalfall: Maßnahmen gemäß Beschlussfassung	465
4.	Die Geldverwaltung	467
5.	Der Verwalter im Passivprozess	469
a)	Der Verwalter als Zustellungsvertreter	469
b)	Die Pflicht zur Unterrichtung der Miteigentümer	471
c)	Der Verwalter als Vertreter im Prozess	471
d)	Die Beauftragung eines Rechtsanwalts	474
e)	Vertretung im Vollstreckungsverfahren	476
6.	Der Verwalter im Aktivprozess; die Geltendmachung von Ansprüchen	476
7.	Sonstiges	478
a)	Maßnahmen zur Fristwahrung und zur Abwehr sonstiger Rechtsnachteile	478
b)	Die Zustellung sonstiger Erklärungen an den Verwalter	478
c)	Die Abgabe sog. „Hausbesitzererklärungen“	479
d)	Informationspflicht über Rechtsstreit	479
e)	Die Vertretung der Gemeinschaft beim Fehlen eines Verwalters	479
III.	Konsequenzen unberechtigter Vertragsabschlüsse und Zahlungen	480
IV.	Rechnungslegung, Auskünfte, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Eigentümerliste	483
E.	Der Nachweis der Verwalterstellung, insbesondere die Vollmachtsurkunde	486
I.	Der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt gem. § 26 Abs. 3 WEG	486
II.	Die Vollmachtsurkunde	487

F. Die Haftung des Verwalters	489
I. Grundlagen	489
II. Die Haftung auf Prozesskosten	490
III. Einzelne Haftungsfälle	493
1. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung	493
2. Baumängel und Instandhaltung	495
3. Abwicklungspflichten nach dem Ende der Amtszeit	495
4. Verschiedenes	495
IV. Die Entlastung	497
§ 11 Der Verwaltungsbeirat	499
A. Bestellung und Abberufung	499
B. Aufgaben	501
C. Innere Organisation und Entschädigung	502
D. Haftung	503
§ 12 Verschiedenes	505
A. Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander und zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	505
I. Schadensersatzhaftung	505
II. Sonstige Ersatzansprüche	507
1. Der verschuldensunabhängige „nachbarrechtliche“ Aufopferungsanspruch	507
2. Aufwendungersatz, insbesondere nach Notgeschäftsführung	508
III. Haftung für Mieter und andere Nutzer	509
B. Die Haftung gegenüber Dritten für gemeinschaftliche Verbindlichkeiten	510
I. Die Haftung der Gemeinschaft und die Zwangsvollstreckung gegen sie	510
II. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer	510
1. Die akzessorische Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft	510
2. Die Haftung der Wohnungseigentümer für „Aufbauschulden“ einer Bauherrengemeinschaft	512
3. Die Haftung für Abgaben und Entgelte bei Leistungen der Daseinsvorsorge	513
a) Öffentlich-rechtliche Gebühren	513
b) Privatrechtliche Nutzungsverhältnisse	514
C. Die Verkehrssicherungspflicht	515
I. Allgemeines	515
II. Einzelfälle	518
D. Versicherungsfragen	518
I. Gebäudeversicherung	518
II. Rechtsschutzversicherung	521
E. Die Insolvenz – Einige praktische Fragen	522
I. Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	522
II. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	522
1. Insolvenzantrag durch die Gemeinschaft?	522
2. Die Verbraucherinsolvenz	523

3. Der vorläufige Insolvenzverwalter	523
4. Rechtsfolgen der Insolvenzeröffnung	524
5. Hausgeldrückstände	526
III. Insolvenz des Verwalters	527
F. Die Mehrhausanlage	527
I. Allgemeines	527
II. Die Vereinbarung separater Verwaltung und Kostentragung; Untergemeinschaften	530
G. Die Zweiergemeinschaft	533
H. Verkauf einer Wohnung und Haftung des Verkäufers	534
§ 13 Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen	537
A. Überblick: ZPO statt FGG	537
B. Zuständigkeit	538
I. Die Binnenstreitigkeiten	538
II. Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	540
C. Die Klage (allgemein)	540
I. Die Beteiligten und ihre Bezeichnung	540
1. Die Klage „Alle gegen einen“	540
2. Die Klage „Einer gegen die übrigen“	541
3. Die Klage „Einer gegen einen (oder wenige)“	542
II. Die Zustellung der Klage gegen die Miteigentümer	543
1. Der Verwalter als Zustellungsvertreter	543
2. Der von der Gemeinschaft bestellte Ersatzzustellungsvertreter	544
3. Der gerichtlich bestellte Ersatzzustellungsvertreter	544
III. Die Beiladung	546
D. Die Beschlussanfechtung (Anfechtungsklage)	548
I. Übersicht	548
II. Klage- und Urteilmuster	551
III. Klagebefugnis	553
IV. Klage- und Begründungsfrist	554
V. Prozesskostenhilfe und Beschlussanfechtung	556
VI. Fehlerhafte Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses	557
VII. Die Anfechtung des Negativbeschlusses	557
1. Fehlerhafte Feststellung und Verkündung eines Negativbeschlusses	557
2. Zutreffende Feststellung, aber materielle Rechtswidrigkeit eines Negativbeschlusses	558
E. Der Vergleich	559
F. Kostenentscheidung und Kostenersstattung	560
G. Der Streitwert	563
I. Grundlagen	563
II. Einzelfälle	564
III. Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss	568

H. Rechtsmittel	569
I. Berufung	569
1. Zulässigkeit	569
2. Begründetheit	571
3. Kosten und Kostenentscheidung	573
II. Revision gegen Berufungsurteile	573
III. Beschwerde	574
1. Sofortige Beschwerde	574
2. Rechtsbeschwerde	575
§ 14 Anhang	577
A. Verwaltervertrag	577
B. Verwaltervollmacht	583
Stichwortverzeichnis	585