

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Verzeichnis der Bearbeiter	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

A. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

I. Der Teilungsvertrag, § 3 WEG	1
1. Umwandlung von Allein- oder Gesamthandseigentum in Miteigentum ..	1
2. Die Einräumung von Sondereigentum an Wohnungen und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen	3
3. Die Einräumung von Sondereigentum an ausschließlich nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbezentren, Tiefgaragen)	14
4. Der Aufteilungsplan	15
5. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	16
6. Die Einigung über die Rechtsänderung und die Grundbucheintragung ..	19
7. Die vertragliche Begründung von Wohnungserbaurechten	20
8. Der Verband als Wohnungseigentümer	24
II. Die Teilungserklärung, § 8 WEG	27
1. Die Teilung eines zu errichtenden Gebäudes	27
2. Die Teilung eines Bestandsbaus	31
3. Die Teilung bei unbestimmter Bauplanung in mehreren Bauabschnitten	31
4. Die Errichtung der Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	34
5. Die Teilungserklärung als Stammkunde mit Baubeschreibung und anderen Bestimmungen zu generellen Pflichten des teilenden Eigentümers ..	36
6. Die Begründung von Wohnungserbaurechten durch Teilung	42
7. Die Teilung nach § 3 und § 8 WEG in einer Urkunde	42

B. Die Änderung von Teilungsvertrag und -erklärung

I. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher	43
1. Die Behebung von Gründungsmängeln (fehlgeschlagene Begründung von Sondereigentum)	43
2. Abweichende innere Ausgestaltung des Sondereigentums (Lage der Fenster, innere Aufteilung)	45
3. Aufteilung/Zusammenlegung von Raumseinheiten	46
4. Zusätzliche/weniger Räume	50
5. Grundrissabweichung	51
6. Abgrenzung von Sondereigentum (nachträgliche Einbeziehung von Gemeinschafts- in Sondereigentum)	52
7. Abweichende Gebäudelage auf dem Grundstück	53
8. Änderungen der Miteigentumsanteile	53

II. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer aufgrund von Vollmachten in den notariellen Erwerbsverträgen	54
1. Die Bauträgervollmacht in den notariellen Erwerbsverträgen	54
2. Die Begründung von Wohnungseigentum in mehreren Bauabschnitten ..	62
3. Die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum	69
4. Die Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum	72
5. Der Wegfall geplanter Gebäude	73
III. Die nachträgliche Änderung durch Vertrag aller Wohnungseigentümer	76

C. Die Auflösung der Gemeinschaft

I. Die Aufhebung durch Vereinbarung gemäß § 4 WEG	77
II. Die Aufhebung nach völliger Zerstörung des Gebäudes	79
III. Die Aufhebung wegen Realteilung	81
1. Die vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung	81
2. Antrag auf Zustimmung zu einer Aufhebungsvereinbarung	83

D. Die Gemeinschaftsordnung

I. Checkliste für Regelungsinhalte	85
II. Beispiele für typische Gemeinschaftsordnungen (Geschosswohnungsbau)	97
1. Vorbemerkungen	97
2. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete herkömmliche Wohnanlage mit im Teileigentum stehenden Einzelstellplätzen und Stellplätzen in Mehrfachparkern in der Tiefgarage	97
3. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit annähernd gleichgroßen Wohnungen, ohne Tiefgarage und Garten im innerstädtischen Bereich	129
4. Gemeinschaftsordnung für einen im Geschosswohnungsbau errichteten Altbau in reinem Wohngebiet mit vermieteten Wohnungen, Kellern und einem Speicher	134
III. Kleine Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit Garten und oberirdischen Garagen im reinen Wohngebiet	146
IV. Reihenhaus: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenwohnhausanlage mit jeweils eigener Infrastruktur	151
V. Große Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine im Stadtzentrum zu errichtende Geschäfts- und Wohnhausanlage	157
VI. Mehrhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in zwei Bauabschnitten zu errichtende Mehrhausanlage	172
VII. Reine Wohnanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, reine Wohnanlage	183
VIII. Reine Gewerbeanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine reine Gewerbeanlage	185
IX. Gemischte Anlagen: Gemeinschaftsordnung für eine aus einem Gebäude bestehende Wohn- und Geschäftshausanlage	190
X. Ferienhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine zu errichtende Ferienwohnanlage im Fremdenverkehrsgebiet	194
XI. Hotelanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende Hotelanlage	198

XII. Änderung der Gemeinschaftsordnung	215
1. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch den teilenden Eigentümer ..	215
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die „Wohnungseigentümer“ mittels Vereinbarung	217
3. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die Wohnungseigentümer mittels Eigentümerbeschlusses auf der Grundlage einer Öffnungsklausel ..	219
XIII. Merkblatt für Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum	221

E. Sondernutzungsrechte

I. Begriffsbestimmung und Inhalt	225
1. Begriff des Sondernutzungsrechtes, Ausgestaltungen und Abgrenzungen	225
2. Typische Sondernutzungsrechte	243
3. Sondernutzungsrechte mit der Befugnis zu baulichen Veränderungen	252
4. Sondernutzungsrechte bei Reihen- und Doppelhäusern	258
5. Sondernutzungsrechte am Sondereigentum	266
6. Turnusmäßige Sondernutzung bei gemischt genutzten Wohnungs- und Teileigentumsanlagen	268
II. Begründung vom Sondernutzungsrechten	271
1. Begründung von Sondernutzungsrechten mit der Aufteilung	271
2. „Parken“ von Sondernutzungsrechten	274
3. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch vorbehaltene Zuordnung	276
4. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch aufschiebend bedingte Zuordnung	281
5. Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	287
6. Vollmachten/Ermächtigungen zur Begründung von Sondernutzungsrechten	295
III. Übertragung von Sondernutzungsrechten	299
1. Änderung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten (ohne Wechsel des Berechtigten)	299
2. Übergang von Sondernutzungsrechten mit dem übertragenen Wohnungseigentum	300
3. Isolierte Übertragung von Sondernutzungsrechten ohne Notwendigkeit einer Kaufpreissicherung	302
IV. Belastung von Sondernutzungsrechten	306
V. Veränderungen bei Sondernutzungsrechten	309
1. Gegenständliche Veränderungen in den Nutzungsbereichen von Sondernutzungsrechten	309
2. Inhaltliche Veränderungen von Sondernutzungsrechten	310
3. Umwandlung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	312
4. Pfändung von Sondernutzungsrechten	313
VI. Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten	316

F. Benutzungsordnungen

I. Hausordnung	321
II. Garagenordnung	329
III. Gartenordnung	332
IV. Spielplatzordnung	334
V. Schwimmbadordnung	336

VI. Miteigentümerordnung	338
--------------------------------	-----

G. Grundbuchrecht

I. Beteiligung mehrerer Grundstücke	341
1. Die Vereinigung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum	341
2. Die Zuschreibung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum	347
3. Die Zubuchung von Miteigentumsanteilen am Wegegrundstück zum Wohnungseigentum	352
4. Die Einbeziehung eines weiteren Flurstücks in das gebildete Wohnungseigentum	356
5. Die Herauslösung einer unbebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum	360
6. Die Herauslösung einer bebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum	364
II. Eintragung von Änderungen der GO oder des Gesetzes	369
1. Zweckbestimmungsänderungen	369
2. Die nachträgliche Schaffung einer Öffnungsklausel	371
3. Die Zustimmung dinglich Berechtigter	376
4. Checkliste für häufige Änderungen der Gemeinschaftsordnung	380
III. Sonstige Fallgestaltungen	382
1. Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	382
2. Immobilienerwerb des WEG-Verbandes im Wege der Zwangsvollstreckung	387
3. Die Veräußerungszustimmung des Verwalters	389
4. Die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss	392
5. Die Eintragung gerichtlicher Vergleiche als Inhalt des Sondereigentums	394
6. Die Eintragung aufgrund gerichtlicher Titel gem. § 894 ZPO	398
7. Unschädlichkeitszeugnisse	402
8. Fremdenverkehrsdiestbarkeit	409
IV. Gemeinschaftliche Infrastruktur mit Nachbargrundstücken	412
1. Regelungen zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit an dem Nachbargrundstück	412
2. Grunddienstbarkeit zur Berechtigung des Überbaus	414
3. Grunddienstbarkeit zur Einräumung von oberirdischen Geh- und Fahrtrechten	419
4. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes durch Nachbareigentümer	420
5. Grunddienstbarkeit über Leitungsrechte	421
6. Grunddienstbarkeit mit Entlüftungsregelung zugunsten der benachbarten Tiefgarage	422
7. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Heizanlage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks	423
8. Reallast über die Lieferverpflichtungen wegen des Bezugs von Heizwärme und Warmwasser aus der Heizzentrale der WE-Gemeinschaft mit entsprechender Reallast über die Zahlungsverpflichtungen der Nachbareigentümer sowie Grunddienstbarkeit mit Unterlassungsverpflichtung	424
V. Konzeptionelle Lösungen für Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen	435
1. Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum	435

2. Tiefgarage im Sondereigentum	435
3. Tiefgarage im Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht an Zufahrtswegen und Abfahrtsrampe	436
4. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit eigenständiger Buchung	437
5. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit zusammengefasster Buchung	438
6. Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage	439
7. Gemeinsame Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück und Absicherung von Durchfahrt- und Überfahrtsrechten	440
8. Sondernutzungsrechte an einem im Sondereigentum stehenden Mehrfachparker	442

H. Das Rechnungswesen der Gemeinschaft

I. Der Wirtschaftsplan	447
1. Der Standardwirtschaftsplan	447
2. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen ohne vereinbarte wirtschaftliche Trennung	455
3. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen mit vereinbarter wirtschaftlicher Trennung	459
4. Der Wirtschaftsplan bei bauabschnittsweiser Herstellung der Anlage	464
5. Der Wirtschaftsplan bei zahlungsunfähigem Wohnungseigentümer	468
6. Der Wirtschaftsplan bei Insolvenz und Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentümers	471
7. Der Beschluss des Wirtschaftsplans	475
8. Der Beschluss über die Fälligkeit der Vorschüsse und die Fortgeltung des Wirtschaftsplans	477
9. Beschlüsse in Geldangelegenheiten	480
10. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans	481
II. Die Jahresgesamtabrechnung	486
1. Die Standardabrechnung mit Heizkostenabrechnung und Kontenständen	486
2. Die vermietergerechte Abrechnung	493
3. Die Jahresabrechnung mit Abrechnung einer Sonderumlage für eine Sanierung	499
4. Der Beschluss der Jahresabrechnung	501
5. Die Beschlüsse der Jahresabrechnungen in Mehrhausanlagen bei vereinbarter getrennter Beschlusszuständigkeit	504
6. Der Beschluss über die Rechnungslegung durch den Verwalter	508
III. Die Jahreseinzelaabrechnungen	511
1. Die Standardabrechnung	511
2. Die Abrechnung bei Eigentümerwechsel	521
3. Die Abrechnung bei Zwangsverwaltung	526
4. Die Abrechnung bei eröffnetem Insolvenzverfahren	529
5. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung in Mehrhausanlagen	533
6. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung von Wohnungen und Tiefgarage	538
7. Die Abrechnung nach Abschluss eines Verfahrens nach § 43 WEG	542
8. Der Beschluss der Einzelabrechnung	547
IV. Maßnahmen gegen säumige Wohnungseigentümer	549
1. Das Mahnschreiben des Verwalters	549

2. Das Mahnschreiben des beauftragten Rechtsanwalts	551
3. Die Abtretung der Mietforderung	554
4. Der Mahnbescheid	556
5. Der Beschluss über die Versorgungssperre	562
6. Der Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums	566
7. Der Beschluss über die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	568

I. Die Eigentümerversammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Versammlungsvorbereitung und -leitung ...	571
II. Einberufung zu Eigentümerversammlungen	576
1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung	576
2. Die Einberufung durch den Verwalter zur außerordentlichen Eigentümerversammlung	579
3. Die Einberufung durch den Verwalter auf Veranlassung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer	580
4. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei Fehlen eines Verwalters	582
5. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei pflichtwidriger Weigerung des Verwalters	584
6. Die Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung durch das Gericht	586
III. Einberufung zur Ersatzversammlung	587
1. Ersatzversammlung am selben Tag	587
2. Ersatzversammlung an einem anderen Tag	588
3. Eventualeinberufung	589
IV. Tagesordnung	590
1. Tagesordnung für eine ordentliche Eigentümerversammlung	590
2. Tagesordnung für eine außerordentliche Eigentümerversammlung	593
3. Antrag von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer auf Einberufung einer Versammlung mit vorgegebener Tagesordnung	593
4. Antrag eines Wohnungseigentümers auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung	595
V. Vertretungsvollmacht	597
VI. Geschäftsordnungsbeschlüsse	601
1. Beschluss über die Teilnahme von Dritten	601
2. Bestimmung des Versammlungsleiters	604
3. Bestimmung des Protokollführers	605
4. Redeverbot/Redebeschränkung	606
5. Versammlungsausschluss	607
6. Vertagung der Versammlung	608
VII. Typische Eigentümerbeschlüsse	610
1. Genehmigung der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) ..	610
2. Genehmigung des Wirtschaftsplans (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan)	611
3. Entlastung des Verwalters	612
4. Entlastung des Verwaltungsbeirats	614
5. Sanierungsbeschluss mit Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG	615
6. Sonderumlagenbeschlüsse	623
7. Vertragsabschlüsse	625

8. Beschlüsse über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten	628
9. Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss zur Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (hier: Beseitigung baulicher Veränderungen)	630
10. Negativbeschlüsse	633
11. Änderung des Verteilerschlüssels (§ 16 Abs. 3 WEG)	634
12. Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 WEG)	643
13. Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG)	645
14. Modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG	649
15. Beschluss zur Aufnahme eines Verbandskredits unter interner Freistellung bereits bekannter Selbstzahler	649
16. Beschluss zur Aufnahme eines Verbandskredits unter interner Freistellung nachträglich festzulegender Selbstfinanzierer	655
VIII. Der Zweitbeschluss	657
1. Der bestätigende Zweitbeschluss	657
2. Der ergänzende Zweitbeschluss	659
3. Der abändernde Zweitbeschluss	660
IX. Beschlussverkündung	661
1. Verkündung eines einstimmig angenommenen Beschlussantrags	661
2. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags	664
3. Verkündung eines einstimmig abgelehnten Beschlussantrags	664
4. Verkündung eines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags	665
5. Verkündung eines Beschlusses, der die erforderliche Einstimmigkeit verfehlte	665
6. Verkündung eines Beschlusses, der die erforderliche qualifizierte Mehrheit verfehlte	666
7. Verkündung bei Stimmrechtsmissbrauch	667
8. Verkündung bei Stimmrechtsausschluss	669
X. Versammlungsprotokoll	671
1. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung	671
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit	671
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Mehrhausanlagen	672
4. Protokollierung der Beschlussergebnisse	675
5. Protokollierung des Versammlungsablaufs	675
XI. Der Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 WEG)	681
XII. Beschluss-Sammlung (§ 24 Ab. 7 und 8 WEG)	683

J. Der Verwalter

I. Bestellung und Weiterbestellung	689
1. Die Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	689
2. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss	697
3. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss	712
II. Musterverwalterverträge	716
1. Vertrag zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft	716
2. Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Sondereigentümer	769
III. Abschluss und Änderung des Verwaltervertrags	775
1. Abschluss durch den teilenden Eigentümer/Bauträger	775
2. Abschluss auf der Grundlage eines Eigentümerbeschlusses	778
3. Ermächtigungsbeschluss zum Abschluss durch Beirat	782
4. Änderungen des Verwaltervertrages	787

Inhaltsverzeichnis

IV. Die Verwaltervollmacht	790
V. Verwalterzustimmungen	796
1. Zustimmung zur Veräußerung	796
2. Zustimmung zu einer baulichen Veränderung	804
3. Zustimmung zur Vermietung	811
4. Zustimmung zur Nutzung von Sondereigentum	814
VI. Abberufung des Verwalters	819
1. Beschränkung der Abberufung in der GO	819
2. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung	823
3. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund	827
VII. Amtsniederlegung	844
1. Beschränkung der Niederlegung	844
2. Niederlegungserklärung	845
VIII. Be dingung des Verwaltervertrags	848
1. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft	848
2. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter	853
3. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft	856
4. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter	860
IX. Checkliste: Vorgehen bei Verwalterwechsel	864

K. Der Verwaltungsbeirat

I. Bestellung und Weitesbestellung	867
1. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss	867
2. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss	874
II. Wahl des Vorsitzenden durch die Beiratsmitglieder	877
III. Bestellung eines Ersatzmitglieds	880
IV. Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	883
V. Regelungen zum Entgelt	888
1. Aufwandsentschädigung	888
2. Vergütung	893
VI. Eigentümerbeschlüsse nur Regelung der Haftung	897
1. Beschränkung der Haftung des Verwaltungsbeirats	897
2. Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	904
VII. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	907
VIII. Beendigung der Amtszeit	914
1. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung	914
2. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund	916
3. Niederlegungserklärung	919

L. Das Verfahrensrecht

I. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 1 sowie zwischen Wohnungseigentümern und der Eigentümergemeinschaft nach § 43 Nr. 2 WEG	923
1. Klage auf Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderung, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Gartenzaun)	923
2. Verbandsklage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Spielsalon)	950

3. Eigentümerklage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum, § 43 Nr. 1 WEG	958
4. Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Sondernutzung von Gemeinschaftseigentum, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Dachboden)	960
5. Klage auf Unterlassung von Hausordnungsverstößen, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Klavierspiel außerhalb festgelegter Ruhezeiten)	963
6. Klage auf Unterlassung nächtlicher Ruhestörungen, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Radio)	967
7. Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondernutzungsflächen, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Wohnmobil auf Pkw-Stellplatz)	971
8. Grenzstreitigkeit zwischen Sondernutzungsberechtigten, § 43 Nr. 1 WEG	975
9. Klage auf Feststellung Geltungsbereich von Sondernutzungsrecht, § 43 Nr. 1 WEG	978
10. Klage auf Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Waschküche)	981
11. Klage auf Unterlassung von Störungen beim Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums, § 43 Nr. 2 WEG (Bsp. Fahrrad im Hausflur)	984
12. Klage auf Feststellung der Zustimmungsfreiheit baulicher Veränderung, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Terrassenbelag)	986
13. Klage auf Instandsetzung, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Dachabdichtung)	990
14. Klage auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bei Instandsetzungspflicht des Sondereigentümers, § 42 Nr. 2 WEG (Bsp. Balkon)	994
15. Klage auf Schadenersatz wegen unterbliebener Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, § 43 Nr. 1 WEG (Bsp. Hausschwamm)	998
II. Streitigkeiten zwischen alleinberechtigter Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 2 WEG	1002
1. Beitragsklage, auf Wirtschaftsplan gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	1002
2. Beitragsklage, auf Jahresabrechnung gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	1008
3. Beitragsklage, auf Sonderumlage gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	1010
4. Klage auf Gestattung des Zutritts zum Sondereigentum, § 14 Nr. 4 WEG (Bsp. Hausschwammsanierung)	1012
5. Klage auf Entschädigung wegen Inanspruchnahme des Sondereigentums, § 14 Nr. 4 WEG	1015
III. Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter nach § 43 Nr. 3 WEG	1019
1. Klage des Verwalters auf Feststellung seiner Rechte und Pflichten (hier Konkurrentenstreit um Verwalteramt)	1019
2. Untätigkeitsklage gegen Verwalter wegen Erstellung der Jahresabrechnung (amtierender oder ausgeschiedener Verwalter)	1022
3. Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung der Eigentümerversammlung (verwalterlose Gemeinschaft)	1025
4. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte (hier Dachinstandsetzung)	1027
5. Auskunftsklage gegen den Verwalter (hier über Bestand das Rücklagenkontos)	1030
6. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Vorlage einer Eigentümerliste	1032
7. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter wegen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen	1034

8. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter wegen Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG	1036
9. Klage des Verwalters wegen Sondervergütung	1039
10. Klage des Verwalters auf Durchsetzung der Hausordnung	1042
11. Klage des Verwalters wegen Feststellung unwirksamer Kündigung	1042
12. Klage des zu Unrecht gekündigten Verwalters auf restliche Vergütung ..	1045
13. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt	1048
14. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt	1051
15. Klage auf Verwalterabberufung	1053
IV. Beschlussanfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nach § 43 Nr. 4 WEG	1059
1. Anfechtung von Jahresabrechnung, Verwalterentlastung und Beiratsentlastung	1059
2. Anfechtung Verwalterbestellung, Wiederbestellung	1069
3. Anfechtung Verwalterabberufung	1071
4. Anfechtungsklage des abberufenen Verwalters mit Feststellung unwirksamer Kündigung	1073
5. Anfechtung Mängelgewährleistungsvergleich mit dem Bauträger	1077
6. Anfechtung Sanierungsmaßnahme (Bsp. energetische Modernisierung mit Fördermitteln und Darlehensaufnahme)	1080
7. Anfechtung Gestattung baulicher Veränderung	1088
8. Anfechtung Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 WEG (fehlende Abmahnung)	1091
9. Anfechtung wegen „Fusion“ mit fremder Nachbarschaft (Tiefgarage) ...	1094
10. Anfechtung wegen unzulässiger Bildung von Untergemeinschaften (Mehrhausanlage)	1098
11. Anfechtung Abwälzung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten und Negativbeschlußfassung (Bsp. Fenster)	1103
12. Anfechtung wegen fehlerhaft unterzeichneter Versammlungsniederschrift	1108
13. Nichtigkeitsklärung (Bsp. Nutzungsaufteilung zwischen Alt- und Neubau)	1110
14. Protokollberichtigung	1113
15. Beschlussfeststellung, Gültigerklärung eines von der Niederschrift abweichenden Beschlusses	1116
16. Beschlussfeststellung bei ausdrücklich unterbliebener Beschlussverkündung	1120
V. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters, § 21 Abs. 4 und 8 WEG	1124
VI. Der vorläufige Rechtsschutz	1134
1. Vorbemerkungen	1134
2. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den ehemaligen Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und vorläufige Untersagung von Kontoverfügungen	1134
3. Antrag auf Verbot der Ausführung eines Eigentümerbeschlusses bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Anfechtungsklage	1141
4. Antrag auf Anordnung eines Baustopps bei eigenmächtiger Vornahme einer baulichen Veränderung	1145
VII. Der Kostenantrag gegen den Verwalter, § 49 Abs. 2 WEG	1148
VIII. Die Wohnungseigentumsentziehungsklage, §§ 18, 19 WEG	1155
IX. Die Berufung des übergangenen Beigeladenen	1167
X. Der Verweisungsantrag	1180
XI. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters, § 45 Abs. 3 WEG	1182

M. Die Zwangsvollstreckung

I. Vorbemerkungen	1185
II. Die Zwangsvollstreckung aus Hausgeldtiteln gegen den Miteigentümer	1186
1. Vorbemerkungen	1186
2. Vollstreckungsauftrag, § 754 ZPO	1192
3. Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, §§ 829, 835 ZPO – Pfändung der Miete	1206
4. Pfändung von Rückübertragungsansprüchen bei nicht- oder teilvalutierenden Grundschulden	1218
5. Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, § 867 ZPO	1228
6. Zwangsversteigerungsantrag	1234
7. Antrag auf Zwangsversteigerungsbeitritt	1245
8. Zwangsverwaltungsantrag	1247
9. Anmeldung von Beitragsrückständen in der Zwangsversteigerung	1255
10. Antrag auf Titelumschreibung bei Erstreckung des Hausgeldanspruchs gegen den Rechtsnachfolger des Schuldners	1257
III. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Vornahme einer Handlung	1262
1. Antrag auf Gestattung der Ersatzvornahme und Leistung eines Kostenvorschusses, § 887 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den Bewohner einer Eigentumswohnung	1262
2. Antrag auf Festsetzung von Zwangsmitteln, § 888 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnenden Wohnungseigentümer	1265
IV. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Herausgabe	1267
1. Antrag auf Herausgabe beweglicher Sachen, § 883 Abs. 1 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen den ehemaligen Verwalter wegen Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	1267
2. Antrag auf Herausgabe unbeweglicher Sachen, § 885 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen einen Mieter wegen Räumung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Raums	1269
V. Die Zwangsvollstreckung aus Unterlassungstiteln – Der Ordnungsmittelantrag, § 890 ZPO	1272
VI. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft	1276
1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft – Kontenpfändung	1276
2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung	1287
3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer	1300

N. Die Vermietung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

I. Regelungen im Mietvertrag	1313
1. Abrechnungen der Betriebskosten auf der Basis der WEG-Jahresabrechnung	1313
2. Abrechnung der Betriebskosten nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Umlageschlüssel	1314
3. Bindung des Mieters an eine WEG-Hausordnung	1314
4. Änderungsvorbehalt	1315
II. Klagen und Anträge wegen der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	1317
1. Klage gegen den Pächter/Mieter auf Unterlassung der Nutzung eines Ladens als Restaurant	1317

Inhaltsverzeichnis

2. Klage gegen den vermietenden Eigentümer auf Unterlassung der Verpachtung eines Ladens als Praxis	1320
3. Klage eines Eigentümers gegen einen Mieter auf Unterlassung der Tierhaltung	1323
4. Klage gegen den Mieter auf Unterlassung des Grillens bei beschlossenem Grillverbot	1326
5. Klage gegen den Mieter auf Einhaltung der turnusmäßig festgelegten Nutzung von Gemeinschaftseigentum	1326
6. Klage gegen den Mieter auf Beseitigung einer von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung	1327
7. Klage gegen den Mieter auf Duldung der Beseitigung einer vom vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung	1329
 O. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte des Bauträgervertrages	
I. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	1331
1. Vollmacht für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bauträgervertrag	1331
2. Abnahme durch die Gemeinschaft nach Beschlussfassung	1339
3. Begründung einer Beschlusskompetenz für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung	1346
II. Die Geltendmachung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum	1348
 Sachverzeichnis	1361