

# 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 Wohnungseigentümergeinschaft .....	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 Wohnungseigentümergeinschaft 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.	Klageerwidern (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 (Synopsis) .....	263
	Anhang 2 (aktuelle Rechtsprechung).....	319