

Rechtshandbuch Wohnungseigentum

Bearbeitet von

Herausgegeben von Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar, Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, Dr. Maximilian Müller, Richter am Landgericht, und Dr. Christian Grüner

4. Auflage 2018. Buch. Rund 800 S. Mit Formularen zum Download. In Leinen

ISBN 978 3 406 70142 9

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Hügel/Scheel
Rechtshandbuch Wohnungseigentum

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rechtshandbuch Wohnungseigentum

Herausgegeben von

Prof. Dr. Stefan Hügel
Notar

Bearbeitet von

Dr. Oliver Elzer
Richter am Kammergericht
Richter am Anwaltsgesetzhof Berlin

Dr. Christian Grüner
Geschäftsführer der Notarkammer
Thüringen, Erfurt

Prof. Dr. Stefan Hügel
Notar in Weimar
Honorarprofessor an der
Friedrich-Schiller-Universität, Jena

Dr. Maximilian Müller
Richter am Landgericht, Berlin

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
4., neu bearbeitete Auflage 2018





www.beck.de

ISBN 978 3 406 70142 9

© 2018 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Die Idee des Gesetzgebers, im Jahre 1951 mit dem Erlass des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) den Erwerb eines „Eigenheims in der Etage“ zu ermöglichen und damit die Vermögensbildung in privater Hand für einen weiten Kreis von Bürgern zu fördern, die auf andere Weise nicht zum Erwerb von Grund und Boden gelangen können, ist Realität geworden. Die Anzahl von etwa 9,5 Millionen Eigentumswohnungen belegt dies eindrucksvoll. Eine starke emotionale Bindung des Bürgers an die eigenen vier Wände birgt aber auch eine hohe Sensibilität gegenüber tatsächlichen oder gefühlten Beeinträchtigungen des erworbenen Eigentums. Zudem ist nirgends sonst ein Nachbarschaftsverhältnis so intensiv zu erfahren wie in einer Wohnungseigentumsanlage. Im „Lebensraum Wohnungseigentum“ prallen so viele gegensätzliche Interessen aufeinander, dass Konflikte geradezu unausweichlich sind. In diesem Spannungsfeld sind Juristen und Verwalter als Berater und konfliktvermeidende Gestalter gefordert. Dieses Buch bietet allen mit Fragen des Wohnungseigentums befassten Juristen wie Notaren, Rechtsanwälten und Richtern, aber auch Verwaltern oder Sachbearbeitern in Haus- und Grundstückseigentümerverbänden die hierzu erforderlichen rechtlichen Informationen.

Dabei werden die einschlägigen Sachprobleme in ihrem systematischen Zusammenhang dargestellt und erläutert. Soweit es sich anbietet, sind einschlägige Formulierungsvorschläge und Beratungshilfen im jeweiligen Kontext aufgeführt. Ausführlichere Muster hingegen sind in einem eigenen Kapitel am Ende des Buches zusammengefasst.

Seit der letzten Auflage sind 8 Jahre vergangen. Dieser Zeitraum hat nicht nur eine grundlegende Überarbeitung des Werkes erfordert, sondern auch eine Veränderung in der Zusammensetzung des Autorenteams mit sich gebracht: Dr. Jochen Scheel und Dr. Tobias Scheel sind als Bearbeiter ausgeschieden; neu hinzugekommen sind Dr. Oliver Elzer, Dr. Christian Grüner sowie Dr. Maximilian Müller. Neben dem Wechsel in der Autorenschaft hat auch ein Verlagswechsel stattgefunden. Insgesamt viel frischer Wind, der das Buch hoffentlich nochmals verbessert hat.

Die Vertragsmuster und Formulierungshilfen lassen sich durch einen Download schnell und zuverlässig in der täglichen Arbeit einsetzen.

Weimar, im Juli 2018

Stefan Hügel

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literatur	XXXIII
§ 1. Sachenrechtliche Grundlagen des Wohnungseigentums	1
§ 2. Begründung und Veränderung von Wohnungseigentum	33
§ 3. Erwerb von Wohnungseigentum	85
§ 4. Wohnungseigentümergemeinschaft	149
§ 5. Regelungen der Wohnungseigentümer	183
§ 6. Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte	207
§ 7. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	233
§ 8. Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	251
§ 9. Verwalter	303
§ 10. Verwaltungsbeirat	341
§ 11. Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Abrechnung	365
§ 12. Wohnungseigentümerversammlung	391
§ 13. Bauliche Veränderungen, besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	455
§ 14. Wohnungserbaurecht und Dauerwohnrecht	491
§ 15. Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum	505
§ 16. Sanktionsmöglichkeiten gegen Wohnungseigentümer	535
§ 17. Verfahrensrecht	553
§ 18. Muster	635
Sachverzeichnis	679

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literatur	XXXIII
§ 1. Sachenrechtliche Grundlagen des Wohnungseigentums	1
I. Entstehung und Entwicklung des WEG	2
II. Begriffsbestimmungen	3
1. Wohnungs- und Teileigentum	3
2. Wohnungseigentümer	4
3. Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum	5
4. Teilungsvertrag und Teilungserklärung	6
5. Abgeschlossenheitserfordernis	6
a) Grundlagen	7
b) Inhaltliche Anforderungen	7
c) Abgeschlossenheitsbescheinigung	8
6. Aufteilungsplan	8
7. Gemeinschaftsordnung	10
8. Verbindung von Miteigentum und Sondereigentum	10
III. Sachenrechtliche Grundlagen des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums	11
1. Allgemeines	11
2. Sondereigentum	12
a) Inhalt des Sondereigentums	12
b) Gegenstand des Sondereigentums eines Gebäudes	13
aa) Sondereigentum an Räumen	13
bb) Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen	15
cc) Grenze der Zuordnung zum Sondereigentum gem. § 5 Abs. 2 WEG	17
dd) Prüfungsschritte	17
ee) Insbesondere: Zuordnung von Kfz-Stellplätzen	17
c) Umdeutung in Sondernutzungsrecht oder Kostentragungsregelung	21
3. Gemeinschaftseigentum	21
a) Inhalt des Gemeinschaftseigentums	21
b) Gegenstand des Gemeinschaftseigentums	22
aa) Allgemeines	22
bb) Gemeinschaftseigentum nach § 1 Abs. 5 WEG	23
cc) Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 1 WEG	23
dd) Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 2 WEG	23
4. Katalog: Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	26
§ 2. Begründung und Veränderung von Wohnungseigentum	33
I. Begründung von Wohnungseigentum	35
1. Mögliche Begründungsarten	36
2. Begründung durch Vertrag gemäß § 3 Abs. 1 WEG	37
a) Bruchteileigentümer eines Grundstücks	37
b) Rechtsnatur des Teilungsvertrags	37
c) Inhalt des Teilungsvertrages	37
d) Form des Teilungsvertrags	38

Inhaltsverzeichnis

e) Grundbucheintragung	39
f) Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft	39
3. Begründung durch Teilungserklärung gemäß § 8 Abs. 1 WEG	40
a) Alleineigentümer	40
b) Rechtsnatur der Teilungserklärung	40
c) Inhalt der Teilungserklärung	41
d) Form der Teilungserklärung	41
e) Grundbucheintragung	42
f) Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft	42
g) Werdende Gemeinschaft und werdender Eigentümer	42
aa) Grundlagen	42
bb) Kreis der werdenden Wohnungseigentümer	43
h) Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum an Mehrhausanlagen	44
aa) Große Aufteilung	45
bb) Kleine Aufteilung	45
cc) Aufteilung mit „überdimensionalen Miteigentumsbruchteil“ ..	45
4. Allgemeine Anforderungen an die Begründung von Wohnungseigentum	47
a) „Ein“ Grundstück: Kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 WEG	47
b) Anforderungen an den Inhalt des Rechtsgeschäfts	48
aa) Bestimmung sondereigentumsfähiger Räume zu Sondereigentum	48
bb) Bemessung der Miteigentumsanteile	48
cc) Verbindung „jedes“ Miteigentumsanteils mit Sondereigentum ..	49
dd) Beachtung des sachenrechtlichen Typenzwang	50
c) Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum	50
d) Begründung von Wohnungseigentum am unbebauten Grundstück ..	50
e) Zustimmungserfordernisse	51
aa) Zustimmung dinglich Berechtigter	51
bb) Weitere Zustimmungserfordernisse	52
f) Eintragung im Grundbuch	52
aa) Allgemeines	53
bb) Inhalt der Eintragung	53
cc) Eintragungsvoraussetzungen	54
dd) Prüfung durch das Grundbuchamt	55
ee) Fortbestand des Grundstücks	56
g) Exkurs: Schuldrechtlicher Vertrag	56
II. Gründungsmängel	56
1. Vollständige Unwirksamkeit	57
a) Dingliche Rechtslage	57
b) Auswirkungen auf das Innenverhältnis	57
2. Teilunwirksamkeit: Isolierter Miteigentumsanteil	58
3. Insbesondere: Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan	59
III. Abweichung zwischen Aufteilungsplan und Baukörper	59
1. Allgemeines	59
2. Errichtung zusätzlicher Räume / unterlassene Errichtung von Räumen	60
3. Aufteilungsplanwidrige Wand- und Deckendurchbrüche	61
4. Aufteilungsplanwidrige Errichtung von Trennwänden	61
a) Dingliche Rechtslage	61
b) Korrekturverpflichtung	62

Inhaltsverzeichnis

5. Extrem aufteilungsplanwidrige Bauausführung	62
6. Aufteilungsplanwidrige Gebäudelage	63
IV. Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	63
1. Unterteilung von Wohnungseigentum	64
a) Grundlagen	64
b) Tauglicher Gegenstand der Unterteilung	64
c) Gebot der Kompletaufteilung	65
d) Besonderheiten bei der gleichzeitigen Änderung der Zweckbestimmung iWSt	66
e) Auswirkungen auf das Stimmrecht	67
aa) Stimmrecht nach Kopfteilen	67
bb) Stimmrecht nach Anzahl der Objekte	67
cc) Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen	68
2. Zusammenlegung von Wohnungseigentum	68
a) Vereinigung analog § 890 Abs. 1 BGB	68
aa) Motive	68
bb) Voraussetzungen und Rechtsfolge	69
cc) Auswirkungen auf das Stimmrecht	70
b) Zuschreibung analog § 890 Abs. 2 BGB	70
cc) Exkurs: Zulässigkeit der baulichen Vereinigung	70
3. Neuzuteilung von Sondereigentum	71
4. Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum oder umgekehrt	73
a) Räume	73
b) Wesentliche Gebäudebestandteile	74
c) Sonderfall: Nachträgliche Errichtung eines Anbaus	75
5. Änderung der Miteigentumsquote	76
6. Aufhebung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte	77
a) Vertragliche Aufhebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	77
b) Gegenstandslose Sondereigentumsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	77
c) Antragsrecht des Alleineigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG)	77
d) Zustimmung Dritter (§ 9 Abs. 2 WEG)	77
e) Verteilung des Guthabens nach Aufhebung	78
f) Folgen für subjektiv-dingliche Rechte	78
7. Aufhebung einzelner Wohnungseigentumsrechte	79
V. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt	79
VI. Einseitige Änderung der Teilungserklärung durch den Bauträger	81
1. Zeitraum bis zur Eintragung der Aufteilung	81
2. Zeitraum nach der Eintragung der Aufteilung	81
a) Grundlagen	81
b) Änderungsvollmacht	82
§ 3. Erwerb von Wohnungseigentum	85
I. Allgemeines	87
II. Bauträgervertrag (Ersterwerb)	87
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrags und anwendbare Vorschriften	88
2. Herstellungsverpflichtung iSv § 650u Abs. 1 S. 1 BGB	90
a) Allgemeines	90
b) „Umbau“ eines Hauses oder einer Wohnung	91
c) Besonderheiten beim Erwerb fertiggestellter Objekte	92
d) Pflicht zur Planung	93
e) Sonderwünsche	93
3. Zustandekommen des Bauträgervertrags	94

Inhaltsverzeichnis

4. Formerfordernis (§ 311b Abs. 1 BGB)	94
a) Allgemeines	94
b) Beteiligung von Dritten	96
5. Baubeschreibung und Fertigstellungszeitpunkt	97
a) Bedeutung der Baubeschreibung	97
b) Formbedürftigkeit	98
c) Vorvertragliche Pflicht zur Aushändigung einer Baubeschreibung (§ 650j BGB)	98
d) Beachtung des Transparenzgebots	100
e) Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt	101
6. Sicherungsmechanismen des Bauträgerrechts	101
a) Fertigstellungssicherheit (§ 650m Abs. 2 und 3 BGB)	101
aa) Allgemeines	101
bb) Reichweite der Sicherheit und Rückgabe	103
b) Sicherungsmechanismus der MaBV	103
aa) Allgemeines	104
bb) Grundvoraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV	104
cc) Zahlung nach Baufortschritt	105
dd) Ausnahme: Sicherheit nach § 7 Abs. 1 MaBV	108
c) Verbleibendes Fertigstellungsrisiko	108
7. Fälligkeit der letzten Rate	110
8. Pflicht zur Übergabe des Vertragsgegenstands	110
9. Abnahme	112
a) Allgemeines	112
b) Erklärung der Abnahme	113
c) Abnahmefiktion (§ 640 Abs. 2 BGB)	114
d) Besonderheiten bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums	115
aa) Individuelle Abnahme	115
bb) Abnahmevervollmacht	115
cc) Abnahme durch Beschluss	117
dd) Abnahmeregelung in der Gemeinschaftsordnung	119
ee) „Stufenmodell“	120
10. Zustandsfeststellung	121
11. Mängelrechte und ihre Geltendmachung	122
a) Grundlagen	122
aa) Rechtsmängel	123
bb) Sachmängel	123
b) Ausübung werkvertraglicher Mängelrechte	124
aa) Allgemeines	124
bb) Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Sondereigentum	125
cc) Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	126
dd) Grenzfälle	130
ee) Rechtsfolgen der Zuständigkeitsverlagerung auf den Verband	131
c) Ausübung kaufvertraglicher Mängelrechte	133
12. Angleichung der Verjährungsfristen bei Nachzüglern	134
13. Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen	136
14. Befugnis zur einseitigen Änderung der Teilungserklärung durch den Bauträger	138
III. Weiterveräußerung von Wohnungseigentum (Zweiterwerb)	138
1. Allgemeines	138
2. Bindung des Erwerbers an Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer	139

Inhaltsverzeichnis

a) Bindung an Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	139
aa) Bindung an eingetragene Vereinbarungen	139
bb) Bindung an nicht eingetragene Vereinbarungen	140
b) Bindung an Beschlüsse	141
3. Hausgeldzahlungen an den Verband	141
4. Verwaltervertrag und Verwaltungsvollmacht	142
5. Stimmrecht	143
6. Verwaltungsvermögen	143
7. Zustimmung zur Veräußerung	144
8. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung	144
9. Nachhaftung des Veräußerers	145
10. Schenkweise Übertragung an Minderjährige	146
§ 4. Wohnungseigentümergemeinschaft	149
I. Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaft	150
II. Teilrechtsfähigkeit	153
1. Regelung § 10 Abs. 6 S. 1 und 2 WEG	153
2. Begriff	154
3. Umfang und Bereich der Teilrechtsfähigkeit	155
4. Einzelne dem Verband obliegende Verwaltungsmaßnahmen	155
a) Allgemeine Verwaltungsmaßnahmen	155
b) Sozialansprüche	156
c) Verwaltervertrag	157
d) Wahrung der Verkehrssicherungspflicht	157
e) Instandhaltung und Instandsetzung	157
f) Kreditaufnahme	157
g) Verband als Inhaber dinglicher Rechte	158
h) Verband als Wohnungseigentümer	159
aa) Zulässigkeit	159
bb) Anforderungen an den notariellen Erwerbsakt	161
i) Verband als Grundstückseigentümer	161
j) Sonstige Rechte und Pflichten	162
5. Beginn der Rechtsfähigkeit	162
6. Ende der Rechtsfähigkeit	163
7. Bezeichnung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft	164
8. Wohnungseigentümergemeinschaft als Verbraucher	165
III. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	165
IV. Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft	166
V. Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft	166
1. Zuordnung	166
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens	167
3. Unterscheidung Verbandsvermögen/gemeinschaftliches Eigentum iSv § 1 Abs. 5 WEG	168
4. Übergang des Verwaltungsvermögens bei Eigentumswechsel	168
5. Übergang des Verwaltungsvermögens bei Ende der Rechtsfähigkeit ...	168
VI. Insolvenz der rechtsfähigen Gemeinschaft	169
VII. Haftungssystem der Wohnungseigentümergemeinschaft	169
1. Anteilige Haftung nach der gesetzlichen Neuregelung	169
2. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung	170
3. Sonderfälle einer gesamtschuldnerischen Haftung	170
4. Haftungsvoraussetzungen	171
5. Unmittelbarkeit der Haftung	171
6. Einwendungen und Einreden des haftenden Wohnungseigentümers ...	171

Inhaltsverzeichnis

7. Verhältnis der haftenden Wohnungseigentümer untereinander und zum Verband	172
8. Nachhaftung	172
9. Haftung des Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft	173
10. Durchsetzung der Haftung	173
11. Sicherheiten der Gläubiger für diese Haftung	173
12. Anspruchskonkurrenz	174
13. Gläubigerstrategien	174
VIII. Handlungsinstrumente	175
IX. Selbstverwaltung	175
1. Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	175
2. Notgeschäftsführung als Ausnahme von der gemeinschaftlichen Verwaltung	176
3. Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss	176
a) Hausordnung	177
b) Instandhaltung und Instandsetzung	177
c) Versicherung	179
d) Instandhaltungsrückstellung	179
e) Wirtschaftsplan	180
f) Telefon, Rundfunk, Energieversorgung	180
4. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung	180
5. Grenzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung	181
§ 5. Regelungen der Wohnungseigentümer	183
I. Autonome Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft ..	184
II. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer/Gemeinschaftsordnung	186
1. Begriff	186
2. Rechtsnatur, Abschluss, Form	186
3. Bindung von Sondernachfolgern	188
4. Abgrenzung Vereinbarung und Beschluss	189
5. Inhalt	191
6. Gläubigerzustimmung	193
7. Änderungen/Anspruch auf Abänderung	194
III. Beschlüsse der Wohnungseigentümer	197
1. Begriff, Rechtsnatur	197
2. Wirkung	199
3. Inhalt, Änderung	200
4. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit von Beschlüssen	200
a) Anfechtbarkeit	200
b) Nichtigkeit	201
c) Schwebend unwirksame Beschlüsse	201
5. Zweitbeschlüsse	201
a) Bestätigender Zweitbeschluss	202
b) Abändernder Zweitbeschluss	203
IV. Sonderfälle	204
1. Öffnungsklauseln	204
2. Mehrheitsbeschluss über vereinbarungsbedürftige Regelung	205
§ 6. Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte	207
I. Allgemeines	208
II. Gebrauchsregelungen	208
1. Gebrauch	208

Inhaltsverzeichnis

2. Regelung durch Vereinbarung	209
3. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss	210
4. Gebrauchsregelungen für das Sondereigentum	212
a) Allgemeines	212
b) Besondere Fälle der Zweckbestimmung	212
aa) Wohnungs- und Teileigentum	212
bb) Nutzungsangaben im Aufteilungsplan	213
c) Auslegungsprobleme	213
d) Abweichender Gebrauch	214
e) Verbot und Beschränkung bestimmter Nutzungsarten	215
5. Besondere Fälle von Nutzungsvereinbarungen	216
a) Ausschließlich bestimmarer Nutzerkreis (Betreutes Wohnen)	216
b) Reihenhäuser	217
c) Mehrhausanlage	218
d) Späterer Dachgeschossausbau	220
6. Anspruch auf ordnungsmäßigen Gebrauch	221
III. Sondernutzungsrechte	222
1. Begriff, Rechtsnatur	222
2. Begründung	223
3. Umfang	226
4. Kostentragungspflicht, Nutzungen	227
5. Berechtigter	228
6. Zustimmung dinglich Berechtigter	229
7. Übertragung eines Sondernutzungsrechts	230
a) „Verdinglichte“ Sondernutzungsrechte	230
b) Schuldrechtliche Sondernutzungsrechte	231
8. Belastung eines Sondernutzungsrechts	231
9. Aufhebung	232
§ 7. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	233
I. Rechte des Wohnungseigentümers	234
1. Rechte aus dem Sondereigentum	234
a) Positive Seite	235
b) Negative Seite	235
2. Rechte aus dem Miteigentum	236
a) Mitgebrauch	236
b) Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums	236
3. Rechte aus der Verbandsmitgliedschaft	237
II. Pflichten des Wohnungseigentümers	237
1. Instandhaltungspflicht	238
2. Sozialverträglicher Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums	239
3. Einhalten der Pflichten durch andere Personen	241
4. Duldungspflicht	242
5. Gestaltungspflicht	242
6. Pflichten aus der Mitgliedschaft im Verband	243
III. Ausübungsbeifugnis der Eigentümergemeinschaft für Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	244
1. Allgemeines zur Regelung in § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG	244
2. Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte und Pflichten	245
a) Allgemeines	245

Inhaltsverzeichnis

b) Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten	245
c) Sonstige Rechte	246
d) Ausschließliche Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	248
e) Grenzen der Ausübungsbefugnis	248
 § 8. Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	251
I. Grundsatz des § 16 Abs. 1 und 2 WEG	253
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	254
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	255
3. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	256
a) Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	256
b) Kosten der sonstigen Verwaltung	257
c) Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs	257
d) Besonderheiten bei Kosten für Wärme und Warmwasser (HeizkostenV)	258
e) Checklisten	260
4. Analoge Anwendung für Lasten und Kosten des Sondereigentums bzw. des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft	261
II. Verteilungsschlüssel	262
1. Allgemeines	262
a) Beispiele abweichender Kostenschlüssel	263
b) Anspruch auf Abschluss einer Änderungsvereinbarung oder abändernde Beschlussfassung	264
2. Abänderungsvereinbarung	265
3. Öffnungsklauseln	267
4. Abänderung des Kostenschlüssels und Einführung einer Erfassungsmöglichkeit durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG	267
a) Erfasste Kostenarten	268
aa) Betriebskosten	268
bb) Verwaltungskosten	270
b) Abändernder Beschluss	271
aa) Regelungsumfang	271
bb) Beschluss	271
cc) Fehlerhafter Beschluss	274
c) Grundbuchberichtigung	274
5. Abändernder Kostenverteilungsbeschluss im Einzelfall nach § 16 Abs. 4 WEG	275
a) Voraussetzungen	275
aa) Instandhaltung oder Instandsetzung, bauliche Veränderungen und Aufwendungen, Modernisierungen	275
bb) Einzelfall	276
b) Abändernder Beschluss	277
aa) Neuer Verteilungsschlüssel	278
bb) Ordnungsmäßige Verwaltung	279
cc) Erforderliche Mehrheit	280
dd) Fehlende Mehrheit	281
c) Kostentragungspflicht des nicht zustimmenden Eigentümers bei baulichen Veränderungen (§ 16 Abs. 6 WEG)	281
6. Einschränkungen der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG (§ 16 Abs. 5 WEG)	282

Inhaltsverzeichnis

7. Kosten eines Rechtsstreits	283
a) Grundsatz	283
b) Ausnahmen	283
aa) § 16 Abs. 7 WEG	283
bb) § 16 Abs. 8 WEG	284
c) Entnahme der Prozessmittel für Beschlussanfechtungsklagen aus dem Verwaltungsvermögen	285
8. Beschlusskompetenz zur Regelung von Zahlungsmodalitäten und Sonderentgelten	286
9. Sonderfälle	287
a) Fehlende Bezugsfertigkeit	287
b) Leerstehende Wohnungen	287
III. Beitragspflicht des Wohnungseigentümers	288
1. Art	288
2. Fälligkeit	288
3. Verpflichteter	289
4. Gläubiger	290
5. Zurückbehaltung und Aufrechnung	291
IV. Lasten- und Kostentragung bei Eigentümerwechsel	291
1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb	291
2. Erwerb durch Erbfall	293
3. Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung	295
V. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	295
VI. Sanktionsmöglichkeiten bei Zahlungsverzug	296
1. Verzug und Verzugsfolgen	296
2. Zwangsvollstreckung	297
3. Entziehung	299
4. Zurückbehaltung von Versorgungsleistungen	299
§ 9. Verwalter	303
I. Bestellung eines Verwalters	305
1. Bestellungsbeschluss	305
a) Überblick	305
b) Ordnungsmäßigkeit des Bestellungsbeschlusses	305
c) Anfechtbarkeit	306
2. Vereinbarung	306
3. Bestellung durch das Gericht („Notverwalter“)	307
4. § 26 Abs. 1 S. 2 WEG	307
5. Wiederbestellung eines Amtsträgers (§ 26 Abs. 2 WEG)	307
6. Beschränkungen (§ 26 Abs. 1 S. 5 WEG)	308
II. Abberufung eines Verwalters (§ 26 Abs. 1 S. 1 Fall 2 WEG)	309
1. Allgemeines	309
2. Ordnungsmäßigkeit	309
3. Folgen	309
4. Wichtiger Grund (§ 26 Abs. 1 S. 3, 4 WEG)	309
a) Überblick	309
b) Begriff	310
aa) Überblick	310
bb) Fehler bei der Beschluss-Sammlung (§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG)	311
c) Abmahnung und Analogie zu §§ 626 Abs. 2, 314 BGB	311
5. Anspruch auf Abberufung	312
6. Abberufung durch das Gericht	312
7. Folgen einer Abberufung	312

Inhaltsverzeichnis

III. Verwaltervertrag	312
1. Überblick	312
a) Allgemeines	312
b) Vertragsparteien	313
c) Verhältnis zu den Wohnungseigentümern	313
d) Laufzeit	313
2. Zustandekommen	314
a) Willensbildung der Wohnungseigentümer	314
b) Vertragsschluss	314
c) Vertragsschlüsse des Alleineigentümers	315
3. Inhalte	315
a) Grundsatz	315
b) Vergütung	315
4. Aufwendungsersatzanspruch	317
5. AGB-Kontrolle	317
a) Allgemeines	317
b) Vergütung	318
6. Regelungen gegenüber den Wohnungseigentümern	318
7. Regelungen der Wohnungseigentümer	318
8. Beendigung des Verwaltervertrages	319
9. Nachvertragliche Pflichten	320
10. Rechte mit Ende des Verwaltervertrages	320
IV. Nachweisen des Amtes (§ 26 Abs. 3 WEG)	321
1. Öffentlich beglaubigte Urkunde	321
2. Erleichterungen durch § 26 Abs. 3 WEG	321
3. Sonstige Fälle	321
4. Analoge Anwendung	322
V. Haftung	322
1. Haftung aus Amtsverhältnis (Amtsträgerhaftung)	322
2. Vertragliche Haftung	323
3. Haftung des Verbandes Wohnungseigentümergemeinschaft	323
VI. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG	324
1. Gesetzliche Konzeption	324
a) Übersicht	324
b) Weitere Aufgaben	324
c) Kataloge des § 27 Abs. 1-3 WEG	325
2. Einzelheiten	327
a) § 27 Abs. 1 Nr. 1 Fall 1 WEG (Beschlüsse)	327
b) § 27 Abs. 1 Nr. 1 Fall 2 WEG (Hausordnung)	327
c) § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG	328
d) § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG	328
e) § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG	329
f) § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG	330
g) § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG	331
h) § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG	332
i) § 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG	332
j) § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG	333
k) § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG	333
aa) Überblick	333
bb) Gegen die Wohnungseigentümer gerichteter Rechtsstreit	334
l) § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG	334
m) § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG	334

Inhaltsverzeichnis

n) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 WEG	335
o) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 und Nr. 6 WEG	335
p) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG	336
q) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG	336
aa) Überblick	336
bb) Verwaltervertrag	337
cc) Umfang der Vertretungsmacht	337
3. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG)	337
4. Verwaltung des Verwaltungsvermögens (§ 27 Abs. 5 WEG)	338
5. Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6 WEG)	338
VII. Fehlen des Verwalters (§ 27 Abs. 3 S. 2 und S. 3 WEG)	339
§ 10. Verwaltungsbeirat	341
I. Bestellung des Verwaltungsbeirats	342
1. Einrichtung eines Verwaltungsbeirats	342
2. Bestellung und Wahl	343
II. Dauer der Amtszeit	344
III. Abbestellung des Verwaltungsbeirats, Amtsniederlegung und sonstige Beendigungsgründe	345
IV. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	346
V. Fehler bei der Wahl des Verwaltungsbeirats	349
VI. Interne Organisation des Verwaltungsbeirats	349
VII. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	351
1. Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse	351
a) Unterstützung des Verwalters	351
b) Prüfungsaufgaben	353
c) Weitere gesetzliche Befugnisse	355
2. Erweiterung des gesetzlichen Aufgabenbereichs	356
a) Aufgabenerweiterung durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss	356
b) Zustimmungserfordernisse etwa zur Mitwirkung bei Auftragsvergabe	357
c) Mitwirkung bei Bestellung und Abberufung des Verwalters	358
d) Genehmigung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	359
VIII. Vergütung des Verwaltungsbeirats	359
IX. Haftung des Verwaltungsbeirats	360
X. Entlastung des Verwaltungsbeirats	362
XI. Wissenszurechnung der Verwaltungsbeiratsmitglieder	363
§ 11. Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Abrechnung	365
I. Überblick	367
1. Anspruch auf Finanzausstattung	367
2. Abdingbarkeit	367
3. Finanzierungsinstrumente	369
II. Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG)	370
1. Sinn und Zweck	370
2. Ersteller	370
a) Verwalter	370
b) Alleineigentümer	371
3. Aufstellungsfragen	371
a) Grundsatz: Aufstellung vor Beginn des Wirtschaftsjahrs	371
b) Zeitraum des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG)	371
c) Dauer des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG)	371

Inhaltsverzeichnis

4. Die Inhalte im Allgemeinen	372
a) Überblick	372
b) Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan	372
c) Ermessen	372
5. Die Inhalte im Konkreten	372
a) Voraussichtliche Einnahmen/Ausgaben (§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WEG)	372
b) Umlageschlüssel	373
c) Einzelwirtschaftsplan für jedes Wohnungseigentumsrecht	373
d) Instandhaltungsrückstellung (§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 WEG)	373
e) Sonstiges	374
6. Beschluss über den Wirtschaftsplan	374
7. Gläubiger und Schuldner	374
8. Zweitbeschluss	374
9. Anfechtung	375
III. Die Sonderumlage	375
1. Zweck	375
a) Ergänzung des Wirtschaftsplans („Ausfallsonderumlage“)	375
b) Finanzierung von Instandsetzungen	375
c) Finanzierung von Modernisierungen	376
2. Der Sonderumlagenbeschluss	376
a) Überblick	376
b) Inhalte	376
3. Gläubiger und Schuldner	377
4. Anfechtung	377
5. Abrechnung der Sonderumlage	377
IV. Abrechnung über den Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 3 WEG)	377
1. Ersteller	377
2. Aufstellungsfragen	378
a) Verständlichkeit	378
b) Kostenpositionen und Saldierung	378
c) Zeitpunkt	378
d) Abrechnungszeitraum	379
3. Inhalt der Abrechnung	379
a) Überblick	379
b) Eigentliche Abrechnung („Gesamtabrechnung“)	379
aa) Überblick	379
bb) Einnahmen	380
cc) Ausgaben	380
c) „Einzelabrechnungen“ (Einzelkostenzuweisungen)	381
aa) Abrechnungsspitze	381
bb) Umlageschlüssel	381
cc) Fehlende Ansprüche aus einem Wirtschaftsplan	381
dd) Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer	382
d) Stand und Entwicklungen des Verwaltungsvermögens	382
e) Instandhaltungsrückstellung	382
f) Stand und Entwicklung sämtlicher Bankkonten	382
g) Vermögensstatus und Wirtschaftsbericht	383
4. Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser	383
a) Allgemeines	383
b) Darstellung	383
5. Andere verbrauchsabhängige Kosten	383

Inhaltsverzeichnis

6. „Anlagen“ zur Abrechnung	384
a) Umsatzsteuer	384
b) Instandhaltungsrückstellung	384
c) Sonstiges	384
7. Beschluss (§ 28 Abs. 5 WEG)	384
a) Sinn und Zweck und Allgemeines	384
b) Gegenstand	385
c) Eigentlicher Beschluss	385
d) Wirkungen	385
e) Verhältnis zum Beschluss nach § 28 Abs. 1, Abs. 5 WEG	385
f) Anfechtung und Ergänzung	386
8. Fälligkeit der Forderungen/Verbindlichkeiten aus der Abrechnung	386
9. Gläubiger und Schuldner	386
V. Rechnungslegung (§ 28 Abs. 4 WEG)	387
1. Anspruchsbegründung	387
2. „Jederzeit“	387
3. Berechtigter und Verpflichteter	387
4. Inhalt	387
5. Frist	388
6. Erfüllung	388
7. Beschluss über Rechnungslegung (§ 28 Abs. 5 WEG)	388
VI. Entlastung des Verwalters	388
1. Begriff	388
2. Entlastungsbeschluss	389
3. Entlastender	389
4. Umfang der Entlastung	389
§ 12. Wohnungseigentümerversammlung	391
I. Grundlagen	394
1. Wohnungseigentümerversammlung	394
2. Willensbildung in Wohnungseigentümergemeinschaften	394
3. Vereinbarungen und Beschlüsse	395
II. Erfordernis einer Wohnungseigentümerversammlung	396
1. Versammlung und einfache Zusammenkunft der Wohnungseigentümer	396
2. Sonderfälle	396
3. Kein Verzicht auf Versammlung	396
4. Ein-Mann-Versammlung	397
III. Versammlungsberechtigte	397
1. Wohnungseigentümer	397
2. Teilversammlungen	397
a) Rechtslage ohne Regelung in der Gemeinschaftsordnung	398
b) Rechtslage bei Regelung in der Gemeinschaftsordnung	398
3. Vertreterversammlungen	398
IV. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	399
1. Einberufungstatbestände	399
a) Regelmäßige Einberufung	399
b) Außerordentliche Einberufung	399
c) Einberufung durch Minderheitsbegehren	399
2. Einberufungsrecht	400
a) Verwalter	400
b) Verwaltungsbeirat	400

Inhaltsverzeichnis

c) Einberufung durch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer	401
d) Einberufung im Wege der Selbsthilfe	401
e) Einberufung zur 1. Eigentümersammlung	401
3. Rechtsfolgen einer Einberufung durch Unzuständige	402
a) Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse	402
b) Heilung durch Vollversammlung	402
c) Geltendmachung eines Einberufungsfehlers vor der Versammlung ..	403
4. Form und Inhalt des Einberufungsschreibens	403
a) Form des Einberufungsschreibens	403
b) Inhalt des Einberufungsschreibens	403
5. Tagesordnung	403
a) Überblick	403
b) Formulierung von Beschlussvorschlägen	404
c) Unzureichende Formulierungen	404
d) Tagesordnungspunkt „Sonstiges“	404
e) Aufnahme neuer Beschlussgegenstände in der Wohnungseigentümersammlung	404
f) Reihenfolge der Tagesordnungspunkte	404
g) Anspruch auf Aufnahme eines Beschlussgegenstandes in die Tagesordnung	405
6. Zugang der Einladung und Einberufungsfrist	405
a) Zugang	405
b) Einberufungsfrist	406
7. Rechtsfolgen einer fehlerhaften Einberufung	406
a) Grundsatz	406
b) Folgen eines formellen Beschlussmangels	406
c) Heilung durch Vollversammlung	407
V. Teilnahmeberechtigte	407
1. Wohnungseigentümer	407
a) Überblick	407
b) Stimmrecht	409
2. Dritte	409
3. Parteien kraft Amtes	409
4. Amtsträger	410
5. Vertretung	410
a) Überblick	410
b) Person des Vertreters	410
c) Vertreterklauseln	411
6. Berater und Begleiter	412
7. Rechtsfolgen einer rechtswidrigen Nichtladung	413
VI. Ablauf der Wohnungseigentümersammlung	413
1. Versammlungsort und Versammlungsstätte	413
a) Überblick	413
b) Grundsatz der Nichtöffentlichkeit	415
2. Versammlungstag und Versammlungszeit	415
3. Versammlungsleitung	416
a) Vorsitz in der Versammlung	416
b) Aufgaben und Befugnisse des Versammlungsleiters	416
4. Versammlungsrechte	417
5. Geschäftsordnung	418

Inhaltsverzeichnis

VII. Abstimmungen in der Wohnungseigentümerversammlung	419
1. Beschlussfähigkeit	419
a) Allgemeines	419
b) Berechnung	419
2. Zweitversammlung	421
3. Eventualeinberufung	421
4. Stimmrecht	422
a) Allgemeines	422
b) Stimmrechtsinhaber	423
aa) Wohnungseigentümer	423
bb) Teilhaber eines Wohnungseigentums	423
cc) Parteien kraft Amtes	424
dd) Andere Berechtigte	425
c) Stimmrechtsprinzipien	425
a) Kopfstimmrecht	425
b) Abdingbarkeit	426
aa) Überblick	426
bb) Objektstimmrecht	426
cc) Wert- oder Anteilstimmrecht	426
dd) Kombination mehrerer Prinzipien	427
ee) Gespaltenes Abstimmungsverhalten	427
ff) Verfahrensweise bei Auslegungsschwierigkeiten	427
d) Vertretung	427
a) Allgemeines	427
b) Erteilung der Vollmacht	428
c) Umfang der Vollmacht	429
d) Form der Vollmacht	429
e) Miteigentümer	430
f) Prüfungsrecht	430
e) Stimmrechtsausschluss	430
a) Überblick	430
b) Entscheidung über ein verwaltungsbezogenes Rechtsgeschäft mit dem Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 Var. 1 WEG)	431
aa) Überblick	431
bb) Persönlicher Anwendungsbereich	431
cc) Sachlicher Anwendungsbereich	432
dd) Entlastung	433
c) Entscheidung über einen Rechtsstreit gegen den betroffenen Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 Var. 2 WEG)	433
d) Rechtskräftige Verurteilung eines Wohnungseigentümers zur Veräußerung seines Wohnungseigentums (§ 25 Abs. 5 Var. 3 WEG)	434
e) Vertretung und Stimmrechtsausschluss	434
f) Ein Verband ist Wohnungseigentümer	435
g) Rechtsfolgen	435
h) Abdingbarkeit	435
f) Stimmrechtsmissbrauch (Majorisierung)	435
g) Zivilrechtliche Wirksamkeitsvoraussetzungen der Stimmabgabe	436
a) Willensmängel	436
b) Abgabe und Zugang	437
c) Rechtsfolgen	437
10. Stimmenzählung und Mehrheitserfordernisse	437

Inhaltsverzeichnis

a) Stimmenmehrheit	437
b) Stimmennthalungen	437
c) Mehrheitserfordernis bei der Verwalterbestellung	438
11. Abstimmungsverfahren	438
12. Beschlussfeststellung	439
a) Entstehungsvoraussetzung	439
b) Feststellung des Versammlungsleiters	439
c) Verkündung	439
d) Pflichten des Verwalters im Zusammenhang mit der Beschlussfeststellung	440
VIII. Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, § 23 Abs. 3 WEG	441
1. Überblick	441
2. Zustimmung	441
3. Form	441
4. Mehrheit	442
5. Initiative	442
6. Abstimmung und Zustandekommen	442
IX. Niederschrift der Wohnungseigentümersammlung (§ 24 Abs. 6 WEG)	443
1. Überblick	443
2. Formerfordernisse (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG)	444
3. Erstellungsfrist	445
4. Abfasser	445
5. Einsichtnahme (§ 24 Abs. 6 S. 3 WEG)	445
6. Kopien und Abschriften	446
7. Versendung der Niederschrift	446
8. Berichtigung	446
9. Aufbewahrung	447
10. Rechtswirkungen der Niederschrift	447
X. Beschluss-Sammlung	447
1. Überblick	447
2. Inhalt	448
a) Beschlüsse	448
b) Gerichtliche Entscheidungen	449
c) Prozessvergleiche	449
3. Fortlaufende Eintragung und Nummerierung (§ 24 Abs. 7 S. 3 WEG)	449
4. Anmerkungen und Löschungen (§ 24 Abs. 7 S. 4–6 WEG)	449
5. Unverzüglich (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG)	450
6. Einsichtnahme (§ 24 Abs. 7 S. 8 WEG)	450
7. Äußerer Erscheinungsbild der Beschluss-Sammlung	451
8. Führung der Sammlung (§ 24 Abs. 8 WEG)	452
9. Berichtigung	452
§ 13. Bauliche Veränderungen, besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	455
I. Bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen	457
1. Begriff der baulichen Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG)	457
2. Abgrenzung	459
a) Abgrenzung zu Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	459
b) Abgrenzung zu Gebrauchsregelungen	460
c) Abgrenzung zu Grundstücksbelastungen	460
d) Abgrenzung zu Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)	461
e) Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG)	461
f) Das Stufenverhältnis für bauliche Maßnahmen	461

Inhaltsverzeichnis

3. Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum	462
4. Rechtsprechungsbeispiele zu baulichen Veränderungen	462
5. Begriff der Aufwendungen	464
II. Beschluss	465
1. Beschlusskompetenz	465
2. Beschlussfassung	465
3. Beschlussinhalt	466
III. Zustimmung	467
1. Grundsatz	467
2. Zustimmungserklärung	467
3. Bindung von Rechtsnachfolgern an eine erteilte Zustimmung	468
a) Zustimmung durch Beschluss	468
b) Zustimmende Vereinbarung	468
4. Zustimmung durch den Verwalter	469
5. Beeinträchtigung	470
a) Allgemeines	470
b) Fallgruppen	471
IV. Anspruch auf bauliche Veränderung	475
V. Abdingbarkeit	477
VI. Häufige vertragsgestalterische Problemfälle	478
VII. Modernisierungsmaßnahmen/Anpassung der Technik (§ 22 Abs. 2 WEG)	479
1. Allgemeines	479
2. Modernisierung	479
3. Anpassung an den Stand der Technik	480
4. Dienen	480
5. Ausschlussgründe	480
a) Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage	480
b) Keine unbillige Beeinträchtigung	481
6. Doppelt qualifizierte Mehrheit für die Beschlussfassung	482
7. Kein Anspruch auf Modernisierungs- oder Anpassungsmaßnahmen	483
8. Keine abweichenden Vereinbarungen	483
VIII. Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)	483
IX. Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen und Modernisierungen	485
X. Beseitigungsanspruch, Unterlassungsanspruch und Anspruch auf Schadensersatz	485
1. Beseitigungsanspruch	485
2. Unterlassungsanspruch	486
3. Schadensersatzansprüche	487
4. Übergang von Ansprüchen gegen den Miteigentümer auf den Rechtsnachfolger	487
5. Verwirkung	488
XI. Wiederaufbau des Gebäudes	488
XII. Steckengebliebener Bau	490
§ 14. Wohnungserbaurecht und Dauerwohnrecht	491
I. Wohnungserbaurecht	492
1. Begründung	492
2. Erbbauzins	492
3. Zustimmung des Grundstückseigentümers	492
II. Dauerwohnrecht	493
1. Wirtschaftliche Bedeutung	493

Inhaltsverzeichnis

2. Begriff	493
3. Wesen	494
4. Belastungsgegenstand	494
5. Berechtigter	494
6. Bestellung	495
a) Einigung und Eintragung	495
b) Abgeschlossenheit	495
c) Prüfung durch das Grundbuchamt	495
7. Verhältnis Eigentümer/Dauerwohnberechtigter	496
a) Ersatzansprüche des Eigentümers	496
b) Ersatzansprüche des Berechtigten	496
8. Übertragung des Dauerwohnrechts	496
a) Allgemeines	496
b) Eintritt in das Rechtsverhältnis	497
c) Eintritt in bestehenden Mietvertrag	497
9. Erlöschen	497
III. Gesetzlicher Inhalt	498
1. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	498
2. Bedingungsfeindlichkeit	498
3. Instandhaltungspflicht	498
4. Mitbenutzungsrecht	498
5. Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	499
IV. Dingliche Inhaltsvereinbarung	499
1. Inhaltsvereinbarungen nach § 33 Abs. 4 WEG	499
2. Veräußerungsbeschränkung	500
3. Bestehenbleiben bei Zwangsersteigerung	500
4. Haftung des Entgelts	501
5. Heimfall	501
a) Allgemeines	501
b) Heimfallgründe	502
c) Mietrechtlicher Schutz für Berechtigten	502
d) Bestehender Mietvertrag	502
e) Ausübung	503
f) Entschädigung	503
V. Schuldrechtliche Inhaltsvereinbarungen	503
§ 15. Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum	505
I. Überblick	506
II. Begründung	507
1. Vereinbarung	507
2. Grundbucheintragung	507
3. Zustimmung dinglich Berechtigter	508
III. Zustimmungsvorbehalt in der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft	508
IV. Gegenstand und Umfang einer Veräußerungsbeschränkung	509
1. Gegenstand	509
2. Umfang	509
3. Kein Zustimmungsvorbehalt für dingliche Belastungen, Eigentumsvormerkungen oder Mietverträge	510
V. Veräußerung	511
1. Begrifflichkeit und Beispiele	511
2. Keine teleologische Reduktion nach der Art der Veräußerung	513
VI. Zustimmungsberechtigter	514

Inhaltsverzeichnis

1. Wohnungseigentümer	514
2. Verwalterzustimmung	515
3. Zustimmung durch (weitere) Dritte	516
VII. Zustimmung	516
1. Dogmatische Einordnung der Zustimmungserklärung	516
2. Form und Nachweis – insbesondere der Verwalterstellung – gegenüber dem Grundbuchamt	518
a) Grundbuchverfahrensrechtliches Formerfordernis (§ 29 GBO)	518
b) Nachweis bei Verwalterzustimmung	518
c) Ausnahmen eines Zustimmungserfordernisses	520
3. Kosten der Zustimmungserteilung	520
VIII. Wichtige Gründe für die Verweigerung der Veräußerungszustimmung	522
1. Überblick	522
2. Schutz gegenüber einem Erwerber	523
3. Fallgruppen	523
a) Mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit	524
b) Drohendes Fehlverhalten	525
4. Darlegungs- und Beweislast sowie Nachforschungspflicht	526
IX. Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs und insbes. Schadensersatzansprüche	526
1. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung	526
2. Schadensersatzansprüche bei verweigerter oder verspäteter Veräußerungszustimmung	528
3. Schadensersatzansprüche bei rechtswidrig erteilter Zustimmung	528
4. Ansprüche anderer Eigentümer gegen eine erteilte Zustimmung	529
5. § 19 Abs. 1 BNotO	529
X. Gestaltungsempfehlung	529
1. Vollständiger Verzicht auf das Zustimmungserfordernis	529
2. Sachgerechte Einschränkungen	529
3. (Verwalter-) Zustimmung nach § 12 WEG als Fälligkeitsvoraussetzung	531
XI. Erleichterte Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen gem. § 12 Abs. 4 WEG	532
1. Beschlusskompetenz zur Aufhebung und Mehrheitsbeschluss	532
2. Wirksamwerden des Aufhebungsbeschlusses und Löschung des Zustimmungsvorbehalts im Grundbuch	532
§ 16. Sanktionsmöglichkeiten gegen Wohnungseigentümer	535
I. Überblick	536
II. Entziehung des Wohnungseigentums	536
1. Einführung	536
a) Überblick	536
b) Anspruchsgegner und Anspruchsberechtigter	537
2. Schwere Verletzung	537
a) Einführung	537
aa) Kompetenz	537
bb) Abwägung	537
cc) Enge Auslegung	538
dd) Provokation sowie Treu und Glauben	538
ee) Zurechnung des Verhaltens Dritter	538
ff) Verschulden	538
b) Regelbeispiele	539
aa) Wiederholte schwere Pflichtverstöße und Abmahnung	539
bb) Verzug mit Hausgeldzahlungen	539

Inhaltsverzeichnis

c) Generalklausel	539
aa) Allgemeines	539
bb) Wiederholungsgefahr	540
cc) Abmahnung	540
3. Durchsetzung des Entziehungsverlangens	541
a) Rechtliche Konstruktion	541
b) Entziehungsbeschluss	541
aa) Beschlussforderung	541
bb) Einberufung	541
cc) Abstimmung	542
dd) Gerichtliche Überprüfung	542
c) Entziehungsklage und Veräußerungsurteil	542
d) Zwangsvollstreckung	543
4. Zweiergemeinschaft	544
III. Versorgungssperre	544
1. Überblick	544
2. Voraussetzungen	544
a) Beschluss	544
b) Erheblicher Rückstand	545
c) Anspruch	545
d) Androhung	545
e) Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebotes	546
3. Verhältnis zum ZVG	546
4. Durchsetzung	546
5. Vermietetes Sondereigentum	546
6. Dingliches Wohnrecht	547
IV. Entziehung durch Zwangsversteigerung	547
1. Einführung	547
a) Überblick	547
b) Voraussetzungen	547
c) Anspruch	548
d) Höchstbetrag (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 ZVG)	548
e) Mindestbetrag (Verzugsbetrag)	548
f) Geeigneter Titel	548
2. Dritter als Gläubiger	549
V. Zwangsverwaltung	549
1. Allgemeines	549
2. Verfahren	550
3. Zahlung des Hausgelds	550
VI. Zwangshypothek	551
VII. Dinglicher Charakter des Hausgelds	551
VIII. Anprangerung	551
§ 17. Verfahrensrecht	553
I. Besonderheiten des Zivilprozesses in Wohnungseigentumssachen	556
1. Zuständigkeit des Gerichts in Wohnungseigentumssachen	556
a) Internationale Zuständigkeit	556
b) Sachliche Zuständigkeit	557
c) Örtliche Zuständigkeit	558
d) Zuständigkeitsbestimmung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO	558
e) Abgrenzung zur Zuständigkeit der Familiengerichte	559
2. Anwendungsbereich von § 43 WEG im Einzelnen	559

Inhaltsverzeichnis

a) Grundlagen	559
b) § 43 Nr. 1 WEG – Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander	560
c) § 43 Nr. 2 WEG – Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern	562
d) § 43 Nr. 3 WEG – Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ..	563
e) § 43 Nr. 4 WEG – Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer	566
f) § 43 Nr. 5 WEG – Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten	566
g) § 43 Nr. 6 WEG – Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist	568
3. Der Verband im Prozess	569
a) Parteifähigkeit des Verbands	569
b) Prozessfähigkeit des Verbands und Vertretung durch den Verwalter ..	569
c) Prozessführungsbefugnis des Verbands	570
d) Bezeichnung des Verbands	571
e) Rechtskrafterstreckung	571
f) Titelumschreibung in Altfällen	572
4. Anforderungen an den Inhalt der Klageschrift	573
a) Bestimmtheit der Parteibezeichnung (§ 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und § 44 Abs. 1 WEG)	573
b) Bezeichnung der nicht beteiligten Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 WEG)	575
c) Bestimmtheit des Klageantrags	576
5. Prozessstandschaft	576
a) Prozessstandschaft des Verbands	576
b) Prozesstandschaft des Verwalters	577
c) Gewillkürte Prozesstandschaft einzelner Wohnungseigentümer	577
6. Besonderheiten der Zustellung an die Wohnungseigentümer (§ 45 WEG)	578
a) Verwalter als Zustellungsvertreter (§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG)	578
b) Ersatzzustellungsvertreter (§ 45 Abs. 2 und 3 WEG)	580
aa) Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer	581
bb) Bestellung durch das Gericht	582
7. Beiladung (§ 48 Abs. 1-3 WEG)	583
a) Grundlagen	583
b) Voraussetzungen der Beiladung, § 48 Abs. 1 WEG	584
c) Durchführung der Beiladung, § 48 Abs. 2 S. 1 WEG	585
d) Beitritt des Beigeladenen, § 48 Abs. 1 S. 2 WEG	586
e) Rechtsfolgen der Beiladung und des Beitritts	586
f) Beiladung und Veräußerung des Wohnungseigentums, § 48 Abs. 2 S. 3 WEG	587
8. Schiedsvereinbarung (§ 1029 ZPO) und Schiedsgutachterklausel	587
9. Güteverfahren (§ 15a Abs. 1 EGZPO) und vereinbartes Schlichtungsverfahren	588
10. Prozessvergleich	589
11. Anerkenntnis	589
12. Einstweiliger Rechtsschutz	590
II. Einzelne Klagen und Klageziele	591
1. Beschlussanfechtungsklage	591
a) Grundlagen	591

Inhaltsverzeichnis

b) Streitgegenstand	592
c) Parteien der Anfechtungsklage	592
d) Prozessverbindung (§ 47 WEG)	595
e) Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage	596
f) Anfechtungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG)	598
g) Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG)	600
h) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 46 Abs. 1 S. 3 WEG)	602
i) Begründetheit der Anfechtungsklage	603
j) Rechtskraftwirkung des klageabweisenden Sachurteils (§ 48 Abs. 4 WEG)	604
k) Unterbrechung und Aussetzung des Verfahrens	605
l) Eilmäßignahmen	605
2. Andere beschlussbezogene Klagen	606
a) Nichtigkeitsfeststellungsklage	606
b) Klage auf Feststellung des Beschlussergebnisses durch das Gericht	606
c) Klage auf Feststellung der Gültigkeit eines Beschlusses	607
d) Klage auf Feststellung des Beschlussinhaltes	607
3. Klage gem. § 21 Abs. 8 WEG auf Ersetzung eines Beschlusses oder einer Vereinbarung	607
4. Sog. Hausgeldklage	609
a) Grundlagen	609
b) Verteidigungsmittel des Beklagten	609
5. Weitere Klageziele in Wohnungseigentumssachen	611
III. Kostenrecht in Wohnungseigentumssachen	612
1. Kostengrundentscheidung (§ 49 WEG)	612
a) Grundsatz: Unterliegensprinzip	612
b) Ausnahmen nach § 49 Abs. 1 und 2 WEG	612
c) Besonderheiten bei der Beschlussanfechtungsklage	617
2. Kostenerstattung (§ 50 WEG)	617
a) Ausgangslage	617
b) Anwendungsbereich	618
c) Rechtsfolge	619
d) Ausnahme: Mehrfachvertretung ist geboten (§ 50 Hs. 2 WEG)	620
3. Gebührenstreitwert (§ 49a GKG)	621
a) Allgemeines	621
b) Grundsätze zur Ermittlung des Gebührenstreitwerts (§ 49a Abs. 1 GKG)	622
c) Besonderheiten bei Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 49a Abs. 2 GKG)	623
d) Einzelfälle zur Berechnung des Werts der Interessen	623
IV. Rechtsmittel in Wohnungseigentumssachen	625
1. Allgemeines	625
2. Berufung	625
a) Allgemeines	625
b) Zuständigkeit des Berufungsgerichts	625
3. Revision	626
a) Allgemeines	627
b) Nichtzulassungsbeschwerde	627
4. Sofortige Beschwerde und Rechtsbeschwerde	627
V. Zwangsvollstreckung	628
1. Allgemeines	628
2. Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentum	628
VI. Muster	630

Inhaltsverzeichnis

§ 18. Muster	635
I. Muster: Teilungserklärung nach § 8 WEG	635
II. Muster: Muster: Teilungsvertrag nach § 3 WEG	642
III. Muster: Nachtragsurkunde bei fehlender Identität zwischen vorläufigen und endgültigen Aufteilungsplan	647
IV. Muster: Änderungsvollmacht im Bauträgervertrag	648
V. Muster: Abschnittweise Begründung von Wohnungseigentum mit einem überdimensionalen Miteigentumsbruchteil	649
VI. Muster: Unterteilung eines Wohnungseigentums	650
VII. Muster: Vereinigung von Wohnungseigentum	651
VIII. Muster: Tauschvertrag über zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer gehörende Pkw-Stellplätze	652
IX. Muster: Aufhebung von Wohnungseigentum	654
X. Muster: Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum ...	655
XI. Muster: Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum ...	657
XII. Muster: Verkauf einer Eigentumswohnung mit Auflösung	658
XIII. Muster: Formulierungsvorschlag für ein Dachgeschoßausbaurecht in der Gemeinschaftsordnung	663
XIV. Muster: Kaufvertrag (lang) über ein Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz), das zu einem mit einem Grundpfandrecht belasteten Wohnungseigentum gehört	665
XV. Muster: Kaufvertrag (kurz) über ein Sondernutzungsrecht (Pkw-Tiefgaragenstellplatz), das zu einem unbelasteten Wohnungseigentum gehört	668
XVI. Muster: Bestellung eines Nießbrauchs an einer Eigentumswohnung	670
XVII. Muster: Vertrag über die Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrrechts	671
Sachverzeichnis	679

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG