

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 7. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII
1. Teil. Wohnungseigentum	1
§ 1 Sachenrechtliche Einordnung	1
§ 2 Sondereigentum	2
§ 3 Gemeinschaftliches Eigentum	27
§ 4 Sonderfall: Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	61
§ 5 Begründung von Wohnungseigentum	63
§ 6 Veränderung von Wohnungseigentum	79
§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten am Wohnungseigentum	84
§ 8 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)	87
2. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	107
§ 9 Die Verfassung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Grundzügen	107
§ 10 Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (kollegiales Willensbildungsorgan)	117
§ 11 Verwalter (Vollzugs- und Vertretungsorgan)	210
§ 12 Verwaltungsbeirat (kollegiales Hilfsorgan)	274
§ 13 Das Außenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	295
§ 14 Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 3 WEG)	322
§ 15 Außenhaftung der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	324
§ 16 Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen	326
3. Teil. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	337
§ 17 Rechtsgrundlagen (Binnenrecht)	337
§ 18 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	381
§ 19 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	415
§ 20 Mitgliedschaftliches Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG)	417
§ 21 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 Satz 3 WEG) und Nutzung seines Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter (§ 13 Abs. 1 WEG)	419

III. Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) ..	73
1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Teilungserklärung	73
2. Größe der Miteigentumsanteile	74
3. Nachträgliche Änderung der Teilungserklärung durch den aufteilenden Alleineigentümer	76
4. Bauträgervollmacht zur nachträglichen Änderung der Teilungserklärung ..	77
§ 6 Veränderung von Wohnungseigentum	79
I. Zusammenlegung von bestehendem Wohnungseigentum	79
II. Unterteilung von bestehendem Wohnungseigentum	80
III. Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum und umgekehrt	82
§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten am Wohnungseigentum	84
§ 8 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)	87
I. Rechtswirkungen einer auf Grund von § 12 Abs. 1 WEG vereinbarten Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 WEG)	87
II. Veräußerung von Wohnungseigentum	89
1. Rechtsgeschäftliche Veräußerung (§ 12 Abs. 1 WEG) und gleichgestellte Fälle (§ 12 Abs. 3 Satz 2 WEG)	89
2. Sonderfall Erstveräußerung	91
III. Mögliche Zustimmungspflichtete gemäß § 12 Abs. 1 WEG	93
1. Die Wohnungseigentümer	93
2. Der Verwalter	94
3. Grundpfandgläubiger	98
IV. Zustimmungversagungsgründe (§ 12 Abs. 2 WEG)	99
1. Wichtiger Grund	99
2. Fallgruppen von Versagungsgründen aus der Praxis	101
V. Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss (§ 12 Abs. 4 WEG)	104
1. Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	104
2. Wirksamkeit der Aufhebung auch ohne Grundbucheintragung	106
3. Grenzen der Beschlusskompetenz gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG	106
2. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	107
§ 9 Die Verfassung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Grundzügen	107
I. Der lange Weg zur vollen Rechtsfähigkeit	107
1. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.3.1951	107
2. Beschluss des 5. Senats des Bundesgerichtshofs vom 2.6.2005	108
3. Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.3.2007	109
4. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 ..	110
II. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	110
1. Entstehung mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG)	110
2. Entstehung einer Ein-Personen-Gemeinschaft bei der Aufteilung nach § 8 WEG	111
III. Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	111
IV. Bezeichnung im Rechtsverkehr	113
V. Rechtsbeziehungen ihrer Organe und der einzelnen Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	113
VI. Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	114
1. Begriff der Verwaltung	114
2. Rechtslage bis 30.11.2020 (§ 20 Abs. 1 WEG aF)	115
3. Rechtslage seit 1.12.2020 (§ 18 Abs. 1 WEG)	115
§ 10 Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (kollegiales Willensbildungsorgan) .	117
I. Organstellung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer in Grundzügen	117

Inhaltsverzeichnis

XI

II. Der Begriff des Wohnungseigentümers	118
1. Im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer	118
2. Erwerber von Wohnungseigentum kraft Gesetzes	119
3. Werdender Wohnungseigentümer (§ 8 Abs. 3 WEG)	119
4. Miteigentümer von Wohnungseigentum	120
III. Organschaftliche Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	121
1. Abschluss von Vereinbarungen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG)	121
2. Beschlussfassung in der Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 WEG)	122
3. Beschlussfassung außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 3 WEG)	201
§ 11 Verwalter (Vollzugs- und Vertretungsorgan)	210
I. Organstellung des Verwalters in Grundzüge	210
II. Begründung und Beendigung der Organstellung (§ 26 WEG)	211
1. Verwalterbestellung	211
2. Rechtsformwechsel des Verwalters während der Bestellzeit	217
3. Nachweis der Verwalterbestellung	218
4. Ende der Verwalterbestellung	220
III. Organschaftliche Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	225
1. Gesetzliche Zuständigkeiten des Verwalters	225
2. Einschränkung und Erweiterung der gesetzlichen Zuständigkeit durch Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 27 Abs. 2 WEG	234
IV. Regelung der schuldrechtlichen Beziehung zwischen Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwaltervertrag	240
1. Vertragsnatur	240
2. Vertragsabschluss	242
3. Vereinbarte Vertragslaufzeit	245
4. Beendigung des Verwaltervertrags	246
5. Nachvertragliche Pflichten des Verwalters	252
6. Vergütung des Verwalters	254
7. Maklertätigkeit des Verwalters	260
V. Haftung des Verwalters	261
1. Haftung aus dem gesetzlichen Amtsverhältnis	261
2. Haftung aus dem Vertragsverhältnis	263
3. Entlastung des Verwalters	264
4. Beispiele aus der Rechtsprechung	265
VI. Zertifizierter Verwalter (§ 26a WEG)	271
§ 12 Verwaltungsbeirat (kollegiales Hilfsorgan)	274
I. Grundzüge der Organstellung des Verwaltungsbeirats	274
II. Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	274
1. Befähigung zur Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	274
2. Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats	276
III. Organisation der Tätigkeit des Verwaltungsbeirats	282
1. Vorsitzender des Verwaltungsbeirats und sein Stellvertreter	282
2. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	283
IV. Organschaftliche Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 29 Abs. 2 WEG)	284
1. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats	285
2. Zusätzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats	289
3. Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats	293
§ 13 Das Außenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	295
I. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	295
1. Erwerb eigener Rechte und Eingehung eigener Verbindlichkeiten (§ 9a Abs. 1 WEG)	295

2. Verbrauchereigenschaft der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	297
3. Insolvenzunfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	298
II. Gesetzliche Zuständigkeit für die Ausübung von Rechten und die Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG)	298
1. Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG)	300
2. Sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG)	304
3. Sonderfall: Rechte und Pflichten der Ersterwerber aus dem Bauträgervertrag	305
III. Außenvertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	315
1. Vertretung durch den Verwalter	315
2. Gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer	319
3. Vertretung gegenüber dem Verwalter	320
§ 14 Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 3 WEG)	322
I. Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens	322
II. Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	323
§ 15 Außenhaftung der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	324
§ 16 Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen	326
I. Regelungen für Untergemeinschaften in einer Mehrhausanlage	326
1. Keine gesetzlichen Regelungen für Mehrhausanlagen im WEG	326
2. Regelung einer Mehrhausanlage durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	327
3. Ungeregelte Mehrhausanlagen	328
II. Keine Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften	329
III. Fallgruppen von Regelungen für Untergemeinschaften	330
1. Bildung getrennter Abrechnungsgruppen innerhalb der Gemeinschaft	330
2. Bildung getrennter Erhaltungsrücklagen	331
3. Abweichende Stimmrechtsregelung durch objektbezogene Stimmrechtsausschlüsse	331
4. Zuweisung eigener Beschlusskompetenzen samt Abhaltung von Teilversammlungen	332
3. Teil. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	337
§ 17 Rechtsgrundlagen (Binnenrecht)	337
I. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WEG)	337
1. Begriff und Gegenstand der Vereinbarung iSv § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG	337
2. Rechtsnatur einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer	339
3. Vereinbarung einer Öffnungsklausel	341
4. Anspruch auf Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG)	345
II. Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG)	347
1. Begriff des Beschlusses	347
2. Bindungswirkung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (§ 10 Abs. 3 WEG)	349
3. Auslegung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer	350
4. Abgrenzung von Beschlüssen und Vereinbarungen	350
5. Beschlusskompetenz	353
6. Sonderfall: Geschäftsordnungsbeschlüsse	357
7. Sonderfall: Beschlüsse in der Ein-Personen-Gemeinschaft	358
8. Nichtige Beschlüsse	359
9. Fehlerhafte Beschlüsse	363
10. Zweitbeschlüsse	371

11. Beseitigung der Folgen eines ungültigen Beschlusses	375
12. Beschluss-Sammlung	378
§ 18 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	381
I. Primäranspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2	
Nr. 1	381
1. Ordnungsmäßige Verwaltung als Rechtmäßigkeitsmaßstab für jedes Verwaltungshandeln	382
2. Beschlussfassung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	387
3. Verfolgung bzw. Erfüllung von Ansprüchen durch die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	388
II. Sekundäransprüche wegen Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	389
1. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	389
2. Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen ihre Organe	391
III. Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Ersatzvornahme	394
IV. Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG)	395
V. Einzelne Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	397
1. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	398
2. Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage	406
3. Aufnahme eines Kredits	412
§ 19 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	415
I. Anspruchsinhaber	415
II. Anspruchsinhalt	415
1. Ordnungsmäßige Benutzung	415
2. Gegenstand der Benutzung	416
3. Rechtsfolgen eines Anspruchs gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG	417
§ 20 Mitgliedschaftliches Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG)	417
I. Voraussetzungen und Umfang des Notgeschäftsführungsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers	417
II. Rechtsfolgen bei Überschreiten des Notgeschäftsführungsrechts	418
§ 21 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 Satz 3 WEG) und Nutzung seines Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter (§ 13 Abs. 1 WEG)	419
I. Grenzen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums	419
1. Regelungen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums in Grundzügen	419
2. Fallbeispiele zu den Grenzen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums	420
II. Gebrauchsregelungen	426
1. Inhalt von Gebrauchsregelungen	426
2. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (§ 19 Abs. 1 WEG)	428
3. Gebrauchsregelung durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 1 Satz 2, § 19 Abs. 1 WEG)	436
III. Aufstellung einer Hausordnung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	438
1. Begriff der Hausordnung	438
2. Entstehungsmöglichkeiten einer Hausordnung	439
3. Grundzüge möglicher Regelungsinhalte einer Hausordnung	440

4. Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zu Regelungsinhalten einer Hausordnung und ihren Grenzen	441
5. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung	445
§ 22 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	446
I. Grundzüge der gesetzlichen Regelung des § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	446
II. Inhalt der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	447
III. Durchsetzung der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	449
1. Aktivlegitimation der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	449
2. Verbleibende Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer	450
3. Passivlegitimation für Ansprüche aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	450
4. Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	453
5. Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes	455
§ 23 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum unter Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	455
I. Gegenstand der Duldungspflicht gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG	455
1. Vollzug von Vereinbarungen und Beschlüssen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 WEG)	456
2. Sonstige nicht nachteilige Maßnahmen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 WEG)	456
II. Inhalt der Duldungspflicht	457
III. Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Geldausgleich im Falle der Pflicht zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum (§ 14 Abs. 3 WEG)	457
1. Tatbestand	458
2. Angemessener Ausgleich in Geld als Rechtsfolge	460
2. Gerichtliche Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs gemäß § 14 Abs. 3 WEG	461
§ 24 Mitgliedschaftliche allgemeine Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG)	462
I. Allgemeine Kostentragungspflicht der Wohnungseigentümer	462
II. Kostenarten	462
1. Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	462
2. Kosten des Sondereigentums	465
III. Schlüssel zur Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümer	467
1. Verhältnis der Miteigentumsanteile als gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel	467
2. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG)	467
3. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel durch Beschluss der Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG)	469
4. Sonderfall: Heiz- und Warmwasserkosten	481
§ 25 Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer auf Grund von Beschlüssen gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 und § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG	489
I. Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer in Grundzügen	489
II. Pflicht zur Zahlung von Vorschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG	491
1. Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG)	491
2. Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG)	496
III. Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG	501
1. Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG)	501
2. Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG)	512

IV. Beitragspflicht von Veräußerer und Erwerber bei einem Eigentümerwechsel ..	516
1. Vorschussansprüche auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG	517
2. Nachschussansprüche und Überzahlungen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG	517
V. (Gerichtliche) Durchsetzung von Beitragsansprüchen	518
§ 26 Verpflichtungen Dritter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern (§ 15 WEG)	519
I. Mietvertragliche Duldungspflicht des Mieters (§ 555a Abs. 1 und § 555d Abs. 1 BGB) gegenüber dem Vermieter	519
II. Gesetzliche Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 15 Nr. 1 und Nr. 2 WEG)	520
1. Inhalt der gesetzlichen Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern	520
2. Voraussetzungen der Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern	521
3. Ausschluss der Duldungspflicht des Fremdnutzers bei Härtefall iSv § 555d Abs. 2 BGB analog	523
§ 27 Bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums	524
I. Die gesetzlichen Regelungen des § 20 und des § 21 WEG in Grundzügen	524
II. Zulässigkeit baulicher Veränderungen (§ 20 WEG)	525
1. Begriff der baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums	525
2. Beschluss gemäß § 20 Abs. 1 WEG	533
3. Vereinbarte Verwalterzustimmung zu baulichen Veränderungen	536
4. Anspruch auf einen Beschluss gemäß § 20 Abs. 1 WEG	537
5. Schranken für bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 4 WEG)	541
III. Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen (§ 21 WEG)	544
1. Maßnahmen auf Verlangen eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs. 1 WEG)	544
2. Sinnvolle Maßnahmen (§ 21 Abs. 2 WEG)	544
3. Alle anderen Maßnahmen (§ 21 Abs. 3 WEG)	547
4. Beschluss über die Verteilung von Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 5 WEG)	547
§ 28 Bauliche Veränderung des Sondereigentums	550
I. Grundzüge der gesetzlichen Regelung des § 13 Abs. 2 WEG	550
II. Erfasste bauliche Maßnahmen im räumlichen Bereich des Sondereigentums	551
III. Nachteil für andere Wohnungseigentümer	551
§ 29 Ansprüche gegen widerrechtliche bauliche Veränderungen	552
I. Bauliche Veränderungen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 1 WEG	552
II. Bauliche Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG	553
4. Teil. Verfahrensrecht	557
§ 30 Verfahrensrechts in Grundzügen	557
§ 31 Örtliche Zuständigkeiten nach § 43 WEG	557
I. Allgemeiner Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 1 WEG)	557
II. Besonderer Gerichtsstand der Haftungsklage gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 2 WEG)	558
III. Ausschließliche Gerichtsstände (§ 43 Abs. 2 WEG)	559
1. Streit der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	559
2. Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	560

3. Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) .	561
4. Beschlussklagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG) .	562
§ 32 Gemeinsame besondere Verfahrensvorschriften für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	562
I. Parteien der Beschlussklageverfahren .	563
1. Klagebefugnis .	563
2. Passivlegitimation .	566
II. Das Rechtsschutzbedürfnis .	568
1. Die Vermutung des Rechtsschutzbedürfnisses .	568
2. Das Rechtsschutzbedürfnis nach Vollziehung des angefochtenen Beschlusses .	569
3. Das Rechtsschutzbedürfnis bei Anfechtung von Negativbeschlüssen .	570
III. Streitgegenstand .	570
1. Beschluss der Wohnungseigentümer iSv § 44 Abs. 1 WEG .	570
2. Einheitlicher Streitgegenstand der Nichtigkeits- und Anfechtungsklagen nach dem früheren Recht .	570
3. Der einzelne Gestaltungs- oder Nichtigkeitsgrund als gesonderter Streitgegenstand der Beschlussklage .	571
IV. Information der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 Satz 2 WEG) .	574
V. Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 Satz 3 WEG) .	575
VI. Wirkung des Urteils .	576
1. Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 3 WEG) .	576
2. Wirkungen des Urteils bei den einzelnen Beschlussklagen .	577
3. Keine Rechtskrafterstreckung auf den Verwalter .	579
VII. Prozesshandlungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .	580
1. Untätigbleiben .	580
2. aktive Parteiprozesshandlungen .	580
3. Abschluss eines Prozessvergleichs .	581
VIII. Kosten der Beschlussklagen .	582
§ 33 Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)	583
I. Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG) .	583
1. Klagfrist (§ 45 Satz 1 HS 1 WEG) und Klagebegründungsfrist (§ 45 Satz 1 HS 2 WEG) für die Anfechtungsklage .	584
2. Begründetheit der Anfechtungsklage .	590
3. Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage .	591
II. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 WEG) .	592
III. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) .	593
1. Gegenstand der Beschlussersetzungsklage .	593
2. Besondere Sachurteilsvoraussetzungen .	594
3. Ausreichende Formulierung des Klageantrags (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 a. E. ZPO) .	596
4. Begründetheit der Beschlussersetzungsklage .	597
5. Inhalt der gerichtlichen Entscheidung aufgrund einer Beschlussersetzungsklage .	598
IV. Streitwert .	602
1. Ermittlung des Streitwerts in drei Schritten .	602
2. Beispielsfälle .	603
V. Die Rechtsmittel gegen Hauptsacheentscheidungen .	605
1. Berufung .	605
2. Revision .	608
§ 34 Andere Gestaltungs- und Feststellungsklagen	608
I. Beschlussfeststellungsklage .	608
II. Beschlussinhaltsfeststellungsklage .	610
III. Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG) .	610
IV. Klage auf Berichtigung der Niederschrift .	611
§ 35 Immobilienzwangsvollstreckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus Vorschussiteln gegen einzelne Wohnungseigentümer	612
I. Die Zwangssicherungshypothek .	612

Inhaltsverzeichnis

XVII

II. Die Zwangsverwaltung	613
III. Die Zwangsversteigerung	615
1. Vorrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für Vorschussansprüche	615
2. Möglichkeiten der Geltendmachung von bevorrechtigten Vorschussansprüchen im Zwangsversteigerungsverfahren	618
3. Besondere Wirkungen der Zwangsversteigerung	618
§ 36 Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers	619
Sachverzeichnis	625