

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	VII
Anstelle eines Vorwortes	XXVII
Literatur	XXX
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
Kapitel A. Warum überhaupt Wohnungseigentum?	1
I. Ein (wirklich nur ganz) kurzer historischer Ausflug	1
II. Warum BGB-Recht allein nicht ausreichend ist	5
III. Sachenrechtliche Anforderungen an das neue Rechtsinstitut	14
IV. Unterschiedliche theoretische Ansätze	16
Kapitel B. Zur Terminologie	19
I. Begriffsbildung	19
II. Abgrenzung	28
Kapitel C. Zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum (Gegenstand des Sondereigentums)	31
I. Bedeutung der Abgrenzung	31
II. Gemeinschaftseigentum	32
III. Sondereigentum	36
IV. Sachenrechtliche Vereinbarungen zum Gemeinschaftseigentum	39
Kapitel D. Begründung des Wohnungseigentums	41
I. Begründungsmöglichkeiten und Gesetzessystematik	41
II. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	42
III. Grundbuchmäßige Behandlung	58
IV. Vormerkungen	74
V. Der „werdende Wohnungseigentümer“ im Gründungsstadium	75
VI. Mängel bei der Begründung	81
Kapitel E. Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums	91
I. Die gesetzliche Regelungshierarchie	92
II. Gesetzlicher Inhalt des Wohnungseigentums	93
III. Rechtsgeschäftlicher Inhalt des Sondereigentums	99
IV. Wohnungseigentumsrechtliche Öffnungsklauseln	109
V. Sondernutzungsrechte	116
VI. Veräußerungsbeschränkung	135
VII. Bauliche Maßnahmen	152
Kapitel F. Verfügungen über das Wohnungseigentum	155
I. Vorbemerkungen	155
II. Übertragung des Wohnungseigentums	156
III. Belastung des Wohnungseigentums	162
IV. Veränderungen des Wohnungseigentums	171
Kapitel G. Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	209
I. Der Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	209
II. Besonderheiten	230

Kapitel H. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	233
I. Grundsätze der Verwaltung	233
II. Die Eigentümerversammlung	236
III. Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer	263
Kapitel I. Wohnungseigentumsverwalter und Verwaltungsbeirat	281
I. Vorbemerkung	282
II. Wohnungseigentumsverwalter	282
III. Verwalterlose Wohnungseigentümergemeinschaften	319
IV. Verwaltungsbeirat	321
Kapitel J. Das Finanzwesen der Wohnungseigentümer	329
I. Vorbemerkung	330
II. Grundsätze	330
III. Wirtschaftsplan	332
IV. Jahresabrechnung	338
V. Musterabrechnung	354
Kapitel K. Bauliche Veränderungen und Modernisierungen	355
I. Vorbemerkungen	355
II. Bauliche Veränderungen	356
III. Modernisierung	373
Kapitel L. Prozessuale und andere Besonderheiten	379
I. Prozessuale Besonderheiten in Wohnungseigentumssachen	379
II. Entziehung des Wohnungseigentums	405
Kapitel M. Zwangsvollstreckung und Versorgungssperre	411
I. Vorbemerkung	412
II. Einzelzwangsvollstreckung	412
III. Gesamtwangsvollstreckung	427
IV. Außergerichtliche Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen	433
Kapitel N. Beendigung des Wohnungseigentums	439
I. Abgrenzung	439
II. Eintritt und Rechtswirkungen der Beendigung	444
III. Grundbuchmäßige Behandlung	446
IV. Sonderfall: Umwandlung von Wohnungseigentum an Doppel- oder Reihenhäusern im Wege der Realteilung	447
Kapitel O. Wohnungs- und Teilerbaurechte sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	449
I. Wohnungs- und Teilerbaurechte	449
II. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	455
Kapitel P. Lösungshinweise zu den Wiederholungsaufgaben und Vertiefungsfragen	459
Anhang	475
Sachregister	507

Inhaltsverzeichnis

Kapitel A. Warum überhaupt Wohnungseigentum?	1
I. Ein (wirklich nur ganz) kurzer historischer Ausflug	1
1. Notwendigkeit	1
2. Der Rechtsgrundsatz des römischen Rechts	1
3. Das Stockwerkseigentum nach deutschem Recht	2
4. Der Akzessionsgrundsatz des BGB	2
5. Das Schicksal des Stockwerkseigentums in Deutschland	3
II. Warum BGB-Recht allein nicht ausreichend ist	5
1. Die normative Kraft des Faktischen	5
2. Rechtsgemeinschaft als Grundlage	5
a) Bruchteilsgemeinschaft	6
b) Gesamthandsgemeinschaften	7
c) Bruchteilsberechtigung oder gesamthänderische Bindung?	8
3. Warum eine Bruchteilsgemeinschaft nach BGB den Anforderungen gleichwohl nicht genügen kann	9
a) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft der Miteigentümer	9
b) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit Gebrauchsvereinbarung	9
c) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit eingetragener Verwaltungs- und Benutzungsregelung	11
d) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit eingetragener Verwaltungs- und Benutzungsregelung sowie eingetragenem Auseinandersetzungsausschluss	12
aa) Vorliegen eines wichtigen Grundes	12
bb) Keine Erstreckungswirkung gegenüber Gläubiger	12
cc) Untergangsgefährdung	13
e) Zwischenergebnis	13
III. Sachenrechtliche Anforderungen an das neue Rechtsinstitut	14
1. Verkehrsfähigkeit	14
a) Besonders ausgestaltetes Miteigentum	14
b) Untrennbare Rechtseinheit	15
2. Abgeschlossenheit	15
3. Unauflöslichkeit	15
IV. Unterschiedliche theoretische Ansätze	16
1. Die Auffassung von der Prädominanz des Miteigentums	16
2. Die Auffassung von der dreigliedrigen Einheit des Wohnungseigentums	16
3. Die Auffassung vom Wohnungseigentum als grundstücksgleichem Recht	17
4. Die gesellschaftsrechtlichen Auffassungen	17

Kapitel B. Zur Terminologie	19
I. Begriffsbildung	19
1. Wohnungseigentum	19
2. Teileigentum	21
3. Kombiniertes Wohnungs- und Teileigentum	22
4. Gemeinschaftliches Eigentum	23
5. Grundstück	25
6. Sondereigentum	26
7. Raumeigentum	27
II. Abgrenzung	28
1. Unzulässiges Mitsondereigentum	28
2. Zulässiges Nachbareigentum	28
3. Unzulässiges abgesondertes Miteigentum	29
4. Unzulässiges Unterwohnungseigentum	29
Kapitel C. Zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum (Gegenstand des Sondereigentums)	31
I. Bedeutung der Abgrenzung	31
II. Gemeinschaftseigentum	32
1. Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen	32
2. Zwingendes Gemeinschaftseigentum	33
a) Regelungssystematik	33
b) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind	34
aa) Räume	34
bb) Bestand und Sicherheit des Gebäudes	34
cc) Dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Anlagen und Einrichtungen	35
dd) Veränderung der äußeren Gestaltung	36
III. Sondereigentum	36
1. Bestimmte Räume	37
2. Gebäudebestandteile	38
IV. Sachenrechtliche Vereinbarungen zum Gemeinschaftseigentum	39
Kapitel D. Begründung des Wohnungseigentums	41
I. Begründungsmöglichkeiten und Gesetzesssystematik	41
II. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	42
1. Vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG)	42
a) Vorhandene Bruchteilstgemeinschaft	42
b) Vorgängige Änderungen in der Zusammensetzung	42
c) Dingliche Einigung	43
d) Grundbucheintragung	43
2. Teilungserklärung durch den (Allein-)Eigentümer (§ 8 WEG)	46
a) Teilungserklärung	46
b) Bestimmung der Miteigentumsanteile	47

Inhaltsverzeichnis

c) Grundbucheintragung	48
3. Gemeinsame Begründungsvoraussetzungen	48
a) Zustimmungen dinglich Berechtigter	48
aa) Das gesamte Grundstück als bisheriger Belastungsgegenstand	49
bb) Lediglich ein Miteigentumsanteil als bisheriger Belastungsgegenstand	51
(1) Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG ..	51
(2) Begründung von Wohnungseigentum gem. § 3 WEG ..	52
b) Ein Grundstück im Rechtssinne	52
c) Gebäude	53
d) Miteigentumsanteile und Sondereigentum	54
e) Bestimmung und Abgrenzung des Eigentumsbereiche	55
f) Regelungen zur Gemeinschaftsordnung	55
g) Genehmigungserfordernisse	57
aa) Gerichtliche Genehmigungserfordernisse	57
bb) Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	58
III. Grundbuchmäßige Behandlung	58
1. Formelle Eintragungsvoraussetzungen	58
a) Prüfungskompetenz des Grundbuchgerichts	58
b) Allgemeine Eintragungsvoraussetzungen	59
c) Besondere Eintragungsvoraussetzungen	60
aa) Aufteilungsplan	60
bb) Abgeschlossenheitsbescheinigung	64
d) Prüfungsaufbau	69
2. Grundbucheintragungen	72
a) Schließung des Grundstücksgrundbuchs	72
b) Anlegung separater Wohnungs- u. Teileigentumsgrundbücher	72
IV. Vormerkungen	74
1. Erwerbsvormerkung <i>nach</i> Begründung des Wohnungseigentums	74
2. Vormerkung <i>vor</i> Begründung des Wohnungseigentums	74
a) Gesicherter Anspruch	74
b) Bewilligungserfordernis und Belastungsgegenstand	75
V. Der „werdende Wohnungseigentümer“ im Gründungsstadium	75
1. Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft	75
2. Notwendigkeit für ein Vorziehen der WEG-Regelungen bei der Vorratsteilung	76
3. Die Rechtsfigur des werdenden Wohnungseigentümers	76
4. Zuordnung der Rechtspositionen	77
5. Kontinuität der Rechtsstellung	79
6. Erst- und Zweiterwerb	79
VI. Mängel bei der Begründung	81
1. Bauliche Mängel und Fehler	81
a) Fehlende Fertigstellung des Gebäudes	81
b) Keine Grundbuchunrichtigkeit durch abweichende Bauausführung	82

Inhaltsverzeichnis

c) Änderungen der Raumaufteilung im Sondereigentum	82
d) Zusätzliche Räumlichkeiten	83
e) Errichtung an anderer Stelle	83
f) Baulicher Übergriff auf fremdes Eigentum	83
2. (Verfahrens-)rechtliche Mängel und Fehler	84
a) Nichtigkeit der Aufteilung nach allgemeinen Regeln	84
b) Unrichtige Angabe der Miteigentumsanteile	85
c) Unterbliebene Zuordnung zum Sondereigentum	86
d) Fehlerhafte Zuordnung zum Sondereigentum	86
e) Fehlende Kennzeichnung von Sondereigentum	87
f) Widersprüchliche Angaben zum Gegenstand des Sonder- eigentums	87
g) Unrichtige Angabe der Zweckbestimmung	87
h) Widersprüchliche Zweckbestimmungen	88
i) Fehlerhafte Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	89
j) Fehlender Aufteilungsplan	89
k) Widersprüchliche Angaben in den Anlagen zur Eintragungs- bewilligung	89
l) Fehlende oder nachträglich wegfallende Abgeschlossenheit	89
Kapitel E. Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums	91
I. Die gesetzliche Regelungshierarchie	92
II. Gesetzlicher Inhalt des Wohnungseigentums	93
1. Rechte der Wohnungseigentümer	93
a) Rechte aus dem Sondereigentum	93
b) Rechte aus dem Miteigentum	94
2. Pflichten der Wohnungseigentümer	95
a) Instandhaltungspflicht des Sondereigentums	95
b) Rücksichtsvoller Gebrauch des Sonder- und des Gemein- schaftseigentums	96
c) Einwirkungspflicht	96
d) Duldungspflicht	97
e) Gestattungspflicht	98
III. Rechtsgeschäftlicher Inhalt des Sondereigentums	99
1. Vorüberlegungen	99
2. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	99
a) Zustandekommen von Vereinbarungen	99
b) Inhalt von Vereinbarungen	100
c) Drittwirkung einer Vereinbarung	101
aa) Wohnungseigentümer	101
bb) Dinglich Berechtigte	102
d) Fehlerfolgen	102
e) Grundbucheintragung	103
3. Beschlüsse der Wohnungseigentümer	104
a) Abgrenzung Vereinbarung und Beschluss	104
b) Zustandekommen von Beschlüssen	105
c) Drittwirkungen eines Beschlusses	105
d) Fehlerfolgen	106

e) Grundbucheintragung	107
IV. Wohnungseigentumsrechtliche Öffnungsklauseln	109
1. Rechtsgeschäftliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel	109
a) Inhalt einer Öffnungsklausel	109
b) Materielle und formelle Voraussetzungen	110
c) Mitwirkung Drittberechtigter	111
d) Einordnung der zugelassenen Mehrheitsentscheidung	111
e) Zulässigkeit einer Mehrheitsentscheidung	114
2. Gesetzliche Öffnungsklauseln	115
V. Sondernutzungsrechte	116
1. Begriff und Rechtsnatur	116
2. Gegenstand von Sondernutzungsrechten	117
3. Inhaltliche Ausgestaltung von Sondernutzungsrechten	118
a) Nutzungsumfang	118
b) Schranken der Nutzungsbefugnis	118
c) Bedingungen und Befristungen	119
d) Unterhaltungs- und Kostentragungspflicht	120
e) Abgrenzung	120
4. Begründung von Sondernutzungsrechten	120
a) Allgemeine Anforderungen	120
b) Anforderungen an die Verdinglichung	121
c) Bestimmtheitsgrundsatz	122
d) Grundbucheintragung	123
e) Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten	125
aa) Gestreckte Begründung durch vorbehaltene Zuordnung von Sondernutzungsrechten	125
cc) Gestreckte Begründung durch aufschiebend bedingte Zuordnung von Sondernutzungsrechten	126
f) Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	126
5. Berechtigter	127
6. Übertragung von Sondernutzungsrechten	128
a) Übertragung schuldrechtlicher Sondernutzungsrechte	128
b) Übertragung verdinglichter Sondernutzungsrechte	129
aa) Übertragung eines Wohnungseigentums mit dem zugeordneten Sondernutzungrecht	129
bb) Isolierte Übertragung eines Sondernutzungsrechts	129
c) Gutgläubiger Erwerb	130
7. Belastung von Sondernutzungsrechten	130
8. Änderungen von Sondernutzungsrechten	132
a) Grundsätze	132
b) Exemplarische Veränderungen bei Sondernutzungsrechten	132
aa) Veränderungen des räumlichen Ausübungsbereichs	132
bb) Inhaltliche Veränderungen	133
9. Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten	134
VI. Veräußerungsbeschränkung	135
1. Sinn und Zweck	135
2. Begründung der Veräußerungsbeschränkung	136
a) Vereinbarung	136

Inhaltsverzeichnis

b) Eintragung in das Grundbuch	136
aa) Notwendigkeit der Eintragung	136
bb) Art und Umfang der Eintragung	137
c) Zustimmungen Dritter	139
3. Veräußerung	140
a) Veräußerungsbegriff	140
b) Typische Veräußerungsfälle	141
c) Keine Veräußerungsfälle	141
d) Beschränkung und Erweiterung des Anwendungsbereichs	142
aa) Beschränkung des Anwendungsbereichs	142
bb) Erweiterung des Anwendungsbereichs	143
4. Zustimmungsberechtigung	144
a) Wohnungseigentümer und Dritte	144
b) Wohnungseigentumsverwalter	144
5. Erteilung, Widerruf und Wegfall der Zustimmung	145
a) Systematische Einordnung	145
aa) Zustimmungserfordernis als Verfügungsbeschränkung	145
bb) Zustimmungserfordernis als inhaltsbestimmende Ausgestaltung des Sondereigentums	146
b) Wirkung einer erteilten Zustimmung	146
6. Verweigerung der Zustimmung	147
7. Nachweis der Zustimmung	148
8. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	150
a) Grundsatz	150
b) Mehrheitsbeschluss	150
c) Grundbuchberichtigung	151
d) Rückgängigmachung der Aufhebung	151
VII. Bauliche Maßnahmen	152
1. Anwendungsbereich und rechtliche Einordnung	152
2. Vereinbarung baulicher Veränderungen	152
Kapitel F. Verfügungen über das Wohnungseigentum	155
I. Vorbemerkungen	155
1. Verfügungen	155
2. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	156
II. Übertragung des Wohnungseigentums	156
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen einer Übertragung	156
2. Formell-rechtliche Voraussetzungen einer Übertragung	158
3. Das kausale Rechtsverhältnis	159
a) Erwerb von einem Wohnungseigentümer	159
b) Erwerb von einem Bauträger	159
aa) Bauträgervertrag	159
bb) Vergütung	160
cc) Abnahme	160
dd) Mängelrechte	161
III. Belastung des Wohnungseigentums	162
1. Grundsätze	162
a) Materiell-rechtliche Voraussetzungen einer Belastung	162

2. Formell-rechtliche Voraussetzungen einer Belastung	163
3. Gesetzlich zulässige Bruchteilsbelastungen	163
a) Nießbrauchsrechte	163
b) Vorkaufsrechte	164
c) Reallasten	165
d) Grundpfandrechte	165
e) Vormerkungen	167
4. Ausnahmsweise zulässige Einzelbelastungen	167
a) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	167
b) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	170
5. Notwendige Gesamtbela	170
stungen aller Wohnungseigentumsrechte	170
IV. Veränderungen des Wohnungseigentums	171
1. Vorbemerkung	171
2. Veränderungen durch den aufteilenden Eigentümer	171
a) Grundsatz	171
b) Mitwirkung dinglich Berechtigter	172
c) Entbehrl	173
aa) Verdinglichte Ermächtigungen	173
bb) Änderungsvollmachten	174
d) Bescheinigungen	174
3. Änderungen bei bestehender Eigentümergemeinschaft	175
a) Grundsätze	175
b) Veränderungen der Miteigentumsanteile in Größe und Anzahl	176
aa) Isolierte Veränderung der Miteigentumsanteile	176
bb) Rechtliche Zusammenlegungen von Wohnungseigentum	178
(1) Vereinigung mehrerer Wohnungseigentumseinheiten	178
(2) Bestandteilszuschreibung	182
(3) Vereinigungsähnliche Grundbucheintragungen	183
c) Veränderungen am aufgeteilten Grundstück	185
aa) Veräußerung einer Grundstücksteilfläche	185
(1) Vorüberlegungen	185
(2) Die Veräußerung einer unbebauten Grundstücksteilfläche und einer Grundstücksteilfläche mit Räumlichkeiten im Gemeinschaftseigentum	185
(3) Die Veräußerung einer Grundstücksteilfläche mit Räumlichkeiten im Sondereigentum	187
bb) Hinzuerwerb einer Grundstücksfläche	189
d) Gegenständliche Veränderungen des Gemeinschafts- oder Sondereigentums	192
aa) Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	192
bb) Unterteilung von Wohnungseigentum	195
cc) Isolierte Veränderungen des Sondereigentums	198
(1) Aufhebung von Sondereigentum	198
(2) Abspaltung von Sondereigentum	198
(3) Tausch von Sondereigentum	200

e) Inhaltliche Veränderungen des Sondereigentums	201
aa) Grundsätze	201
bb) Exemplarische Inhaltsänderungen.....	204
(1) Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	204
(2) Änderung einer vereinbarten Kosten- und Lasten- tragungspflicht.....	206
cc) Weitere Inhaltsänderungen	206
Kapitel G. Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	209
I. Der Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	209
1. Grundsatz	209
2. (Teil-)Rechtsfähigkeit	210
a) Rechtsgrundlage	210
b) Begriffsbildung und Rechtsnatur	210
c) Sinn und Zweck	212
d) Beginn der Rechtsfähigkeit	213
e) Ende der Rechtsfähigkeit	213
3. Ausübungsbereiche	214
a) Ausübung im eigenen Namen	214
aa) Grundsatz	214
bb) Der rechtsfähige Verband als Inhaber dinglicher Rechte ..	217
(1) Gläubiger von Grundpfandrechten.....	217
(2) Berechtigter einer Dienstbarkeit	218
(3) Berechtigter eines Vorkaufsrechts.....	219
(4) Berechtigter einer Reallast	219
(5) Eigentümer eines Grundstücks.....	219
(6) Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums- rechts	220
(7) Grundbuchverfahren	221
b) Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft	224
aa) Grundsatz	224
bb) Grenzen der Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis ..	225
cc) Arten der Rechtsausübung	226
(1) Geborene Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis (§ 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 1 WEG).....	226
(2) Gekorene Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis (§ 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG).....	227
II. Besonderheiten	230
1. Die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft	230
2. Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen	231

Kapitel H. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	233
I. Grundsätze der Verwaltung	233
1. Organisation der Verwaltung.....	233
2. Der Verwaltungsbegriff	234
3. Gegenstand der Verwaltung	235
II. Die Eigentümersversammlung	236
1. Bedeutung der Eigentümersversammlung	236
2. Einberufung der Eigentümersversammlung.....	236
a) Zur Einberufung befugte Personen	236
aa) WEG-Verwalter.....	236
bb) Verwaltungsbeirat	237
cc) Einzelne Wohnungseigentümer	237
dd) Änderungen der Einberufung	237
b) Einzuladende Personen	238
aa) Wohnungseigentümer	238
bb) Werdende Wohnungseigentümer	238
cc) Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Vertreter	239
dd) Parteien kraft Amtes	239
ee) Funktionsträger	240
ff) Dinglich Berechtigte	241
gg) Einladungsmangel	241
c) Einberufungsfrist	241
d) Form und Inhalt der Einladung	242
e) Zeit und Ort der Eigentümersversammlung	242
f) Verzicht auf Einhaltung	243
3. Erzwingung einer Eigentümersversammlung.....	243
a) Einberufung auf Verlangen einer Minderheit.....	243
b) Einberufung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung ..	244
4. Teilnahme an der Eigentümersversammlung	245
a) Grundsätze	245
b) Teilnahmeberechtigte Personen	245
c) Besonderheiten.....	245
aa) Bevollmächtigte	245
bb) Beistände	247
5. Stimmrecht in der Eigentümersversammlung	247
a) Inhaber des Stimmrechts	247
aa) Grundsatz	247
bb) Besonderheiten	248
(1) Gemeinschaftliches Eigentum	248
(2) Mehrfachberechtigungen	248
(3) Werdender Wohnungseigentümer.....	249
(4) Stimmrechtsvollmachten	249
b) Ausschluss des Stimmrechts.....	249
aa) Grundsatz	249
bb) Stimmrechtsausschluss aufgrund Interessenkollision ..	250
cc) Stimmrechtsausschluss aufgrund Entziehungsurteils.....	251
dd) Stimmrechtsausschluss aufgrund Majorisierung	251
ee) Stimmrechtsausschluss aufgrund gegenständlicher Betroffenheit?	252

6.	Durchführung der Eigentümersammlung	253
a)	Versammlungsleitung	253
b)	Geschäftsordnung	253
c)	Ablauf	253
d)	Beschlussfähigkeit	253
7.	Wiederholung der Eigentümersammlung	256
8.	Niederschrift über die Eigentümersammlung	256
a)	Aufnahme einer Niederschrift	256
aa)	Sinn und Zweck	256
bb)	Ersteller der Niederschrift	257
cc)	Unterschriften	257
dd)	Inhalt	258
ee)	Form der Niederschrift	259
ff)	Erstellungsfrist	259
gg)	Übersendung der Niederschrift	259
hh)	Niederschrift als Wirksamkeitserfordernis für Beschlüsse	259
b)	Nachweisführung mittels Niederschrift	260
aa)	Beweiskraft	260
bb)	Nachweisführung im Grundbuchverfahren	260
9.	Beschluss-Sammlung	262
a)	Inhalt der Beschluss-Sammlung	262
b)	Verhältnis Beschluss-Sammlung – Niederschrift	262
c)	Abdingbarkeit	263
III.	Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer	263
1.	Grundsätze	263
2.	Anforderungen an eine wirksame Beschlussfassung	264
a)	Regelungswille	264
b)	Formelle Ordnungsmäßigkeit	264
c)	Materielle Ordnungsmäßigkeit	265
aa)	Verwaltungshandeln	265
bb)	Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	265
cc)	Gesetzliche Beispiele ordnungsmäßiger Verwaltung	266
dd)	Durchsetzung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung	266
3.	Entstehungsvoraussetzungen für einen Beschluss	267
a)	Antragstellung	267
b)	Ort der Beschlussfassung	267
c)	Abstimmungsverfahren	267
d)	Stimmenmehrheit	268
aa)	Mehrheitsfindung	268
bb)	Bestimmung der Mehrheit	268
cc)	Auszählungsverfahren	269
dd)	Unwirksamkeit, Anfechtung und Widerruf einer abgegebenen Stimme	269
e)	Verkündung des Beschlussergebnisses	270
4.	Auslegung eines Beschlusses	271
5.	Nicht- und Negativbeschlüsse	271
a)	Nichtbeschluss	271
b)	Negativbeschluss	272

6. Zweitbeschlüsse	272
a) Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	272
b) Abändernde und ergänzende Zweitbeschlüsse	273
7. Einstimmige und allstimmige Beschlüsse	273
a) Einstimmige Beschlüsse	273
b) Allstimmige Beschlüsse	274
aa) Voraussetzung und Abgrenzung	274
bb) Schriftliche Beschlussfassung	274
8. Fehlerhafte Beschlüsse	276
a) Grundsatz	276
b) Niedrige Beschlüsse	276
c) Anfechtbare Beschlüsse	278
d) Unbestimmte Beschlüsse	278
Kapitel I. Wohnungseigentumsverwalter und Verwaltungsbeirat	281
I. Vorbemerkung	282
II. Wohnungseigentumsverwalter	282
1. Grundsätze	282
a) Bedeutung des Verwalters	282
b) Unterschiedliche Funktionszuordnungen	282
c) Keine Registereintragung des Wohnungseigentumsverwalters	283
d) Sondereigentumsverwaltung	284
2. Person des Wohnungseigentumsverwalters	284
a) Einheitlichkeit der Verwaltung	284
b) Natürliche Person	285
c) Juristische Person und Handelsgesellschaft	285
d) Übergang der Verwalterstellung	286
e) Qualifikationsanforderungen	287
3. Bestellung und Anstellung des Wohnungseigentumsverwalters ..	288
a) Trennungstheorie	288
b) Bestellung des Wohnungseigentumsverwalters	289
aa) Bestellung durch Mehrheitsbeschluss	289
bb) Bestellung in der Gemeinschaftsordnung (Teilungs- erklärung)	291
cc) Bestellungsdauer	292
dd) Wiederholte Bestellung des Verwalters	293
ee) Rückwirkende Bestellung	293
ff) Anfechtung der Verwalterbestellung	294
c) Anstellung des Wohnungseigentumsverwalters	295
aa) Rechtsnatur und Zustandekommen des Verwalter- vertrages	295
bb) Inhalt des Verwaltervertrages	297
(1) Mindestinhalt	297
(2) Vertragsdauer	298
(3) Verwaltervergütung	298
(4) Inhaltskontrolle	299
cc) Anfechtung	300
4. Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentumsverwalters ..	300
a) Regelungsstruktur	300

Inhaltsverzeichnis

b) Aufgaben und Befugnisse gem. § 27 Abs. 1 WEG	303
aa) Durchführung von Beschlüssen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 Var. 1 WEG)	303
bb) Durchführung der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 Var. 2 WEG)	304
cc) Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG)	304
dd) Notgeschäftsführung (§ 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG)	306
ee) Anforderung von Lasten- und Kostenbeiträgen (§ 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG)	307
ff) Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG) . . .	308
gg) Verwaltung eingenommener Gelder (§ 27 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 3 S. 1 Nr. 5 und Abs. 5 WEG)	308
hh) Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG)	310
ii) Abgabe von Erklärungen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG (§ 27 Abs. 1 Nr. 8, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG)	310
c) Vertretung der Wohnungseigentümer	311
aa) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustel- lungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	311
bb) Abwendung von Rechtsnachteilen (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	311
cc) Geltendmachung von Ansprüchen (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	312
dd) Streitwertvereinbarungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG) . . .	312
d) Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft	313
aa) Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustel- lungen (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 WEG)	313
bb) Abwendung von Rechtsnachteilen (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG)	313
cc) Vertretungsmacht gem. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 bis 5 WEG .	314
dd) Streitwertvereinbarungen (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 WEG) . .	314
ee) Vornahme von Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG)	314
5. Abberufung und Kündigung des Wohnungseigentumsverwalters	315
a) Grundsatz	315
b) Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters	315
aa) Ordentliche Abberufung	315
bb) Außerordentliche Abberufung	316
cc) Anfechtung der Abberufung	317
c) Beendigung des Verwaltervertrages	317
aa) Ordentliche Kündigung	317
bb) Kündigung aus wichtigem Grund	317
d) Amtsniederlegung	318
e) Pflichten nach Beendigung des Verwaltervertrages	318
6. Mustervertrag	318

Inhaltsverzeichnis

III. Verwalterlose Wohnungseigentümergemeinschaften	319
1. Notverwaltung	319
2. Gesamtvertretung durch die Wohnungseigentümer	319
3. Ermächtigung eines Wohnungseigentümers	320
IV. Verwaltungsbeirat	321
1. Bedeutung des Verwaltungsbeirats	321
2. Einrichtung eines Verwaltungsbeirats	321
a) Einrichtungsermessen	321
b) Zusammensetzung	321
aa) Mitglieder	321
bb) Organisation des Verwaltungsbeirats	323
3. Bestellung und Anstellung des Verwaltungsbeirats	323
a) Grundsatz	323
b) Bestellung des Verwaltungsbeirats	323
c) Anstellung des Verwaltungsbeirats	324
4. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	325
a) Unterstützung des Wohnungseigentumsverwalters	325
b) Prüfungsaufgaben	325
c) Einberufungs- und Unterzeichnungsaufgaben	326
d) Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse	326
5. Beendigung der Rechtsstellung eines Verwaltungsbeirats	327
a) Beendigung des Bestellungsverhältnisses	327
aa) Abberufung des Verwaltungsbeirats durch die Wohnungseigentümer	327
bb) Amtsniederlegung des Verwaltungsbeirats	327
cc) Ausscheiden des Verwaltungsbeirats aus der Eigentümergemeinschaft	327
b) Beendigung des Anstellungsverhältnisses	328
 Kapitel J. Das Finanzwesen der Wohnungseigentümer	329
I. Vorbemerkung	330
II. Grundsätze	330
1. Sinn und Zweck	330
2. Abdingbarkeit	331
3. Untergemeinschaften	331
III. Wirtschaftsplan	332
1. Aufstellung des Wirtschaftsplans	332
2. Inhalt des Wirtschaftsplans	333
a) Grundsätze	333
b) Gesamtwirtschaftsplan	333
aa) Einnahmen	334
bb) Ausgaben	334
c) Einzelwirtschaftspläne	335
3. Rechtswirkung des beschlossenen Wirtschaftsplans	335
4. Abänderung des Wirtschaftsplans	337
a) Gerichtliche Anfechtung	337
b) Abänderung durch Sonderumlage	338

IV. Jahresabrechnung	338
1. Aufstellung der Jahresabrechnung	338
2. Inhalt der Jahresabrechnung	340
a) Grundsätze	340
b) Gesamtabrechnung	342
aa) Einnahmen	342
bb) Ausgaben	342
cc) Abrechnung von Sonderumlagen	344
dd) Inkongruenz mit mietrechtlichen Vorgaben	345
c) Einzelabrechnungen	345
d) Instandhaltungsrücklage	346
e) Kontostand und Vermögensstatus	347
aa) Kontostand	347
bb) Vermögensstatus	348
3. Rechtswirkung der beschlossenen Jahresabrechnung	348
a) Gegenstand der Beschlussfassung	348
b) Verhältnis Wirtschaftsplan – Jahresabrechnung	349
c) Gläubiger und Schuldner	350
4. Abänderung der beschlossenen Jahresabrechnung	352
a) Anfechtung	352
b) Ergänzungsanspruch	353
c) Zweitbeschluss	353
d) Nichtigkeit	354
V. Musterabrechnung	354
 Kapitel K. Bauliche Veränderungen und Modernisierungen	355
I. Vorbemerkungen	355
1. Regelungssystematik	355
2. Praktische Bedeutung	356
II. Bauliche Veränderungen	356
1. Begriff der baulichen Veränderung	356
a) Merkmale baulicher Veränderungen	356
b) Maßnahmen nach Begründung der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	357
c) Auf Dauer angelegte Maßnahmen	357
d) Gegenständliche Umgestaltung	358
e) Betroffenes Gemeinschaftseigentum	359
f) Keine Instandhaltung und Instandsetzung	359
aa) Abgrenzung baulicher Veränderungen gegenüber Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	359
bb) Abgrenzung baulicher Veränderungen gegenüber Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung	360
cc) Abgrenzung baulicher Veränderungen gegenüber erst- maliger Herstellung	361
2. Beschlusserfordernis	362
a) Notwendigkeit einer Beschlussfassung	362
b) Inhaltliche Bestimmtheit	363
c) Fehlende Stimmenmehrheiten	364

3. Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer	364
a) Zustimmungserklärung	364
aa) Zustimmungserteilung	364
bb) Inhaltliche Bestimmtheit	365
b) Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers	365
aa) Grundsätze	365
bb) Exemplarische Fallgruppen	366
4. Kosten der baulichen Veränderung	369
a) Gesetzliche Kostentragungsregelung	369
b) Rechtsgeschäftliche Kostentragungsregelung	369
5. Ansprüche gegen unzulässige bauliche Veränderungen	370
a) Unterlassungsanspruch	371
b) Beseitigungsanspruch	371
aa) Aktivlegitimation	371
bb) Passivlegitimation	371
cc) Verjährung	372
III. Modernisierung	373
1. Sinn und Zweck der Regelung	373
2. Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik	374
a) Modernisierung	374
b) Anpassung an den Stand der Technik	375
3. Ausschlussgründe	376
a) Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage	376
b) Keine unbillige Beeinträchtigung	376
4. Kostentragung	377
5. Beschlussfassung	377
Kapitel L. Prozessuale und andere Besonderheiten	379
I. Prozessuale Besonderheiten in Wohnungseigentumssachen	379
1. Vorbemerkungen	379
2. Die Rechtsstellung des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft	380
a) Rechtsfähigkeit	380
b) Parteifähigkeit	380
c) Prozessfähigkeit	380
d) Prozessführungsbefugnis	380
3. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen	381
a) Schlichtungsverfahren	381
b) Schiedsvereinbarungen	381
4. Rechtsschutzbedürfnis in Wohnungseigentumssachen	381
5. Zuständigkeiten	382
a) Sachliche Zuständigkeit in WEG-Verfahren	382
b) Örtliche Zuständigkeit in WEG-Verfahren	382
c) Funktionelle Zuständigkeit in WEG-Verfahren	383
6. Wohnungseigentumsverfahren gem. § 43 WEG	383
a) Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 1 WEG)	383
b) Streitigkeiten zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (§ 43 Nr. 2 WEG)	385

c) Streitigkeiten mit dem Wohnungseigentumsverwalter (§ 43 Nr. 3 WEG)	385
d) Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (§ 43 Nr. 4 WEG)	386
e) Klagen Dritter (§ 43 Nr. 5 WEG)	386
f) Mahnverfahren (§ 43 Nr. 6 WEG)	387
7. Klageerhebung in Wohnungseigentumssachen	387
a) Allgemeine Voraussetzungen	387
b) Besonderheiten bei der Klageschrift in Wohnungseigentums- sachen	388
aa) Bezeichnung der Wohnungseigentümergemeinschaft	388
bb) Bezeichnung der Wohnungseigentümer	388
c) Besonderheiten bei der Zustellung der Klageschrift in Wohnungseigentumssachen	389
aa) Wohnungseigentumsverwalter als Zustellungsvertreter	389
bb) Verband ohne Zustellungsvertreter	389
c) Wohnungseigentümer ohne Zustellungsvertreter	389
8. Beiladung	390
a) Sinn und Zweck	390
b) Durchführung der Beiladung	391
c) Beitritt des Beigeladenen	391
9. Klagearten in Wohnungseigentumssachen	392
10. Beschlussmängelklage	393
a) Begriff	393
b) Beschlussmängel: Nichtigkeit und Anfechtbarkeit	393
c) Verfahrensverbindung	394
d) Parteien einer Beschlussmängelklage	395
aa) Kläger	395
bb) Beklagte	396
e) Klageerhebungs- und -begründungsfristen	397
aa) Gemeinsame Grundsätze	397
bb) Anfechtungsfrist	397
cc) Klagebegründungsfrist	398
f) Entscheidung	399
11. Kostentragung und -erstattung	400
a) Kostentragung	400
b) Kostenerstattung	401
12. Rechtsmittel	402
a) Berufung	402
aa) Binnenstreitigkeiten (§ 43 Nr. 1 bis 4 u. Nr. 6 WEG)	403
bb) Außenstreitigkeiten (§ 43 Nr. 5 WEG)	404
b) Revision	404
II. Entziehung des Wohnungseigentums	405
1. Sinn und Zweck	405
2. Entziehungsvoraussetzungen	405
a) Regelbeispiele	405
b) Generalklausel	406
c) Abmahnung	407
3. Vorgerichtliches Verfahren	408

4. Gerichtliche Geltendmachung des Entziehungsanspruchs	408
5. Durchsetzung des Entziehungsanspruchs	409
Kapitel M. Zwangsvollstreckung und Versorgungssperre	411
I. Vorbemerkung	412
II. Einzelzwangsvollstreckung	412
1. Grundsätze	412
a) Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung	412
b) Wohnungseigentum als Gegenstand der Zwangsvollstreckung	413
c) Grundsätze der Zwangsvollstreckung	414
2. Zwangsversteigerung	415
a) Grundsätze	415
aa) Regelungssystematik	415
bb) Stellung des Gläubigers	415
cc) Art des Anspruchs	416
dd) Rangklassen	416
b) Besonderheiten bei der Zwangsversteigerung wegen Hausgeldansprüchen	417
aa) Gegenstand des Hausgeldprivilegs	417
bb) Umfang des Hausgeldprivilegs	418
cc) Besonderheiten bei der privilegierten Anmeldung von Hausgeldansprüchen	420
c) Besonderheiten bei der Zwangsversteigerung wegen wohnungseigentumsrechtlicher Entziehungsansprüche	421
3. Zwangsverwaltung	422
a) Grundsätze	422
aa) Regelungssystematik	422
bb) Verfahrensziel	422
cc) Stellung des Gläubigers	422
dd) Rangklassen	423
b) Besonderheiten bei der Zwangsverwaltung wegen Hausgeldansprüchen	424
aa) Einordnung laufender Hausgeldansprüche	424
bb) Umfang der Hausgeldansprüche als Ausgaben der Verwaltung	425
4. Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung des Gläubigers	425
a) Entstehen	425
b) Durchsetzung	426
c) Besonderheiten bei Hausgeldansprüchen	426
III. Gesamtwangsvollstreckung	427
1. Grundsätze	427
2. Eröffnung des InsO-Verfahrens als Zäsur	428
a) Insolvenzgläubiger	428
b) Massegläubiger	428
3. Wohnungseigentumsrechtliche Hausgeldansprüche in der Insolvenz des Wohnungseigentümers	428

a) Der Verband Wohnungseigentümergemeinschaft als Insolvenzgläubiger	428
b) Der Verband Wohnungseigentümergemeinschaft als Massegläubiger	430
c) Die Rechtsstellung des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft bei der freihändigen Verwertung des Wohnungseigentums	431
aa) Keine dingliche Haftung des Erwerbers	431
bb) Schicksal des Absonderungsrechts im Veräußerungsfalle ..	431
d) Die Rechtsstellung des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft nach der Freigabe des Wohnungseigentums	432
IV. Außergerichtliche Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen	433
1. Versorgungssperre gegen Wohnungseigentümer	433
a) Rechtsgrundlage	433
b) Voraussetzungen	434
c) Durchsetzung der Versorgungssperre	435
2. Versorgungssperre bei besonderen Nutzungsverhältnissen	435
a) Dingliches Wohn(ungs)recht	435
b) Zwangsverwaltung	435
c) Mieter	436
Kapitel N. Beendigung des Wohnungseigentums	439
I. Abgrenzung	439
1. Keine Beendigungstatbestände	439
a) Gegenstandslosigkeit des Sondereigentums	439
b) Verzicht auf ein Wohnungseigentum	440
c) Entziehung eines Wohnungseigentums	441
d) Aufhebung einer Wohnungseigentumseinheit	441
e) Erwerb durch den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	442
2. Beendigungstatbestände	442
a) Beendigung durch Aufhebung aller Sondereigentumsrechte ..	442
b) Beendigung durch Gegenstandslosigkeit des Sondereigentums	443
c) Beendigung durch Vereinigung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte in einer Person	443
II. Eintritt und Rechtswirkungen der Beendigung	444
1. Zeitpunkt des Erlöschens der Sondereigentumsrechte	444
2. Grundstückseigentum	444
3. Beendigung der wohnungseigentumsrechtlichen Sonderbeziehung	445
4. Dingliche Rechte	445
III. Grundbuchmäßige Behandlung	446
1. Gemeinsame Eintragungsvoraussetzungen	446
2. Grundbucheintragungen	446
IV. Sonderfall: Umwandlung von Wohnungseigentum an Doppel- oder Reihenhäusern im Wege der Realteilung	447

Inhaltsverzeichnis

Kapitel O. Wohnungs- und Teilerbbaurechte sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	449
I. Wohnungs- und Teilerbbaurechte	449
1. Das Erbbaurecht als Rechtsgrundlage	449
2. Wohnungs- und Teilerbbaurechte	450
3. Begründungsarten	451
a) Vertragliche Einräumung des Sondereigentums	451
b) Aufteilung des Erbbaurechts	451
4. Grundbuchmäßige Behandlung	452
a) Buchungssituation vor der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	452
b) Folgen der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	452
5. Unterschiedliche Rechtskreise	454
II. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	455
1. Die gesetzliche Konzeption	455
2. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	456
3. Begründung eines Dauerwohnrechts	456
4. Grundbuchmäßige Behandlung	457
5. Abgrenzung	457
Kapitel P. Lösungshinweise zu den Wiederholungsaufgaben und Vertiefungsfragen	459
Anhang	475
Sachregister	507