

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Bearbeiterverzeichnis .....	XIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI

## Teil 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) .....	13
4. Der Aufteilungsplan .....	14
5. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	15
6. Die Einigung über die Rechtsänderung und die Grundbucheintragung ...	18
7. Die vertragliche Begründung von Wohnungserbbaurechten .....	19
8. Der Verband als Wohnungseigentümer .....	22
II. Die Teilungserklärung, § 8 WEG .....	26
1. Die Teilung eines zu errichtenden Gebäudes .....	26
2. Die Teilung eines errichteten Gebäudes .....	29
3. Die Teilung bei unbestimmter Bauplanung in mehreren Bauabschnitten ..	29
4. Die Errichtung der Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	32
5. Die Teilungserklärung als Stammurkunde mit Baubeschreibung und anderen Bestimmungen zu generellen Pflichten des teilenden Eigentümers .....	34
6. Die Begründung von Wohnungserbbaurechten durch Teilung .....	39
7. Die Teilung nach § 3 und § 8 WEG in einer Urkunde .....	39

## Teil B. Die Änderung von Teilungsvertrag und -erklärung

I. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher .....	41
1. Die Behebung von Gründungsmängeln (fehlgeschlagene Begründung von Sondereigentum) .....	41
2. Abweichende innere Ausgestaltung des Sondereigentums (Lage der Fenster, innere Aufteilung) .....	43
3. Aufteilung/Zusammenlegung von Raumeinheiten .....	44
4. Zusätzliche/weniger Räume .....	48
5. Grundrissabweichung, .....	49
6. Abgrenzung von Sondereigentum (nachträgliche Einbeziehung von Gemeinschafts- in Sondereigentum) .....	50
	VII

## Inhaltsverzeichnis

7. Abweichende Gebäudelage auf dem Grundstück .....	50
8. Änderungen der Miteigentumsanteile .....	51
II. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer aufgrund von Vollmachten in den notariellen Erwerbsverträgen .....	52
1. Die Bauträgervollmacht in den notariellen Erwerbsverträgen .....	52
2. Die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum in mehreren Bauabschnitten .....	59
3. Die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum .....	68
4. Die Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum .....	71
5. Der Wegfall geplanter Gebäude .....	72
III. Die nachträgliche Änderung durch Vertrag aller Wohnungseigentümer .....	76

### Teil C. Die Auflösung der Gemeinschaft

I. Die Aufhebung durch Vereinbarung gemäß § 4 WEG .....	77
II. Die Aufhebung bei völliger Zerstörung des Gebäudes .....	79
III. Die Aufhebung wegen Realteilung .....	80
1. Die vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung .....	80
2. Antrag auf Einwilligung in eine Aufhebungsvereinbarung .....	82

### Teil. D. Die Gemeinschaftsordnung

I. Checkliste für Regelungsinhalte .....	83
II. Beispiele für typische Gemeinschaftsordnungen .....	98
1. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete herkömmliche Wohnanlage mit im Teileigentum stehenden Einzelstellplätzen und Stellplätzen in Mehrfachparkern in der Tiefgarage .....	98
2. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit annähernd gleichgroßen Wohnungen, ohne Tiefgarage und Garten im innerstädtischen Bereich ....	129
3. 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. Reihenhäuser: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenhäuseranlage mit gemeinschaftlicher 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 .....	171
VII. Reine Wohnanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, reine Wohnanlage .....	181
VIII. Gewerbeanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine reine Gewerbeanlage .....	183

IX. Gemischte Anlagen: Gemeinschaftsordnung für eine aus einem Gebäude bestehende Wohn- und Geschäftshausanlage – gemischte Anlage .....	188
X. Ferienhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine zu errichtende Ferienwohnanlage im Fremdenverkehrsgebiet .....	192
XI. Hotelanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in Teileigentum zu errichtende Hotelanlage .....	196
XII. Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	206
1. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch den teilenden Eigentümer ...	206
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die „Wohnungseigentümer“ mittels Vereinbarung .....	208
3. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die Wohnungseigentümer mittels Eigentümerbeschlusses auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	210
XIII. Merkblatt für Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum .....	212

## Teil E. Sondernutzungsrechte

I. Begriffsbestimmung und Inhalt .....	217
1. Begriff des Sondernutzungsrechtes, Ausgestaltungen und Abgrenzungen	217
2. Typische Sondernutzungsrechte .....	235
3. Sondernutzungsrechte mit der Befugnis zu baulichen Veränderungen .....	244
4. Sondernutzungsrechte bei Reihen- und Doppelhäusern .....	250
5. Sondernutzungsrechte am Sondereigentum .....	258
6. Turnusmäßige Sondernutzung bei gemischt genutzten Wohnungs- und Teileigentumsanlagen .....	259
II. Begründung von Sondernutzungsrechten .....	262
1. Begründung von Sondernutzungsrechten mit der Aufteilung .....	262
2. „Parken“ von Sondernutzungsrechten .....	265
3. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch vorbehaltene Zuordnung .....	267
4. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch aufschiebend bedingte Zuordnung .....	271
5. Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten .....	276
6. Vollmachten/Ermächtigungen zur Begründung von Sondernutzungsrechten .....	285
III. Übertragung von Sondernutzungsrechten .....	288
1. Änderung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten (ohne Wechsel des Berechtigten) .....	288
2. Übergang von Sondernutzungsrechten mit dem übertragenen Wohnungseigentum .....	289
3. Isolierte Übertragung von Sondernutzungsrechten ohne Notwendigkeit einer Kaufpreissicherung .....	291
IV. Belastung von Sondernutzungsrechten .....	294
V. Veränderungen von Sondernutzungsrechten .....	297
1. Gegenständliche Veränderungen in den Nutzungsbereichen von Sondernutzungsrechten .....	297
2. Inhaltliche Veränderungen von Sondernutzungsrechten .....	298
3. Umwandlung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum .....	300
4. Pfändung von Sondernutzungsrechten .....	301
VI. Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten .....	303

# Inhaltsverzeichnis

## Teil F. Benutzungsordnungen

I. Hausordnung .....	307
II. Garagenordnung .....	315
III. Gartenordnung .....	318
IV. Spielplatzordnung .....	320
V. Schwimmbadordnung .....	322
VI. Miteigentümerordnung gem. § 1010 BGB .....	327

## Teil G. Das Grundbuchrecht

I. Beteiligung mehrerer Grundstücke .....	331
1. Die Vereinigung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum .....	331
2. Die Zuschreibung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum .....	337
3. Die Zubuchung von Miteigentumsanteilen am Wegegrundstück zum Wohnungseigentum .....	341
4. Die Einbeziehung eines weiteren Flurstücks in das gebildete Wohnungseigentum .....	346
5. Die Herauslösung einer unbebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum .....	349
6. Die Herauslösung einer bebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum .....	353
II. Eintragung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung oder des Gesetzes ...	359
1. Zweckbestimmungsänderungen .....	359
2. Die nachträgliche Schaffung einer Öffnungsklausel .....	362
3. Die Zustimmung dinglich Berechtigter .....	367
4. Checkliste für häufige Änderungen der Gemeinschaftsordnung .....	370
III. Sonstige Fallgestaltungen .....	373
1. Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	373
2. Immobilienerwerb des WEG-Verbandes im Wege der Zwangsvollstreckung .....	378
3. Die Veräußerungszustimmung des Verwalters .....	380
4. Die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungszustimmung durch Beschluss .....	382
5. Die Eintragung gerichtlicher Vergleiche als Inhalt des Sonder- eigentums .....	385
6. Die Eintragung aufgrund gerichtlicher Titel gem. § 894 ZPO .....	389
7. Unschädlichkeitszeugnisse .....	393
8. Fremdenverkehrsdienstbarkeit .....	399
IV. Gemeinschaftliche Infrastruktur mit Nachbargrundstücken .....	403
1. Regelungen zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit an dem Nachbargrundstück .....	403
2. Grunddienstbarkeit zur Berechtigung des Überbaus .....	405
3. Grunddienstbarkeit zur Einräumung von oberirdischen Geh- und Fahrtrechten .....	410
4. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes durch Nachbareigentümer .....	411

5. Grunddienstbarkeit über Leitungsrechte .....	412
6. Grunddienstbarkeit mit Entlüftungsregelung zugunsten der benachbarten Tiefgarage .....	413
7. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Heizanlage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks .....	415
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 .....	416
V. Konzeptionelle Lösungen für Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen .....	427
1. Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum .....	427
2. Tiefgarage im Sondereigentum .....	428
3. Tiefgarage im Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht an Zufahrtswegen und Abfahrtsrampe .....	429
4. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit eigenständiger Buchung .....	430
5. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit zusammengefasster Buchung .....	431
6. Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage .....	432
7. Gemeinsame Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück und Absicherung von Durchfahrt- und Überfahrtsrechten .....	433
8. Sondernutzungsrechte an einem im Sondereigentum stehenden Mehrfachparker .....	435

## H. Das Rechnungswesen der Gemeinschaft

I. Der Wirtschaftsplan .....	439
1. Der Standardwirtschaftsplan .....	439
2. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen ohne vereinbarte wirtschaftliche Trennung .....	447
3. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen mit vereinbarter wirtschaftlicher Trennung .....	451
4. Der Wirtschaftsplan bei bauabschnittsweiser Herstellung der Anlage .....	456
5. Der Wirtschaftsplan bei zahlungsunfähigem Wohnungseigentümer .....	460
6. Der Wirtschaftsplan bei Insolvenz und Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentümers .....	463
7. Der Beschluss des Wirtschaftsplans .....	467
8. Der Beschluss über die Fälligkeit der Vorschüsse und die Fortgeltung des Wirtschaftsplans .....	468
9. Die Ergänzung des Wirtschaftsplans durch Sonderumlage .....	471
10. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	473
II. Die Jahresgesamtabrechnung .....	477
1. Die Standardabrechnung mit Heizkostenabrechnung und Kontenständen .....	477
2. Die vermietergerechte Abrechnung .....	484
3. Die Jahresabrechnung bei vereinbarter Rechnungsabgrenzung .....	489
4. Die Jahresabrechnung mit Abrechnung einer Sonderumlage für eine Sanierung .....	492
5. Der Beschluss der Jahresabrechnung .....	494

# Inhaltsverzeichnis

6. Die Beschlüsse der Jahresabrechnungen in Mehrhausanlagen bei vereinbarter getrennter Beschlusszuständigkeit .....	497
7. Der Beschluss über die Rechnungslegung durch den Verwalter .....	499
III. Die Jahreseinzelnabrechnungen .....	502
1. Die Standardabrechnung .....	502
2. Die Abrechnung bei Eigentümerwechsel .....	512
3. Die Abrechnung bei Zwangsverwaltung .....	517
4. Die Abrechnung bei eröffnetem Insolvenzverfahren .....	519
5. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung in Mehrhausanlagen .....	523
6. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung von Wohnungen und Tiefgarage .....	527
7. Die Abrechnung nach Abschluss eines Verfahrens nach § 43 WEG .....	530
8. Der Beschluss der Einzelabrechnung .....	534
IV. Maßnahmen gegen säumige Wohnungseigentümer .....	536
1. Das Mahnschreiben des Verwalters .....	536
2. Das Mahnschreiben des beauftragten Rechtsanwalts .....	538
3. Die Abtretung der Mietforderung .....	541
4. Der Mahnbescheid .....	543
5. Der Beschluss über die Versorgungssperre .....	549
6. Der Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums .....	552
7. Der Beschluss über die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens ..	554

## Teil I. Die Eigentümerversammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Versammlungsvorbereitung und Versammlungsleitung .....	557
II. Einberufung zu Eigentümerversammlungen .....	563
1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung .....	563
2. Die Einberufung durch den Verwalter zur außerordentlichen Eigentümerversammlung .....	566
3. Die Einberufung durch den Verwalter auf Veranlassung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer .....	567
4. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei Fehlen eines Verwalters .....	570
5. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei pflichtwidriger Weigerung des Verwalters .....	571
6. Die Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung durch das Gericht .....	573
III. Einberufung zur Ersatzversammlung .....	575
1. Ersatzversammlung am selben Tag .....	575
2. Ersatzversammlung an einem anderen Tag .....	575
3. Eventualeinberufung .....	576
IV. Tagesordnung .....	578
1. Tagesordnung für eine ordentliche Eigentümerversammlung .....	578
2. Tagesordnung für eine außerordentliche Eigentümerversammlung .....	581
3. Antrag von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung .....	581
4. Antrag eines Wohnungseigentümers auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung .....	583

V. Vertretungsvollmacht .....	585
VI. Geschäftsordnungsbeschlüsse .....	589
1. Beschluss über die Teilnahme von Dritten .....	589
2. Bestimmung des Versammlungsleiters .....	590
3. Bestimmung des Protokollführers .....	591
4. Redeverbot/Redebeschränkung .....	591
5. Versammlungsausschluss .....	592
6. Vertagung der Versammlung .....	593
VII. Typische Eigentümerbeschlüsse .....	594
1. Genehmigung der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) ..	594
2. Genehmigung des Wirtschaftsplans (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan)	595
3. Beschlüsse in Geldangelegenheiten (§ 21 Abs. 7 WEG) .....	596
4. Entlastung des Verwalters .....	598
5. Entlastung des Verwaltungsbeirats .....	600
6. Sanierungsbeschluss mit Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG .....	601
7. Sonderumlagebeschlüsse .....	605
8. Konstitutive Beschlüsse .....	606
9. Ermächtigungsbeschlüsse .....	608
10. Beschlüsse über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten .....	608
11. Beschlüsse über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (hier: Beseitigung baulicher Veränderungen) .....	610
12. Negativbeschlüsse .....	611
13. Änderung des Verteilungsschlüssels (§ 16 Abs. 3 WEG) .....	612
14. Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 WEG) .....	614
15. Bauliche Veränderung als Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) .....	615
16. Modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG .....	618
VIII. Der Zweitbeschluss .....	619
1. Der bestätigende Zweitbeschluss .....	619
2. Der ergänzende Zweitbeschluss .....	620
3. Der abändernde Zweitbeschluss .....	620
IX. Beschlussverkündung .....	622
1. Verkündung eines einstimmig angenommenen Beschlussantrags .....	622
2. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags .....	623
3. Verkündung eines einstimmig abgelehnten Beschlussantrags .....	624
4. Verkündung eines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags .....	625
5. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags, für den Einstimmigkeit erforderlich ist .....	626
6. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags, für den eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist .....	627
7. Verkündung bei Stimmrechtsmissbrauch .....	628
8. Verkündung bei Stimmrechtsausschluss .....	629
X. Versammlungsprotokoll .....	630
1. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung .....	630
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit .....	631
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Mehrhausanlagen .....	632
4. Protokollierung der Beschlussergebnisse .....	633
5. Protokollierung des Versammlungsablaufs .....	637
XI. Der Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 WEG) .....	641
XII. Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG) .....	643

# Inhaltsverzeichnis

## Teil J. Der Verwalter

I. Die Bestellung und Weiterbestellung .....	649
1. Die Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung .....	649
2. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss .....	655
3. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss .....	665
II. Musterverwalterverträge .....	668
1. Vertrag zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft .....	668
2. Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Sondereigentümer .....	711
III. Abschluss und Änderung des Verwaltervertrages .....	716
1. Abschluss durch den teilenden Eigentümer/Bauträger .....	716
2. Abschluss auf der Grundlage eines Eigentümerbeschlusses .....	718
3. Ermächtigungsbeschluss zum Abschluss durch Beirat .....	722
4. Änderungen des Verwaltervertrages .....	727
IV. Die Verwaltervollmacht .....	731
V. Verwalterzustimmungen .....	737
1. Zustimmung zur Veräußerung .....	737
2. Zustimmung zu einer baulichen Veränderung .....	742
3. Zustimmung zur Vermietung .....	748
4. Zustimmung zur Nutzung von Sondereigentum .....	751
VI. Die Abberufung des Verwalters .....	756
1. Beschränkung der Abberufung in der GO .....	756
2. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung .....	760
3. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund .....	764
VII. Die Amtsniederlegung .....	777
1. Beschränkung der Niederlegung .....	777
2. Niederlegungserklärung .....	778
VIII. Die Beendigung des Verwaltervertrags .....	781
1. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft .....	781
2. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter .....	785
3. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft .....	787
4. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter .....	792
IX. Checkliste: Vorgehen bei Verwalterwechsel .....	795

## Teil K. Der Verwaltungsbeirat

I. Bestellung und Weiterbestellung .....	797
1. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss .....	797
2. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss .....	803
II. Wahl des Vorsitzenden durch die Beiratsmitglieder .....	806
III. Bestellung eines Ersatzmitglieds .....	809
IV. Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2, Abs. 3 WEG .....	812
1. Die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer .....	812
2. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	824



V. Regelungen zum Entgelt .....	832
1. Aufwandsentschädigung .....	832
2. Vergütung .....	837
VI. Eigentümerbeschlüsse zur Regelung der Haftung .....	840
1. Beschränkung der Haftung des Verwaltungsbeirats .....	840
2. Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat .....	847
VII. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats .....	850
VIII. Beendigung der Amtszeit .....	857
1. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung .....	857
2. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund .....	859
3. Niederlegungserklärung .....	862

## Teil L. Das Verfahrensrecht

I. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 1 sowie zwischen Wohnungseigentümern und Eigentümerrechte ausübender Gemeinschaft nach § 43 Nr. 2 WEG .....	865
1. Klage auf Rückbau unzulässiger baulicher Veränderungen nach § 43 Nr. 2 WEG .....	865
2. Unterlassungsklage wegen zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum nach § 43 Nr. 1 WEG .....	878
3. Unterlassungsklage wegen zweckbestimmungswidriger Nutzung von Gemeinschaftseigentum nach § 43 Nr. 1 WEG .....	895
4. Unterlassungsklage wegen Verstößen gegen die Hausordnung nach § 43 Nr. 2 WEG .....	899
5. Unterlassungsklage gegen Ruhestörer nach § 43 Nr. 2 WEG .....	903
6. Unterlassungsklage gegen Sondernutzungsberechtigten nach § 43 Nr. 2 WEG .....	907
7. Grenzstreitigkeit zwischen Sondernutzungsberechtigten nach § 43 Nr. 1 WEG .....	911
8. Klage auf Feststellung des Bestands von Sondernutzungsrechten nach § 43 Nr. 1 WEG .....	916
9. Klage auf Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum nach § 43 Nr. 2 WEG .....	921
10. Unterlassungsklage wegen Störung im Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums nach § 43 Nr. 1 WEG .....	924
11. Klage auf Feststellung der Zustimmungsfreiheit einer baulichen Veränderung nach § 43 Nr. 1 u. 2 WEG .....	928
II. Streitigkeiten zwischen alleinberechtigter Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 2 WEG .....	931
1. Auf Wirtschaftsplan gestützte Zahlungsklage wegen Beiträgen zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	931
2. Auf Jahresabrechnung gestützte Zahlungsklage wegen Beiträgen zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	934
3. Auf Sonderumlage gestützte Zahlungsklage wegen Beiträgen zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	936
4. Duldungsklage nach § 14 Nr. 4 WEG .....	939
5. Entschädigungsklage nach § 14 Nr. 4 WEG .....	941
6. Schadensersatzklage wegen schadenträchtiger Vernachlässigung oder Veränderung des Gemeinschaftseigentums .....	944

# Inhaltsverzeichnis

III. Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter nach § 43	
Nr. 3 WEG .....	948
1. Klage des Verwalters auf Feststellung seiner Rechte und Pflichten .....	948
2. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Erstellung der Jahresabrechnung .....	951
3. Klage gegen den Verwalter auf Einberufung der Eigentümerversammlung .....	953
4. Klage gegen den Verwalter auf Berücksichtigung von Tagesordnungswünschen .....	955
5. Auskunftsklage gegen den Verwalter .....	957
6. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Übergabe der Eigentümerliste .....	960
7. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Gewährung von Einsicht in Verwaltungsunterlagen .....	962
8. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG .....	964
9. Zahlungsklage des Verwalters auf Sondervergütung .....	966
10. Klage des Verwalters zur Durchsetzung der Hausordnung .....	969
11. Klage des außerordentlich gekündigten Verwalters auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung .....	973
12. Klage des zu unrecht außerordentlich gekündigten Verwalters auf restliche Vergütung .....	977
13. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt .....	980
14. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt .....	983
15. Klage auf Amtsenthebung des Verwalters .....	986
IV. Beschlussanfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nach § 43 Nr. 4 WEG .....	991
1. Anfechtung des Jahresabrechnungsbeschlusses .....	991
2. Anfechtung der Verwalterbestellung .....	1000
3. Anfechtung eines Entlastungsbeschlusses .....	1003
4. Anfechtung eines Abberufungsbeschlusses durch Eigentümer .....	1006
5. Anfechtungsklage des abberufenen Verwalters und Feststellung der Unwirksamkeit seiner Kündigung .....	1009
6. Anfechtung eines Sanierungsbeschlusses .....	1013
7. Anfechtung eines Beschlusses über einen Vergleich mit dem Bauträger wegen dessen Mängelgewährleistung .....	1016
8. Anfechtung eines Beschlusses über die Beseitigung einer baulichen Veränderung .....	1019
9. Anfechtung eines Beschlusses über die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 WEG .....	1021
10. Anfechtung wegen Ladungsmängeln .....	1023
11. Anfechtung eines Negativbeschlusses .....	1026
12. Anfechtung beschlossener baulicher Veränderung .....	1029
13. Anfechtung wegen falscher Beschlussverkündung .....	1031
14. Anfechtung wegen fehlerhaft unterzeichneter Versammlungsniederschrift .....	1033
15. Nichtigkeitsklage .....	1036
16. Klage auf Feststellung eines von der Niederschrift abweichenden Beschlusses .....	1041

17. Klage auf Gültigerklärung bei ausdrücklich unterbliebener Beschlussverkündung .....	1046
V. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters, § 21 Abs. 4 WEG ...	1052
VI. Der vorläufige Rechtsschutz .....	1060
1. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den ehemaligen Verwalter auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen und die vorläufige Untersagung von Kontoverfügungen .....	1060
2. Antrag auf Verbot der Ausführung eines Eigentümerbeschlusses bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Anfechtungsklage .....	1066
3. Antrag auf Anordnung eines Baustopps bei eigenmächtiger Vornahme einer baulichen Veränderung .....	1069
VII. Der Kostenantrag gegen den Verwalter, § 49 Abs. 2 WEG .....	1072
VIII. Die Wohnungseigentumsentziehungsklage, §§ 18, 19 WEG .....	1076
IX. Die Berufung des übergangenen Beigeladenen .....	1087
X. Der Verweisungsantrag .....	1094
XI. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters, § 45 Abs. 3 WEG .....	1096

## M. Die Zwangsvollstreckung

I. Die Zwangsvollstreckung aus Hausgeldtiteln gegen Miteigentümer .....	1100
1. Vollstreckungsauftrag, § 754 ZPO .....	1102
2. Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, §§ 829, 835 ZPO – Pfändung der Miete .....	1108
3. Pfändung von Rückübertragungsansprüchen bei nicht- oder teilvalutierenden Grundschulden .....	1112
4. Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, § 867 ZPO .....	1114
5. Zwangsversteigerungsantrag .....	1119
6. Antrag auf Zwangsversteigerungsbeitritt .....	1129
7. Zwangsverwaltungsantrag .....	1130
8. Anmeldung von Beitragsrückständen in der Zwangsversteigerung .....	1137
9. Antrag auf Titelumschreibung aus dinglichem Hausgeldanspruch gegen den Rechtsnachfolger des Schuldners .....	1139
II. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Vornahme einer Handlung .....	1143
1. Antrag auf Gestattung der Ersatzvornahme und Leistung eines Kostenvorschusses, § 887 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den Bewohner einer Eigentums- wohnung .....	1143
2. Antrag auf Festsetzung von Zwangsmitteln, § 888 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnenden Wohnungseigentümer .....	1145
III. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Herausgabe .....	1148
1. Antrag auf Herausgabe beweglicher Sachen, § 883 Abs. 1 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen den ehemaligen Verwalter wegen Herausgabe der Verwaltungsunterlagen .....	1148
2. Antrag auf Herausgabe unbeweglicher Sachen, § 885 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen einen Mieter wegen Räumung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Raums .....	1150
IV. Die Zwangsvollstreckung aus Unterlassungstiteln – Der Ordnungsmittel- antrag, § 890 ZPO .....	1153

# Inhaltsverzeichnis

V. Die Zwangsvollstreckung wegen Forderungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft .....	1156
1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft – Kontenpfändung .....	1156
2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung ..	1158
3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer .....	1162

## Teil N. Die Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum

I. Regelungen im Mietvertrag .....	1167
1. Abrechnungen der Betriebskosten auf der Basis der Jahresabrechnung des Verwalters .....	1167
2. Abrechnung der Betriebskosten nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Umlageschlüssel .....	1169
3. Bindung des Mieters an die in der Teilungserklärung niedergelegte Nutzungs- und Hausordnung .....	1171
4. Änderungsvorbehalt .....	1172
II. Mietgarantieklausel im Bauträgervertrag .....	1174
III. Klagen und Anträge wegen der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum .....	1176
1. Klage gegen den Pächter auf Unterlassung der Nutzung eines Ladens als Restaurant .....	1176
2. Klage gegen den vermietenden Eigentümer auf Unterlassung der Verpachtung eines Ladens als Praxis .....	1181
3. Klage gegen den Mieter auf Unterlassung der Tierhaltung bei vereinbartem Tierhalteverbot .....	1186
4. Klage gegen den Mieter auf Unterlassung des Grillens bei beschlossenen Grillverbot .....	1190
5. Klage gegen den Mieter auf Einhaltung der turnusmäßig festgelegten Nutzung von Gemeinschaftseigentum .....	1193
6. Klage gegen den Mieter auf Beseitigung einer von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung .....	1196
7. Klage gegen den Mieter auf Duldung der Beseitigung einer vom vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung .....	1199

## Teil O. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte des Bauträgervertrages

I. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	1203
1. Vollmacht für den Verwalter im Bauträgervertrag .....	1203
2. Abnahme durch die Gemeinschaft nach Beschlussfassung .....	1209
3. Vergemeinschaftung der Abnahme in der Gemeinschaftsordnung .....	1211
II. Die Geltendmachung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum .....	1213

Sachverzeichnis .....	1225
-----------------------	------