

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 Wohnungseigentümergeinschaft | 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 Wohnungseigentümergeinschaften | 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 Teilerbbaurechte sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte | 449 |
| I. Wohnungs- und Teilerbbaurechte | 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 Gebrauchs- | |
| vereinbarung | 9 |
| c) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit eingetragener | |
| Verwaltungs- und Benutzungsregelung | 11 |
| d) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit eingetragener | |
| Verwaltungs- und Benutzungsregelung sowie eingetragensem | |
| 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 Wohnungs- | |
| eigentums | 16 |
| 3. Die Auffassung vom Wohnungseigentum als grundstücks- | |
| gleichem 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 Gesetzssystematik | 41 |
| II. Materiell-rechtliche Voraussetzungen | 42 |
| 1. Vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) | 42 |
| a) Vorhandene Bruchteilsgemeinschaft | 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 |

| | |
|---|----|
| c) Grundbucheintragung | 48 |
| 3. Gemeinsame Begründungsvoraussetzungen | 48 |
| a) Zustimmungen dinglich Berechtigter | 48 |
| aa) Das gesamte Grundstück als bisheriger Belastungs- | |
| gegenstand | 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 Grundstücksgrundbuches | 72 |
| b) Anlegung separater Wohnungs- u. Teileigentumsgrund- | |
| bücher | 72 |
| IV. Vormerkungen | 74 |
| 1. Erwerbsvormerkung <i>nach</i> Begründung des Wohnungs- | |
| eigentums | 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 Wohnungseigentümergeinschaft | 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 Bauaus- | |
| führung | 82 |

| | |
|--|-----------|
| 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 Sondereigentums | 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 Eintragungsbewilligung | 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 Gemeinschaftseigentums | 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 zuge- ordneten Sondernutzungsrecht | 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 |

| | | |
|-------------------|--|------------|
| 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 Dienst- barkeiten | 167 |
| b) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte | 170 |
| 5. Notwendige Gesamtelastungen aller Wohnungseigentums- rechte | 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) Entbehrlichkeit von Drittzustimmungen | 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 Grundstücksteil- fläche und einer Grundstücksteilfläche mit Räumlich- keiten 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 Sonder- eigentum 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 Wohnungseigentümergeinschaft | 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 Wohnungseigentümergeinschaft | 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 Wohnungseigentümergeinschaft | 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 Eigentümerversammlung | 236 |
| 1. Bedeutung der Eigentümerversammlung | 236 |
| 2. Einberufung der Eigentümerversammlung | 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 Eigentümerversammlung | 242 |
| f) Verzicht auf Einhaltung | 243 |
| 3. Erzwingung einer Eigentümerversammlung | 243 |
| a) Einberufung auf Verlangen einer Minderheit | 243 |
| b) Einberufung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung .. | 244 |
| 4. Teilnahme an der Eigentümerversammlung | 245 |
| a) Grundsätze | 245 |
| b) Teilnahmeberechtigte Personen | 245 |
| c) Besonderheiten | 245 |
| aa) Bevollmächtigte | 245 |
| bb) Beistände | 247 |
| 5. Stimmrecht in der Eigentümerversammlung | 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 Eigentümerversammlung | 253 |
| a) Versammlungsleitung | 253 |
| b) Geschäftsordnung | 253 |
| c) Ablauf | 253 |
| d) Beschlussfähigkeit | 253 |
| 7. Wiederholung der Eigentümerversammlung | 256 |
| 8. Niederschrift über die Eigentümerversammlung | 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 abge- gebenen 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) Nichtig 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) Bestellsdauer | 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 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 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 Zustellungen (§ 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 Wohnungseigentümergeinschaft | 313 |
| aa) | Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (§ 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 |

| | |
|--|------------|
| III. Verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaften | 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 Eigentümergeinschaft | 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 Wohnungseigentümer- | |
| gemeinschaft | 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 Wohnungseigentumssachen | 388 |
| aa) Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft | 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) Verfahrensverbundung | 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 Zwangsvoll- streckung | 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 Hausgeld- ansprüchen | 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 Haus- geldansprüchen | 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. Gesamtzwangsvollstreckung | 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 Wohnungseigentümergeinschaft als Insolvenzgläubiger | 428 |
| b) Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft als Masse- gläubiger | 430 |
| c) Die Rechtsstellung des Verbandes Wohnungseigentümer- gemeinschaft 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 Wohnungseigentümer- gemeinschaft 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 Wohnungseigentümergein- schaft | 442 |
| 2. Beendigungstatbestände | 442 |
| a) Beendigung durch Aufhebung aller Sondereigentumsrechte .. | 442 |
| b) Beendigung durch Gegenstandslosigkeit des Sondereigentums | 443 |
| c) Beendigung durch Vereinigung sämtlicher Wohnungseigen- tumsrechte 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 Sonder- beziehung | 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 |

| | |
|---|-----|
| 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 |