

NomosFormulare

Elzer | Fritsch | Meier [Hrsg.]

Wohnungseigentumsrecht

3. Auflage



Nomos

NomosFormulare

**Dr. Oliver Elzer | Rüdiger Fritsch |
Thomas Meier [Hrsg.]**

Wohnungs- eigentumsrecht

3. Auflage

Mark Einsiedler, Richter am Kammergericht, Berlin | **Dr. Oliver Elzer**, Richter am Kammergericht, Berlin | **Rüdiger Fritsch**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Solingen | **Prof. Ulrich Keller**, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin | **Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter**, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin | **Thomas Meier**, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Präsident Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., Nürnberg | **Martin Metzger**, Alpina Hausverwaltung, Rosenheim | **Hardy Scheffler**, Notar, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin | **Peter Waßmann**, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK), Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudewerte, Peinemann-Hausverwaltung, Walsrode



Nomos

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsmuster.

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnetet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-4313-1

3. Auflage 2018

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2018. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort zur 3. Auflage

Eine nicht nachlassende Flut von Neuregelungen des Gesetz- und Verordnungsgabers stellt Wohnungseigentümer, Verwalter und deren rechtliche Berater ständig vor neue Herausforderungen. Hinzu kommt die rege Tätigkeit der Rechtsprechung, welche im Rahmen der nunmehr dritten Auflage dieses Formularbuchs zu berücksichtigen war.

Etliche Streitfragen sind zwar geklärt, zum Teil aber auch offen gelassen oder so beantwortet worden, wie die Praxis sich dies nicht erhoffte. Zur Ehrenrettung der Gerichte muss indes gesagt werden, dass viele Entscheidungen aufgrund der dem WEG immanenten systematischen Brüche vielfach eine reine Wertungsfrage darstellen.

Juristen und Verwalter stehen gleichwohl vor dem Problem, dass bei der Konzeption von Wohnungseigentumsanlagen, bei der Verwaltung von Bestandsobjekten sowie im Falle von Auseinandersetzungen zunehmend komplexer werdende rechtliche Anforderungen zu berücksichtigen sind, welche es erschweren, die notwendige Akzeptanz der Betroffenen herzustellen. Von besonderer Bedeutung ist der Wandel, dem das Berufsbild des Verwalters von Wohnungseigentum unterliegt. Abgesehen von den strukturellen Änderungen, welche durch die neuen Regelungen zu Berufszulassung und Fortbildung der Verwalter eintreten werden, befindet sich die Verwalterbranche aufgrund der Anforderungen einer zunehmend digitalisierten Dienstleistungsgesellschaft im Umbruch.

Trotz der gebotenen inhaltlichen Straffung haben die Herausgeber sich daher dazu entschlossen, unternehmerisch orientierte Themenkomplexe zu Fragen der Versicherung, Vergütung und Berufszulassung des Verwalters neu aufzunehmen.

Neben einer praxisorientierten Darstellung der einzelnen Problemkreise sollen die in dieser Neuauflage umfassend aktualisierten Handlungs- und Formulierungsvorschläge den Nutzer dabei unterstützen, seine bisherige Verfahrensweise kritisch zu prüfen und die eigene Handhabung an der aktuellen Rechtslage auszurichten.

Die Unterstützung erfolgt dabei auch durch einen kostenlosen Online-Zugang, der den Zugriff auf den Volltext der 3. Auflage sowie die darin zitierten Gesetze und die Rechtsprechung enthält.

Berlin, Solingen, Nürnberg, im Februar 2018

Dr. Oliver Elzer
Rüdiger Fritsch
Thomas Meier

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 3. Auflage	5
Bearbeiterverzeichnis	35
Alphabetisches Musterverzeichnis	37
Abkürzungsverzeichnis	51
Allgemeines Literaturverzeichnis	59
§ 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum	63
A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne	66
B. Gemeinschaftsordnung	84
C. Schließung der Wohnungsgrundbücher	206
§ 2 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Verwaltung	211
A. Das Verwalteramt	217
B. Der Verwaltervertrag	246
C. Kaufmännische Verwaltung	274
D. Technische Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	407
E. Der Verwalter als Unternehmer	523
F. Finanzierung	555
G. Versicherungsschäden	561
H. Muster zur sonstigen Verwaltung	569
§ 3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Streit	584
A. Einführung in das Verfahrensrecht	585
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer	589
C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	650
D. Das Mandat für den Verwalter	674
E. Sonstige prozessuale Muster	683

Inhaltsübersicht

§ 4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft vor Gericht	701
A. Verfügungen nach Akteneingang	702
B. Anberaumung des frühen ersten Termins	719
C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	725
D. Einholung eines Sachverständigengutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen	727
E. Erstinstanzliche Entscheidungen	738
F. Einstweilige Verfügungen in WEG-Sachen	768
G. Zweitinstanzliche Verfügungen	773
H. Zweitinstanzliche Entscheidungen	777
I. Streitwert	783
J. Beschluss nach § 91 a ZPO	786
K. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung	788
L. Erstinstanzliche gerichtliche Entscheidungen zum Verwalter	795
M. Weitere Aufgaben des Gerichts	801
 § 5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung	808
A. Grundlagen	811
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen	821
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	824
D. Die Immobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	831
E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz	915
 Stichwortverzeichnis	931

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	5
Bearbeiterverzeichnis	35
Alphabetisches Musterverzeichnis	37
Abkürzungsverzeichnis	51
Allgemeines Literaturverzeichnis	59
§ 1 Das Entstehen von Wohnungseigentum	63
A. Teilungserklärung/Teilungsvertrag im engeren Sinne	66
I. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	66
1. Einführung	66
2. Gegenstand des Sondereigentums; Sondereigentumsfähigkeit	66
3. Notwendigkeit einer Unterscheidung	67
II. Sondereigentumsfähigkeit eines Heizungsraums	68
1. Einführung	68
2. Sondereigentumsfähigkeit	68
3. Sondernutzungsrechte	70
III. Änderungen der Aufteilung	70
1. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum bzw. Sonder- in Gemeinschaftseigentum	71
2. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt	74
3. Unterteilung	76
4. Vereinigung	79
IV. Miteigentumsanteile	81
1. Einführung	81
2. Vollmachten	82
B. Gemeinschaftsordnung	84
I. Abdingbarkeit wohnungseigentumsrechtlicher Vorschriften	84
1. Einführung	84
2. Das Wohnungseigentumsgesetz im Einzelnen	84
a) Aufbau des WEG	84
b) Nach dem Wortlaut des WEG unabänderliche Vorschriften	85
c) Auslegung des WEG	86
aa) Abänderbare Bestimmungen des ersten Abschnitts des ersten Teils	87
bb) Bestimmungen des zweiten und dritten Abschnitts des ersten Teils	87
cc) Bestimmungen des vierten Abschnitts des ersten Teils	89
dd) Bestimmungen des zweiten Teils	89
ee) Bestimmungen des dritten und vierten Teils	90

Inhaltsverzeichnis

II.	Sondernutzungsrechte	90
1.	Begriff	91
2.	Eintragung im Grundbuch	91
3.	Vormerkungsfähigkeit	92
4.	Zustimmung dinglich Berechtigter	92
5.	Gutgläubiger Erwerb	93
6.	Fehlende Eintragung im Grundbuch – die „schuldrechtliche“ Vereinbarung	94
7.	Erlöschen	94
8.	Verfahrensrecht	95
III.	Begründung von Sondernutzungsrechten	95
1.	Inhalte von Sondernutzungsrechten	96
2.	„Nachträgliche“ Begründung von Sondernutzungsrechten – Gestaltungsspielräume	98
a)	Das „Parken“ von Sondernutzungsrechten	99
b)	Persönliches Sondernutzungsrecht	99
c)	Aufschiebend bedingtes Sondernutzungsrecht	100
d)	Nutzungen und Kosten	101
3.	Konkludente Begründung von Sondernutzungsrechten	102
4.	Begründung von Sondernutzungsrechten durch Beschluss	102
IV.	Hausordnung	102
1.	Einführung	102
2.	Konkrete Öffnungsklausel	103
V.	Begehungs- und Besichtigungsrecht	104
VI.	Veräußerung von Wohnungseigentum	104
1.	Allgemeine Regelungen – Erwerberhaftung	104
2.	Veräußerungszustimmung	107
a)	Veräußerungsfälle	107
b)	Vereinbarung von Ausnahmen	109
c)	Versagungsgrund	109
d)	Zustimmungsberechtigter	113
e)	Kosten der Veräußerungszustimmung	114
f)	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	115
3.	Dingliche Vorkaufsrechte	118
VII.	Regelungen zur Kostentragung	120
1.	Verteilungsschlüssel	121
2.	Kostenarten	123
a)	Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	123
b)	Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	123
c)	Kosten der sonstigen Verwaltung	124
d)	Verfahrenskosten	125
e)	Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs	127

Inhaltsverzeichnis

f) Heiz- und Warmwasserkosten.....	127
3. Freistellung von Kosten	128
4. Änderung der Kostenverteilungsschlüssel	128
5. Abweichungen vom Kostenverteilungsschlüssel bei Instandhaltung und Instandsetzung sowie baulicher Veränderung	130
VIII. Öffnungsklauseln	132
1. Einführung	132
2. Konkrete Öffnungsklausel.....	134
3. Allgemeine Öffnungsklausel	135
IX. Hausgeld und Wirtschaftsplan	136
1. Fälligkeit und Verzug	136
2. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte.....	137
3. Vorfalligkeitsklausel	138
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	139
5. Fortgeltung des Wirtschaftsplans	140
X. Instandhaltung und Instandsetzung	140
1. Begriffsbestimmungen	140
2. Abgrenzung zu § 22 Abs. 1 und 2 WEG	141
3. Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung.....	141
XI. Bauliche Veränderungen	142
1. Begriffsbestimmung	142
2. Legitimation von baulichen Veränderungen.....	143
a) Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer	143
b) Zustimmung des Verwalters	144
XII. Modernisierung.....	146
1. Begriffsbestimmungen	147
a) „Modernisierung“	147
b) „Anpassung an den Stand der Technik“	148
2. Doppelt qualifizierte Mehrheit	148
3. Nachträgliches Zustimmungsverfahren	149
4. Elektromobilität	150
XIII. Versammlung der Wohnungseigentümer.....	152
1. Einführung	152
2. Einzelfragen zur Eigentümerversammlung.....	153
a) Zeitpunkt der Einberufung der Versammlung; Ladungsfrist	153
b) Ladungsform	153
c) Zugangsfiktion	154
d) Adressenmitteilung	154
e) Beschlussfähigkeit	155
aa) Veränderungen	155
bb) Eventualversammlung	155
f) Stimmrechtsprinzipien	155

Inhaltsverzeichnis

g) Stimmrechtsentzug	156
h) Regelungen zum Abstimmungsmodus	157
i) Vertreterklausel	157
aa) Grundsatz	157
bb) Formgebote für Vollmachten	158
j) Niederschrift	158
aa) Inhalte	159
bb) Erstellungsfrist	159
cc) Versendung	159
XIV. Beschluss-Sammlung	160
1. Einführung	160
2. Form der Beschluss-Sammlung	161
3. Art und Weise der Eintragungen	162
4. Zu beurkundende Gegenstände	162
5. Zeitpunkt der Eintragung	163
6. Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung	163
7. Führer der Beschluss-Sammlung	164
8. Konkrete Öffnungsklausel	165
XV. Verwalterbestellung	165
1. Allgemeines	165
2. Persönliche Anforderungen	166
3. Bestellung	167
4. Abschluss des Verwaltervertrags	170
5. Abberufung	172
6. Weitere Vorgaben zur Verwalterbestellung und -abberufung	172
XVI. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	173
1. Der Katalog des § 27 Abs. 1 bis 3 WEG	173
a) Durchführung von Beschlüssen und Einhaltung der Hausordnung	174
b) Instandhaltung und Instandsetzung	174
c) Eilmäßignahmen	175
d) Finanzverwaltung	175
e) Informationspflicht über Rechtsstreitigkeiten sowie Empfangs- bzw. Zustellungsvertreter	176
f) Abgabe von sog. Eigentümererklärungen	178
g) Vertretung in gerichtlichen Verfahren	178
h) Streitwertvereinbarungen	180
2. Unabdingbarkeit (§ 27 Abs. 4 WEG)	180
3. Originäre Verwalteraufgaben	180
XVII. Verwaltungsbeirat	181
XVIII. Mehrhausanlagen	183
1. Einführung	183
2. Gebrauch	185

Inhaltsverzeichnis

3.	Umlageschlüssel	186
4.	Instandhaltungsrückstellung	188
5.	Instandhaltungen und Instandsetzungen	188
6.	Bauliche Veränderungen und Modernisierungen	189
7.	Regelungen zur Versammlung	190
a)	Stimmrecht	190
b)	Teilversammlungen (Gruppenversammlung)	190
8.	Abrechnung und Wirtschaftsplan	191
9.	Reihenhausanlagen	191
a)	Überblick	191
b)	Verband Wohnungseigentümergemeinschaft	192
c)	Checkliste	192
10.	Sonstiges	192
a)	Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	192
b)	Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	194
c)	Wiederaufbau	194
d)	Stecken gebliebener Bau	194
e)	Beschluss-Sammlung	195
f)	Regelungen zum Verwalter	196
g)	Wirtschafts- und Abrechnungseinheit	196
XIX.	Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	196
1.	Einführung	196
2.	Einwirkung durch Bauträgervertrag	197
a)	Vertreterlösung	197
b)	Bindungslösung	198
c)	Gemeinschaftsbezogenes Recht	198
d)	Stufenmodell	198
3.	Einwirkung durch Gemeinschaftsordnung	198
a)	Überblick	198
b)	Beschluss	199
c)	Vereinbarung	199
aa)	Schuldrechtliche Vereinbarung	199
bb)	Verdinglichte, „ursprüngliche“ Vereinbarung	199
4.	Bausoll (Herstellungsverpflichtung)	201
XX.	Übergang von Verträgen auf den Verband	
	Wohnungseigentümergemeinschaft	202
1.	Einführung	202
2.	Einzelheiten zu den verschiedenen Situationen	203
a)	Verwaltervertrag	203
b)	Versorgerverträge	204
3.	Keine Genehmigung	205
4.	Keine Regelung	205

Inhaltsverzeichnis

C. Schließung der Wohnungsgrundbücher	206
I. Aufhebung der Sondereigentumsrechte	206
II. Gegenstandsloswerden der Sondereigentumsrechte	208
III. Vereinigung aller Sondereigentumsrechte in einer Hand	209
§ 2 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Verwaltung	211
A. Das Verwalteramt	217
I. Die Übernahme der Verwaltung	217
1. Die Bestellung zum Verwalter	217
a) Der Bestellungsvorgang	217
aa) Bestellung durch Vereinbarung	218
bb) Bestellung durch Beschluss	218
cc) Bestellung durch gerichtliche Entscheidung	219
b) Einheitlichkeit der Verwaltung	219
c) Eignung zum Verwalteramt	220
d) Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	220
e) Höchstpersönlichkeit des Verwalteramts	221
2. Übernahme eines Neubauobjekts	221
a) Die verwaltungstechnische Übernahme	221
b) Einberufung der ersten Eigentümerversammlung	222
c) Besonderheiten des Baurägerobjekts	222
aa) Die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft	222
bb) Wirksamkeit der Verwalterbestellung	223
cc) Übergang von Vertragsverhältnissen	223
dd) Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Verfolgung von Baumängeln	224
d) Checklisten und Muster zur Übernahme der Erstverwaltung	224
3. Übernahme von Bestandsobjekten	229
a) Verwaltungstechnische Übernahme	229
b) Bautechnische Bestandsaufnahme	230
c) Mangelnde Kooperation des Ex-Verwalters	231
aa) Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	231
bb) Fertigung noch ausstehender Jahresabrechnungen	231
d) Checklisten und Muster	232
II. Die Beendigung des Verwalteramts	243
1. Abberufung durch Beschluss	243
2. Abberufung durch gerichtliche Entscheidung	243
3. Einvernehmliche Aufhebung des Verwalteramts	243
4. Niederlegung des Verwalteramts	244
5. Veräußerung des Verwaltungsunternehmens und Rechtsformwechsel	244
6. Abwicklungsprobleme	244
a) Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	244

Inhaltsverzeichnis

b) Verfügungen über die Bankkonten der WEG	244
c) Erteilung von Auskünften	245
d) Fertigung noch ausstehender Jahresabrechnungen	245
7. Muster	245
B. Der Verwaltervertrag	246
I. Einführung	246
II. Die Auswirkungen der Teil-Rechtsfähigkeit.....	247
1. Die Rechtsstellung des einzelnen Eigentümers	247
2. Regelung durch „Synchronisationsbeschlüsse“	248
3. Verbraucherwiderruf	248
4. Preisangabenverordnung.....	250
III. Das Konkurrenzverhältnis von Vereinbarung und Beschluss	250
1. Abstimmung des Vertragsinhalts auf die Gemeinschaftsordnung	250
2. Scheinvereinbarungen	251
IV. Die doppelte Inhaltskontrolle der Vertragsklauseln	252
1. Die Inhaltskontrolle nach AGB-Recht	252
a) Grundlagen	252
b) Typische Klauseln auf dem Prüfstand	253
aa) Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens	253
bb) Delegation von Entscheidungskompetenzen	253
cc) Fiktionsklauseln	255
dd) Haftungsbeschränkungen	255
ee) Salvatorische Klauseln	255
ff) Vergütungsklauseln	255
2. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	256
a) Die Formalien der Beschlussfassung	256
b) Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit	257
c) Ordnungsmäßige Verwaltung	257
aa) Delegation der Verwaltungstätigkeit	257
bb) Laufzeit	258
cc) Rechtsvertretung	258
(1) Aktive Rechtsvertretung	259
(2) Passive Rechtsvertretung	259
(3) Finanzierung	260
dd) Sondervergütungsregelungen	260
(1) Auferlegung neuer Aufgaben	261
(2) Preiserhöhungsklauseln	261
V. Die Verwaltungsvollmacht	262
VI. Synchronisationsbeschlüsse	262
VII. Muster	263

Inhaltsverzeichnis

C. Kaufmännische Verwaltung	274
I. Jahresabrechnung	274
1. Grundlagen	274
a) Pflichtaufgabe des Verwalters	275
b) Prüfung der Jahresabrechnung	275
c) Beschlussfassung über die Jahresabrechnung	276
2. Die Struktur der Jahresabrechnung	277
a) Formalien	277
b) Allgemeine Anforderungen	277
c) Die Abrechnungsgrundsätze der Rechtsprechung	278
aa) Prinzip der reinen Einnahmen-/Ausgabenrechnung	278
bb) Durchbrechung der Einheit von Jahresgesamt- und Jahreseinzelabrechnung	278
cc) Gebot der Saldenermittlung durch die sog Abrechnungsspitze	279
(1) Problemfall Eigentümerwechsel	279
(2) Freistellung des Erwerbers von Zahlungsrückständen	279
dd) Informations- und Kontrollfunktion der Jahresabrechnung	280
3. Die einzelnen Bestandteile der Jahresabrechnung	280
a) Die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung	281
aa) Reine Geldflussrechnung	281
bb) Ausweis der Einnahmen- und Ausgabenpositionen	281
cc) Behandlung der Zahlungsflüsse in Bezug auf die Instandhaltungsrückstellung	282
(1) Splitting des Wohngelds in Kosten- und Rücklagenanteil	282
(2) Ausweis in der Abrechnung	282
(3) Rücklagenfinanzierte Ausgaben	283
(4) Zinseinnahmen aus der Rücklage	283
dd) Behandlung aperiodischer und verbrauchsabhängig abzurechnender Geldflüsse	284
(1) Aperiodische Zahlungsflüsse	284
(2) Verbrauchsabhängig abzurechnende Geldflüsse	284
ee) Die Ermittlung der Abrechnungsspitze	285
b) Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung	286
c) Die Bankkontenentwicklung	286
d) Die Saldenliste	287
e) Der Vermögensstatus	287
4. Sonderfälle	294
a) Abrechnung von Prozesskosten	294
aa) Gerichtliche Verfahren der Eigentümer	294
bb) Gerichtliche Verfahren des Verbands	295
b) Kostenverteilung bei Eigentümerwechsel	296
c) Abrechnung von Sonderumlagen	296
d) Abrechnung von Mehrhausanlagen	297
e) Umsatzsteuerausweis	298

Inhaltsverzeichnis

5. Umsetzung des § 35 a EStG durch den Verwalter	299
a) Allgemeines	299
b) Fallgruppen berücksichtigungsfähiger Aufwendungen	299
c) Materiellrechtliche Anwendungsgrundsätze	301
aa) Voraussetzung bei der Kostenentstehung für die Anrechenbarkeit ..	301
bb) Im Haushalt des Steuerpflichtigen	301
cc) Haushaltsbezogene Inanspruchnahme	301
dd) Unbare Zahlung	301
ee) Lohn-, Fahrt- und Maschineneinsatzkosten	302
ff) Anrechnungsüberhang	302
gg) Zahlungszeitpunkt und zeitliche Zuordnung der Anrechenbarkeit.....	302
hh) Versicherungsleistungen	303
d) Formelle Voraussetzung für die Anrechenbarkeit	304
aa) Für den Ersteller der Bescheinigung	304
bb) Für den Rechnungsausteller	304
e) Anspruchsberechtigung	304
aa) Wohnungseigentümer	304
bb) Mieter	304
f) Anspruchsausschlüsse	304
aa) Inanspruchnahme öffentlicher Förderung	305
bb) Neubaumaßnahmen	305
cc) Prüf- und Gutachtertätigkeiten	305
dd) Verwaltergebühren.....	305
ee) Mieten	305
ff) Entsorgungskosten.....	306
g) Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse	306
aa) Anwendung	306
bb) Aufwandsansatz	306
cc) Nachweis des Arbeitsentgeltes	306
h) Handwerkerleistungen	306
aa) Anwendung	306
bb) Aufwandsansatz	307
cc) Nachweis des Arbeitsentgeltes	307
i) Divergenz: § 35 a EStG und öffentliche Förderung	307
aa) Vorteile einer öffentlichen Förderung	307
bb) Vorteile des § 35 a EStG	307
cc) Praktische Berechnungen Zuschussvariante	308
dd) Praktische Berechnungen Darlehensvariante	310
j) Sondervergütung für den Verwalter für die Bescheinigungserstellung....	311
II. Wirtschaftsplan	311
1. Einführung	311
2. Struktur des Wirtschaftsplans	311
a) Darstellung der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben.....	312

Inhaltsverzeichnis

b) Liquiditätssicherung	312
c) Ermessensspieldraum	312
III. Rechnungsprüfung	314
1. Grundlagen	314
2. Anleitung zur Prüfung der Jahresabrechnung	315
a) Prüfungsgegenstand	315
b) Sorgfaltsmaßstab	315
c) Formelle Prüfung	316
aa) Jahresgesamt- und Einzelabrechnung	316
bb) Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung	317
cc) Kontenentwicklung	317
dd) Vermögensstatus	318
d) Rechnerische Prüfung	318
e) Sachliche Prüfung	319
aa) Kostenverteilungsschlüssel	319
bb) Belegrprüfung	319
cc) Wichtige Annexprüfungen	320
3. Anleitung zur Prüfung des Wirtschaftsplans	320
a) Formelle und rechnerische Prüfung	321
b) Sachliche Prüfung	321
4. Abgabe des Stellungnahme	321
IV. Eigentümersammlung	326
1. Grundlagen	326
a) Einberufung durch den Verwalter	327
b) Zeit und Ort der Versammlung	327
c) Die Einladung	328
d) Die Tagesordnung	330
e) Vertretung in der Eigentümersammlung	331
f) Das Versammlungsprotokoll	332
g) Organisation der Versammlung	333
2. Muster	334
V. Die Beschluss-Sammlung	347
1. Einführung	347
2. Inhaltliche Anforderungen	347
a) Beschlüsse	347
b) Gerichtliche Entscheidungen in einem Verfahren gem. § 43 WEG	348
c) Angabe von Ort, Datum, Gericht und Parteien	349
d) Anfechtungs- und Aufhebungsvermerke	349
3. Formalien der Beschluss-Sammlung	350
a) Fortlaufende Nummerierung	350
b) Kennzeichnung aller Eintragungen, Vermerke und Löschungen mit dem Datum	350
c) Unverzüglichkeit der Vornahme von Eintragungen und Vermerken	350

Inhaltsverzeichnis

4. Pflichten bei der Führung der Beschluss-Sammlung	351
VI. Musterbeschlüsse	354
1. Einführung	354
a) Organisations-, Einzelfall- und Vorratsbeschlüsse	355
b) Der Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit	355
aa) Anforderungen an die Beschlussformulierung	355
bb) Inbezugnahme von Anlagen	356
cc) Folgen mangelnder Bestimmtheit	356
2. Geschäftsordnungsbeschlüsse in der Eigentümerversammlung	356
3. Beschlüsse über Beitragsforderungen	358
4. Beschlüsse zum Verwaltungsbeirat	363
5. Beschlüsse zur Verwalterbestellung und zum Verwaltungsvertrag	365
a) Stimmrechtsverbot für den Verwalter?	365
b) Formalien der Beschlussfassung	366
6. Beschlüsse über die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses	367
7. Synchronisationsbeschlüsse zum Verwaltungsvertrag	369
a) Verteilung besonderer Verwaltungskosten	369
b) Ermächtigung zur Auftragsvergabe ohne Beschluss	369
c) Lockerungsbeschluss für die Abwicklung von Versicherungsschäden	370
8. Beschlüsse über bauliche Maßnahmen	371
a) Beschlussvoraussetzungen	371
b) Inhaltliche Bestimmtheit	373
c) Unzulässige Delegation von Entscheidungskompetenzen	374
9. Beschlüsse über Änderungen der Kostenverteilung	380
10. Beschlüsse in Rechtsangelegenheiten	382
11. Beschlüsse zur Unterrichtung der Eigentümer über gerichtliche Verfahren	390
12. Beschlüsse zur Verkehrssicherung	391
13. Vernichtung von Verwaltungsunterlagen	394
14. Umlaufbeschluss	396
15. Zweitbeschluss	396
VII. Hausordnung	398
1. Grundlagen	398
2. Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft	398
3. Verwalterermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung	399
4. Bindungswirkung der Hausordnung	400
5. Durchsetzung der Hausordnung	400
6. Die Regelungsinhalte	400
D. Technische Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	407
I. Vorbemerkung	407
II. Pflichten der Wohnungseigentümer	407
III. Duldungspflicht des Eigentümers	407

Inhaltsverzeichnis

IV.	Haftung des Eigentümers	408
V.	Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft	409
VI.	Pflichten des Verwalters	409
VII.	Notmaßnahme auch ohne Beschluss	409
VIII.	Unterstützung der Gemeinschaft als Pflicht des Verwalters	410
IX.	Verwalter kein Bausachverständiger	422
X.	Angebote oder Ausschreibungen, Wirtschaftlichkeit	422
XI.	Auftragserteilung	423
XII.	Abnahme vor Bezahlung der Rechnung	426
XIII.	Finanzierung von Bauleistungen	427
XIV.	Rechte des Verwalters aus dem Verwaltervertrag – Instandhaltung ohne Beschlussfassung möglich?	427
XV.	Informationspflichten des Verwalters zur ordnungsgemäßen Beschlussfassung	428
XVI.	Definition der Instandhaltung	429
XVII.	Definition Instandsetzung	429
XVIII.	Unterschied zwischen modernisierender Instandsetzung und Modernisierung	430
XIX.	Definition der baulichen Veränderung	430
XX.	Kostenverteilung	431
XXI.	Instandhaltungsrückstellung	432
XXII.	Weitere Muster	441
XXIII.	Umsetzung der EnEV 2014 durch den Verwalter	447
1.	Einführung	447
a)	Bedeutung der EnEV 2014 und des EnEG 2013	447
b)	Bewertung der EnEV 2014 für die Verwalterpraxis	447
c)	Geltungs- und Umsetzungsanspruch	448
2.	Die wichtigsten Regelungen der EnEV 2014	448
a)	Grundsätze und inhaltlicher Aufbau	448
b)	Begriffsbestimmungen	449
c)	Neubauten	450
d)	Bestandsimmobilien und § 9 EnEV 2014	450
aa)	Einführung	450
bb)	Regelungen für Bestandsgebäude 2014	451
cc)	Sonderproblem obstruktive Beschlussfassung	454
dd)	Amortisation und Befreiungsmöglichkeiten	456
e)	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen	456

Inhaltsverzeichnis

f) Pflicht zur Aufrechterhaltung der energetischen Qualität (§ 11 EnEV)	457
g) Energetische Inspektion von Klimaanlagen (§ 12 EnEV).....	457
h) Pflicht zur Ausstattung mit Niedertemperatur- oder Brennwertkesseln.....	458
i) Pflicht zur Nachrüstung von Heizungs-/Raumtemperaturregelungen und Pumpen	459
j) Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger (§ 26 b EnEV)	459
k) Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder (§ 27 EnEV)	459
3. Energieausweis für Bestandsgebäude	465
a) Energiespanne in Energieausweisen	465
b) Definition von Energieklassen.....	466
c) Veröffentlichung der Energiekennwerte in Anzeigen	466
d) Übergabe des Energieausweises an potenzielle Kunden	467
e) Aushang des Energieausweises in öffentlichen Bauten.....	467
f) Aushang des Energieausweises auch in vielbesuchten, privatwirtschaftlichen Gebäuden	467
g) Integrierung von Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis	467
h) Beantragung einer Registriernummer für den Energieausweis	468
4. Baudenkmäler und Befreiungsmöglichkeiten (§§ 24 und 25 EnEV)	470
5. Finanzierungs- und Zuschussmöglichkeiten	471
a) Kommunale Förderprogramme (Umschluss- oder Neuanschlussprämie)	471
b) Förderprogramme der Bundesländer	472
c) Förderungsmöglichkeiten des Bundes	472
aa) KfW: Investitionszuschuss Energieeffizient Sanieren (Programm 430)	472
bb) KfW: Investitionszuschuss Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung (Programm 431)	472
cc) KfW: Investitionszuschuss für WEG beantragen	472
dd) KfW: Darlehensvariante Energieeffizient Sanieren – Kredit	474
ee) Zuschuss durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	475
d) Steuerermäßigung gem. § 35 a EStG	477
XXIV. Umsetzung der HeizkostenV 2009 durch den Verwalter	477
1. Einführung	477
2. Auswirkungen auf die Verwaltung von Wohnungseigentum	478
a) Vorrang der HeizkostenV	478
b) Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	478
aa) Ausstattung mit geeigneten Erfassungsgeräten	478
bb) Auswirkungen des MessEG.....	479
cc) Verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten	480
dd) Änderungen des Verteilerschlüssels	481

Inhaltsverzeichnis

XXV. Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht	481
1. Grundlagen der Verkehrssicherung im Wohnungseigentum	481
a) Öffentlich-rechtliche Verkehrssicherungspflichten.....	482
b) Privatrechtliche Verkehrssicherungspflichten	483
aa) Übernahme einer Verkehrssicherungspflicht durch Vereinbarung ...	483
bb) Verkehrssicherung als Bestandteil des Wohnungseigentums	483
cc) Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht	483
(1) Verkehrssicherung von Immobilien	484
(2) Zu schützende Dritte	484
(3) Pflichtenumfang	484
(4) Sicherungsmaßnahmen	484
c) Haftungspotenzial	485
2. Die Träger der Verkehrssicherungspflicht im Wohnungseigentum	486
a) Die Verkehrssicherungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers....	486
aa) Haftung der Wohnungseigentümer	486
bb) Haftung des Verbandes	486
cc) Primäre und sekundäre Haftung der Wohnungseigentümer.....	487
b) Die Wahrnehmung der Verkehrssicherung durch die Gemeinschaft	487
aa) Haftung des Verbandes, Verwalter als Vollzugsorgan	487
bb) Eigene deliktische Haftung des Verbandes	488
cc) Innenverhältnis von Wohnungseigentümern und Gemeinschaft.....	488
c) Die Rolle des Verwalters.....	488
aa) Haftung des Verwalters	488
bb) Obstruktives Beschlussverhalten	489
3. Verwaltungspraxis und Strategien zur Haftungsvermeidung	490
a) Die Delegation der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte	490
aa) Übertragung auf einzelne Wohnungseigentümer	491
bb) Übertragung auf fachkundige Dritte	491
cc) Beschlussvorbereitung und Beschlussfassung nebst Kostentragung	493
dd) Die Kostenverteilung	494
ee) Die Steuerermäßigung gem. § 35 a EStG	495
b) Organisation und Dokumentation	495
c) Die Gestaltung des Verwaltervertrags	496
d) Ausreichende Versicherungsdeckung für Verwalter und WEG	497
4. Leitfaden für wiederkehrende Verkehrssicherungspflichten	497
a) Kontrolle des Baumbestandes	499
b) Aufzugsanlagen	500
c) Blitzschutzanlagen	501
d) Elektrische Betriebsmittelprüfung nach DGUV Vorschrift 3 (ehem. BGV A3) in Verbindung mit der TRBS 1201	502
e) Fettabscheider.....	502
f) Auflagen des Bauordnungsrechts	503
g) Garagen- und Stellplatzverordnung.....	504
h) Klima- und Lüftungsanlagen	505

Inhaltsverzeichnis

i) Kraftbetäigte Türen, Tore und Fenster	505
j) Räum- und Streupflicht	506
k) Rauchwarnmelder: Nachrüstung und Wartung	507
aa) Die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen	507
bb) Allgemeines	508
cc) Gemeinschaftliches Eigentum	509
dd) Duldungspflichten	510
ee) Beschlüsse bei fehlender Nachrüstpflicht (gilt nur für die Bundesländer Saarland und Sachsen)	511
ff) Selbstausstattung durch den jeweiligen Nutzer	511
l) Spielplätze	512
m) Sprinkleranlage, Sprühwasserlöschanlage, Feuerlöschanlage	515
n) Tankanlagenprüfpflicht	515
o) TRGI 2008 – Technische Regeln für Gasinstallationen	517
p) Trinkwasserverordnung.....	518
aa) Legionellenkontrolle	519
bb) Pflichten aus § 16 Abs. 7 TrinkwV	521
E. Der Verwalter als Unternehmer	523
I. Einführung	523
1. Allgemeines	523
2. Was macht einen erfolgreichen Unternehmer aus?	524
a) Strategie und Werte	524
b) Führung und Kommunikation	524
c) Qualität und Prozesse	524
d) Steuerung und Kennzahlen	524
3. Personal.....	525
4. Prozesse	525
5. Digitalisierung.....	526
II. Die Berufszulassungsvoraussetzungen des Verwalters	526
1. Gesetzliche Neuregelung der Berufszulassung für Wohnimmobilienverwalter	526
2. Immobilienmakler	526
3. Wohnimmobilienverwalter	527
a) Erlaubnispflicht.....	527
b) Weiterbildungspflicht (§ 34 c Abs. 2 a nF GewO).....	527
c) Sachkundenachweis	528
d) Ordnungswidrigkeit bei fehlender Gewerbeerlaubnis	528
e) Inkrafttreten des Gesetzes	528
4. Umsetzung in der Praxis	528
III. Der Versicherungsschutz für den Verwalter	529
1. Einführung	529
2. Versicherungsrisiken	529
a) Betriebshaftpflicht	529

Inhaltsverzeichnis

b) Vermögensschadenhaftpflicht	530
c) Vertrauensschadenversicherung	531
d) Rechtsschutz und Strafrechtsschutz	531
e) Cyber-Versicherung	532
IV. Die Kalkulation der Vergütung des Verwalters	532
1. Einführung	532
2. Bestimmung der Verwaltervergütung	532
a) Aus Erfahrungswerten	532
b) Aus exakter Markt- und Konkurrenzkenntnis	532
c) Durch Vollzeiterfassung	533
d) Durch Verwendung der eigenen Betriebsdaten sowie exakter Zeitmodule	533
3. Die Kalkulation der Verwaltergrundgebühr	533
a) Betriebliche Kennzahlen	533
b) Fixkosten des Bürobetriebes	533
c) Personalkosten des Bürobetriebes	534
d) Zeitaufwand pro Verwaltungseinheit	536
e) Personal- und Fixkosten (Selbstkosten) der Verwaltungseinheit	538
f) Kalkulatorischer Gewinn	540
g) Besonderheit Mehrhausanlage	540
h) Besonderheit Neubau	543
i) Verwaltung von Teileigentümergemeinschaften Einzel- oder Tiefgaragenanlagen	545
j) Erkenntnisse aus der Gebührenkalkulation	547
aa) Überblick	547
bb) Erläuterungen zu den Erkenntnissen	547
k) Das Kalkulationsmodul	548
l) Kontroll-Leitfaden	549
m) Sondervergütungen des Verwalterbetriebes	550
n) Bestandskonsolidierung	553
aa) Bestandsaufnahme	553
bb) Überarbeitung des Vertragswesens	554
cc) Gebührenvergleich und Gebührenanpassung	554
o) Schlussbetrachtung	554
F. Finanzierung	555
I. Eigenfinanzierung	555
II. Fremdfinanzierung	557
1. Umsetzungsprobleme	557
a) Beschlussfassung nur im Rahmen der Verwaltungskompetenz	557
b) Beschlussfassung nur im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	557
2. Alternative Formen	558
3. Hinweispflicht	558

Inhaltsverzeichnis

G. Versicherungsschäden	561
I. Einführung	561
II. Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts	562
III. Besondere Pflichten des Eigentümers	564
IV. Befugnisse des Verwalters	564
1. Abschlusskompetenz des Verwalters	565
2. Vereinbarung und Abrechnung von Selbstbehalten	565
V. Muster und Checklisten	565
H. Muster zur sonstigen Verwaltung.....	569
I. Besondere Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	569
1. Genehmigung von Parabolantennen	569
2. Gebrauchs- und Nutzungsregelung über Kraftfahrzeugstellplätze	571
II. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	573
III. Vorgehensweise bei obstruktivem Beschlussverhalten	574
IV. Vermietetes Wohnungseigentum	576
1. Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	576
2. Kostenverteilungsschlüssel	577
3. Abhilfemöglichkeiten	577
V. Erwerb von Wohnungseigentum durch die Gemeinschaft	579
VI. Abgeltungsbeschluss	580
VII. Einbindung der WEG in Rahmenverträge des Verwalters	582
§ 3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Streit	584
A. Einführung in das Verfahrensrecht	585
I. Überblick	585
II. Verfahrensablauf, Schlichtungsverfahren, Instanzenzug in WEG-Sachen	587
1. Verfahrensablauf	587
2. Schlichtungsverfahren	587
3. Instanzenzug im WEG-Verfahren	588
a) Internationale Zuständigkeit	588
b) Eingangsinstanz, örtliche und sachliche Zuständigkeit	588
c) Berufungs- und Beschwerdeinstanz	589
d) Revision und Rechtsbeschwerde	589
e) Kosten des Gerichtsverfahrens	589
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer	589
I. Einführung	589
II. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen die anderen Eigentümer	590
1. Klagen im Bereich der Willensbildung	590

Inhaltsverzeichnis

a) Anfechtungsklage	591
aa) Abgrenzung	591
bb) Gerichtszuständigkeit	591
cc) Anfechtungsfrist	591
dd) Klagebefugnis (Aktivlegitimation)	593
ee) Passivlegitimation, Beklagtenseite	595
ff) Vertretung der Beklagten, Zustellungsvertretung	596
gg) Muster	597
hh) Anfechtungsbegründung, Frist	601
b) Nichtigkeitsklage	602
c) Einstweiliger Rechtsschutz	604
aa) Durchführung des einstweiligen Verfügungsverfahrens	604
bb) Vorbeugender Unterlassungsantrag	604
cc) Einstweilige Beschlussaussetzung	606
(1) Allgemeines	606
(2) Einstweilige Verfügungen im Rahmen der Anfechtung der Verwalterbestellung	607
d) Anfechtung eines Negativbeschlusses	614
e) Beschlussersetzung	615
f) Beschlussfeststellung	617
aa) Fristgebundene Beschlussfeststellung	617
bb) Feststellung des „richtigen“ Beschlussergebnisses	617
2. Sonstige Klagen gegen andere Eigentümer	619
a) Unterlassungs- und Beseitigungsklagen gegen andere Eigentümer	619
b) Klagen auf Herausgabe des Eigentums gegen andere Eigentümer	624
c) Zahlungsklagen gegen andere Eigentümer	626
III. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verband	
Wohnungseigentümergemeinschaft	630
1. Rückgriffsklagen	630
a) Aufwendungfersatzklage nach Notgeschäftsführung	631
b) Regress wegen Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands	
Wohnungseigentümergemeinschaft	633
2. Schadensersatzklagen	635
IV. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verwalter	637
1. Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Schadensersatz	637
2. Klage des Eigentümers gegen den Verwalter auf Vertragserfüllung	639
V. Streitigkeiten im Außenverhältnis	641
1. Klagen wegen Beeinträchtigung des Sondereigentums	641
2. Klagen wegen Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums mit Ausnahme der Bauträgerproblematik	643
3. Klagen gegen den Bauträger wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums	647

Inhaltsverzeichnis

C. Das Mandat für den Verband Wohnungseigentünergemeinschaft	650
I. Einführung	650
II. Mandat für den Verband Wohnungseigentünergemeinschaft gegen Wohnungseigentümer	650
1. Verfahren wegen Beitragsansprüchen	650
a) Klage auf Beitragszahlung („Hausgeldklage“)	651
b) Mahnverfahren	655
2. Sonstige Klagen	656
a) Klagen in Prozessstandschaft	656
b) Entziehungsklage	659
III. Mandat für den Verband Wohnungseigentünergemeinschaft gegen den Verwalter	662
1. Klage des Verbands Wohnungseigentünergemeinschaft gegen den Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen	663
2. Klage des Verbands Wohnungseigentünergemeinschaft gegen den Verwalter auf Rechnungslegung	665
3. Auskunftsklage	667
4. Schadensersatzklage	668
IV. Mandat für den Verband Wohnungseigentünergemeinschaft im Außenverhältnis	670
1. Einführung	670
2. Klagen in Prozessstandschaft	671
3. Überblick über die sonstigen Klagen des Verbands Wohnungseigentünergemeinschaft	673
D. Das Mandat für den Verwalter	674
I. Einführung	674
II. Mandat für den Verwalter gegen den Wohnungseigentümer	674
1. Anfechtungsklage	674
2. Sonstige Klagen: Verteidigung gegen Beschlussausführungsklage	676
III. Mandat für den Verwalter gegen den Verband Wohnungseigentünergemeinschaft	677
1. Feststellungsklage bei Unwirksamkeit einer Kündigung des Verwaltervertrags	678
2. Zahlungsklage Verwalterhonorar gegen den Verband Wohnungseigentünergemeinschaft und die Eigentümer	680
IV. Streitigkeiten im Außenverhältnis: Mandat für den Verwalter gegen Dritte	681
E. Sonstige prozessuale Muster	683
I. Allgemeine zivilprozessuale Muster	683
1. Streitverkündung	683
2. Einstweilige Verfügung	685

Inhaltsverzeichnis

3. Tatbestandsberichtigung	688
4. Urteilsergänzung	688
5. Prozesskostenhilfe	689
6. Wiedereinsetzung	690
7. Selbstständiges Beweisverfahren	692
II. Rechtsmittel	693
1. Berufung	694
2. Berufungsgrund	695
3. Gehörsrüge	696
4. Beschwerden	696
III. Übergangsrecht	698
 § 4 Die Wohnungseigentümergemeinschaft vor Gericht	701
A. Verfügungen nach Akteneingang	702
I. Zuständigkeitsfragen	702
1. Funktionelle Zuständigkeit	703
2. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	704
3. Sonderproblem: falsche Verweisung	707
4. Entscheidungen zur Zuständigkeit	708
II. Falsche Beklagtenpartei bei der Beschlussanfechtung	712
III. Zustellungsvertreter und Fehlen eines solchen	713
IV. Vorbereitung der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	717
B. Anberaumung des frühen ersten Termins	719
C. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	725
D. Einholung eines Sachverständigungsgutachtens und weitere diesbezügliche Korrespondenz und Entscheidungen	727
I. Beweiserhebung und Bekanntgabe ihres Ergebnisses	727
II. Pflichtverletzungen des Sachverständigen	731
III. Befangenheit und Vergütungsverlust des Sachverständigen	734
E. Erstinstanzliche Entscheidungen	738
I. Einführung	738
II. Klage des Verbands Wohnungseigentümergemeinschaft auf Hausgeld (Wohngeld)	741
1. Einführung	741
2. Einzelheiten zur Hausgeldklage	741
3. Mögliche Verteidigung des Hausgeldschuldners	742
a) Allgemeines	742
b) Ordnungsmäßigkeit des Hausgeldbeschlusses	742
c) Nichtigkeit	743

Inhaltsverzeichnis

d) Erfüllung	743
e) Aufrechnung	743
f) Zurückbehaltungsrechte	744
g) Verjährung	744
4. Einzelheiten zur gerichtlichen Entscheidung über eine Hausgeldklage	745
III. Urteil nach § 21 Abs. 8 WEG (Beschlussersetzungsklage)	747
1. Einführung	747
2. Voraussetzungen des Urteils	747
3. Subsidiarität der gerichtlichen Entscheidung	747
4. Besonderheiten von Klage und Urteil	748
IV. Urteile zur Beschlussanfechtung	750
V. Urteile zu Abwehransprüchen	763
F. Einstweilige Verfügungen in WEG-Sachen	768
I. Einführung	768
II. Mögliche Verfahren	768
III. Prozessuale	769
IV. Muster zu Verfahren nach §§ 935 ff. ZPO	769
G. Zweitinstanzliche Verfügungen	773
I. Einführung	773
II. Muster zweitinstanzlicher Verfügungen	774
H. Zweitinstanzliche Entscheidungen	777
I. Allgemeines	777
II. Muster von Beschlüssen des gemeinsamen Beschwerdegerichts	780
I. Streitwert	783
J. Beschluss nach § 91 a ZPO	786
I. Einführung	786
II. Nicht verbundene Anfechtungsklagen	786
III. Prozessuale	786
K. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung	788
I. Einführung	788
1. Allgemeines	788
2. Typische Vollstreckungssituationen	789
a) Vollstreckungen nach § 885 ZPO (Herausgabe)	789
b) Vollstreckungen nach § 887 ZPO (vertretbare Handlungen)	789
c) Vollstreckungen nach § 888 ZPO (unvertretbare Handlungen)	789
d) Vollstreckungen nach § 890 ZPO (Unterlassungen und Duldungen)	790
II. Muster	790

Inhaltsverzeichnis

L. Erstinstanzliche gerichtliche Entscheidungen zum Verwalter	795
I. Einführung	795
1. Allgemeines	795
2. Überblick zu den möglichen „Verwalterverfahren“ nach § 43 Nr. 3 WEG	796
II. Muster	797
M. Weitere Aufgaben des Gerichts	801
I. Terminprotokoll mit Vergleich	801
II. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	803
1. Beschluss über Wiedereinsetzung im Falle des § 46 Abs. 1 S. 3 WEG	803
2. Wiedereinsetzung bei Anrufung des falschen Berufungsgerichts	805
III. Prozesskostenhilfe	807
§ 5 Die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung	808
A. Grundlagen	811
I. Klärung der Vollstreckungsmöglichkeiten	812
II. Informationsbeschaffung	813
III. Außergerichtliche Beitreibungsmaßnahmen	815
1. Forderungsmanagement	815
2. Ratenzahlungsvereinbarungen	816
3. Versagung der Veräußerungszustimmung gemäß § 12 WEG	817
4. Entziehung des Wohnungseigentums gemäß §§ 18, 19 WEG	818
5. Ausfrieren	819
6. Anprangerung	820
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen	821
I. Vollstreckung gegen den ehemaligen Verwalter	821
II. Vollstreckung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer oder Dritte	823
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	824
I. Verwalterpflichten und Haftungspotenzial	825
II. Sachpfändung	825
III. Forderungspfändung	826
IV. Abgabe der Vermögensauskunft sowie der eidesstattlichen Versicherung	827
V. Beschaffung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen	827
VI. Muster für die Mobiliarvollstreckung	828
D. Die Immobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	831
I. Eintragung einer Sicherungshypothek	831
1. Grundlagen der Sicherungshypothek nach den §§ 866, 867 ZPO	831

Inhaltsverzeichnis

a) Sicherungshypothek neben anderen Vollstreckungsmaßnahmen	831
b) Vorteile der Sicherungshypothek gegenüber sofortiger Verwertung	832
c) Voraussetzungen der Sicherungshypothek	833
aa) Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	833
bb) Mindestbetrag der Sicherungshypothek nach § 866 Abs. 3 ZPO	833
cc) Zinsen und sonstige Nebenforderungen	834
dd) Verbot der Gesamthypothek nach § 867 Abs. 2 ZPO	835
ee) Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen	836
2. Sicherungshypothek bei Wohnungs- und Teileigentum	836
a) Sicherung trotz der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	836
b) Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gläubigerin	837
3. Kosten der Eintragung der Sicherungshypothek	840
a) Gerichtsgebühren	840
b) Rechtsanwaltsgebühren	840
4. Eintragung einer Arresthypothek nach den §§ 916 ff., 932 ZPO	841
a) Anordnung und Vollziehung eines Arrests	841
b) Besonderheiten der Arresthypothek nach § 932 ZPO	842
5. Behandlung der Sicherungshypothek in der Zwangsversteigerung	843
a) Zwangsversteigerung durch den Gläubiger der Sicherungshypothek	843
b) Zwangsversteigerung durch einen anderen Gläubiger	844
6. Die Sicherungshypothek in der Insolvenz des Eigentümers	846
a) Vollstreckungsverbote im Insolvenzeröffnungsverfahren	846
b) Vollstreckungsverbot im Insolvenzverfahren	847
c) Unwirksamkeit durch Rückschlagsperre	847
d) Anfechtbarkeit der Sicherungshypothek	848
II. Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum	849
1. Forderungsversteigerung, Teilungsversteigerung und Zwangsvoräußerung	849
2. Grundsätze der Rangfolge bei der Zwangsversteigerung	849
3. Der die Zwangsversteigerung betreibende Gläubiger	853
a) Vollstreckung durch einen sog dinglichen Gläubiger	853
b) Vollstreckung durch einen persönlichen Gläubiger	853
4. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	854
a) Allgemeine Voraussetzungen	854
b) Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ...	855
aa) Beitritt zu anhängigen Verfahren	855
bb) Wertgrenzen des Anspruchs	856
cc) Zeitliche Begrenzung des Vorrechts	857
dd) Titulierung der Ansprüche und Nachweis der Forderungsqualität ..	858
ee) Zeitpunkt des Nachweises des Anspruchs	859
ff) Ablösung eines Dritten und Teilzahlung des Schuldners	860
c) Zwangsversteigerung bei Verurteilung zur Veräußerung nach § 19 Abs. 1 WEG	861
5. Anordnung der Zwangsversteigerung und ihre Wirkungen	862

Inhaltsverzeichnis

a) Anordnung durch das Vollstreckungsgericht	862
b) Beschlagnahme des Zwangsversteigerungsobjekts mit Zubehör	862
6. Einstweilige Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens	863
a) Einstellung auf Bewilligung des Gläubigers nach § 30 ZVG	864
b) Einstellung auf Antrag des Schuldners nach § 30 a ZVG	864
c) Sittenwidrige Zwangsvollstreckung nach § 765 a ZPO	866
7. Versteigerung des Objekts	868
a) Festsetzung des Verkehrswerts des Grundstücks	868
b) Festsetzung des Versteigerungstermins	868
c) Feststellung des geringsten Gebots	869
aa) Deckungsgrundsatz und Übernahmegrundsatz	869
bb) Anmeldung vorrangiger Ansprüche	870
cc) Anmeldung und Glaubhaftmachung vorrangiger Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	870
dd) Geringstes Gebot bei mehreren betreibenden Gläubigern	871
ee) Geringstes Gebot bei Versteigerung aus § 19 WEG	873
d) Abhaltung des Versteigerungstermins	874
aa) Bekanntmachungsteil	874
bb) Abgeänderte Versteigerungsbedingung nach § 59 ZVG	874
cc) Bietzeit und Abgabe von Geboten	876
dd) Sicherheitsleistung des Bieters	876
e) Entscheidung über den Zuschlag	877
aa) Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden	877
bb) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichen der sog 5/10-Grenze	878
cc) Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichen der sog 7/10-Grenze	879
f) Wirkungen des Zuschlags	880
g) Rechte des Erstehers gegen Schuldner und Mieter	881
8. Die Verteilung des Versteigerungserlöses	881
III. Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum	882
1. Zweck der Zwangsverwaltung	882
a) Zwangsverwaltung neben der Zwangsversteigerung	882
b) Einziehung der Nutzungen für den betreibenden Gläubiger	882
c) Abwendung konkreter Gefahren für das Zwangsverwaltungsobjekt	883
d) Fragestellungen bei Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum	883
2. Rangfolge der Gläubiger bei der Zwangsverwaltung	884
a) Ausgaben der Zwangsverwaltung nach § 155 Abs. 1 ZVG	884
b) Rangfolge des § 155 Abs. 2 ZVG	886
c) Befriedigung der Gläubiger nach den §§ 156, 158 ZVG	888
d) Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft im Besonderen	889
3. Anordnung der Zwangsverwaltung	891
a) Voraussetzungen der Anordnung der Zwangsverwaltung	891

Inhaltsverzeichnis

b) Zwangsverwaltung wegen Ansprüchen der WEG-Gemeinschaft	891
4. Inbesitznahme des Zwangsverwaltungsobjekts.....	892
a) Anordnung und Beschlagnahme der Zwangsverwaltung	892
b) Anordnung der Zwangsverwaltung bei Fremdbesitz eines Dritten	893
aa) Formale Prüfung der Anordnungsvoraussetzungen	893
bb) Eigenbesitz des Schuldners und Fremdbesitz eines Dritten	894
cc) Berechtigter Besitz des Nießbrauchers	895
c) Umfang der Beschlagnahme nach den §§ 20, 21, 148 ZVG	895
aa) Grundstück und Zubehör	895
bb) Miet- und Pachtforderungen	895
cc) Beschlagnahme von Ansprüchen aus Untermietverträgen	896
dd) Enthaftung von Forderungen nach § 1123 Abs. 2 BGB	897
ee) Vorausverfügungen des Schuldners nach § 1124 BGB.....	897
5. Wohnrecht des Schuldners nach § 149 ZVG und Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjekts	899
a) Wohnrecht des Schuldners und Räumung	899
b) Handlungsoptionen bei Gefährdung des Zwangsverwaltungsobjekts ...	902
6. Nutzung des Zwangsverwaltungsobjekts im Allgemeinen	902
a) § 152 ZVG als Grundnorm der Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters.....	902
b) Vermietung und Verpachtung nach den §§ 5 ff. ZwVwV	903
aa) Übernahme bestehender Mietverhältnisse	903
bb) Vermietungspflicht und bewusster Leerstand.....	903
cc) Nutzung land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes	903
dd) Nutzung gewerblich genutzten Grundbesitzes	904
7. Fragen des Mietrechts in der Zwangsverwaltung	904
a) Bindungswirkung von Miet- und Pachtverträgen	904
aa) Forderungssicherung gegenüber Mietschuldnern	904
bb) Geltendmachung von Mietänderungen und Kündigung von Mietverträgen	905
cc) Instandhaltung und Instandsetzung.....	905
b) Pflicht zur Betriebskostenabrechnung	905
aa) Umfang der Abrechnungspflicht gegenüber Miatern	905
bb) Abrechnungspflicht gegenüber einem Ersteher	906
c) Pflicht zur Rückzahlung einer Mietkaution	907
aa) Abstrakte Pflicht zur Anlegung einer Mietkaution	907
bb) Kautionsrückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	908
8. Beendigung des Zwangsverwaltungsverfahrens	913
a) Gründe für eine Verfahrensbeendigung	913
aa) Gläubigerbefriedigung oder Insolvenz des Schuldners	913
bb) Antragsrücknahme oder fehlende Vorschusszahlung	913
cc) Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung	913
b) Verfahren bei Aufhebung der Zwangsverwaltung	914

Inhaltsverzeichnis

E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz	915
I. Ursachen der Insolvenz des Wohnungseigentümers	915
II. Systematische Erfassung der Ansprüche der Eigentümergemeinschaft	915
1. Ansprüche auf rückständige Leistungen als Insolvenzforderungen	915
2. Ansprüche nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	917
3. Anspruch auf abgesonderte Befriedigung	919
4. Insolvenzanfechtung von Leistungen vor Insolvenzeröffnung	920
III. Verfügungsberechtigung und Hausgeldzahlung im Insolvenzeröffnungsverfahren	920
1. Anordnung vorläufiger Sicherungsmaßnahmen	920
2. Zahlung von Hausgeld oder sonst fälliger Ansprüche	921
IV. Verwertung von Wohnungs- und Teileigentum im eröffneten Insolvenzverfahren	922
1. Wohnungs- und Teileigentum als Bestandteil der Insolvenzmasse.....	922
2. Erfüllung schwebender Verträge über den Grundbesitz	922
3. Freihändige Verwertung durch den Insolvenzverwalter	923
4. „Kalte Zwangsverwaltung“	924
V. Zwangswise Verwertung von Grundbesitz im Insolvenzverfahren	924
1. Zwangsversteigerung durch den Insolvenzverwalter oder durch Absonderungsberechtigte	924
2. Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 30 d ZVG	925
3. Konkurrenz von Forderungsversteigerung und Insolvenzversteigerung.....	927
VI. Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes durch den Insolvenzverwalter	927
 Stichwortverzeichnis	931

Bearbeiterverzeichnis

Mark Einsiedler

Richter am Kammergericht, Berlin

hat bearbeitet:

§ 4 Rn. 1–60, 84–120, 141–145, 166–175

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

§ 1 Rn. 1–10, 52–80, 125–129, 216–230, 289–350, 417–506; § 4 Rn. 61–83, 121–140, 146–165

Rüdiger Fritsch

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Solingen

§ 2 Rn. 1–18, 66–245, 301–341, 383–563, 728–780, 1028–1105; § 2 Rn. 19–65, 342–382, 621–704 (zs. mit Meier); § 5 Rn. 1–51

Prof. Ulrich Keller

Professur für Zwangsvollstreckungsrecht (Mobilien- und Immobilienvollstreckung sowie Insolvenzrecht), Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

§ 5 Rn. 52–373

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Professur für Privates Wirtschaftsrecht, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

§ 3 Rn. 1–14, 63–128, 138–144, 151–240

Thomas Meier

Diplombetriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Geschäftsführer der Pfeuffer Immobilien Verwaltung & Management GmbH, Nürnberg; Präsident des Bundesfachverbandes Wohnungs- und Immobilienverwalter eV, Nürnberg

§ 2 Rn. 705–727, 901–934; § 2 Rn. 19–65, 342–382, 621–704 (zs. mit Fritsch)

Martin Metzger

Geschäftsführer Alpina Hausverwaltung, Rosenheim

§ 2 Rn. 246–300, 781–900, 935–1027

Hardy Scheffler

Notar, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin

§ 1 Rn. 11–51, 81–124, 130–215, 231–288, 351–416, 507–521; § 3 Rn. 15–62, 129–137, 145–150

Peter Waßmann

Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK), zertifizierter Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudewerte, geschäftsführender Gesellschafter Peinemann-Hausverwaltung GmbH, Walsrode

§ 2 Rn. 546–620