

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	XXI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXIII

Teil A. 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)	11
4. Der Aufteilungsplan	12
5. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	13
6. Die Einigung über die Rechtsänderung und die Grundbucheintragung	16
7. Die vertragliche Begründung von Wohnungserbaurechten	17
8. Der Verband als Wohnungseigentümer	19
II. Die Teilungserklärung, § 8 WEG	22
1. Die Teilung an einem zu errichtenden Gebäude	22
2. Die Teilung an einem errichteten Gebäude	24
3. Die Teilung bei unbestimmter Bauplanung in mehreren Bauabschnitten	24
4. Die Errichtung der Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	27
5. Die Teilungserklärung als Stammurkunde mit Baubeschreibung und anderen Bestimmungen zu generellen Verpflichtungen des teilenden Eigentümers	29
6. Die Begründung von Wohnungserbaurechten durch Teilung	34
7. Die Teilung nach § 3 und § 8 WEG in einer Urkunde	34

Teil B. Die Änderung von Teilungsvertrag und -erklärung

I. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher	35
1. Die Behebung von Gründungsmängeln (fehlgeschlagene Begründung von Sondereigentum)	35
2. Abweichende innere Ausgestaltung des Sondereigentums (Lage der Fenster, innere Aufteilung)	37
3. Aufteilung/Zusammenlegung von Raumeinheiten	38
4. Zusätzliche/weniger Räume	41
5. Grundrissabweichung	43
6. Abgrenzung von Sondereigentum (nachträgliche Einbeziehung von Gemeinschafts- in Sondereigentum)	43
7. Abweichende Gebäudelage auf dem Grundstück	44
8. Änderungen der Miteigentumsanteile	44

Inhaltsverzeichnis

II. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer aufgrund von Vollmachten in den notariellen Erwerbsverträgen	45
1. Die Bauträgervollmacht in den notariellen Erwerbsverträgen	45
2. Die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum in mehreren Bauabschnitten	51
3. Die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum	61
4. Die Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum	63
5. Der Wegfall geplanter Gebäude	64
III. Die nachträgliche Änderung durch Vertrag aller Wohnungseigentümer	68

Teil C. Die Auflösung der Gemeinschaft

I. Die Aufhebung durch Vereinbarung gemäß § 4 WEG	69
II. Die Aufhebung bei völliger Zerstörung des Gebäudes	71
III. Die Aufhebung wegen Realteilung	72
1. Die vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung	72
2. Antrag auf Einwilligung in eine Aufhebungsvereinbarung	74

Teil D. Die Gemeinschaftsordnung

I. Checkliste für Regelungsinhalte	75
1. Zweckbestimmungsregelungen	75
2. Sondernutzungsrechte	76
3. Alleinnutzungsrechte	76
4. Veräußerungsbeschränkungen gem. § 12 WEG	77
5. Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	77
6. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten gem. § 16 Abs. 2 WEG	78
7. Fälligkeit des Hausgelds	79
8. Verzinsung rückständigen Hausgelds	79
9. Fortgeltung des Wirtschaftsplans	79
10. Teilnahme am Lastschriftverfahren	80
11. Die Haftung des rechtsgeschäftlichen Erwerbers für Hausgeldrückstände des Veräußerers	80
12. Die Haftung nicht nur für die Abrechnungsspitze bei Eigentümerwechsel	80
13. Die Beitragspflicht des Zwangsverwalters gem. § 155 ZVG und die Massekosten bei Insolvenz gem. § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO	81
14. Die Ladungszugangsfiktion	81
15. Die Einberufungsfrist	82
16. Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung	82
17. Stimmrechtsfragen	83
18. Vertretungsbeschränkungen	83
19. Verwalterentlastung	84
20. Verwaltervollmacht	84
21. Wiederaufbauverpflichtung bei Zerstörung des Gebäudes	85
22. Bauliche Veränderungen, § 22 Abs. 1 WEG	85
23. Öffnungsklauseln	86
24. Erwerbsvertragliche Mängelansprüche gegen den Bauträger	86

Inhaltsverzeichnis

II. Beispiele für typische Gemeinschaftsordnungen	89
1. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete herkömmliche Wohnanlage mit im Teileigentum stehenden Stellplätzen in der Tiefgarage	89
2. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit annähernd gleichgroßen Wohnungen, ohne Tiefgarage und Garten im innerstädtischen Bereich	115
3. Gemeinschaftsordnung für einen im Geschosswohnungsbau errichteten Altbau in reinem Wohngebiet mit vermieteten Wohnungen, Kellern und einem Speicher	120
III. Kleine Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit Garten und oberirdischen Garagen im Reinen Wohngebiet	132
IV. Reihenhäuser: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenhäuseranlage mit gemeinschaftlicher Infrastruktur	137
V. Große Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine im Stadtzentrum zu errichtende Geschäfts- und Wohnhausanlage	143
VI. Mehrhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in zwei Bauabschnitten zu errichtende Mehrhausanlage	156
VII. Reine Wohnanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, reine Wohnanlage	166
VIII. Gewerbeanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine reine Gewerbeanlage	168
IX. Gemischte Anlagen: Gemeinschaftsordnung für eine aus einem Gebäude bestehende Wohn- und Geschäftshausanlage – gemischte Anlage	173
X. Ferienhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine zu errichtende Ferienwohnanlage im Fremdenverkehrsgebiet	177
XI. Hotelanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in Teileigentum zu errichtende Hotelanlage	181
XII. Änderung der Gemeinschaftsordnung	191
1. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch den teilenden Eigentümer ...	191
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die „Wohnungseigentümer“ mittels Vereinbarung	193
3. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die Wohnungseigentümer mittels Eigentümerbeschlusses auf der Grundlage einer Öffnungsklausel .	195
XIII. Merkblatt für Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum	197
1. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	197
2. Nutzung des Sondereigentums	198
3. Nutzung des Gemeinschaftseigentums	198
4. Veräußerungsrechte	198
5. Beitragspflichten der Wohnungs- und Teileigentümer	198
6. Kostenverteilung	199
7. Die Eigentümerversammlung	199
8. Der Verwalter	200
9. Gerichtliches Verfahren	200

Teil E. Sondernutzungsrechte

I. Begriffsbestimmung und Inhalt	201
1. Begriff des Sondernutzungsrechtes, Ausgestaltungen und Abgrenzungen	201
2. Typische Sondernutzungsrechte	218

Inhaltsverzeichnis

3. Sondernutzungsrechte mit der Befugnis zu baulichen Veränderungen	227
4. Sondernutzungsrechte bei Reihen- und Doppelhäusern	233
5. Sondernutzungsrechte am Sondereigentum	241
6. Turnusmäßige Sondernutzung bei gemischt genutzten Wohnungs- und Teil- eigentumsanlagen	242
II. Begründung von Sondernutzungsrechten	245
1. Begründung von Sondernutzungsrechten mit der Aufteilung	245
2. „Parken“ von Sondernutzungsrechten	248
3. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch vorbehaltene Zuordnung	250
4. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch aufschiebend bedingte Zuordnung	254
5. Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	259
6. Vollmachten/Ermächtigungen zur Begründung von Sondernutzungsrech- ten	267
III. Übertragung von Sondernutzungsrechten	271
1. Änderung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten (ohne Wechsel des Berechtigten)	271
2. Übergang von Sondernutzungsrechten mit dem übertragenen Wohnungs- eigentum	272
3. Isolierte Übertragung von Sondernutzungsrechten ohne Notwendigkeit einer Kaufpreissicherung	274
IV. Belastung von Sondernutzungsrechten	277
V. Veränderungen von Sondernutzungsrechten	280
1. Gegenständliche Veränderungen in den Nutzungsbereichen von Sonder- nutzungsrechten	280
2. Inhaltliche Veränderungen von Sondernutzungsrechten	281
3. Umwandlung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	283
4. Pfändung von Sondernutzungsrechten	284
VI. Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten	286

Teil F. Benutzungsordnungen

I. Hausordnung	291
II. Garagenordnung	298
III. Gartenordnung	301
IV. Spielplatzordnung	303
V. Schwimmbadordnung	305
VI. Miteigentümerordnung gem. § 1010 BGB	309

Teil G. Grundbuchrecht

I. Beteiligung mehrerer Grundstücke	313
1. Die Vereinigung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungs- eigentum	313
2. Die Zuschreibung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungs- eigentum	319
3. Die Zubuchung von Miteigentumsanteilen am Wegegrundstück zum Woh- nungseigentum	323

Inhaltsverzeichnis

4. Die Einbeziehung eines weiteren Flurstücks in das gebildete Wohnungseigentum	327
5. Die Herauslösung einer unbebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum	331
6. Die Herauslösung einer bebauten Grundstücksfläche aus dem gebildeten Wohnungseigentum	335
II. Die Eintragung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung oder des Gesetzes	340
1. Zweckbestimmungsänderungen	340
2. Die nachträgliche Schaffung einer Öffnungsklausel	342
3. Die Zustimmung dinglich Berechtigter	347
4. Checkliste für häufige Änderungen der Gemeinschaftsordnung	350
III. Sonstige Fallgestaltungen	353
1. Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	353
2. Immobilienerwerb des WEG-Verbandes im Wege der Zwangsvollstreckung	358
3. Die Veräußerungszustimmung des Verwalters	359
4. Die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungszustimmung durch Beschluss	361
5. Die Eintragung gerichtlicher Vergleiche als Inhalt des Sondereigentums	363
6. Die Eintragung aufgrund gerichtlicher Titel gem. § 894 ZPO	367
7. Unschädlichkeitszeugnisse	371
8. Fremdenverkehrsdienstbarkeit	378
IV. Gemeinschaftliche Infrastruktur mit Nachbargrundstücken	381
1. Regelungen zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit an dem Nachbargrundstück	381
2. Grunddienstbarkeit zur Berechtigung des Überbaus	383
3. Grunddienstbarkeit zur Einräumung von oberirdischen Geh- und Fahrrechten	387
4. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes durch Nachbareigentümer	389
5. Grunddienstbarkeit über Leitungsrechte	390
6. Grunddienstbarkeit mit Entlüftungsregelung zugunsten der benachbarten Tiefgarage	391
7. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Heizanlage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks	392
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	393
V. Konzeptionelle Lösungen für Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen	404
1. Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum	404
2. Tiefgarage im Sondereigentum	404
3. Tiefgarage im Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht an Zufahrtswegen und Abfahrtsrampe	405
4. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit eigenständiger Buchung	406
5. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit zusammengefasster Buchung	407
6. Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage	408

Inhaltsverzeichnis

7. Gemeinsame Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück und Absicherung von Durchfahrt- und Überfahrtsrechten	409
8. Sondernutzungsrechte an einem im Sondereigentum stehenden Mehrfachparker	411

H. Das Rechnungswesen der Gemeinschaft

I. Der Wirtschaftsplan	415
1. Der Standardwirtschaftsplan	415
2. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen ohne vereinbarte wirtschaftliche Trennung	422
3. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen mit vereinbarter wirtschaftlicher Trennung	426
4. Der Wirtschaftsplan bei bauabschnittsweiser Herstellung der Anlage	430
5. Der Wirtschaftsplan bei zahlungsunfähigem Wohnungseigentümer	434
6. Der Wirtschaftsplan bei Insolvenz und Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentümers	438
7. Der Beschluss des Wirtschaftsplans	441
8. Der Beschluss über die Fälligkeit der Vorschüsse und die Fortgeltung des Wirtschaftsplans	443
9. Die Ergänzung des Wirtschaftsplans durch Sonderumlage	446
10. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans	447
II. Die Jahresgesamtabrechnung	451
1. Die Standardabrechnung mit Heizkostenabrechnung und Kontenständen ..	451
2. Die vermietergerechte Abrechnung	457
3. Die Jahresabrechnung bei vereinbarter Rechnungsabgrenzung	462
4. Die Jahresabrechnung mit Abrechnung einer Sonderumlage für eine Sanierung	464
5. Der Beschluss der Jahresabrechnung	466
6. Die Beschlüsse der Jahresabrechnungen in Mehrhausanlagen bei vereinbarter getrennter Beschlusszuständigkeit	469
7. Der Beschluss über die Rechnungslegung durch den Verwalter	471
III. Die Jahreseinzelnabrechnungen	474
1. Die Standardabrechnung	474
2. Die Abrechnung bei Eigentümerwechsel	481
3. Die Abrechnung bei Zwangsverwaltung	485
4. Die Abrechnung bei eröffnetem Insolvenzverfahren	488
5. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung in Mehrhausanlagen	491
6. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung von Wohnungen und Tiefgarage	495
7. Die Abrechnung nach Abschluss eines Verfahrens nach § 43 WEG	498
8. Der Beschluss der Einzelabrechnung	501
IV. Maßnahmen gegen säumige Wohnungseigentümer	503
1. Das Mahnschreiben des Verwalters	503
2. Das Mahnschreiben des beauftragten Rechtsanwalts	505
3. Die Abtretung der Mietforderung	508
4. Der Mahnbescheid	509
5. Der Beschluss über die Versorgungssperre	512
6. Der Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums	515
7. Der Beschluss über die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	517

Teil I. Die Eigentümerversammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Versammlungsvorbereitung und Versammlungsleitung 519

II. Die Einberufung zu Eigentümerversammlungen 524

 1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung 524

 2. Die Einberufung durch den Verwalter zur außerordentlichen Eigentümerversammlung 526

 3. Die Einberufung durch den Verwalter auf Veranlassung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer 527

 4. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei Fehlen eines Verwalters 529

 5. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei pflichtwidriger Weigerung des Verwalters 530

 6. Die Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung durch das Gericht 532

III. Die Einberufung zur Ersatzversammlung 534

 1. Ersatzversammlung am selben Tag 534

 2. Ersatzversammlung an einem anderen Tag 534

 3. Eventualeinberufung 535

IV. Die Tagesordnung 537

 1. Tagesordnung für eine ordentliche Eigentümerversammlung 537

 2. Tagesordnung für eine außerordentliche Eigentümerversammlung 539

 3. Antrag von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung 540

 4. Antrag eines Wohnungseigentümers auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung 541

V. Vertretungsvollmacht 543

VI. Geschäftsordnungsbeschlüsse 546

 1. Beschluss über die Teilnahme von Dritten 546

 2. Bestimmung des Versammlungsleiters 547

 3. Bestimmung des Protokollführers 547

 4. Redeverbot/Redebeschränkung 548

 5. Versammlungsausschluss 548

 6. Vertagung der Versammlung 549

VII. Typische Eigentümerbeschlüsse 550

 1. Genehmigung der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) 550

 2. Genehmigung des Wirtschaftsplans (Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan) 551

 3. Lastschriftverfahren (§ 21 Abs. 7 WEG) 552

 4. Entlastung des Verwalters 552

 5. Entlastung des Verwaltungsbeirats 554

 6. Sanierungsbeschluss mit Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG 554

 7. Sonderumlagebeschlüsse 558

 8. Konstitutive Beschlüsse 559

 9. Ermächtigungsbeschlüsse 560

 10. Beschlüsse über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten 560

 11. Beschlüsse über die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (hier: Beseitigung baulicher Veränderungen) 561

Inhaltsverzeichnis

12. Negativbeschlüsse	562
13. Änderung des Verteilungsschlüssels (§ 16 Abs. 3 WEG)	563
14. Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 WEG)	564
15. Bauliche Veränderung als Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG)	565
16. Modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG	567
VIII. Der Zweitbeschluss	569
1. Der bestätigende Zweitbeschluss	569
2. Der ergänzende Zweitbeschluss	570
3. Der abändernde Zweitbeschluss	570
IX. Beschlussverkündung	572
1. Verkündung eines einstimmig angenommenen Beschlussantrags	572
2. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags	573
3. Verkündung eines einstimmig abgelehnten Beschlussantrags	574
4. Verkündung eines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags	575
5. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags, für den Einstimmigkeit erforderlich ist	576
6. Verkündung eines mehrheitlich angenommenen Beschlussantrags, für den eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist	576
7. Verkündung bei Stimmrechtsmissbrauch	578
8. Verkündung bei Stimmrechtsausschluss	578
X. Das Versammlungsprotokoll	580
1. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung	580
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit	580
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Mehrhausanlagen	581
4. Protokollierung der Beschlussergebnisse	582
5. Protokollierung des Versammlungsablaufs	586
XI. Der Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 WEG)	590
XII. Die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG)	592

Teil J. Der Verwalter

I. Die Bestellung und Weiterbestellung	595
1. Die Bestellung in der Teilungserklärung/GO	595
2. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss	600
3. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss	607
II. Musterverwalterverträge	610
1. Vertrag zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft	610
2. Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Sondereigentümer	644
III. Abschluss und Änderung des Verwaltervertrages	649
1. Abschluss durch den teilenden Eigentümer/Bauträger	649
2. Abschluss auf der Grundlage eines Eigentümerbeschlusses	651
3. Ermächtigungsbeschluss zum Abschluss durch Beirat	655
4. Änderungen des Verwaltervertrages	659
IV. Die Verwaltungsvollmacht	662
V. Verwalterzustimmungen	667
1. Zustimmung zur Veräußerung	667
2. Zustimmung zu einer baulichen Veränderung	671
3. Zustimmung zur Vermietung	676
4. Zustimmung zur Nutzung von Sondereigentum	679
VI. Die Abberufung des Verwalters	683
1. Beschränkung der Abberufung in der GO	683

Inhaltsverzeichnis

2. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung	687
3. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund	690
VII. Die Amtsniederlegung	702
1. Beschränkung der Niederlegung	702
2. Niederlegungserklärung	703
VIII. Die Beendigung des Verwaltervertrags	706
1. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft ...	706
2. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter	710
3. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemein- schaft	712
4. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter	716
IX. Checkliste: Vorgehen bei Verwalterwechsel	720

Teil K. Der Verwaltungsbeirat

I. Die Bestellung und Weiterbestellung	721
1. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss	721
2. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss	727
II. Die Wahl des Vorsitzenden durch die Beiratsmitglieder	729
III. Die Bestellung eines Ersatzmitglieds	732
IV. Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2, Abs. 3 WEG ..	735
1. Die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer	735
2. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	743
V. Regelungen zum Entgelt	749
1. Aufwandsentschädigung	749
2. Vergütung	753
VI. Eigentümerbeschlüsse zur Regelung der Haftung	756
1. Beschränkung der Haftung des Verwaltungsbeirats	756
2. Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat	763
VII. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	766
VIII. Die Beendigung der Amtszeit.....	773
1. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung	773
2. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund	775
3. Niederlegungserklärung	778

Teil L. Das Verfahrensrecht

I. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 1 sowie zwischen Wohnungseigentümern und der Eigentümerrechte ausübenden Gemein- schaft nach § 43 Nr. 2 WEG	781
1. Klage auf Rückbau unzulässiger baulicher Veränderungen nach § 43 Nr. 2 WEG	781
2. Unterlassungsklage wegen zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum nach § 43 Nr. 1 WEG	794
3. Unterlassungsklage wegen zweckbestimmungswidriger Nutzung von Gemeinschaftseigentum nach § 43 Nr. 1 WEG	811
4. Unterlassungsklage wegen Verstößen gegen die Hausordnung nach § 43 Nr. 2 WEG	815
5. Unterlassungsklage gegen Ruhestörer nach § 43 Nr. 2 WEG	820

Inhaltsverzeichnis

6. Unterlassungsklage gegen Sondernutzungsberechtigten nach § 43 Nr. 2 WEG	824
7. Grenzstreitigkeit zwischen Sondernutzungsberechtigten nach § 43 Nr. 1 WEG	828
8. Klage auf Feststellung des Bestands von Sondernutzungsrechten nach § 43 Nr. 1 WEG	832
9. Klage auf Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum nach § 43 Nr. 2 WEG	837
10. Unterlassungsklage wegen Störung im Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums nach § 43 Nr. 1 WEG	840
11. Klage auf Feststellung der Zustimmungsfreiheit einer baulichen Veränderung nach § 43 Nr. 1 u. 2 WEG	843
II. Streitigkeiten zwischen alleinberechtigter Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern nach § 43 Nr. 2 WEG	847
1. Auf Wirtschaftsplan gestützte Zahlungsklage wegen Beiträgen zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	847
2. Auf Jahresabrechnung gestützte Zahlungsklage wegen Beiträgen zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	850
3. Auf Sonderumlage gestützte Zahlungsklage wegen Beiträgen zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	852
4. Duldungsklage nach § 14 Nr. 4 WEG	854
5. Entschädigungsklage nach § 14 Nr. 4 WEG	857
6. Schadensersatzklage wegen schadenträchtiger Vernachlässigung des Gemeinschaftseigentums	859
III. Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter nach § 43 Nr. 3 WEG	863
1. Klage des Verwalters auf Feststellung seiner Rechte und Pflichten	863
2. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Erstellung der Jahresabrechnung	866
3. Klage gegen den Verwalter auf Einberufung der Eigentümerversammlung	868
4. Klage gegen den Verwalter auf Berücksichtigung von Tagesordnungswünschen	870
5. Auskunftsklage gegen den Verwalter	872
6. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Übergabe der Eigentümerliste	874
7. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Gewährung von Einsicht in Verwaltungsunterlagen	876
8. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG	878
9. Zahlungsklage des Verwalters auf Sondervergütung	880
10. Klage des Verwalters zur Durchsetzung der Hausordnung	882
11. Klage des außerordentlich gekündigten Verwalters auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung	886
12. Klage des zu unrecht außerordentlich gekündigten Verwalters auf restliche Vergütung	890
13. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt	893
14. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter auf Zustimmung zu zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum bei vereinbartem Zustimmungsvorbehalt	896
15. Klage auf Amtsenthebung des Verwalters	898

Inhaltsverzeichnis

IV. Beschlussanfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nach § 43 Nr. 4 WEG	904
1. Anfechtung des Jahresabrechnungsbeschlusses	904
2. Anfechtung der Verwalterbestellung	909
3. Anfechtung eines Entlastungsbeschlusses	913
4. Anfechtung eines Abberufungsbeschlusses	917
5. Anfechtung eines Sanierungsbeschlusses	920
6. Anfechtung eines Beschlusses über einen Vergleich mit dem Bauträger wegen dessen Mängelgewährleistung	923
7. Anfechtung eines Beschlusses über die Beseitigung einer baulichen Veränderung	926
8. Anfechtung eines Beschlusses über die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 WEG	929
9. Anfechtung wegen Ladungsmängeln	932
10. Anfechtung eines Negativbeschlusses	935
11. Anfechtung beschlossener baulicher Veränderung	939
12. Anfechtung wegen falscher Beschlussverkündung	942
13. Anfechtung wegen fehlerhaft unterzeichneter Versammlungsniederschrift	945
14. Nichtigkeitsklage	948
15. Klage auf Feststellung eines von der Niederschrift abweichenden Beschlussinhalts	953
16. Klage auf Feststellung eines von der Beschlussverkündung des Versammlungsleiters abweichenden Beschlussergebnisses	958
V. Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters, § 21 Abs. 4 WEG	964
VI. Vorläufiger Rechtsschutz	970
1. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den ehemaligen Verwalter auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen und die vorläufige Untersagung von Kontoverfügungen	970
2. Antrag auf Verbot der Ausführung eines Eigentümerbeschlusses bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Anfechtungsklage	975
3. Antrag auf Anordnung eines Baustopps bei eigenmächtiger Vornahme einer baulichen Veränderung	977
VII. Kostenantrag gegen den Verwalter, § 49 Abs. 2 WEG	980
VIII. Wohnungseigentumsentziehungsklage, §§ 18, 19 WEG	983
IX. Berufung des übergangenen Beigeladenen	991
X. Verweisungsantrag	996
XI. Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Ersatzzustellungsvertrreters, § 45 Abs. 3 WEG	998

M. Die Zwangsvollstreckung

I. Die Zwangsvollstreckung aus Hausgeldtiteln gegen Miteigentümer	1002
1. Vollstreckungsauftrag, § 754 ZPO	1003
2. Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, §§ 829, 835 ZPO – Pfändung der Miete	1008
3. Pfändung von Rückübertragungsansprüchen bei nicht- oder teilvalutierenden Grundschulden	1011
4. Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, § 867 ZPO	1013
5. Zwangsversteigerungsantrag	1016
6. Zwangsversteigerungsbeitritt	1021
7. Zwangsverwaltungsantrag	1023

Inhaltsverzeichnis

8. Räumungsantrag, § 149 Abs. 2 ZVG	1027
9. Anmeldung von Beitragsrückständen in der Zwangsversteigerung	1029
II. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Vornahme einer Handlung	1031
1. Antrag auf Gestattung der Ersatzvornahme und Leistung eines Kostenvorschusses, § 887 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den Bewohner einer Eigentumswohnung	1031
2. Antrag auf Festsetzung von Zwangsmitteln, § 888 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnenden Wohnungseigentümer	1033
III. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Herausgabe	1035
1. Antrag auf Herausgabe beweglicher Sachen, § 883 Abs. 1 ZPO – Der Zwangsvollstreckungsantrag gegen den ehemaligen Verwalter wegen Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	1035
2. Antrag auf Herausgabe unbeweglicher Sachen, § 885 ZPO – Der Zwangsvollstreckungsantrag gegen einen Mieter wegen Räumung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Raums	1037
IV. Zwangsvollstreckung aus Unterlassungstiteln – Ordnungsmittelantrag, § 890 ZPO	1039
V. Die Zwangsvollstreckung wegen Forderungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1042
1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft – Kontenpfändung	1042
2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung	1043
3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer	1047

Teil N. Die Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum

I. Regelungen im Mietvertrag	1051
1. Abrechnungen der Betriebskosten auf der Basis der Jahresabrechnung des Verwalters	1051
2. Abrechnung der Betriebskosten nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Umlageschlüssel	1052
3. Bindung des Mieters an die in der Teilungserklärung niedergelegte Nutzungs- und Hausordnung	1053
4. Änderungsvorbehalt	1054
II. Mietgarantieklausel im Bauträgervertrag	1055
III. Klagen und Anträge wegen der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	1057
1. Die Klage gegen den Pächter auf Unterlassung der Nutzung eines Ladens als Restaurant	1057
2. Klage gegen den vermietenden Eigentümer auf Unterlassung der Verpachtung eines Ladens als Praxis	1061
3. Klage gegen den Mieter auf Unterlassung der Tierhaltung bei vereinbartem Tierhalteverbot	1064
4. Klage gegen den Mieter auf Unterlassung des Grillens bei beschlossenen Grillverbot	1067
5. Klage gegen den Mieter auf Einhaltung der turnusmäßig festgelegten Nutzung von Gemeinschaftseigentum	1070
6. Klage gegen den Mieter auf Beseitigung einer von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung	1073

Inhaltsverzeichnis

7. Klage gegen den Mieter auf Duldung der Beseitigung einer vom vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung	1075
---	------

Teil O. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte des Bauträgervertrages

I. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	1079
II. Die Geltendmachung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum	1088
Sachverzeichnis	1099

