

Inhalt

Lernziel	11
1. Teil Wohnungseigentum I	12
A. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	12
I. Begriff und Arten des Raumeigentums	12
II. Die Elemente des Teil- und Wohnungseigentums	14
III. Die Abgrenzung zwischen zwingendem gemeinschaftlichem Eigentum, sondereigentumsfähigen Räumen und tatsächlich geschaffenem Sondereigentum	15
1. Grundsätzliches	15
2. Bauliche Abweichungen gegenüber dem Aufteilungsplan	16
3. Das Kriterium der Abgeschlossenheit, Ausnahmen	17
4. Zwingendes gemeinschaftliches Eigentum	18
5. Sondereigentumsfähige Gegenstände	18
6. Kontrollfragen anhand von Beispielen aus der Praxis:	19
a) Sind Wohnungsabschlusstüren sondereigentumsfähig?	19
b) Sind Thermostatventile und Verbrauchsmessgeräte Sondereigentum?	20
c) Sind Rauchwarnmelder sondereigentumsfähig?	21
7. Sonderfall: Garagenstellplätze	21
8. Weiterer Sonderfall: Mitsondereigentum	22
IV. Das Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft	23
V. Die Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft	27

VI.	Die Sondernutzungsrechte	29
B.	Die Wohnungseigentümergeinschaft.....	34
I.	Rechtsnatur.....	34
II.	Organe.....	35
III.	Treuepflichten der Wohnungseigentümer	37
IV.	Rechtsgrundlagen neben dem WEG	38
C.	Die Regelungsinstrumente des WEG.....	39
I.	Der Beschluss.....	39
1.	Grundsätzliches.....	39
2.	Konstitutive Beschlussfeststellung	41
3.	Sonderfall: Der Negativbeschluss	43
4.	Erweiterung der formellen Beschlusskompetenz, Öffnungsklauseln	45
5.	Beschlusskompetenz bei (einfachen) baulichen Veränderungen, Modernisierungen und Gebrauchsregelungen	47
II.	Die Vereinbarungen im Sinne des § 10 WEG.....	52
1.	Grundsätzliches.....	52
2.	Die Abgrenzung zum einstimmigen Beschluss	53
3.	Die vom Aufteiler/Bauträger aufgestellte Gemeinschaftsordnung	55
4.	Die Abgrenzung zu sachenrechtlichen Vereinbarungen	56
5.	Der Erwerberschutz bei Vereinbarungen nach § 10 WEG	56
D.	Der Gebrauch des Sondereigentums	57
I.	Grundsätzliches	57
II.	Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter oder Nutzungsvorschlag?	58
III.	Zulässigkeit abweichender Nutzung	58
IV.	Abgrenzung zwischen Zweckbestimmung und Festlegung des sachenrechtlichen Inhalts.....	60
V.	Einschränkungen des Gebrauchsrechts	61
1.	Durch Vereinbarungen.....	61
2.	Durch Beschluss.....	61
3.	Durch bauliche Veränderungen	62
E.	Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	65

I.	Grundsätzliches	65
II.	Der faktische Nutzungsentzug, Vermietung	65
III.	Die Haus- und Gartenordnung	66
IV.	Sonderfall: Anbringung von Parabolantennen	67
V.	Sonderfall: Persönliche Dienstleistungen	67
F.	Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	68
I.	Grundsätzliches	68
II.	Die Zuständigkeitsverteilung, Kompetenzen der Organe	69
III.	Keine Handlungsmacht des einzelnen Wohnungseigentümers	70
IV.	Gegenstand der Verwaltung	71
V.	Mehrheitsmacht bei Verwaltungsmaßnahmen	75
VI.	Ermessen der Mehrheit bei Verwaltungsmaßnahmen	76
VII.	Verpflichtung der Organe zum Tätigwerden	79
VIII.	Kompetenzverschiebungen durch Vereinbarung oder Beschluss	80
IX.	Der WEG-Verwalter	82
X.	Der Verwaltungsbeirat	88
G.	Bauliche Veränderungen	90
I.	Grundsätzliches	90
II.	Die bloße Anfechtbarkeit von Mehrheitsbeschlüssen	91
III.	Bauliche Veränderungen im Sonderinteresse	92
IV.	Vom öffentlichen Recht geforderte Veränderungen baulicher Art	93
V.	Die erstmalige Herstellung eines der Teilungserklärung entsprechenden Zustandes	94
VI.	Weitere Ausnahmen	95
VII.	Typische Fälle baulicher Maßnahmen nach § 22 WEG	95
VIII.	Sonderfall: Wanddurchbrüche	96
IX.	Geltendmachen von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen	97
H.	Die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft zu Dritten	98
I.	Grundsätzliches	98
II.	Der Vertragsschluss	99

III.	Die Vertragshaftung, Passivlegitimation	99
I.	Die Versammlung der Wohnungseigentümer	100
I.	Die Einberufung	100
II.	Die Bestimmung des Versammlungsortes	103
III.	Die Festlegung der Versammlungszeit	103
IV.	Form und Inhalt der Einberufung	104
V.	Die Häufigkeit der Einberufung	105
VI.	Der Kreis der einzuladenden Personen	105
VII.	Die Einberufungsfrist.....	107
VIII.	Die Eventualeinberufung.....	107
IX.	Die partiell fehlende Abdingbarkeit des § 24 Abs. 2 WEG	108
X.	Protokollinhalt, Inhalt der Niederschrift	108
XI.	Das Stimmrecht	118
XII.	Die Beschlussfähigkeit.....	122
2.	Teil Wohnungseigentum II.....	125
A.	Die Finanzverwaltung	125
I.	Rechtsgrundlage für den Sozialanspruch „Wohngeld“	125
II.	Einzelheiten zum Wirtschaftsplan	126
III.	Einzelheiten zur Jahresabrechnung.....	131
	1. Zweck, Aufbau und Inhalt der Jahresabrechnung.....	132
	2. Der Verteilerschlüssel in den Einzelabrechnungen	138
	3. Verwalterwechsel und Abrechnungspflicht	140
IV.	Zurückbehaltungsrecht an Versorgungsleistungen (Versorgungssperre).....	142
B.	Entziehung des Wohnungseigentums	143
C.	Das gerichtliche WEG-Verfahren.....	147
I.	Grundsätzliches	147
II.	Das Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG	149
III.	Das Verfahren nach § 43 Nr. 2 WEG	151
IV.	Das Verfahren nach § 43 Nr. 3 WEG	151
V.	Die sog. „Ungültigkeitsklage“ nach § 43 Nr. 4 WEG ..	153
	1. Grundsätzliches	153

2.	Anfechtungsbefugnis, Klagebefugnis, Anfechtungsberechtigung	157
3.	Der Verlust des Anfechtungsrechts bei verspäteter Vorschusszahlung oder Klagebegründung	159
4.	Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG	160
5.	Fristgebundene Darlegungslast des Anfechtenden	162
6.	Die Entscheidung des Gerichts, Prüfungsumfang und Prüfungskompetenz	163
7.	Die Klage auf Feststellung eines vom Versammlungsleiter nicht festgestellten Beschlusses	165
8.	Die einstweilige Verfügung	166
9.	Die Rechtsmittel gegen gerichtliche WEG-Entscheidungen	167
VI.	Sonderfälle	171
1.	Mahnverfahren, § 43 Nr. 6 WEG	171
2.	Klagen Dritter, § 43 Nr. 5 WEG	172
VII.	Die Kostenentscheidung, § 49 WEG	172
1.	Kostenentscheidung unter Berücksichtigung materiellrechtlicher Ansprüche gegen den Verwalter	172
2.	Die Anwaltsvergütung in WEG-Verfahren	174
VIII.	Streitwerte und Beschwer; Höhe der Gerichtskosten des WEG-Verfahrens, § 49a GKG	175
1.	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	176
a)	Wirtschaftsplan; Sonderumlage	176
b)	Jahresabrechnung	176
2.	Verwalterwahl, -abberufung	179
3.	Entlastungsbeschlüsse	180
4.	Veräußerungszustimmung	181
5.	Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung	181
6.	Bauliche Maßnahmen	181
7.	Unterlassungsanträge	182
8.	Berichtigung der Niederschrift	182

IX.	Die Zwangsvollstreckung (auch aus Altititeln) in WEG-Verfahren.....	183
X.	Besonderheiten des WEG-Prozesses nach der ZPO .	184
	1. Die Beiladung nach § 48 WEG.....	184
	2. Parteibezeichnungen, § 44 WEG, Klagantrag.....	188
XI.	WEG-Novelle und Änderungen des ZVG	194
XII.	Rubrum, Tatbestand und Entscheidungsgründe.....	200
	1. Rubrum.....	200
	2. Tatbestand	201
	3. Entscheidungsgründe.....	204
XIII.	Muster-Klage gemäß § 43 Nr. 1 WEG	208
XIV.	Klageerwidern (Replik) im Verfahren nach § 43 WEG	211
XV.	Klageduplik im Verfahren nach § 43 WEG.....	212
XVI.	Gerichtliche Entscheidung	215
	1. Tatbestand	215
	2. Entscheidungsgründe.....	216
XVII.	Ein kurzer Fall (nach OLG Hamm, ZMR 2005, 476; Vermietung der Hauswartwohnung).....	218
XVIII.	Fall zur Beschlussanfechtung.....	221
XIX.	Fall zur erstmaligen Herstellung des teilungserklärungsgemäßen Zustands.....	227
XX.	Fall zu baulicher Veränderung	232
XXI.	Fall zum Beschlussrecht.....	235
XXII.	Fall (nach BGH, ZMR 2010, 378)	247
XXIII.	Fall (nach BGH, ZMR 2011, 141 und 396) als „Fortsetzung“	254
XXIV.	Fall (nach BGH, ZMR 2011, 487 und 489).....	256
	Literaturverzeichnis	279