

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 Wohnungserbaurechten	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 Wohnungserbaurechten 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 Raumseinheiten	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. Reihenhaus: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenwohnhausanlage 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

Inhaltsverzeichnis

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. Fremdenverkehrsdiestbarkeit	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 Fahrrechten	410
4. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes durch Nachbareigentümer	411

Inhaltsverzeichnis

5. Grunddienstbarkeit über Leistungsrechte	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 Jahreseinzelabrechnungen	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 Eigentümersammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Versammlungsvorbereitung und Versammlungsleitung	557
II. Einberufung zu Eigentümersammlungen	563
1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümersammlung	563
2. Die Einberufung durch den Verwalter zur außerordentlichen Eigentümersammlung	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 Eigentümersammlung	578
2. Tagesordnung für eine außerordentliche Eigentümersammlung	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

Inhaltsverzeichnis

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 Verwaltungsbirats	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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Verteilungsschlusses (§ 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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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 Ersatzzustellungsvertreters, § 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 Wohnungseigentümergemeinschaft	1156
1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft – Kontenpfändung	1156
2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung ..	1158
3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 beschlossenem 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