

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Literatur .....	XXXIII
§ 1. Sachenrechtliche Grundlagen des Wohnungseigentums .....	1
§ 2. Begründung und Veränderung von Wohnungseigentum .....	33
§ 3. Erwerb von Wohnungseigentum .....	85
§ 4. Wohnungseigentümergeinschaft .....	149
§ 5. Regelungen der Wohnungseigentümer .....	183
§ 6. Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte .....	207
§ 7. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	233
§ 8. Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	251
§ 9. Verwalter .....	303
§ 10. Verwaltungsbeirat .....	341
§ 11. Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Abrechnung .....	365
§ 12. Wohnungseigentümersammlung .....	391
§ 13. Bauliche Veränderungen, besondere Aufwendungen, Wiederaufbau .....	455
§ 14. Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht .....	491
§ 15. Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum .....	505
§ 16. Sanktionsmöglichkeiten gegen Wohnungseigentümer .....	535
§ 17. Verfahrensrecht .....	553
§ 18. Muster .....	635
Sachverzeichnis .....	679

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Literatur .....	XXXIII
<b>§ 1. Sachenrechtliche Grundlagen des Wohnungseigentums</b> .....	1
I. Entstehung und Entwicklung des WEG .....	2
II. Begriffsbestimmungen .....	3
1. Wohnungs- und Teileigentum .....	3
2. Wohnungseigentümer .....	4
3. Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum .....	5
4. Teilungsvertrag und Teilungserklärung .....	6
5. Abgeschlossenheitserfordernis .....	6
a) Grundlagen .....	7
b) Inhaltliche Anforderungen .....	7
c) Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	8
6. Aufteilungsplan .....	8
7. Gemeinschaftsordnung .....	10
8. Verbindung von Miteigentum und Sondereigentum .....	10
III. Sachenrechtliche Grundlagen des Sondereigentums und des Gemeinschafts-	
eigentums .....	11
1. Allgemeines .....	11
2. Sondereigentum .....	12
a) Inhalt des Sondereigentums .....	12
b) Gegenstand des Sondereigentums eines Gebäudes .....	13
aa) Sondereigentum an Räumen .....	13
bb) Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen .....	15
cc) Grenze der Zuordnung zum Sondereigentum gem. § 5 Abs. 2	
WEG .....	17
dd) Prüfungsschritte .....	17
ee) Insbesondere: Zuordnung von Kfz-Stellplätzen .....	17
c) Umdeutung in Sondernutzungsrecht oder Kostentragungsregelung .	21
3. Gemeinschaftseigentum .....	21
a) Inhalt des Gemeinschaftseigentums .....	21
b) Gegenstand des Gemeinschaftseigentums .....	22
aa) Allgemeines .....	22
bb) Gemeinschaftseigentum nach § 1 Abs. 5 WEG .....	23
cc) Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 1 WEG .....	23
dd) Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 2 WEG .....	23
4. Katalog: Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	26
<b>§ 2. Begründung und Veränderung von Wohnungseigentum</b> .....	33
I. Begründung von Wohnungseigentum .....	35
1. Mögliche Begründungsarten .....	36
2. Begründung durch Vertrag gemäß § 3 Abs. 1 WEG .....	37
a) Bruchteilseigentümer eines Grundstücks .....	37
b) Rechtsnatur des Teilungsvertrags .....	37
c) Inhalt des Teilungsvertrages .....	37
d) Form des Teilungsvertrags .....	38

e) Grundbucheintragung .....	39
f) Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	39
3. Begründung durch Teilungserklärung gemäß § 8 Abs. 1 WEG .....	40
a) Alleineigentümer .....	40
b) Rechtsnatur der Teilungserklärung .....	40
c) Inhalt der Teilungserklärung .....	41
d) Form der Teilungserklärung .....	41
e) Grundbucheintragung .....	42
f) Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	42
g) Werden der Gemeinschaft und werdender Eigentümer .....	42
aa) Grundlagen .....	42
bb) Kreis der werdenden Wohnungseigentümer .....	43
h) Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum an Mehrhausanlagen .....	44
aa) Große Aufteilung .....	45
bb) Kleine Aufteilung .....	45
cc) Aufteilung mit „überdimensionalen Miteigentumsbruchteil“ ...	45
4. Allgemeine Anforderungen an die Begründung von Wohnungseigentum .....	47
a) „Ein“ Grundstück: Kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 WEG .....	47
b) Anforderungen an den Inhalt des Rechtsgeschäfts .....	48
aa) Bestimmung sondereigentumsfähiger Räume zu Sondereigentum .....	48
bb) Bemessung der Miteigentumsanteile .....	48
cc) Verbindung „jedes“ Miteigentumsanteils mit Sondereigentum ..	49
dd) Beachtung des sachenrechtlichen Typenzwangs .....	50
c) Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum .....	50
d) Begründung von Wohnungseigentum am unbebauten Grundstück ..	50
e) Zustimmungserfordernisse .....	51
aa) Zustimmung dinglich Berechtigter .....	51
bb) Weitere Zustimmungserfordernisse .....	52
f) Eintragung im Grundbuch .....	52
aa) Allgemeines .....	53
bb) Inhalt der Eintragung .....	53
cc) Eintragungsvoraussetzungen .....	54
dd) Prüfung durch das Grundbuchamt .....	55
ee) Fortbestand des Grundstücks .....	56
g) Exkurs: Schuldrechtlicher Vertrag .....	56
II. Gründungsmängel .....	56
1. Vollständige Unwirksamkeit .....	57
a) Dingliche Rechtslage .....	57
b) Auswirkungen auf das Innenverhältnis .....	57
2. Teilunwirksamkeit: Isolierter Miteigentumsanteil .....	58
3. Insbesondere: Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan .....	59
III. Abweichung zwischen Aufteilungsplan und Baukörper .....	59
1. Allgemeines .....	59
2. Errichtung zusätzlicher Räume / unterlassene Errichtung von Räumen .....	60
3. Aufteilungsplanwidrige Wand- und Deckendurchbrüche .....	61
4. Aufteilungsplanwidrige Errichtung von Trennwänden .....	61
a) Dingliche Rechtslage .....	61
b) Korrekturverpflichtung .....	62

5. Extrem aufteilungsplanwidrige Bauausführung .....	62
6. Aufteilungsplanwidrige Gebäudelage .....	63
IV. Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses .....	63
1. Unterteilung von Wohnungseigentum .....	64
a) Grundlagen .....	64
b) Tauglicher Gegenstand der Unterteilung .....	64
c) Gebot der Komplettaufteilung .....	65
d) Besonderheiten bei der gleichzeitigen Änderung der Zweckbestimmung iWvS .....	66
e) Auswirkungen auf das Stimmrecht .....	67
aa) Stimmrecht nach Kopfteilen .....	67
bb) Stimmrecht nach Anzahl der Objekte .....	67
cc) Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen .....	68
2. Zusammenlegung von Wohnungseigentum .....	68
a) Vereinigung analog § 890 Abs. 1 BGB .....	68
aa) Motive .....	68
bb) Voraussetzungen und Rechtsfolge .....	69
cc) Auswirkungen auf das Stimmrecht .....	70
b) Zuschreibung analog § 890 Abs. 2 BGB .....	70
c) Exkurs: Zulässigkeit der baulichen Vereinigung .....	70
3. Neuzuteilung von Sondereigentum .....	71
4. Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum oder umgekehrt .....	73
a) Räume .....	73
b) Wesentliche Gebäudebestandteile .....	74
c) Sonderfall: Nachträgliche Errichtung eines Anbaus .....	75
5. Änderung der Miteigentumsquote .....	76
6. Aufhebung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte .....	77
a) Vertragliche Aufhebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG) .....	77
b) Gegenstandslose Sondereigentumsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG) ..	77
c) Antragsrecht des Alleineigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG) .....	77
d) Zustimmung Dritter (§ 9 Abs. 2 WEG) .....	77
e) Verteilung des Guthabens nach Aufhebung .....	78
f) Folgen für subjektiv-dingliche Rechte .....	78
7. Aufhebung einzelner Wohnungseigentumsrechte .....	79
V. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt ..	79
VI. Einseitige Änderung der Teilungserklärung durch den Bauträger .....	81
1. Zeitraum bis zur Eintragung der Aufteilung .....	81
2. Zeitraum nach der Eintragung der Aufteilung .....	81
a) Grundlagen .....	81
b) Änderungsvollmacht .....	82
<b>§ 3. Erwerb von Wohnungseigentum .....</b>	<b>85</b>
I. Allgemeines .....	87
II. Bauträgervertrag (Ersterwerb) .....	87
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrags und anwendbare Vorschriften .....	88
2. Herstellungsverpflichtung iSv § 650u Abs. 1 S. 1 BGB .....	90
a) Allgemeines .....	90
b) „Umbau“ eines Hauses oder einer Wohnung .....	91
c) Besonderheiten beim Erwerb fertiggestellter Objekte .....	92
d) Pflicht zur Planung .....	93
e) Sonderwünsche .....	93
3. Zustandekommen des Bauträgervertrags .....	94

4. Formerfordernis (§ 311b Abs. 1 BGB) .....	94
a) Allgemeines .....	94
b) Beteiligung von Dritten .....	96
5. Baubeschreibung und Fertigstellungszeitpunkt .....	97
a) Bedeutung der Baubeschreibung .....	97
b) Formbedürftigkeit .....	98
c) Vorvertragliche Pflicht zur Aushändigung einer Baubeschreibung (§ 650j BGB) .....	98
d) Beachtung des Transparenzgebots .....	100
e) Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt .....	101
6. Sicherungsmechanismen des Bauträgerrechts .....	101
a) Fertigstellungssicherheit (§ 650m Abs. 2 und 3 BGB) .....	101
aa) Allgemeines .....	101
bb) Reichweite der Sicherheit und Rückgabe .....	103
b) Sicherungsmechanismus der MaBV .....	103
aa) Allgemeines .....	104
bb) Grundvoraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV .....	104
cc) Zahlung nach Baufortschritt .....	105
dd) Ausnahme: Sicherheit nach § 7 Abs. 1 MaBV .....	108
c) Verbleibendes Fertigstellungsrisiko .....	108
7. Fälligkeit der letzten Rate .....	110
8. Pflicht zur Übergabe des Vertragsgegenstands .....	110
9. Abnahme .....	112
a) Allgemeines .....	112
b) Erklärung der Abnahme .....	113
c) Abnahmefiktion (§ 640 Abs. 2 BGB) .....	114
d) Besonderheiten bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	115
aa) Individuelle Abnahme .....	115
bb) Abnahmevollmacht .....	115
cc) Abnahme durch Beschluss .....	117
dd) Abnahmeregung in der Gemeinschaftsordnung .....	119
ee) „Stufenmodell“ .....	120
10. Zustandsfeststellung .....	121
11. Mängelrechte und ihre Geltendmachung .....	122
a) Grundlagen .....	122
aa) Rechtsmängel .....	123
bb) Sachmängel .....	123
b) Ausübung werkvertraglicher Mängelrechte .....	124
aa) Allgemeines .....	124
bb) Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Sondereigentum ..	125
cc) Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum .....	126
dd) Grenzfälle .....	130
ee) Rechtsfolgen der Zuständigkeitsverlagerung auf den Verband ...	131
c) Ausübung kaufvertraglicher Mängelrechte .....	133
12. Angleichung der Verjährungsfristen bei Nachzüglern .....	134
13. Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen .....	136
14. Befugnis zur einseitigen Änderung der Teilungserklärung durch den Bauträger .....	138
III. Weiterveräußerung von Wohnungseigentum (Zweiterwerb) .....	138
1. Allgemeines .....	138
2. Bindung des Erwerbers an Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	139

a) Bindung an Vereinbarungen der Wohnungseigentümer .....	139
aa) Bindung an eingetragene Vereinbarungen .....	139
bb) Bindung an nicht eingetragene Vereinbarungen .....	140
b) Bindung an Beschlüsse .....	141
3. Hausgeldzahlungen an den Verband .....	141
4. Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht .....	142
5. Stimmrecht .....	143
6. Verwaltungsvermögen .....	143
7. Zustimmung zur Veräußerung .....	144
8. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung .....	144
9. Nachhaftung des Veräußerers .....	145
10. Schenkweise Übertragung an Minderjährige .....	146
<b>§ 4. Wohnungseigentümergeinschaft .....</b>	<b>149</b>
I. Rechtsnatur der Eigentümergeinschaft .....	150
II. Teilrechtsfähigkeit .....	153
1. Regelung § 10 Abs. 6 S. 1 und 2 WEG .....	153
2. Begriff .....	154
3. Umfang und Bereich der Teilrechtsfähigkeit .....	155
4. Einzelne dem Verband obliegende Verwaltungsmaßnahmen .....	155
a) Allgemeine Verwaltungsmaßnahmen .....	155
b) Sozialansprüche .....	156
c) Verwaltervertrag .....	157
d) Wahrung der Verkehrssicherungspflicht .....	157
e) Instandhaltung und Instandsetzung .....	157
f) Kreditaufnahme .....	157
g) Verband als Inhaber dinglicher Rechte .....	158
h) Verband als Wohnungseigentümer .....	159
aa) Zulässigkeit .....	159
bb) Anforderungen an den notariellen Erwerbsakt .....	161
i) Verband als Grundstückseigentümer .....	161
j) Sonstige Rechte und Pflichten .....	162
5. Beginn der Rechtsfähigkeit .....	162
6. Ende der Rechtsfähigkeit .....	163
7. Bezeichnung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft .....	164
8. Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher .....	165
III. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft .....	165
IV. Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft .....	166
V. Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	166
1. Zuordnung .....	166
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens .....	167
3. Unterscheidung Verbandsvermögen/gemeinschaftliches Eigentum iSv § 1 Abs. 5 WEG .....	168
4. Übergang des Verwaltungsvermögens bei Eigentumswechsel .....	168
5. Übergang des Verwaltungsvermögens bei Ende der Rechtsfähigkeit ...	168
VI. Insolvenz der rechtsfähigen Gemeinschaft .....	169
VII. Haftungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft .....	169
1. Anteilige Haftung nach der gesetzlichen Neuregelung .....	169
2. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung .....	170
3. Sonderfälle einer gesamtschuldnerischen Haftung .....	170
4. Haftungsvoraussetzungen .....	171
5. Unmittelbarkeit der Haftung .....	171
6. Einwendungen und Einreden des haftenden Wohnungseigentümers ...	171

7. Verhältnis der haftenden Wohnungseigentümer untereinander und zum Verband .....	172
8. Nachhaftung .....	172
9. Haftung des Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft .....	173
10. Durchsetzung der Haftung .....	173
11. Sicherheiten der Gläubiger für diese Haftung .....	173
12. Anspruchskonkurrenz .....	174
13. Gläubigerstrategien .....	174
VIII. Handlungsinstrumente .....	175
IX. Selbstverwaltung .....	175
1. Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung .....	175
2. Notgeschäftsführung als Ausnahme von der gemeinschaftlichen Verwaltung .....	176
3. Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss .....	176
a) Hausordnung .....	177
b) Instandhaltung und Instandsetzung .....	177
c) Versicherung .....	179
d) Instandhaltungsrückstellung .....	179
e) Wirtschaftsplan .....	180
f) Telefon, Rundfunk, Energieversorgung .....	180
4. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung .....	180
5. Grenzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung .....	181
<b>§ 5. Regelungen der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>183</b>
I. Autonome Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft ..	184
II. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer/Gemeinschaftsordnung .....	186
1. Begriff .....	186
2. Rechtsnatur, Abschluss, Form .....	186
3. Bindung von Sondernachfolgern .....	188
4. Abgrenzung Vereinbarung und Beschluss .....	189
5. Inhalt .....	191
6. Gläubigerzustimmung .....	193
7. Änderungen/Anspruch auf Abänderung .....	194
III. Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	197
1. Begriff, Rechtsnatur .....	197
2. Wirkung .....	199
3. Inhalt, Änderung .....	200
4. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit von Beschlüssen .....	200
a) Anfechtbarkeit .....	200
b) Nichtigkeit .....	201
c) Schwebend unwirksame Beschlüsse .....	201
5. Zweitbeschlüsse .....	201
a) Bestätigender Zweitbeschluss .....	202
b) Abändernder Zweitbeschluss .....	203
IV. Sonderfälle .....	204
1. Öffnungsklauseln .....	204
2. Mehrheitsbeschluss über vereinbarungsbedürftige Regelung .....	205
<b>§ 6. Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte .....</b>	<b>207</b>
I. Allgemeines .....	208
II. Gebrauchsregelungen .....	208
1. Gebrauch .....	208

2. Regelung durch Vereinbarung .....	209
3. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss .....	210
4. Gebrauchsregelungen für das Sondereigentum .....	212
a) Allgemeines .....	212
b) Besondere Fälle der Zweckbestimmung .....	212
aa) Wohnungs- und Teileigentum .....	212
bb) Nutzungsangaben im Aufteilungsplan .....	213
c) Auslegungsprobleme .....	213
d) Abweichender Gebrauch .....	214
e) Verbot und Beschränkung bestimmter Nutzungsarten .....	215
5. Besondere Fälle von Nutzungsvereinbarungen .....	216
a) Ausschließlich bestimmter Nutzerkreis (Betreutes Wohnen) .....	216
b) Reihenhäuser .....	217
c) Mehrhausanlage .....	218
d) Späterer Dachgeschossausbau .....	220
6. Anspruch auf ordnungsmäßigen Gebrauch .....	221
III. Sondernutzungsrechte .....	222
1. Begriff, Rechtsnatur .....	222
2. Begründung .....	223
3. Umfang .....	226
4. Kostentragungspflicht, Nutzungen .....	227
5. Berechtigter .....	228
6. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	229
7. Übertragung eines Sondernutzungsrechts .....	230
a) „Verdinglichte“ Sondernutzungsrechte .....	230
b) Schuldrechtliche Sondernutzungsrechte .....	231
8. Belastung eines Sondernutzungsrechts .....	231
9. Aufhebung .....	232
<b>§ 7. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>233</b>
I. Rechte des Wohnungseigentümers .....	234
1. Rechte aus dem Sondereigentum .....	234
a) Positive Seite .....	235
b) Negative Seite .....	235
2. Rechte aus dem Miteigentum .....	236
a) Mitgebrauch .....	236
b) Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums .....	236
3. Rechte aus der Verbandsmitgliedschaft .....	237
II. Pflichten des Wohnungseigentümers .....	237
1. Instandhaltungspflicht .....	238
2. Sozialverträglicher Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums .....	239
3. Einhalten der Pflichten durch andere Personen .....	241
4. Duldungspflicht .....	242
5. Gestattungspflicht .....	242
6. Pflichten aus der Mitgliedschaft im Verband .....	243
III. Ausübungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft für Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	244
1. Allgemeines zur Regelung in § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG .....	244
2. Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte und Pflichten .....	245
a) Allgemeines .....	245



b) Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten .....	245
c) Sonstige Rechte .....	246
d) Ausschließliche Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....	248
e) Grenzen der Ausübungsbefugnis .....	248
<b>§ 8. Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums ...</b>	<b>251</b>
I. Grundsatz des § 16 Abs. 1 und 2 WEG .....	253
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums .....	254
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	255
3. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	256
a) Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung .....	256
b) Kosten der sonstigen Verwaltung .....	257
c) Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs .....	257
d) Besonderheiten bei Kosten für Wärme und Warmwasser (HeizkostenV) .....	258
e) Checklisten .....	260
4. Analoge Anwendung für Lasten und Kosten des Sondereigentums bzw. des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft .....	261
II. Verteilungsschlüssel .....	262
1. Allgemeines .....	262
a) Beispiele abweichender Kostenschlüssel .....	263
b) Anspruch auf Abschluss einer Änderungsvereinbarung oder abändernde Beschlussfassung .....	264
2. Abänderungsvereinbarung .....	265
3. Öffnungsklauseln .....	267
4. Abänderung des Kostenschlüssels und Einführung einer Erfassungsmöglichkeit durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG .....	267
a) Erfasste Kostenarten .....	268
aa) Betriebskosten .....	268
bb) Verwaltungskosten .....	270
b) Abändernder Beschluss .....	271
aa) Regelungsumfang .....	271
bb) Beschluss .....	271
cc) Fehlerhafter Beschluss .....	274
c) Grundbuchberichtigung .....	274
5. Abändernder Kostenverteilungsbeschluss im Einzelfall nach § 16 Abs. 4 WEG .....	275
a) Voraussetzungen .....	275
aa) Instandhaltung oder Instandsetzung, bauliche Veränderungen und Aufwendungen, Modernisierungen .....	275
bb) Einzelfall .....	276
b) Abändernder Beschluss .....	277
aa) Neuer Verteilungsschlüssel .....	278
bb) Ordnungsmäßige Verwaltung .....	279
cc) Erforderliche Mehrheit .....	280
dd) Fehlende Mehrheit .....	281
c) Kostentragungspflicht des nicht zustimmenden Eigentümers bei baulichen Veränderungen (§ 16 Abs. 6 WEG) .....	281
6. Einschränkungen der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG (§ 16 Abs. 5 WEG) .....	282

7. Kosten eines Rechtsstreits .....	283
a) Grundsatz .....	283
b) Ausnahmen .....	283
aa) § 16 Abs. 7 WEG .....	283
bb) § 16 Abs. 8 WEG .....	284
c) Entnahme der Prozessmittel für Beschlussanfechtungsklagen aus dem Verwaltungsvermögen .....	285
8. Beschlusskompetenz zur Regelung von Zahlungsmodalitäten und Sonderentgelten .....	286
9. Sonderfälle .....	287
a) Fehlende Bezugsfertigkeit .....	287
b) Leerstehende Wohnungen .....	287
III. Beitragspflicht des Wohnungseigentümers .....	288
1. Art .....	288
2. Fälligkeit .....	288
3. Verpflichteter .....	289
4. Gläubiger .....	290
5. Zurückbehaltung und Aufrechnung .....	291
IV. Lasten- und Kostentragung bei Eigentümerwechsel .....	291
1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb .....	291
2. Erwerb durch Erbfall .....	293
3. Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung .....	295
V. Insolvenz eines Wohnungseigentümers .....	295
VI. Sanktionsmöglichkeiten bei Zahlungsverzug .....	296
1. Verzug und Verzugsfolgen .....	296
2. Zwangsvollstreckung .....	297
3. Entziehung .....	299
4. Zurückbehaltung von Versorgungsleistungen .....	299
<b>§ 9. Verwalter</b> .....	303
I. Bestellung eines Verwalters .....	305
1. Bestellungsbeschluss .....	305
a) Überblick .....	305
b) Ordnungsmäßigkeit des Bestellungsbeschlusses .....	305
c) Anfechtbarkeit .....	306
2. Vereinbarung .....	306
3. Bestellung durch das Gericht („Notverwalter“) .....	307
4. § 26 Abs. 1 S. 2 WEG .....	307
5. Wiederbestellung eines Amtsträgers (§ 26 Abs. 2 WEG) .....	307
6. Beschränkungen (§ 26 Abs. 1 S. 5 WEG) .....	308
II. Abberufung eines Verwalters (§ 26 Abs. 1 S. 1 Fall 2 WEG) .....	309
1. Allgemeines .....	309
2. Ordnungsmäßigkeit .....	309
3. Folgen .....	309
4. Wichtiger Grund (§ 26 Abs. 1 S. 3, 4 WEG) .....	309
a) Überblick .....	309
b) Begriff .....	310
aa) Überblick .....	310
bb) Fehler bei der Beschluss-Sammlung (§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG) ...	311
c) Abmahnung und Analogie zu §§ 626 Abs. 2, 314 BGB .....	311
5. Anspruch auf Abberufung .....	312
6. Abberufung durch das Gericht .....	312
7. Folgen einer Abberufung .....	312

III. Verwaltervertrag .....	312
1. Überblick .....	312
a) Allgemeines .....	312
b) Vertragsparteien .....	313
c) Verhältnis zu den Wohnungseigentümern .....	313
d) Laufzeit .....	313
2. Zustandekommen .....	314
a) Willensbildung der Wohnungseigentümer .....	314
b) Vertragsschluss .....	314
c) Vertragsschlüsse des Alleineigentümers .....	315
3. Inhalte .....	315
a) Grundsatz .....	315
b) Vergütung .....	315
4. Aufwendungsersatzanspruch .....	317
5. AGB-Kontrolle .....	317
a) Allgemeines .....	317
b) Vergütung .....	318
6. Regelungen gegenüber den Wohnungseigentümern .....	318
7. Regelungen der Wohnungseigentümer .....	318
8. Beendigung des Verwaltervertrages .....	319
9. Nachvertragliche Pflichten .....	320
10. Rechte mit Ende des Verwaltervertrages .....	320
IV. Nachweisen des Amtes (§ 26 Abs. 3 WEG) .....	321
1. Öffentlich beglaubigte Urkunde .....	321
2. Erleichterungen durch § 26 Abs. 3 WEG .....	321
3. Sonstige Fälle .....	321
4. Analoge Anwendung .....	322
V. Haftung .....	322
1. Haftung aus Amtsverhältnis (Amtsträgerhaftung) .....	322
2. Vertragliche Haftung .....	323
3. Haftung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft .....	323
VI. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG .....	324
1. Gesetzliche Konzeption .....	324
a) Übersicht .....	324
b) Weitere Aufgaben .....	324
c) Kataloge des § 27 Abs. 1-3 WEG .....	325
2. Einzelheiten .....	327
a) § 27 Abs. 1 Nr. 1 Fall 1 WEG (Beschlüsse) .....	327
b) § 27 Abs. 1 Nr. 1 Fall 2 WEG (Hausordnung) .....	327
c) § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG .....	328
d) § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG .....	328
e) § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG .....	329
f) § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG .....	330
g) § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG .....	331
h) § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG .....	332
i) § 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG .....	332
j) § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG .....	333
k) § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG .....	333
aa) Überblick .....	333
bb) Gegen die Wohnungseigentümer gerichteter Rechtsstreit .....	334
l) § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG .....	334
m) § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG .....	334

n) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 WEG .....	335
o) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 und Nr. 6 WEG .....	335
p) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG .....	336
q) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG .....	336
aa) Überblick .....	336
bb) Verwaltervertrag .....	337
cc) Umfang der Vertretungsmacht .....	337
3. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG) .....	337
4. Verwaltung des Verwaltungsvermögens (§ 27 Abs. 5 WEG) .....	338
5. Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6 WEG) .....	338
VII. Fehlen des Verwalters (§ 27 Abs. 3 S. 2 und S. 3 WEG) .....	339
<b>§ 10. Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>341</b>
I. Bestellung des Verwaltungsbeirats .....	342
1. Einrichtung eines Verwaltungsbeirats .....	342
2. Bestellung und Wahl .....	343
II. Dauer der Amtszeit .....	344
III. Abbestellung des Verwaltungsbeirats, Amtsniederlegung und sonstige Beendigungsgründe .....	345
IV. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats .....	346
V. Fehler bei der Wahl des Verwaltungsbeirats .....	349
VI. Interne Organisation des Verwaltungsbeirats .....	349
VII. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats .....	351
1. Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse .....	351
a) Unterstützung des Verwalters .....	351
b) Prüfungsaufgaben .....	353
c) Weitere gesetzliche Befugnisse .....	355
2. Erweiterung des gesetzlichen Aufgabenbereichs .....	356
a) Aufgabenerweiterung durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss .....	356
b) Zustimmungserfordernisse etwa zur Mitwirkung bei Auftragsvergabe .....	357
c) Mitwirkung bei Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	358
d) Genehmigung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....	359
VIII. Vergütung des Verwaltungsbeirats .....	359
IX. Haftung des Verwaltungsbeirats .....	360
X. Entlastung des Verwaltungsbeirats .....	362
XI. Wissenszurechnung der Verwaltungsbeiratsmitglieder .....	363
<b>§ 11. Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Abrechnung .....</b>	<b>365</b>
I. Überblick .....	367
1. Anspruch auf Finanzausstattung .....	367
2. Abdingbarkeit .....	367
3. Finanzierungsinstrumente .....	369
II. Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG) .....	370
1. Sinn und Zweck .....	370
2. Ersteller .....	370
a) Verwalter .....	370
b) Alleineigentümer .....	371
3. Aufstellungsfragen .....	371
a) Grundsatz: Aufstellung vor Beginn des Wirtschaftsjahrs .....	371
b) Zeitraum des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	371
c) Dauer des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	371

4. Die Inhalte im Allgemeinen .....	372
a) Überblick .....	372
b) Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan .....	372
c) Ermessen .....	372
5. Die Inhalte im Konkreten .....	372
a) Voraussichtliche Einnahmen/Ausgaben (§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WEG) .....	372
b) Umlageschlüssel .....	373
c) Einzelwirtschaftsplan für jedes Wohnungseigentumsrecht .....	373
d) Instandhaltungsrückstellung (§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 WEG) .....	373
e) Sonstiges .....	374
6. Beschluss über den Wirtschaftsplan .....	374
7. Gläubiger und Schuldner .....	374
8. Zweitbeschluss .....	374
9. Anfechtung .....	375
III. Die Sonderumlage .....	375
1. Zweck .....	375
a) Ergänzung des Wirtschaftsplans („Ausfallsonderumlage“) .....	375
b) Finanzierung von Instandsetzungen .....	375
c) Finanzierung von Modernisierungen .....	376
2. Der Sonderumlagenbeschluss .....	376
a) Überblick .....	376
b) Inhalte .....	376
3. Gläubiger und Schuldner .....	377
4. Anfechtung .....	377
5. Abrechnung der Sonderumlage .....	377
IV. Abrechnung über den Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 3 WEG) .....	377
1. Ersteller .....	377
2. Aufstellungsfragen .....	378
a) Verständlichkeit .....	378
b) Kostenpositionen und Saldierung .....	378
c) Zeitpunkt .....	378
d) Abrechnungszeitraum .....	379
3. Inhalt der Abrechnung .....	379
a) Überblick .....	379
b) Eigentliche Abrechnung („Gesamtabrechnung“) .....	379
aa) Überblick .....	379
bb) Einnahmen .....	380
cc) Ausgaben .....	380
c) „Einzelabrechnungen“ (Einzelkostenzuweisungen) .....	381
aa) Abrechnungsspitze .....	381
bb) Umlageschlüssel .....	381
cc) Fehlende Ansprüche aus einem Wirtschaftsplan .....	381
dd) Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer .....	382
d) Stand und Entwicklungen des Verwaltungsvermögens .....	382
e) Instandhaltungsrückstellung .....	382
f) Stand und Entwicklung sämtlicher Bankkonten .....	382
g) Vermögensstatus und Wirtschaftsbericht .....	383
4. Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser .....	383
a) Allgemeines .....	383
b) Darstellung .....	383
5. Andere verbrauchsabhängige Kosten .....	383

6. „Anlagen“ zur Abrechnung .....	384
a) Umsatzsteuer .....	384
b) Instandhaltungsrückstellung .....	384
c) Sonstiges .....	384
7. Beschluss (§ 28 Abs. 5 WEG) .....	384
a) Sinn und Zweck und Allgemeines .....	384
b) Gegenstand .....	385
c) Eigentlicher Beschluss .....	385
d) Wirkungen .....	385
e) Verhältnis zum Beschluss nach § 28 Abs. 1, Abs. 5 WEG .....	385
f) Anfechtung und Ergänzung .....	386
8. Fälligkeit der Forderungen/Verbindlichkeiten aus der Abrechnung ....	386
9. Gläubiger und Schuldner .....	386
V. Rechnungslegung (§ 28 Abs. 4 WEG) .....	387
1. Anspruchsbegründung .....	387
2. „Jederzeit“ .....	387
3. Berechtigter und Verpflichteter .....	387
4. Inhalt .....	387
5. Frist .....	388
6. Erfüllung .....	388
7. Beschluss über Rechnungslegung (§ 28 Abs. 5 WEG) .....	388
VI. Entlastung des Verwalters .....	388
1. Begriff .....	388
2. Entlastungsbeschluss .....	389
3. Entlastender .....	389
4. Umfang der Entlastung .....	389
<b>§ 12. Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>391</b>
I. Grundlagen .....	394
1. Wohnungseigentümerversammlung .....	394
2. Willensbildung in Wohnungseigentümergeinschaften .....	394
3. Vereinbarungen und Beschlüsse .....	395
II. Erfordernis einer Wohnungseigentümerversammlung .....	396
1. Versammlung und einfache Zusammenkunft der Wohnungseigentümer	396
2. Sonderfälle .....	396
3. Kein Verzicht auf Versammlung .....	396
4. Ein-Mann-Versammlung .....	397
III. Versammlungsberechtigte .....	397
1. Wohnungseigentümer .....	397
2. Teilversammlungen .....	397
a) Rechtslage ohne Regelung in der Gemeinschaftsordnung .....	398
b) Rechtslage bei Regelung in der Gemeinschaftsordnung .....	398
3. Vertreterversammlungen .....	398
IV. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung .....	399
1. Einberufungstatbestände .....	399
a) Regelmäßige Einberufung .....	399
b) Außerordentliche Einberufung .....	399
c) Einberufung durch Minderheitsbegehren .....	399
2. Einberufungsrecht .....	400
a) Verwalter .....	400
b) Verwaltungsbeirat .....	400

c) Einberufung durch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer .....	401
d) Einberufung im Wege der Selbsthilfe .....	401
e) Einberufung zur 1. Eigentümerversammlung .....	401
3. Rechtsfolgen einer Einberufung durch Unzuständige .....	402
a) Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse .....	402
b) Heilung durch Vollversammlung .....	402
c) Geltendmachung eines Einberufungsfehlers vor der Versammlung ..	403
4. Form und Inhalt des Einberufungsschreibens .....	403
a) Form des Einberufungsschreibens .....	403
b) Inhalt des Einberufungsschreibens .....	403
5. Tagesordnung .....	403
a) Überblick .....	403
b) Formulierung von Beschlussvorschlägen .....	404
c) Unzureichende Formulierungen .....	404
d) Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ .....	404
e) Aufnahme neuer Beschlussgegenstände in der Wohnungseigentümerversammlung .....	404
f) Reihenfolge der Tagesordnungspunkte .....	404
g) Anspruch auf Aufnahme eines Beschlussgegenstandes in die Tagesordnung .....	405
6. Zugang der Einladung und Einberufungsfrist .....	405
a) Zugang .....	405
b) Einberufungsfrist .....	406
7. Rechtsfolgen einer fehlerhaften Einberufung .....	406
a) Grundsatz .....	406
b) Folgen eines formellen Beschlussmangels .....	406
c) Heilung durch Vollversammlung .....	407
V. Teilnahmeberechtigte .....	407
1. Wohnungseigentümer .....	407
a) Überblick .....	407
b) Stimmrecht .....	409
2. Dritte .....	409
3. Parteien kraft Amtes .....	409
4. Amtsträger .....	410
5. Vertretung .....	410
a) Überblick .....	410
b) Person des Vertreters .....	410
c) Vertreterklauseln .....	411
6. Berater und Begleiter .....	412
7. Rechtsfolgen einer rechtswidrigen Nichtladung .....	413
VI. Ablauf der Wohnungseigentümerversammlung .....	413
1. Versammlungsort und Versammlungsstätte .....	413
a) Überblick .....	413
b) Grundsatz der Nichtöffentlichkeit .....	415
2. Versammlungstag und Versammlungszeit .....	415
3. Versammlungsleitung .....	416
a) Vorsitz in der Versammlung .....	416
b) Aufgaben und Befugnisse des Versammlungsleiters .....	416
4. Versammlungsrechte .....	417
5. Geschäftsordnung .....	418

VII. Abstimmungen in der Wohnungseigentümersammlung .....	419
1. Beschlussfähigkeit .....	419
a) Allgemeines .....	419
b) Berechnung .....	419
2. Zweitversammlung .....	421
3. Eventualeinberufung .....	421
4. Stimmrecht .....	422
a) Allgemeines .....	422
b) Stimmrechtsinhaber .....	423
aa) Wohnungseigentümer .....	423
bb) Teilhaber eines Wohnungseigentums .....	423
cc) Parteien kraft Amtes .....	424
dd) Andere Berechtigte .....	425
5. Stimmrechtsprinzipien .....	425
a) Kopfstimmrecht .....	425
b) Abdingbarkeit .....	426
aa) Überblick .....	426
bb) Objektstimmrecht .....	426
cc) Wert- oder Anteilstimmrecht .....	426
dd) Kombination mehrerer Prinzipien .....	427
ee) Gespaltenes Abstimmungsverhalten .....	427
ff) Verfahrensweise bei Auslegungsschwierigkeiten .....	427
6. Vertretung .....	427
a) Allgemeines .....	427
b) Erteilung der Vollmacht .....	428
c) Umfang der Vollmacht .....	429
d) Form der Vollmacht .....	429
e) Miteigentümer .....	430
f) Prüfungsrecht .....	430
7. Stimmrechtsausschluss .....	430
a) Überblick .....	430
b) Entscheidung über ein verwaltungsbezogenes Rechtsgeschäft mit dem Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 Var. 1 WEG) .....	431
aa) Überblick .....	431
bb) Persönlicher Anwendungsbereich .....	431
cc) Sachlicher Anwendungsbereich .....	432
dd) Entlastung .....	433
c) Entscheidung über einen Rechtsstreit gegen den betroffenen Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 Var. 2 WEG) .....	433
d) Rechtskräftige Verurteilung eines Wohnungseigentümers zur Veräußerung seines Wohnungseigentums (§ 25 Abs. 5 Var. 3 WEG) .....	434
e) Vertretung und Stimmrechtsausschluss .....	434
f) Ein Verband ist Wohnungseigentümer .....	435
g) Rechtsfolgen .....	435
h) Abdingbarkeit .....	435
8. Stimmrechtsmissbrauch (Majorisierung) .....	435
9. Zivilrechtliche Wirksamkeitsvoraussetzungen der Stimmabgabe .....	436
a) Willensmängel .....	436
b) Abgabe und Zugang .....	437
c) Rechtsfolgen .....	437
10. Stimmzählung und Mehrheitserfordernisse .....	437



a) Stimmenmehrheit .....	437
b) Stimmenthaltungen .....	437
c) Mehrheitserfordernis bei der Verwalterbestellung .....	438
11. Abstimmungsverfahren .....	438
12. Beschlussfeststellung .....	439
a) Entstehungsvoraussetzung .....	439
b) Feststellung des Versammlungsleiters .....	439
c) Verkündung .....	439
d) Pflichten des Verwalters im Zusammenhang mit der Beschlussfeststellung .....	440
VIII. Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, § 23 Abs. 3 WEG .....	441
1. Überblick .....	441
2. Zustimmung .....	441
3. Form .....	441
4. Mehrheit .....	442
5. Initiative .....	442
6. Abstimmung und Zustandekommen .....	442
IX. Niederschrift der Wohnungseigentümersammlung (§ 24 Abs. 6 WEG) ..	443
1. Überblick .....	443
2. Formerfordernisse (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG) .....	444
3. Erstellungsfrist .....	445
4. Abfasser .....	445
5. Einsichtnahme (§ 24 Abs. 6 S. 3 WEG) .....	445
6. Kopien und Abschriften .....	446
7. Versendung der Niederschrift .....	446
8. Berichtigung .....	446
9. Aufbewahrung .....	447
10. Rechtswirkungen der Niederschrift .....	447
X. Beschluss-Sammlung .....	447
1. Überblick .....	447
2. Inhalt .....	448
a) Beschlüsse .....	448
b) Gerichtliche Entscheidungen .....	449
c) Prozessvergleiche .....	449
3. Fortlaufende Eintragung und Nummerierung (§ 24 Abs. 7 S. 3 WEG) ..	449
4. Anmerkungen und Löschungen (§ 24 Abs. 7 S. 4–6 WEG) .....	449
5. Unverzüglich (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG) .....	450
6. Einsichtnahme (§ 24 Abs. 7 S. 8 WEG) .....	450
7. Äußeres Erscheinungsbild der Beschluss-Sammlung .....	451
8. Führung der Sammlung (§ 24 Abs. 8 WEG) .....	452
9. Berichtigung .....	452
<b>§ 13. Bauliche Veränderungen, besondere Aufwendungen, Wiederaufbau</b> .....	455
I. Bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen .....	457
1. Begriff der baulichen Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG) .....	457
2. Abgrenzung .....	459
a) Abgrenzung zu Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung .....	459
b) Abgrenzung zu Gebrauchsregelungen .....	460
c) Abgrenzung zu Grundstücksbelastungen .....	460
d) Abgrenzung zu Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) .....	461
e) Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG) ..	461
f) Das Stufenverhältnis für bauliche Maßnahmen .....	461

3. Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum .....	462
4. Rechtsprechungsbeispiele zu baulichen Veränderungen .....	462
5. Begriff der Aufwendungen .....	464
II. Beschluss .....	465
1. Beschlusskompetenz .....	465
2. Beschlussfassung .....	465
3. Beschlussinhalt .....	466
III. Zustimmung .....	467
1. Grundsatz .....	467
2. Zustimmungserklärung .....	467
3. Bindung von Rechtsnachfolgern an eine erteilte Zustimmung .....	468
a) Zustimmung durch Beschluss .....	468
b) Zustimmende Vereinbarung .....	468
4. Zustimmung durch den Verwalter .....	469
5. Beeinträchtigung .....	470
a) Allgemeines .....	470
b) Fallgruppen .....	471
IV. Anspruch auf bauliche Veränderung .....	475
V. Abdingbarkeit .....	477
VI. Häufige vertragsgestalterische Problemfälle .....	478
VII. Modernisierungsmaßnahmen/Anpassung der Technik (§ 22 Abs. 2 WEG) .....	479
1. Allgemeines .....	479
2. Modernisierung .....	479
3. Anpassung an den Stand der Technik .....	480
4. Dienen .....	480
5. Ausschlussgründe .....	480
a) Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage .....	480
b) Keine unbillige Beeinträchtigung .....	481
6. Doppelt qualifizierte Mehrheit für die Beschlussfassung .....	482
7. Kein Anspruch auf Modernisierungs- oder Anpassungsmaßnahmen ...	483
8. Keine abweichenden Vereinbarungen .....	483
VIII. Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) .....	483
IX. Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen und Modernisierungen ....	485
X. Beseitigungsanspruch, Unterlassungsanspruch und Anspruch auf Schadens- ersatz .....	485
1. Beseitigungsanspruch .....	485
2. Unterlassungsanspruch .....	486
3. Schadensersatzansprüche .....	487
4. Übergang von Ansprüchen gegen den Miteigentümer auf den Rechtsnachfolger .....	487
5. Verwirkung .....	488
XI. Wiederaufbau des Gebäudes .....	488
XII. Steckengebliebener Bau .....	490
<b>§ 14. Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht .....</b>	<b>491</b>
I. Wohnungserbbaurecht .....	492
1. Begründung .....	492
2. Erbbauzins .....	492
3. Zustimmung des Grundstückseigentümers .....	492
II. Dauerwohnrecht .....	493
1. Wirtschaftliche Bedeutung .....	493

2. Begriff .....	493
3. Wesen .....	494
4. Belastungsgegenstand .....	494
5. Berechtigter .....	494
6. Bestellung .....	495
a) Einigung und Eintragung .....	495
b) Abgeschlossenheit .....	495
c) Prüfung durch das Grundbuchamt .....	495
7. Verhältnis Eigentümer/Dauerwohnberechtigter .....	496
a) Ersatzansprüche des Eigentümers .....	496
b) Ersatzansprüche des Berechtigten .....	496
8. Übertragung des Dauerwohnrechts .....	496
a) Allgemeines .....	496
b) Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	497
c) Eintritt in bestehenden Mietvertrag .....	497
9. Erlöschen .....	497
III. Gesetzlicher Inhalt .....	498
1. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit .....	498
2. Bedingungsfeindlichkeit .....	498
3. Instandhaltungspflicht .....	498
4. Mitbenutzungsrecht .....	498
5. Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	499
IV. Dingliche Inhaltsvereinbarung .....	499
1. Inhaltsvereinbarungen nach § 33 Abs. 4 WEG .....	499
2. Veräußerungsbeschränkung .....	500
3. Bestehenbleiben bei Zwangsversteigerung .....	500
4. Haftung des Entgelts .....	501
5. Heimfall .....	501
a) Allgemeines .....	501
b) Heimfallgründe .....	502
c) Mietrechtlicher Schutz für Berechtigten .....	502
d) Bestehender Mietvertrag .....	502
e) Ausübung .....	503
f) Entschädigung .....	503
V. Schuldrechtliche Inhaltsvereinbarungen .....	503
<b>§ 15. Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>505</b>
I. Überblick .....	506
II. Begründung .....	507
1. Vereinbarung .....	507
2. Grundbucheintragung .....	507
3. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	508
III. Zustimmungsvorbehalt in der werdenden Wohnungseigentümergein- schaft .....	508
IV. Gegenstand und Umfang einer Veräußerungsbeschränkung .....	509
1. Gegenstand .....	509
2. Umfang .....	509
3. Kein Zustimmungsvorbehalt für dingliche Belastungen, Eigentumsvormerkungen oder Mietverträge .....	510
V. Veräußerung .....	511
1. Begrifflichkeit und Beispiele .....	511
2. Keine teleologische Reduktion nach der Art der Veräußerung .....	513
VI. Zustimmungsberechtigter .....	514

1. Wohnungseigentümer .....	514
2. Verwalterzustimmung .....	515
3. Zustimmung durch (weitere) Dritte .....	516
VII. Zustimmung .....	516
1. Dogmatische Einordnung der Zustimmungserklärung .....	516
2. Form und Nachweis – insbesondere der Verwalterstellung – gegenüber dem Grundbuchamt .....	518
a) Grundbuchverfahrensrechtliches Formerfordernis (§ 29 GBO) .....	518
b) Nachweis bei Verwalterzustimmung .....	518
c) Ausnahmen eines Zustimmungserfordernisses .....	520
3. Kosten der Zustimmungserteilung .....	520
VIII. Wichtige Gründe für die Verweigerung der Veräußerungszustimmung .....	522
1. Überblick .....	522
2. Schutz gegenüber einem Erwerber .....	523
3. Fallgruppen .....	523
a) Mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit .....	524
b) Drohendes Fehlverhalten .....	525
4. Darlegungs- und Beweislast sowie Nachforschungspflicht .....	526
IX. Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs und insbes. Schadensersatzansprüche .....	526
1. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung .....	526
2. Schadensersatzansprüche bei verweigerter oder verspäteter Veräußerungszustimmung .....	528
3. Schadensersatzansprüche bei rechtswidrig erteilter Zustimmung .....	528
4. Ansprüche anderer Eigentümer gegen eine erteilte Zustimmung .....	529
5. § 19 Abs. 1 BNotO .....	529
X. Gestaltungsempfehlung .....	529
1. Vollständiger Verzicht auf das Zustimmungserfordernis .....	529
2. Sachgerechte Einschränkungen .....	529
3. (Verwalter-) Zustimmung nach § 12 WEG als Fälligkeitsvoraussetzung .....	531
XI. Erleichterte Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen gem. § 12 Abs. 4 WEG .....	532
1. Beschlusskompetenz zur Aufhebung und Mehrheitsbeschluss .....	532
2. Wirksamwerden des Aufhebungsbeschlusses und Löschung des Zustimmungsvorbehalts im Grundbuch .....	532
<b>§ 16. Sanktionsmöglichkeiten gegen Wohnungseigentümer .....</b>	<b>535</b>
I. Überblick .....	536
II. Entziehung des Wohnungseigentums .....	536
1. Einführung .....	536
a) Überblick .....	536
b) Anspruchsgegner und Anspruchsberechtigter .....	537
2. Schwere Verletzung .....	537
a) Einführung .....	537
aa) Kompetenz .....	537
bb) Abwägung .....	537
cc) Enge Auslegung .....	538
dd) Provokation sowie Treu und Glauben .....	538
ee) Zurechnung des Verhaltens Dritter .....	538
ff) Verschulden .....	538
b) Regelbeispiele .....	539
aa) Wiederholte schwere Pflichtverstöße und Abmahnung .....	539
bb) Verzug mit Hausgeldzahlungen .....	539

c) Generalklausel .....	539
aa) Allgemeines .....	539
bb) Wiederholungsgefahr .....	540
cc) Abmahnung .....	540
3. Durchsetzung des Entziehungsverlangens .....	541
a) Rechtliche Konstruktion .....	541
b) Entziehungsbeschluss .....	541
aa) Beschlusserfordernis .....	541
bb) Einberufung .....	541
cc) Abstimmung .....	542
dd) Gerichtliche Überprüfung .....	542
c) Entziehungsklage und Veräußerungsurteil .....	542
d) Zwangsvollstreckung .....	543
4. Zweiergemeinschaft .....	544
III. Versorgungssperre .....	544
1. Überblick .....	544
2. Voraussetzungen .....	544
a) Beschluss .....	544
b) Erheblicher Rückstand .....	545
c) Anspruch .....	545
d) Androhung .....	545
e) Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebotes .....	546
3. Verhältnis zum ZVG .....	546
4. Durchsetzung .....	546
5. Vermietetes Sondereigentum .....	546
6. Dingliches Wohnrecht .....	547
IV. Entziehung durch Zwangsversteigerung .....	547
1. Einführung .....	547
a) Überblick .....	547
b) Voraussetzungen .....	547
c) Anspruch .....	548
d) Höchstbetrag (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 ZVG) .....	548
e) Mindestbetrag (Verzugsbetrag) .....	548
f) Geeigneter Titel .....	548
2. Dritter als Gläubiger .....	549
V. Zwangsverwaltung .....	549
1. Allgemeines .....	549
2. Verfahren .....	550
3. Zahlung des Hausgelds .....	550
VI. Zwangshypothek .....	551
VII. Dinglicher Charakter des Hausgelds .....	551
VIII. Anprangerung .....	551
<b>§ 17. Verfahrensrecht .....</b>	<b>553</b>
I. Besonderheiten des Zivilprozesses in Wohnungseigentumssachen .....	556
1. Zuständigkeit des Gerichts in Wohnungseigentumssachen .....	556
a) Internationale Zuständigkeit .....	556
b) Sachliche Zuständigkeit .....	557
c) Örtliche Zuständigkeit .....	558
d) Zuständigkeitsbestimmung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO .....	558
e) Abgrenzung zur Zuständigkeit der Familiengerichte .....	559
2. Anwendungsbereich von § 43 WEG im Einzelnen .....	559

a) Grundlagen .....	559
b) § 43 Nr. 1 WEG – Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander .....	560
c) § 43 Nr. 2 WEG – Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern .....	562
d) § 43 Nr. 3 WEG – Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ...	563
e) § 43 Nr. 4 WEG – Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer .....	566
f) § 43 Nr. 5 WEG – Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten	566
g) § 43 Nr. 6 WEG – Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist .....	568
3. Der Verband im Prozess .....	569
a) Parteifähigkeit des Verbands .....	569
b) Prozessfähigkeit des Verbands und Vertretung durch den Verwalter ..	569
c) Prozessführungsbefugnis des Verbands .....	570
d) Bezeichnung des Verbands .....	571
e) Rechtskrafterstreckung .....	571
f) Titelumschreibung in Altfällen .....	572
4. Anforderungen an den Inhalt der Klageschrift .....	573
a) Bestimmtheit der Parteibezeichnung (§ 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und § 44 Abs. 1 WEG) .....	573
b) Bezeichnung der nicht beteiligten Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 WEG) .....	575
c) Bestimmtheit des Klageantrags .....	576
5. Prozessstandschaft .....	576
a) Prozessstandschaft des Verbands .....	576
b) Prozessstandschaft des Verwalters .....	577
c) Gewillkürte Prozessstandschaft einzelner Wohnungseigentümer ...	577
6. Besonderheiten der Zustellung an die Wohnungseigentümer (§ 45 WEG)	578
a) Verwalter als Zustellungsvertreter (§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	578
b) Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 und 3 WEG) .....	580
aa) Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer .....	581
bb) Bestellung durch das Gericht .....	582
7. Beiladung (§ 48 Abs. 1–3 WEG) .....	583
a) Grundlagen .....	583
b) Voraussetzungen der Beiladung, § 48 Abs. 1 WEG .....	584
c) Durchführung der Beiladung, § 48 Abs. 2 S. 1 WEG .....	585
d) Beitritt des Beigeladenen, § 48 Abs. 1 S. 2 WEG .....	586
e) Rechtsfolgen der Beiladung und des Beitritts .....	586
f) Beiladung und Veräußerung des Wohnungseigentums, § 48 Abs. 2 S. 3 WEG .....	587
8. Schiedsvereinbarung (§ 1029 ZPO) und Schiedsgutachterklausel .....	587
9. Güteverfahren (§ 15a Abs. 1 EGZPO) und vereinbartes Schlichtungsverfahren .....	588
10. Prozessvergleich .....	589
11. Anerkenntnis .....	589
12. Einstweiliger Rechtsschutz .....	590
II. Einzelne Klagen und Klageziele .....	591
1. Beschlussanfechtungsklage .....	591
a) Grundlagen .....	591

b) Streitgegenstand .....	592
c) Parteien der Anfechtungsklage .....	592
d) Prozessverbindung (§ 47 WEG) .....	595
e) Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage .....	596
f) Anfechtungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	598
g) Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	600
h) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 46 Abs. 1 S. 3 WEG) ...	602
i) Begründetheit der Anfechtungsklage .....	603
j) Rechtskraftwirkung des klageabweisenden Sachurteils (§ 48 Abs. 4 WEG) .....	604
k) Unterbrechung und Aussetzung des Verfahrens .....	605
l) Eilmaßnahmen .....	605
2. Andere beschlussbezogene Klagen .....	606
a) Nichtigkeitsfeststellungsklage .....	606
b) Klage auf Feststellung des Beschlussergebnisses durch das Gericht ...	606
c) Klage auf Feststellung der Gültigkeit eines Beschlusses .....	607
d) Klage auf Feststellung des Beschlussinhaltes .....	607
3. Klage gem. § 21 Abs. 8 WEG auf Ersetzung eines Beschlusses oder einer Vereinbarung .....	607
4. Sog Hausgeldklage .....	609
a) Grundlagen .....	609
b) Verteidigungsmittel des Beklagten .....	609
5. Weitere Klageziele in Wohnungseigentumssachen .....	611
III. Kostenrecht in Wohnungseigentumssachen .....	612
1. Kostengrundsentscheidung (§ 49 WEG) .....	612
a) Grundsatz: Unterliegensprinzip .....	612
b) Ausnahmen nach § 49 Abs. 1 und 2 WEG .....	612
c) Besonderheiten bei der Beschlussanfechtungsklage .....	617
2. Kostenerstattung (§ 50 WEG) .....	617
a) Ausgangslage .....	617
b) Anwendungsbereich .....	618
c) Rechtsfolge .....	619
d) Ausnahme: Mehrfachvertretung ist geboten (§ 50 Hs. 2 WEG) .....	620
3. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG) .....	621
a) Allgemeines .....	621
b) Grundsätze zur Ermittlung des Gebührenstreitwerts (§ 49a Abs. 1 GKG) .....	622
c) Besonderheiten bei Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 49a Abs. 2 GKG) .....	623
d) Einzelfälle zur Berechnung des Werts der Interessen .....	623
IV. Rechtsmittel in Wohnungseigentumssachen .....	625
1. Allgemeines .....	625
2. Berufung .....	625
a) Allgemeines .....	625
b) Zuständigkeit des Berufungsgerichts .....	625
3. Revision .....	626
a) Allgemeines .....	627
b) Nichtzulassungsbeschwerde .....	627
4. Sofortige Beschwerde und Rechtsbeschwerde .....	627
V. Zwangsvollstreckung .....	628
1. Allgemeines .....	628
2. Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentum .....	628
VI. Muster .....	630

<b>§ 18. Muster</b> .....	635
I. Muster: Teilungserklärung nach § 8 WEG .....	635
II. Muster: Muster: Teilungsvertrag nach § 3 WEG .....	642
III. Muster: Nachtragsurkunde bei fehlender Identität zwischen vorläufigen und endgültigen Aufteilungsplan .....	647
IV. Muster: Änderungsvollmacht im Bauträgervertrag .....	648
V. Muster: Abschnittweise Begründung von Wohnungseigentum mit einem überdimensionalen Miteigentumsbruchteil .....	649
VI. Muster: Unterteilung eines Wohnungseigentums .....	650
VII. Muster: Vereinigung von Wohnungseigentum .....	651
VIII. Muster: Tauschvertrag über zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer gehörende Pkw-Stellplätze .....	652
IX. Muster: Aufhebung von Wohnungseigentum .....	654
X. Muster: Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum ...	655
XI. Muster: Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum ...	657
XII. Muster: Verkauf einer Eigentumswohnung mit Auflassung .....	658
XIII. Muster: Formulierungsvorschlag für ein Dachgeschossausbaurecht in der Gemeinschaftsordnung .....	663
XIV. Muster: Kaufvertrag (lang) über ein Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz), das zu einem mit einem Grundpfandrecht belasteten Wohnungseigentum gehört .....	665
XV. Muster: Kaufvertrag (kurz) über ein Sondernutzungsrecht (Pkw-Tiefgara- genstellplatz), das zu einem unbelasteten Wohnungseigentum gehört .....	668
XVI. Muster: Bestellung eines Nießbrauchs an einer Eigentumswohnung .....	670
XVII. Muster: Vertrag über die Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohn- rechts .....	671
Sachverzeichnis .....	679