

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/Flächen und tatsächlich geschaffenem Sondereigentum	15
1. Grundsätzliches	15
2. Bauliche Abweichungen gegenüber dem Aufteilungsplan	16
3. Das Kriterium der Abgeschlossenheit, Ausnahmen....	18
4. Zwingendes gemeinschaftliches Eigentum	18
5. Sondereigentumsfähige Gegenstände	19
6. Kontrollfragen anhand von Beispielen aus der Praxis:.....	20
a) Sind Wohnungsabschlusstüren sondereigentumsfähig?	20
b) Sind Thermostatventile und Verbrauchsmessgeräte Sondereigentum?	21
c) Sind Rauchwarnmelder sondereigentumsfähig?...	22
7. Sonderfall: Stellplätze	23
8. Weiterer Sonderfall: Mitsondereigentum/ Nachbareigentum	23
IV. Voraussetzungen für das Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband und des werdenden Eigentümers.....	24
1. Entstehen von Sondereigentum.....	24

2. Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	25
3. Werdender Wohnungseigentümer.....	26
V. Die Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft	28
VI. Die Sondernutzungsrechte	30
B. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband).....	36
I. Rechtsnatur.....	36
II. Organe.....	37
III. Treuepflichten der Wohnungseigentümer.....	39
IV. Rechtsgrundlagen neben dem WEG	40
C. Die Regelungsinstrumente des WEG	42
I. Der Beschluss.....	42
1. Grundsätzliches	42
2. Konstitutive Beschlussfeststellung	44
3. Sonderfall: Der Negativbeschluss	47
4. Erweiterung der formellen Beschlusskompetenz, Öffnungsklauseln.....	49
5. Beschlusskompetenz insbesondere bei baulichen Veränderungen, Nutzungs-, Gebrauchs- und Kostenregelungen	51
II. Die Vereinbarungen im Sinne des § 10 WEG.....	52
1. Grundsätzliches	52
2. Die Abgrenzung zum allstimmigen Beschluss	52
3. Die vom Aufteiler/Bauträger aufgestellte Gemeinschaftsordnung	55
4. Die Abgrenzung zu sachenrechtlichen Vereinbarungen.....	55
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	59
IV. Abgrenzung zwischen Zweckbestimmung und Festlegung des sachenrechtlichen Inhalts.....	62

V.	Einschränkungen des Gebrauchsrechts.....	63
1.	Durch Vereinbarungen.....	63
2.	Durch Beschluss	63
3.	Durch bauliche Veränderungen	64
E.	Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums.....	67
I.	Grundsätzliches.....	67
II.	Der faktische Nutzungsentzug, Vermietung	68
III.	Die Haus- und Gartenordnung	68
IV.	Sonderfall: Anbringung von Parabolantennen.....	69
V.	Sonderfall: Persönliche Dienstleistungen	70
F.	Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	71
I.	Grundsätzliches.....	71
II.	Die interne Zuständigkeitsverteilung, Kompetenzen der Organe	72
III.	Keine Handlungsmacht des einzelnen Wohnungseigentümers.....	73
IV.	Gegenstand der Verwaltung	74
V.	Mehrheitsmacht bei Verwaltungsmaßnahmen	78
VI.	Ermessen der Mehrheit bei Verwaltungsmaßnahmen...	79
VII.	Verpflichtung der Organe zum Tätigwerden	82
VIII.	Kompetenzverschiebungen durch Vereinbarung oder Beschluss	83
IX.	Der WEG-Verwalter	85
X.	Der Verwaltungsbeirat	92
G.	Bauliche Veränderungen.....	94
I.	Grundsätzliches.....	94
II.	Die bloße Anfechtbarkeit von Mehrheitsbeschlüssen....	96
III.	Bauliche Veränderungen im Sonderinteresse	96
IV.	Kostentragung bei baulichen Veränderungen	102
V.	Vom öffentlichen Recht geforderte Veränderungen baulicher Art.....	109
VI.	Die erstmalige Herstellung eines der Teilungserklärung entsprechenden Zustandes.....	110
VII.	Weitere Ausnahmen	110
VIII.	Typische Fälle baulicher Maßnahmen nach § 20 WEG	112
IX.	Sonderfall: Wanddurchbrüche	112

X.	Geltendmachen von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen.....	113
H.	Die Rechtsverhältnisse der	
	Wohnungseigentümergemeinschaft zu Dritten.....	116
I.	Grundsätzliches	116
II.	Der Vertragsschluss.....	117
III.	Die Vertragshaftung, Passivlegitimation	118
I.	Die Versammlung der Wohnungseigentümer.....	119
I.	Die Einberufung	119
II.	Die Bestimmung des Versammlungsortes	121
III.	Die Festlegung der Versammlungszeit	122
IV.	Form und Inhalt der Einberufung	124
V.	Die Häufigkeit der Einberufung	124
VI.	Der Kreis der einzuladenden Personen	125
VII.	Die Ladungs- bzw. Einberufungsfrist	127
VIII.	Wegfall der Eventualeinberufung.....	127
IX.	Die partiell fehlende Abdingbarkeit des § 24 Abs. 2 WEG	128
X.	Protokollinhalt, Inhalt der Niederschrift	128
XI.	Das Stimmrecht	138
XII.	Die Beschlussfähigkeit.....	143
2.	Teil Wohnungseigentum II.....	145
A.	Die Finanzverwaltung	145
I.	Rechtsgrundlage für den Sozialanspruch „Wohngeld“	145
II.	Einzelheiten zum Wirtschaftsplan	146
III.	Einzelheiten zur Jahresabrechnung.....	152
1.	Zweck, Aufbau und Inhalt der Jahresabrechnung	153
2.	Der Verteilerschlüssel in den Einzelabrechnungen..	158
3.	Verwalterwechsel und Abrechnungspflicht.....	160
IV.	Zurückbehaltungsrecht an Versorgungsleistungen (Versorgungssperre)	162
B.	Entziehung des Wohnungseigentums	163
C.	Das gerichtliche WEG-Verfahren.....	167
I.	Grundsätzliches	167
II.	Das Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG n.F.	169
III.	Das Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG n.F.	171
IV.	Das Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG n.F.	171

V.	Die sog. „Ungültigkeitsklage“ nach § 44 WEG n.F.....	173
1.	Grundsätzliches	173
2.	Anfechtungsbefugnis, Klagebefugnis, Anfechtungsberechtigung	178
3.	Der Verlust des Anfechtungsrechts bei verspäteter Vorschusszahlung oder Klagebegründung	179
4.	Anfechtungsfrist des § 45 WEG n.F.....	180
5.	Fristgebundene Darlegungslast des Anfechtenden ..	182
6.	Die Entscheidung des Gerichts, Prüfungsumfang und Prüfungskompetenz.....	183
7.	Die Klage auf Feststellung eines vom Versammlungsleiter nicht festgestellten Beschlusses.....	185
8.	Die einstweilige Verfügung	186
9.	Die Rechtsmittel gegen gerichtliche WEG-Entscheidungen	187
VI.	Sonderfälle	190
1.	Mahnverfahren, § 43 WEG	190
2.	Klagen Dritter, § 43 Abs.1 Satz 1 WEG n.F.	190
VII.	Die Kostenentscheidung.....	191
1.	Kostenentscheidung unter Berücksichtigung materiellrechtlicher Ansprüche gegen den Verwalter.....	191
2.	Die Anwaltsvergütung in WEG-Verfahren.....	191
VIII.	Streitwerte und Beschwer; Gerichtskosten des WEG-Verfahrens, § 49 GKG n.F.....	192
1.	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	193
a)	Wirtschaftsplan; Sonderumlage	193
b)	Jahresabrechnung.....	194
2.	Verwalterwahl, -abberufung	195
3.	Entlastungsbeschlüsse	196
4.	Veräußerungszustimmung.....	197
5.	Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung	197
6.	Bauliche Maßnahmen.....	198
7.	Unterlassungsanträge.....	198
8.	Berichtigung der Niederschrift	200

IX.	Die Zwangsvollstreckung (auch aus Alttiteln) in WEG-Verfahren.....	200
X.	Besonderheiten des WEG-Prozesses nach der ZPO .	201
1.	Die Beiladung nach § 48 WEG a.F.....	201
2.	Parteibezeichnungen, § 44 WEG a.F., Klagantrag	202
XI.	Zwangsversteigerung.....	204
XII.	Rubrum, Tatbestand und Entscheidungsgründe.....	208
1.	Rubrum.....	208
2.	Tatbestand.....	209
3.	Entscheidungsgründe.....	212
XIII.	Muster-Klage gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG n.F.	216
XIV.	Klageerwiderung (Replik) im Verfahren nach § 43 WEG	219
XV.	Klageduplik im Verfahren nach § 43 WEG.....	220
XVI.	Gerichtliche Entscheidung	223
1.	Tatbestand.....	223
2.	Entscheidungsgründe.....	224
XVII.	Wallbox-Fall (nach LG Düsseldorf ZMR 2020, 870) ...	225
XVIII.	Eigenmächtige Erhaltungsmaßnahmen (Fall nach BGH ZMR 2019, 890)	227
XIX.	Fall nach BGH ZMR 2018, 777	229
XX.	Fall zur Abberufung des Verwalters (nach BGH, ZMR 2020, 206)	231
XXI.	Fall zur zweckwidrigen Nutzung durch Dritten (nach BGH ZMR 2020, 202)	233
XXII.	Fall zu verjährten Beseitigungsansprüchen (nach BGH ZMR 2020, 43)	234
XXIII.	Fall (nach BGH, Urteil vom 18. Dezember 2020 – V ZR 193/19).....	236
XXIV.	Fall (nach LG Frankfurt, ZMR 2020, 142).....	237
XXV.	Fall.....	238
XXV.	Kurze Fragen – Kurze Antworten.....	242
	Literaturverzeichnis.....	260
	Anhang 1 (Synopse)	263
	Anhang 2 (aktuelle Rechtsprechung).....	319