

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XXV

Kapitel 1	Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Weber)	1
A.	Entstehen von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	2
I.	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	2
II.	Inhalt von Vereinbarungen	3
III.	Dinglicher Vollzug	17
IV.	Werdender Wohnungseigentümer	42
V.	Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	46
VI.	Verzicht auf den Miteigentumsanteil	47
VII.	Beendigung oder Aufhebung der Gemeinschaft	48
VIII.	Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Gemeinschafts- vermögen	52
B.	Nachträgliche Änderungen	80
I.	Vereinigung	80
II.	Änderung der Miteigentumsanteile – Abtrennung und Verbindung von Teilen des Sondereigentums	80
III.	Wiederaufbau	82
IV.	Unterteilung von Sondereigentum	88
V.	Erwerb von Wohnungseigentum durch Minderjährige	93
VI.	Erwerb von Wohnungseigentum durch GbR und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	96
Kapitel 2	Änderungen von Vereinbarungen (Weber)	105
A.	Inhalt einer Vereinbarung	106
I.	Zulässiger Inhalt	106
II.	Sachenrechtliche Zuordnung	107
III.	Veränderungen der Teilungserklärung	109
B.	Auslegung	122
I.	Auslegung vor Anpassung	122
II.	Ergänzende Vertragsauslegung	131
C.	Grenzen	133
I.	Schwerer Eingriff in den unantastbaren Kernbereich der Mitgliedschaft	133
II.	Gleichbehandlungsgrundsatz	136
III.	Belastungsverbot	137
IV.	Abänderung einer Vereinbarung durch Beschluss – Öffnungsklausel	138
D.	Neue Beschlusskompetenzen	144
I.	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 WEG) .	144
II.	Änderung der Kostenverteilung	144
III.	Änderung der Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG)	161

E.	Eintragung von Beschlüssen und Vereinbarungen	173
I.	Vereinbarungen	173
II.	Beschlüsse	173
III.	Antragsberechtigung	174
IV.	Bindungswirkung gegenüber Sondernachfolger	175
V.	Anfechtung des Aufhebungsbeschlusses	175
Kapitel 3	Ansprüche gegen Dritte (Först)	177
A.	Neuerungen durch das WEMoG	177
B.	Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten	178
I.	Vertretung durch das Organ (Verwalter)	178
II.	Ausübung von Rechten und Pflichten	178
III.	Umfang der Befugnisse des Verwalters	178
C.	Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer in Bezug auf Gemeinschaftseigentum – Ausübung durch die Gemeinschaft ...	180
I.	Ausübung der gemeinschaftlichen Rechte nach § 9a Abs. 2 erste Variante WEG	181
II.	Ausübung aufgrund einheitlicher Rechtsverfolgung gem. § 9a Abs. 2 zweite Variante WEG	183
III.	Rechtsfolgen des § 9 Abs. 2 WEG	186
IV.	Rückübertragung von Rechten	190
V.	Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer im Sonder- eigentum	190
Kapitel 4	Streitigkeiten aus Mietverhältnis (K. Weber)	191
A.	Bedeutung der Vermietung im WEG-Recht	192
I.	Zulässigkeit der Vermietung	193
II.	Einschränkungen	193
III.	Auswirkungen auf das Mietverhältnis	201
B.	Nutzung des Sondereigentums durch den Mieter	203
I.	Benutzungsregelungen	203
II.	Betriebskostenabrechnung	209
III.	Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln (Instandsetzung und Instandhaltung)	230
IV.	Auswirkungen des WEMoG im Hinblick auf die Regelungen zu baulichen Änderungen auf den Mieter	234
C.	Ansprüche des Mieters, des Vermieters und der Wohnungs- eigentümergeinschaft	244
I.	Ansprüche Mieter gegen Vermieter	245
II.	Ansprüche Vermieter gegen Mieter	248
III.	Ansprüche eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft gegen den Mieter	250
IV.	Ansprüche der Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Vermieter	258
V.	Ansprüche des Mieters gegen einen Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft	261
D.	Vermietung von Gemeinschaftseigentum	261

I.	Grundsatz	261
II.	Keine entgegenstehende Vereinbarung	262
III.	Einzelfälle	262
IV.	Vertragspartner	263
V.	Steuerliche Aspekte	264
VI.	Zwingende Bestandteile des Mietvertrags	265
E.	Mieterschutz bei Umwandlung und Veräußerung von (Wohnungs-)Eigentum	265
I.	Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB – Milieuschutz	265
II.	Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung – § 577a BGB	265

Kapitel 5 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

	<i>(Emmert/Ackermann/Grundmann)</i>	269
A.	Ausübung von Rechten und Pflichten der Gemeinschaft	270
I.	Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft	270
II.	Entstehung der Gemeinschaft	271
III.	Verhältnis zwischen Eigentümern und Gemeinschaft	276
IV.	Die Gemeinschaft als Trägerin von Rechten und Pflichten	288
V.	Vertretung der Gemeinschaft	300
VI.	Aufhebung und Insolvenz	303
B.	Die Eigentümerversammlung	308
I.	Gesetzliche Neuerungen und Begriff	308
II.	Einberufung der Eigentümerversammlung	309
III.	Durchführung der Eigentümerversammlung	318
IV.	Beschlussfassung	325
V.	Niederschrift gem. § 24 Abs. 6 WEG	327

**Kapitel 6 Anspruch der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft
auf ordnungsmäßige Verwaltung** *(Emmert)*

		331
A.	Grundsätze	331
I.	Gesetzliche Grundlagen	331
II.	Anspruchsinhaber	332
III.	Anspruchsgegner	333
IV.	Anspruchsinhalt	333
V.	Informationsrecht des Eigentümers (§ 18 Abs. 4 WEG)	336
B.	Ansprüche im Einzelnen	338
I.	Gesetzlich geregelte Fälle (§ 19 Abs. 2 WEG)	338
II.	Sonstige Ansprüche auf ordnungsmäßige Verwaltung	345
III.	Verjährung und Verwirkung	358
IV.	Durchsetzung von Ansprüchen	359
V.	Schadensersatzansprüche des Eigentümers	360
C.	Notgeschäftsführung durch einzelnen Eigentümer (§ 18 Abs. 3 WEG)	363
I.	Grundsatz	363
II.	Voraussetzungen	363
III.	Aufwendungsersatzanspruch	365
IV.	§ 18 Abs. 3 WEG und Geschäftsführung ohne Auftrag	366

Kapitel 7	Anspruch der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige Verwaltung – Erhaltungsmaßnahmen und Erhaltungsrücklage (<i>Emmert/Dietrich</i>)	367
A.	Erhaltung	367
I.	Begriff	367
II.	Erhaltungsmaßnahmen	369
III.	Gemeinschaftseigentum	378
IV.	Zuständigkeit	379
V.	Beschlussfassung	380
VI.	Kostenverteilung	394
B.	Erhaltungsrücklage	396
I.	Zweck	396
II.	Inhaberschaft	397
III.	Erhaltungsrücklage und Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung	398
Kapitel 8	Anspruch der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige Verwaltung – Bauliche Veränderungen, Kosten und Nutzungen (<i>Emmert/Weber</i>)	403
A.	Bauliche Veränderungen	404
I.	Neuregelung durch WEMoG	404
II.	Regelungstechnik	406
III.	Begriff (§ 20 Abs. 1 WEG)	408
IV.	Beschlusserfordernis	415
V.	Privilegierte Maßnahmen i.S.v. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1–4 WEG	418
VI.	Gestaltungsanspruch gem. § 20 Abs. 3 WEG	432
VII.	Grenzen baulicher Veränderungen (§ 20 Abs. 4 WEG)	437
VIII.	Rechtsfolgen	441
B.	Kosten und Nutzungen, § 21 WEG	451
I.	Verteilungsprinzipien	451
II.	Kostenverteilung nach § 21 Abs. 1 WEG	454
III.	Kostenverteilung nach § 21 Abs. 2 WEG	454
IV.	Sonstige bauliche Änderungen (§ 21 Abs. 3 WEG)	462
V.	Nachträgliche Beteiligung an Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 4 WEG)	462
VI.	Abweichende Regelungen (§ 21 Abs. 5 WEG)	466
C.	Weitere Ansprüche des Eigentümers	467
I.	Bauliche Veränderungen im Sondereigentum (§ 13 Abs. 2 WEG)	467
II.	Anspruch auf Wiederaufbau (§ 22 WEG)	469
Kapitel 9	Anspruch der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige Benutzung (<i>Emmert/Dietrich</i>)	471
A.	Ordnungsmäßige Benutzung	471
I.	Begriff und Regelungsinhalt	471
II.	Gesetzliche Regelungen	472
III.	Regelung durch Vereinbarung	473
IV.	Regelung durch Beschluss	483

V.	Hausordnung	484
B.	Anspruch auf ordnungsmäßige Benutzung	491
I.	Anspruchsinhalt	491
II.	Anspruch auf Einhaltung ordnungsmäßiger Benutzung	492
III.	Anspruch auf eine angemessene Benutzungsregelung	496

Kapitel 10 Anspruch der Gemeinschaft gegen Verwalter auf Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht (Weber)

		499
A.	Ziele der Neuregelung	501
B.	Aufstellung und Inhalt des Wirtschaftsplans	501
I.	Vorbereitung des Beschlusses zu § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG	501
II.	Wirtschaftsplan und Folgen der COVID-19-Pandemie	528
III.	Anspruch auf vollständigen Wirtschaftsplan	529
IV.	Anfechtung des Beschlusses über Vorschüsse zur Kostentragung und über Rücklagen	533
V.	Folgen der Beschlussanfechtung	543
VI.	Fälligkeit der Wohngeldforderung	543
C.	Jahresabrechnung	544
I.	Frist und Abrechnungszeitraum	544
II.	Anspruch auf Einsicht und Auskunft	545
III.	Verwalterwechsel	546
IV.	Jahresabrechnung bei einer Zweiergemeinschaft	548
V.	Jahresabrechnung bei einer Mehrhausanlage	549
VI.	Abdingbarkeit des § 28 WEG	553
VII.	Inhalt der Jahresabrechnung	554
D.	Rechenschaftspflicht des Verwalters	629
E.	Vermögensbericht	630
I.	Zweck	630
II.	Inhalt	631

Kapitel 11 Ansprüche der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter; Ansprüche des Verwalters gegen die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer; Aufgaben des Verwalters (Weber)

		641
Teil 1: Verwalterbestellung und Abberufung, Verwaltervertrag, Schadensersatz und Vergütung		
		644
A.	Verwalterbestellung	644
I.	Verwalterbestellung und Verwaltervertrag	644
II.	Bestellung des ersten Verwalters	646
III.	Bestellung des Verwalters durch Vereinbarung	647
IV.	Person des Verwalters	647
V.	Zertifizierter Verwalter (§ 26a WEG)	649
VI.	Erlaubnispflicht – Berufshaftpflichtversicherung – Weiterbildung	653
VII.	Bonität	657
VIII.	Bestellungsdauer	659
IX.	Bestellungsakt	663
X.	Fehlerhafter Bestellungsbeschluss	664

XI.	Gerichtliche Bestellung	684
XII.	Übertragung der Tätigkeit bzw. des Amts	687
XIII.	Nachweis der Verwaltereigenschaft	691
B.	Verwaltervertrag	693
I.	Rechtsnatur	693
II.	Abschluss des Verwaltervertrags	694
III.	Anfechtung des Beschlusses über den Verwaltervertrag	697
IV.	Überprüfung einzelner Klauseln in Verwalterverträgen	698
V.	Schadensersatz – Haftung	715
VI.	Entlastung des Verwalters	727
C.	Abberufung des Verwalters und Kündigung	733
I.	Abberufung	733
II.	Kündigung	749
III.	Aufwendungsersatzanspruch, Geschäftsführung ohne Auftrag, Bereicherungsanspruch des Verwalters gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	754
Teil 2:	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – Aufgaben und Pflichten des Verwalters	759
A.	Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis	759
I.	Neuregelung durch das WEMoG	759
II.	Vertretung der Gemeinschaft durch Verwalter	759
III.	Gemeinschaftliche Vertretung durch Wohnungseigentümer	763
IV.	Vertretung gegenüber dem Verwalter	770
V.	Keine Einschränkung im Außenverhältnis durch Vereinbarung oder generellen Beschluss	770
VI.	Weisung im Innenverhältnis	771
B.	Keine Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer	773
C.	Innenverhältnis	774
I.	Verwalter als Organ der Gemeinschaft	774
II.	Pflichten des Verwalters im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 27 Abs. 1 WEG)	774
III.	Vertretungsbefugnis nach § 27 Abs. 1 WEG	787
IV.	Missbrauch der Vertretungsbefugnis	800
V.	Erweiterung oder Beschränkung der Befugnisse	801
Teil 3:	Weitere Aufgaben des Verwalters	806
A.	Protokoll	806
I.	Protokollführer	806
II.	Inhalt	806
III.	Berichtigung	808
IV.	Beweiskraft der Urkunde	811
V.	Qualifizierte Protokollierungsklausel	812
VI.	Frist zur Protokollerstellung	814
B.	Einberufung der Eigentümerversammlung	815
I.	Anspruch auf Einberufung gegen Gemeinschaft	815
II.	Quorum	817
III.	Prüfung des Begehrens	818
IV.	Weigerung und Verzögerung	818
V.	Einberufungsmangel	822

VI.	Abdingbarkeit	824
VII.	Aufnahme von Tagesordnungspunkten	825
VIII.	Pflicht zur Einberufung/Aufnahme von Tagesordnungspunkten . .	827
C.	Anspruch der Wohnungseigentümer auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen	829
I.	Anspruch aus § 18 Abs. 4 WEG	829
II.	Datenschutz	830
III.	Exkurs: Anspruch aus Art. 15 Abs. 1 DSGVO	831
IV.	Umfang	832
V.	Einsichtnahme durch „Dritte“ oder mit „Dritten“	833
VI.	Ort der Einsichtnahme	834
VII.	Herausgabe der Verwaltungsunterlagen als Leihvertrag	835
VIII.	Durchsetzung	835
D.	Datenschutz	837
I.	Verantwortlicher i.S.d. DSGVO	837
II.	Datenverarbeitung	838
III.	Umsetzung	839
IV.	Datenschutzrechtliche Vereinbarung	840
V.	Einzelregelung – Einbau von Heizkostenverteiltern	840
E.	Verwalter und Veräußerungsbeschränkung des § 12 WEG	841
I.	Zweck des § 12 WEG	841
II.	Alternative Regelungsmöglichkeit	842
III.	Begründung	842
IV.	Aktiv- und Passivlegitimation	843
V.	Erforderlichkeit der Zustimmung	847
VI.	Anspruch auf Zustimmung	850
VII.	Wirksamkeit und Umfang der Zustimmung	855
VIII.	Form der Zustimmung und Prüfungspflicht des Grundbuchamts	857
IX.	Kosten der Zustimmung	860
X.	Sonderhonorar für den Verwalter	862
XI.	Schadensersatz bei verweigerter Zustimmung	862
XII.	Folgen fehlender Zustimmung nach § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG . . .	864
XIII.	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 4 WEG	865
XIV.	Gegenstandswert	869
F.	Führung einer ordnungsmäßigen Beschluss-Sammlung	870
I.	Sinn und Zweck des § 24 Abs. 7 WEG	870
II.	Abs. 7 und 8 abdingbar	871
III.	Form der Beschluss-Sammlung	871
IV.	Inhalt der Beschluss-Sammlung	872
V.	Nummerierung in der Beschluss-Sammlung	875
VI.	Frist nach § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG	875
VII.	Anmerkung bei angefochtenen Beschlüssen	876
VIII.	Löschung einer Eintragung in der Beschluss-Sammlung	876
IX.	Recht auf Einsicht in die Beschluss-Sammlung	877
X.	Rechtsfolgen der fehlenden Eintragung eines Beschlusses in die Beschluss-Sammlung	879

XI.	Zur Führung der Beschluss-Sammlung Verpflichteter	879
XII.	Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Beschluss-Sammlung	881
Kapitel 12	Verwaltungsbeirat (Weber)	883
A.	Gesetzliche Änderungen	884
B.	Drittes fakultatives Verwaltungsorgan	884
I.	Grundsatz	884
II.	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	885
III.	Art und Durchführung der Wahl des Verwaltungsbeirats – Dauer	888
IV.	Gerichtliche Bestellung	891
V.	Annahme des Amts	891
VI.	Abberufung von Verwaltungsbeiratsmitgliedern	892
VII.	Entlastung des Verwaltungsbeirats	893
VIII.	Auskunftspflicht des Verwaltungsbeirats	896
IX.	Haftung des Verwaltungsbeirats	896
X.	Haftung der Gemeinschaft für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats	902
XI.	Beispielfälle für eine Haftung des Verwaltungsbeirats	904
XII.	Durchsetzung eines Ersatzanspruchs gegen den Verwaltungsbeirat	905
C.	Innere Ordnung des Verwaltungsbeirats	905
I.	Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer oder Geschäftsordnung durch Verwaltungsbeirat	905
II.	Einberufung	907
III.	Versammlung	907
IV.	Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	907
V.	Aufwendungsersatz/Vergütung der Verwaltungsbeiratsmitglieder	909
D.	Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat hinsichtlich der Aufgabenerfüllung/Haftung	912
I.	Gesetzlich geregelte Aufgaben des Verwaltungsbeirats	912
II.	Weitere durch Beschluss oder Vereinbarung auf den Verwaltungsbeirat übertragene Aufgaben	930
E.	Streitigkeiten zwischen Verwaltungsbeirat und Verwalter	934
F.	Streitwert – Beschwer	935
I.	Streitwert	935
II.	Beschwer	936
Kapitel 13	Wohnungsentziehungsklage (Weber)	937
A.	Anspruchsinhaber beim Wohnungseigentumsentziehungsverfahren	938
I.	Frühere Rechtslage	938
II.	Neuregelung	938
B.	Anspruchsgegner beim Wohnungseigentumsentziehungsverfahren	939

I.	Haftung für Nutzer	939
II.	Gesamte Hand/Bruchteilseigentum	940
C.	Abmahnung und Entziehungsbeschluss	941
I.	Beispiele	941
II.	Rechtsnatur	942
III.	Grundsätzlich zwingendes Erfordernis – Abmahnung	942
IV.	Bestimmtheit der Abmahnung	943
V.	Entbehrlichkeit der Abmahnung	944
VI.	Abmahnender	944
VII.	Wirkungsdauer der Abmahnung	946
VIII.	Anfechtbarkeit der Abmahnung	946
IX.	Anfechtung der Abmahnung des Verwalters oder des Wohnungseigentümers	948
X.	Abstimmung	948
XI.	Entziehungsbeschluss	949
D.	Entziehungsklage	950
I.	Formell wirksamer Beschluss	951
II.	Vorherige Abmahnung	951
III.	Verschulden	952
IV.	Unzumutbarkeit	952
V.	Verwirklichung eines Grunds nur bei einem Eigentümer	954
VI.	Abwägung	954
VII.	Entziehungsgrund nach § 17 Abs. 2 und Abs. 1 WEG	955
VIII.	Abdingbarkeit	965
IX.	Verjährung	967
X.	Zuständigkeit, Beschwer, Streitwert, Klageantrag	967
XI.	Kosten	969
XII.	Folgen des Entziehungsurteils	970
E.	Vollstreckung des Urteils in Wohnungseigentumsentziehungs- sachen	970
I.	Änderungen durch das WEMoG	970
II.	Abwendung der Zwangsvollstreckung	971
III.	Vollstreckung	971
IV.	Einstweilige Einstellung	973
V.	Freihändige Veräußerung	974
VI.	Zustimmungserfordernis	975
VII.	Versteigerung	975
VIII.	Zuschlag	975

Kapitel 14 Nichtigkeitsfeststellung und Anfechtung des Beschlusses –

formelle Gründe (<i>Güldü</i>)	977
A. Unterscheidung von nichtigem und rechtswidrigem Beschluss	977
I. Auswirkungen der WEG-Reform auf Anfechtbarkeit und Nichtigkeit von Beschlüssen	978
II. Beschlussmängelklagen	978
III. Rechtsnatur des Wohnungseigentümerbeschlusses	980
B. Formelle Anfechtungsgründe	981
I. Auswirkungen des WEMoG auf die formelle Beschlussfassung	982

II.	Einberufungsmängel	983
III.	Mängel in der Beschlussfassung	986
IV.	Kausalitätserfordernis	991
C.	Nichtigkeit	992
I.	Fehlende Beschlusskompetenz	993
II.	Materielle Nichtigkeitsgründe	995
III.	Nicht- bzw. Scheinbeschlüsse	997
IV.	Unbestimmte Beschlüsse	997
D.	Annex	998
Kapitel 15 Verfahrensrechtliche Besonderheiten im WEG-Prozess (Spreng) . . .		1003
A.	Neugestaltung durch das WEMoG	1005
B.	Arten zivilprozessualer Klagen	1007
C.	Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts	1008
I.	Unterschiede zwischen § 43 WEG und § 43 WEG a.F.	1008
II.	Einzelheiten der gerichtlichen Zuständigkeiten	1010
III.	Verfahren bei Unzuständigkeit des Gerichts	1025
IV.	Gerichtliche Bestimmung des zuständigen Gerichts nach § 36 ZPO	1026
D.	Die Parteien: Ihre Bezeichnung und Vertretung im Prozess	1027
I.	Erläuterung der wesentlichen Rechtsbegriffe	1027
II.	Wohnungseigentümer als Parteien	1028
III.	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Partei	1039
IV.	Verwalter als Partei	1046
V.	Einschub: Wahl der richtigen Partei im Prozess	1047
VI.	Einzelheiten zu Prozessführungsbefugnis und Prozess- standschaft	1048
VII.	Auslegung der Parteibezeichnung	1056
VIII.	Berichtigung des Rubrums nach § 319 ZPO	1057
E.	Die Klage und ihre Zustellung	1058
I.	Besonderheiten der wohnungseigentumsrechtlichen Klageschrift	1058
II.	Die Zustellung der Klage in WEG-Sachen	1074
F.	Weitere im WEG-Prozess relevante Sachurteilsvoraussetzungen . .	1078
I.	Postulationsfähigkeit	1078
II.	Keine anderweitige Rechtshängigkeit	1078
III.	Keine entgegenstehende Rechtskraft	1079
IV.	Rechtsschutzbedürfnis	1079
V.	Obligatorische Streitschlichtung	1081
VI.	Vorschaltverfahren	1084
VII.	Schiedsverfahren	1085
G.	Überblick über den Gang des Erkenntnisverfahrens in der ersten Instanz	1087
H.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten von Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen	1089
I.	Prozesskostenhilfe	1089
II.	Aussetzung des Rechtsstreits	1090
III.	Veräußerung des Wohnungseigentums im Prozess	1091

IV.	Klage im Urkundenprozess	1092
I.	Beendigung eines Rechtsstreits	1096
I.	Die Erledigung der Hauptsache	1096
II.	Der Vergleich	1098
III.	Entscheidung des Rechtsstreits durch streitiges Urteil	1099
J.	Beschlussklageverfahren	1104
I.	Die Neuregelungen in §§ 44, 45 WEG	1104
II.	Erfasste Klagen	1106
III.	Parteien und Nebenintervenienten einer Beschlussklage	1107
IV.	Information der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 Satz 2 WEG) .	1112
V.	Verbindung mehrerer Prozesse (§ 44 Abs. 2 Satz 3 WEG)	1115
VI.	Rechtskrafterstreckung nach § 44 Abs. 3 WEG	1117
VII.	Begrenzung des Kostenerstattungsanspruchs auf Beklagtenseite beigetretener Nebenintervenienten nach § 44 Abs. 4 WEG	1121
VIII.	Prozessuale Einzelheiten zu Beschlussmängelklagen, insbesondere einer Anfechtungsklage	1126
IX.	Die Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG)	1146
K.	Einwirkungsmöglichkeiten eines Wohnungseigentümers auf den Prozess	1162
I.	Vorteile von Einwirkungsmöglichkeiten auf zwischen Dritten geführte Prozesse	1162
II.	Streitbeitritt	1163
III.	Einwirkungsmöglichkeiten auf die Prozessführung der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1169
L.	Rechtsmittel im WEG-Prozess	1172
I.	WEG-rechtliche Besonderheiten bei der Berufung	1173
II.	WEG-rechtliche Besonderheiten bei der Revision	1188
III.	WEG-rechtliche Besonderheiten der Nichtzulassungs- beschwerde	1189
IV.	WEG-rechtliche Besonderheiten der sofortigen Beschwerde	1190
Kapitel 16	Einstweiliger Rechtsschutz (<i>Spreng</i>)	1193
A.	Grundlegendes zum Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes .	1194
B.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten von Arrest und einstweiliger Verfügung in WEG-Sachen	1197
I.	Zuständigkeit	1197
II.	Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis	1197
III.	Verfahrensverbindung	1197
IV.	Fragen der Rechtskraft einer Entscheidung im Eilverfahren	1198
V.	Schadensersatz nach § 945 ZPO	1198
C.	Charakteristika und Anwendungsbeispiele des Arrests (§§ 916 ff. ZPO)	1199
D.	Charakteristika der einstweiligen Verfügung	1203
I.	Allgemeine Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Verfügung	1203
II.	Arten der einstweiligen Verfügung	1204
III.	Gang des Verfahrens	1205
IV.	Inhalt der Entscheidung	1206

E.	Anwendungsbeispiele der einstweiligen Verfügung	1206
I.	Herausgabe der Verwalterunterlagen	1206
II.	Außervollzugsetzung eines gefassten Beschlusses	1209
III.	Verbot der Durchführung eines Beschlusses	1218
IV.	Zahlungsansprüche	1218
V.	Abhalten einer Wohnungseigentümersammlung	1218
VI.	Aufnahme eines Tagesordnungspunkts	1221
VII.	Verhinderung einer Wohnungseigentümersammlung	1222
VIII.	Vorläufige Bestellung eines Verwalters	1231
IX.	Baustopp bei unzulässigen baulichen Änderungen des Gemein- schaftseigentums	1240
X.	Unterlassungsansprüche bei zweckwidriger Nutzung	1244
XI.	Unterlassungsansprüche bei Abschluss eines Vergleichs	1245
XII.	Unterlassungs- und Duldungsansprüche	1245
Kapitel 17	Zwangsvollstreckung (Moersch)	1247
A.	Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen und Rechtsmittel . . .	1248
I.	Titel, Klausel, Zustellung	1248
II.	Rechtsmittel und Rechtsmittelbelehrung	1252
B.	Zwangsvollstreckung wegen Zahlungsansprüchen	1253
I.	Zahlungsansprüche	1253
II.	Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in bewegliche Gegenstände (Mobiliarvollstreckung)	1254
III.	Zwangsvollstreckung in Geldforderungen	1260
IV.	Vollstreckung in Ansprüche auf Herausgabe oder Leistung körperlicher Sachen	1265
V.	Zwangsvollstreckung in andere selbständig übertragbare Vermögensrechte	1266
VI.	Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in das unbeweg- liche Vermögen (Immobiliarvollstreckung)	1270
C.	Die auf Vornahme einer Handlung gerichtete Zwangsvoll- streckung	1272
I.	Anwendungsfälle	1272
II.	Vertretbare Handlungen	1272
III.	Unvertretbare Handlungen	1278
IV.	Herausgabe beweglicher Sachen	1283
V.	Sonderfall: Abgabe einer Willenserklärung	1285
D.	Die Zwangsvollstreckung von Ansprüchen auf Unterlassung . . .	1286
E.	Die Zwangsvollstreckung von Herausgabeansprüchen	1289
F.	Der Vollzug der Versorgungssperre und seine Abwehr	1292
G.	Zwangsverwaltung	1293
I.	Anordnung und Wirkung	1293
II.	Zahlungspflichten des Zwangsverwalters	1295
III.	Weitere praxisrelevante Aspekte der Zwangsverwaltung	1297
H.	Zwangsversteigerung	1301
I.	Grundlagen und Voraussetzungen	1301
II.	Konkurrenz mit Insolvenz	1311
III.	Beschlagnahme und ihr Umfang	1315

IV.	Aufhebung und Einstellung des Verfahrens	1315
V.	Zuschlag	1316
Kapitel 18	Insolvenz (<i>Moersch</i>)	1319
A.	Insolvenzverfahren	1319
I.	Ablauf des Insolvenzverfahrens	1320
II.	Insolvenzmasse	1322
B.	Wohnungseigentum in der Insolvenz	1325
I.	Wohnungseigentum als Massebestandteil	1325
II.	Stellung und Befugnisse des Insolvenzverwalters	1325
III.	Behandlung von Wohngeldansprüchen	1332
C.	Unterbrechung des Verfahrens (§ 240 ZPO)	1339
I.	Wirkungen der Unterbrechung	1339
II.	Rechtsprechungskasuistik im Rahmen des § 240 ZPO	1341
III.	Verfahren nach Unterbrechung	1342
Kapitel 19	Streitwert, Kosten und Kostenfestsetzung (<i>Weber</i>)	1343
A.	Streitwertfestsetzung	1344
I.	Anpassung durch das WEMoG	1344
II.	Streitwert nach § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG und Gegenstandswert nach GNotKG ohne Beschlussklagen	1346
III.	Streitwert für Beschlussklagen	1355
B.	Gebühren nach dem GNotKG	1381
I.	Teilungsvereinbarung, Teilungserklärung und Eintragung	1381
II.	Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	1384
III.	Verwalterbestellung	1384
IV.	Zustimmung nach § 12 WEG	1384
V.	Weitere Inhaltsänderungen nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG	1386
C.	Gerichtskosten	1388
I.	Gerichtskostenvorschuss	1388
II.	Beitretende	1388
III.	Rechtsmittel gegen vorläufige Streitwertfestsetzung	1389
IV.	Rechtsmittel gegen endgültige Streitwertfestsetzung	1390
D.	Kostenfestsetzung	1393
I.	Kostengrundentscheidung	1393
II.	Gebot der Kostenminimierung	1394
III.	Erstattungsfähigkeit von Anwaltskosten	1395
IV.	Umfang der Erstattungsfähigkeit der Parteikosten	1401
V.	Festsetzung materiellrechtlicher Ansprüche	1406
VI.	Beschlusskompetenz zur Änderung des Kostenschlüssels	1408
Kapitel 20	Übergangsvorschriften (<i>Weber</i>)	1409
A.	Inkrafttreten des WEMoG und Überblick über die Übergangs- vorschriften	1410
B.	Inhaltliche Übergangsvorschriften	1410

Inhaltsverzeichnis

I.	Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung gem. § 46 WEG, § 61 WEG a.F.	1410
II.	Auslegung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG)	1412
III.	Eintragung von Altbeschlüssen (§ 48 Abs. 1 WEG)	1419
IV.	Fehlende Zustimmung von Dritten (§ 5 Abs. 4 Satz 3 WEG)	1421
V.	Vereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 WEG und zur Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden	1421
VI.	Zertifizierter Verwalter (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG)	1424
VII.	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse (§ 49 WEG)	1424
C.	Verfahrensvorschriften (§ 48 Abs. 5 WEG)	1425
I.	Änderungen des Verfahrensrechts	1425
II.	Antrag	1425
III.	Mahnverfahren	1426
IV.	PKH-Verfahren	1426
V.	Antragserweiterung – Gegenanträge	1426
VI.	Vollstreckungsabwehrklagen	1427
VII.	Entziehungsverfahren	1427
D.	Änderung des GKG	1427
E.	Materielle Regelungen	1429
I.	Grundsatz	1429
II.	Fortgeltung früheren Rechts	1429
III.	Anspruchsinhaber nunmehr Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1431
IV.	Nichtige Beschlüsse	1443
V.	Wegfall der Beschlusskompetenz	1443
VI.	Beschlussanfechtung	1444
VII.	Verpflichtungsantrag	1447
VIII.	Anzuwendendes Recht des Rechtsmittelgerichts	1447
F.	Zwangsvollstreckung	1447
G.	Checkliste: Handlungsbedarf durch das WEMoG	1448
Stichwortverzeichnis		1449