

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| Vorwort zur 10. Auflage | V |
| Vorwort zur 1. Auflage | VI |
| Abkürzungsverzeichnis | XV |
| Literaturübersicht | XVII |
| | Rz. Seite |
| A. Begriffsbestimmungen | 1 1 |
| I. Sachenrechtliche Grundlagen | 1 1 |
| II. Gemeinschaftseigentum | 9 3 |
| III. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) | 10 3 |
| IV. Sondernutzungsrechte | 13 8 |
| V. Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte | 21 10 |
| VI. Sonderprobleme | 24 10 |
| 1. Garagen und Kfz-Abstellplätze | 24 10 |
| 2. Zuwegungen und sonstige „Gemeinschaftsflächen“ | 31 12 |
| VII. Verwaltungsvermögen | 37 13 |
| 1. Verbandsvermögen | 37 13 |
| 2. Erwerb von Grundstücks- und Sondereigentum durch die Gemeinschaft | 41 15 |
| 3. Bewegliche Sachen, Rechte und Verbindlichkeiten | 44 15 |
| B. Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft | 48 19 |
| I. Gesetzliche Bestimmungen | 48 19 |
| II. Teilungserklärung/Teilungsvertrag | 51 19 |
| III. Gemeinschaftsordnung | 57 20 |
| IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung | 65 22 |
| V. Gerichtliche Entscheidungen/Vergleich | 70 23 |
| C. Änderung von Vereinbarungen | 72 25 |
| I. Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung | 72 25 |
| 1. Grundsätzliches, Auf- und Anbauten | 72 25 |
| 2. Unterteilung und Vereinigung von Sondereigentum | 73 25 |
| 3. Umwandlung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum | 88 29 |
| a) Grundlagen | 88 29 |
| b) Änderungsansprüche | 90 29 |
| 4. Erwerb und Veräußerung von Gemeinschaftseigentum | 96 31 |
| II. Änderungen der Teilungserklärung i.e.S. | 98 32 |
| III. Änderung der Gemeinschaftsordnung | 107 33 |
| IV. Zustimmung von dinglich Berechtigten (§ 5 Abs. 4 WEG) | 119 36 |
| V. Veräußerung von Sondereigentum | 122 36 |
| 1. Grundsätzliches zur Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG | 122 36 |
| 2. Kosten der Verwalterzustimmung | 126 37 |
| 3. Begründung, Aufhebung und Wiedereinführung | 129 38 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------|-----------|
| 4. Anwendungsbereich | 135 | 40 |
| 5. Zustimmungsberechtigte | 140 | 40 |
| 6. Zustimmungsanspruch, Zustimmungsfrist, Haftung | 143 | 41 |
| 7. Öffnungsklauseln | 150 | 43 |
| a) Gesetzliche Öffnungsklauseln | 151 | 43 |
| b) Vereinbarte Öffnungsklausel | 152 | 44 |
| VI. Gebrauchsregelungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums | 157 | 46 |
| 1. Zweckbestimmungen des Sondereigentums | 158 | 46 |
| 2. Widersprüchliche Zweckbestimmungen | 163 | 47 |
| a) Benutzung des Wohnungseigentums | 170 | 48 |
| b) Benutzung des Teileigentums | 172 | 49 |
| c) Besondere Fallgestaltungen | 179 | 50 |
| aa) Vermietung | 179 | 50 |
| bb) Spezialimmobilien | 182 | 51 |
| 3. Änderung der Zweckbestimmung | 186 | 52 |
| 4. Verstöße gegen die vereinbarte Nutzungsart | 194 | 54 |
| a) Unterlassungsansprüche | 194 | 54 |
| b) Verjährungsfragen | 201 | 56 |
| c) Änderungsvorbehalte und Zustimmungserfordernisse | 204 | 57 |
| 5. Sonstige Gebrauchsregelungen, Hausordnung und Benutzungsordnungen | 206 | 58 |
| D. Abrechnungswesen | 215 | 61 |
| I. Die Jahresabrechnung | 215 | 61 |
| 1. Aufstellung | 216 | 61 |
| 2. Inhalt | 221 | 62 |
| a) Allgemein | 221 | 62 |
| b) Gesamtabrechnung | 222 | 62 |
| c) Einzelabrechnung/Abrechnungsspitze | 225 | 63 |
| d) Rückstände aus den Vorjahren | 229 | 63 |
| e) Einzelzuweisung | 231 | 64 |
| f) Tilgungsbestimmung | 234 | 65 |
| g) Abgrenzungen | 235 | 65 |
| h) Kontenentwicklung | 239 | 66 |
| i) Status | 241 | 66 |
| j) Instandhaltungsrücklage | 244 | 67 |
| k) Zinsen | 255 | 69 |
| l) Haushaltsnahe Dienstleistungen | 257 | 70 |
| m) Umsatzsteuer | 260 | 70 |
| n) Heiz- und Warmwasserkosten | 263 | 71 |
| o) Abrechnung bei Eigentümerwechsel | 279 | 74 |
| p) Abrechnung bei Verwalterwechsel | 282 | 74 |
| 3. Kostenverteilung | 284 | 75 |
| a) Gesetz | 287 | 76 |
| b) Gemeinschaftsordnung | 288 | 76 |
| c) Beschluss | 290 | 76 |
| aa) Beschluss gem. § 16 Abs. 3 WEG | 291 | 76 |
| bb) Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG | 299 | 78 |
| cc) Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG | 305 | 79 |
| d) Gerichtsentscheidungen | 306 | 79 |

| | Rz. | Seite |
|---|------------|-----------|
| 4. Fälligkeit | 307 | 79 |
| a) Beschluss | 307 | 79 |
| b) Anfechtung | 311 | 80 |
| 5. Kostenschuldner | 313 | 80 |
| 6. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht | 333 | 84 |
| II. Wirtschaftsplan | 334 | 85 |
| 1. Aufstellung | 336 | 85 |
| a) Pflicht und Verpflichteter | 336 | 85 |
| b) Geltungsdauer | 341 | 86 |
| 2. Inhalt | 349 | 87 |
| 3. Kostenverteilung | 358 | 89 |
| 4. Fälligkeit | 362 | 89 |
| a) Beschluss | 362 | 89 |
| b) Vorfälligkeitsklausel/Verfallklausel | 366 | 90 |
| c) Rückwirkung | 371 | 91 |
| d) Anfechtung | 373 | 91 |
| 5. Kostenschuldner | 378 | 92 |
| 6. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht | 393 | 95 |
| 7. Sonderumlagen | 395 | 95 |
| 8. Darlehnsaufnahme | 402 | 97 |
| E. Verwaltung | 410 | 99 |
| I. Der Verwalter | 410 | 99 |
| 1. Allgemeines | 410 | 99 |
| 2. Geeignete Personen | 416 | 100 |
| 3. Bestellung | 426 | 101 |
| a) Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung | 427 | 101 |
| b) Bestellung durch Beschluss | 431 | 102 |
| c) Bestellung durch das Gericht | 442 | 104 |
| 4. Bestellung und Verwaltervertrag | 447 | 105 |
| 5. Vertretungsnachweis/Legitimation | 451 | 106 |
| 6. Beendigung | 459 | 107 |
| a) Ablauf der Bestellzeit | 460 | 107 |
| b) Abberufung | 462 | 108 |
| c) Amtsniederlegung | 477 | 111 |
| 7. Abwicklung am Ende der Verwalteramtszeit | 480 | 112 |
| 8. Aufgaben und Befugnisse | 486 | 113 |
| a) Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse im Einzelnen | 493 | 114 |
| aa) Das Innenverhältnis (§ 27 Abs. 1 WEG) | 493 | 114 |
| bb) Das Außenverhältnis (§ 27 Abs. 2 WEG) | 535 | 121 |
| cc) Außenverhältnis gegenüber der Wohnungseigentü- gemeinschaft (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG) | 553 | 125 |
| dd) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Feh- len eines Verwalters (§ 27 Abs. 3 S. 2 und 3) | 579 | 130 |
| ee) Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG) | 586 | 131 |
| ff) Vermögenstrennung (§ 27 Abs. 5 WEG) | 589 | 132 |
| gg) Weitere gesetzliche Aufgaben und Befugnisse | 593 | 132 |
| b) Vertragliche oder sich aus Beschlüssen ergebende Aufgaben und Befugnisse | 602 | 134 |
| aa) Kompetenzerweiterungen | 603 | 134 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------|------------|
| bb) Laufzeit | 611 | 136 |
| cc) Vergütung | 614 | 136 |
| dd) Sondervergütung | 619 | 137 |
| c) Aufgaben und Befugnisse aus der Gemeinschaftsordnung | 626 | 140 |
| 9. Haftung | 627 | 140 |
| 10. Entlastung | 637 | 142 |
| II. Der Verwaltungsbeirat | 643 | 143 |
| 1. Bestellung und Abberufung | 644 | 143 |
| 2. Aufgaben | 663 | 146 |
| 3. Vergütung | 674 | 148 |
| 4. Haftung | 675 | 148 |
| 5. Entlastung | 679 | 149 |
| F. Die Wohnungseigentümerversammlung | 681 | 151 |
| I. Zweck und Abgrenzung von Beschluss und Vereinbarung | 683 | 151 |
| II. Einberufung | 691 | 154 |
| 1. Einberufungsbefugnis, Allgemeines | 691 | 154 |
| 2. Form, Inhalt und Frist | 697 | 155 |
| 3. Rechtsfolgen von Einberufungsmängeln | 708 | 157 |
| III. Beschlussfähigkeit | 714 | 158 |
| 1. Erstversammlung | 714 | 158 |
| 2. Wiederholungsversammlung | 716 | 160 |
| 3. Eventualversammlung | 718 | 160 |
| IV. Stimmrecht und Mehrheitsberechnung | 721 | 161 |
| V. Einzelfragen zum Stimmrecht | 724 | 161 |
| 1. Inhaber des Stimmrechts | 724 | 161 |
| 2. Ausübung des Stimmrechts und Mehrfachberechtigung | 730 | 163 |
| 3. Stimmrechtsausschlüsse | 739 | 165 |
| VI. Ablauf der Versammlung und Geschäftsordnungsfragen | 749 | 167 |
| 1. Vorsitz | 749 | 167 |
| 2. Eröffnung der Versammlung | 752 | 168 |
| 3. Geschäftsordnungsfragen | 754 | 168 |
| 4. Form der Abstimmungen, Verkündung von Beschlüssen | 763 | 171 |
| 5. Vertretung und Vertretungsbeschränkungen | 771 | 172 |
| 6. Anwesenheitsliste | 787 | 175 |
| 7. Vollversammlung | 789 | 176 |
| 8. Beschlüsse im „Umlaufverfahren“ | 792 | 176 |
| VII. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Beschlüssen | 795 | 177 |
| 1. Anfechtbare Beschlüsse | 795 | 177 |
| a) Grundsatz | 795 | 177 |
| b) Formelle und materielle Anfechtungsgründe | 798 | 178 |
| c) Negativbeschlüsse und Nicht-Beschlüsse | 802 | 179 |
| 2. Nichtige Beschlüsse | 806 | 179 |
| 3. Folgenbeseitigungsanspruch | 809 | 180 |
| 4. Heilung durch Zweitbeschluss | 812 | 181 |
| VIII. Versammlungsniederschrift (Protokoll) | 814 | 181 |
| 1. Form und Inhalt der Niederschrift, Besonderheiten bei Beschlüssen im Umlaufverfahren | 818 | 182 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------|------------|
| 2. Protokollierungsklauseln | 833 | 185 |
| 3. Frist zur Erstellung der Versammlungsniederschrift | 837 | 186 |
| 4. Einsichtnahme in die Versammlungsniederschrift | 843 | 187 |
| 5. Aufbewahrung der Versammlungsniederschriften | 847 | 188 |
| 6. Nachträgliche Berichtigung der Versammlungsniederschrift | 850 | 189 |
| IX. Die Beschlussammlung | 856 | 190 |
| 1. Zweck, Form und Inhalt | 857 | 191 |
| 2. Verpflichtung zum Führen der Beschlussammlung | 873 | 194 |
| 3. Einsichtnahme in die Beschlussammlung | 878 | 195 |
| 4. Berichtigung der Beschlussammlung | 882 | 195 |
| G. Sonderprobleme | 884 | 197 |
| I. Die Mehrhausanlage | 884 | 197 |
| 1. Allgemeines | 884 | 197 |
| 2. Besonderheiten | 890 | 198 |
| a) Untergemeinschaften | 894 | 198 |
| b) Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung | 897 | 199 |
| c) Änderung der Kostenverteilung | 901 | 200 |
| d) Instandhaltung und Instandsetzung, Instandhaltungsrücklage | 905 | 201 |
| e) Willensbildung | 909 | 201 |
| f) Verwalter | 914 | 202 |
| g) Beirat | 915 | 203 |
| II. Die Zweiergemeinschaft | 916 | 203 |
| III. Abnahme und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen | 924 | 204 |
| 1. Systematik der Gewährleistungsregeln | 925 | 205 |
| 2. Gewährleistung beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung ... | 928 | 205 |
| a) Überblick | 928 | 205 |
| b) Die Gewährleistungsrechte im Einzelnen | 938 | 207 |
| c) Ausschluss der Gewährleistung | 948 | 209 |
| d) Verjährung der Gewährleistungsrechte bei gebrauchten Eigen- tumswohnungen | 953 | 211 |
| 3. Gewährleistung beim Kauf einer zu errichtenden oder neuen Eigen- tumswohnung | 956 | 212 |
| a) Anwendung von Kaufrecht für das Grundstück | 956 | 212 |
| b) Anwendung von Werkvertragsrecht für die Bauleistungen | 957 | 212 |
| c) Sonderproblem: Abnahmeklauseln im Bauträgervertrag und „Nachzüglerfälle“ | 962 | 213 |
| d) „Vergemeinschaftung“ bzw. „Ansichziehen“ von Gewährleis- tungsansprüchen | 976 | 216 |
| e) Ausschluss der Gewährleistung | 978 | 217 |
| f) Verjährung der Gewährleistungsrechte bei neuen oder zu errich- tenden Eigentumswohnungen | 984 | 219 |
| IV. Versicherungen | 985 | 219 |
| V. Entziehung des Wohnungseigentums | 998 | 221 |
| 1. Grundsätzliches | 998 | 221 |
| 2. Voraussetzungen | 1000 | 222 |
| 3. Verfahren | 1006 | 223 |

| | Rz. | Seite |
|--|------|-------|
| H. Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumssachen | 1016 | 227 |
| I. Grundzüge | 1016 | 227 |
| 1. Verfahren nach der ZPO | 1016 | 227 |
| 2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit | 1017 | 227 |
| 3. Instanzen | 1023 | 228 |
| 4. Prozessbeteiligte/Kläger, Beklagte, Beigeladene | 1032 | 230 |
| 5. Zustellung, Zustellungsvertreter, Ersatzzustellungsvertreter | 1038 | 231 |
| 6. Die gerichtliche Entscheidung | 1043 | 232 |
| a) Urteil | 1043 | 232 |
| b) Verbindung/Bindungswirkung | 1044 | 232 |
| c) Kostentragung/Kostenverteilung/Kostenerstattung | 1047 | 233 |
| aa) Kostentragung | 1047 | 233 |
| bb) Kostenverteilung | 1053 | 234 |
| cc) Kostenerstattung | 1055 | 234 |
| d) Streitwert | 1059 | 236 |
| e) Vergleich | 1064 | 237 |
| II. Besondere Klagearten | 1066 | 238 |
| 1. Anfechtungsverfahren | 1066 | 238 |
| a) Parteien | 1067 | 238 |
| b) Fristen/Fristversäumnis/Wiedereinsetzung | 1070 | 239 |
| aa) Anfechtungsfrist | 1070 | 239 |
| bb) Begründungsfrist | 1079 | 241 |
| cc) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 1081 | 242 |
| c) Klagegegenstand | 1085 | 243 |
| d) Rechtsschutzbedürfnis/Anfechtungsbefugnis | 1086 | 243 |
| e) Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Be- schlüsse | 1090 | 244 |
| aa) Parteien | 1097 | 245 |
| bb) Voraussetzungen/Wirkung | 1100 | 246 |
| 2. Hausgeldklage | 1102 | 247 |
| a) Parteien | 1103 | 247 |
| b) Ermächtigung der Verwaltung | 1105 | 248 |
| c) Zwangsvollstreckung | 1106 | 248 |
| aa) Mobiliarvollstreckung | 1109 | 248 |
| bb) Immobilienvollstreckung | 1115 | 249 |
| d) Versorgungssperre/„Ausfrieren“ | 1132 | 252 |
| 3. Entziehungsklage | 1137 | 253 |
| a) Parteien | 1139 | 254 |
| b) Voraussetzungen/Wirkung | 1140 | 254 |
| c) Abwendungsbefugnis | 1144 | 254 |
| d) Kosten | 1148 | 255 |
| 4. Gestaltungsklage | 1150 | 256 |
| a) Parteien | 1153 | 256 |
| b) Voraussetzungen | 1154 | 256 |
| 5. Klage auf Verwalterbestellung | 1158 | 257 |
| a) Parteien | 1162 | 258 |
| b) Voraussetzungen | 1164 | 258 |
| c) Einstweilige Verfügung/„Notverwalter“ | 1166 | 259 |

| | Rz. | Seite |
|---|-------------|------------|
| 6. Klage auf Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung | 1168 | 259 |
| a) Parteien | 1169 | 259 |
| b) Voraussetzungen | 1170 | 260 |
| 7. Klage auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen | 1172 | 260 |
| a) Parteien | 1173 | 260 |
| b) Voraussetzungen | 1174 | 260 |
| c) Zurückbehaltungsrecht | 1177 | 262 |
| 8. Störungsabwehrklage | 1178 | 262 |
| a) Parteien | 1179 | 262 |
| b) Voraussetzungen | 1186 | 263 |
| | | |
| I. Beendigung der Wohnungseigentümergeinschaft | 1188 | 265 |
| | | |
| Anhang 1: Muster | 1197 | 269 |
| I. Verwalterbestellung | 1197 | 269 |
| II. Muster Hausgeldklage | 1198 | 271 |
| III. Muster Anfechtungsklage | 1199 | 273 |
| IV. Muster Sofortige Beschwerde gegen Kostenentscheidung | 1200 | 275 |
| V. Muster Streitwertbeschwerde | 1201 | 278 |
| | | |
| Anhang 2: Wohnungseigentumsgesetz | 1201 | 279 |
| | | |
| Sachregister | | 299 |