
Inhaltsübersicht

Vorwort zur 4. Auflage	5
Bearbeiterverzeichnis	15
Alphabetisches Musterverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis	33
Allgemeines Literaturverzeichnis	39
§ 1 Begründung von Wohnungseigentum	45
A. Allgemeines	50
I. Gestaltungsaufgaben und -möglichkeiten	50
II. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	52
III. Miteigentumsanteile	55
B. Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum	59
I. Allgemeines	59
II. Teilungserklärung (§ 8 Abs. 1 WEG)	59
III. Teilungsvertrag	77
IV. Kombination von Teilungsvertrag und -erklärung	82
V. In Sonderheit: Stellplätze	82
VI. In Sonderheit: Annexeigentum	85
VII. In Sonderheit: Heizungsräume	88
C. Änderungen der Teilungserklärung/des Teilungsvertrags	91
I. Überblick	91
II. Änderung der Teilungserklärung	91
III. Änderung des Teilungsvertrags	92
IV. Umwandlung von gemeinschaftlichem in Sondereigentum (oder umgekehrt) ...	92
V. Veränderung von Miteigentumsanteilen	95
VI. Unterteilung eines Wohnungseigentums	96
VII. Vereinigung von Wohnungseigentum	100
VIII. Neuzuteilung von Sondereigentum	101
IX. Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum (oder umgekehrt)	104
X. Dereliktion von Wohnungseigentum	106
D. Gemeinschaftsordnung	107
I. Grundsätze	107
II. Öffnungsklauseln	115

III. Veräußerung von Wohnungseigentum	119
IV. Vereinbarungen zur Vermietung	134
V. Umlagevereinbarungen	137
VI. Verwaltungsvereinbarungen (Erhaltung)	145
VII. Benutzungsvereinbarungen	147
VIII. Vereinbarungen zu baulichen Veränderungen	150
IX. Vereinbarungen zu Beschlüssen ohne Versammlung	155
X. Vereinbarungen zur Versammlung der Wohnungseigentümer	156
XI. Vereinbarungen zur Beschluss-Sammlung	164
XII. Vereinbarungen zum Verwalter	169
XIII. Hausgeld, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	179
XIV. Verwaltungsbeirat	183
XV. Zusammenfassendes Muster	185
E. Sondernutzungsrechte (Sondernutzungsrechtsvereinbarungen)	199
I. Überblick	199
II. Begründung	202
III. Änderung einer Sondernutzungsvereinbarung	210
IV. Belastung einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung	210
V. Übertragung einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung	211
F. Mehrhausanlagen	214
I. Begriff	214
II. Teilungsvertrag/Teilungserklärung	214
III. Gemeinschaftsordnung	215
IV. Reihenhausanlagen	222
V. Sonstiges	223
G. Belastungen	226
I. Gemeinschaftliches Eigentum als dienendes Grundstück	226
II. Wohnungseigentum	228
H. Öffentliche Widmungen	230
I. Schließung der Wohnungsgrundbücher	230
I. Überblick	230
II. Aufhebung der Sondereigentumsrechte	230
III. Gegenstandsloswerden der Sondereigentumsrechte	233
IV. Vereinigung aller Sondereigentumsrechte in einer Hand	233

J. Wohnungserbbaurecht	234
I. Gegenstand	234
II. Aufteilung	235
III. Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten	237
IV. Änderungen	237
K. Kauf eines Wohnungseigentums	238
I. Überblick	238
II. Gebrauchtes Wohnungseigentum	238
 § 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Verwaltung	243
A. Das Verwalteramt	251
I. Die Übernahme der Verwaltung	251
II. Die Beendigung des Verwalteramts	275
B. Der Verwaltervertrag	277
I. Die Auswirkungen des WEMoG auf die Gestaltung des Verwaltervertrags	278
II. Die Gestaltung des Verwaltervertrags und die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	287
III. Auswirkungen des § 6 Abs. 1 COVMG auf den Verwaltervertrag	288
IV. Die Verwaltervollmacht	289
V. Muster eines Verwaltervertrags	289
VI. Beschlussmuster zur Verwalterbestellung und zum Abschluss des Verwaltervertrags	303
VII. Muster für Geschäftsführungsbeschlüsse	305
VIII. Die Beendigung von Verwalteramt und -vertrag	308
IX. Überleitung von Verwalteramt und -vertrag bei Rechtsformwechsel	314
C. Kaufmännische Verwaltung	315
I. Jahresabrechnung und Vermögensbericht	315
II. Der Wirtschaftsplan	344
III. Beschlüsse zu Erhaltungs- und weiteren Rücklagen	351
IV. Der Verwaltungsbeirat	353
V. Die Eigentümerversammlung	366
VI. Die Beschluss-Sammlung	390
VII. Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung	397
VIII. Beschlüsse zu Rechtsangelegenheiten	407
IX. Sonstige Verwaltungsangelegenheiten	415

D. Technische Verwaltung	433
I. Die Auswirkungen des WEMoG	434
II. Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums	434
III. Bauliche Veränderungen	458
IV. Gebäudeenergiegesetz	483
V. Umsetzung der HeizkostenV 2022 durch den Verwalter	498
VI. Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht	503
E. Der Verwalter als Unternehmer	539
I. Einführung	539
II. Die Berufszulassung von Immobilienverwaltern und Maklern	542
III. Die Zertifizierung von Immobilienverwaltern	544
IV. Der Versicherungsschutz für den Verwalter	548
V. Die Kalkulation der Vergütung des Verwalters	552
F. Finanzierung	574
I. Eigenfinanzierung	575
II. Fremdfinanzierung	576
G. Versicherungsschäden	582
I. Versicherungspflichten der GdWE	583
II. Pflichten des Verwalters	583
III. Die Mitversicherung des Sondereigentums	584
IV. Abwicklung von Schäden im Bereich des Sondereigentums	584
V. Abwicklung von Schäden im Gemeinschafts- und im Sondereigentum	586
VI. Pflichten der Wohnungseigentümer	586
VII. Muster zu Versicherungsangelegenheiten	587
H. Datenschutz	590
I. Umsetzung Datenschutz und Datensicherheit in der Hausverwaltung	590
II. Benennung eines Datenschutzbeauftragten (intern oder extern)	591
III. Verantwortlichkeit im Verhältnis Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)	592
IV. Verarbeitung personenbezogener Daten	595

§ 3 Die Wohnungseigentümergeinschaft im Streit	627
A. Einführung in das Verfahrensrecht	630
I. Systematischer Überblick	630
II. Einzelheiten	631
B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer	641
I. Systematischer Überblick	641
II. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	642
III. Das Mandat für den Wohnungseigentümer gegen andere Wohnungseigentümer	683
IV. Das Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verwalter	703
V. Streitigkeiten im Außenverhältnis	709
C. Das Mandat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	716
I. Einführung	716
II. Das Mandat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer	717
III. Das Mandat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter	727
D. Das Mandat für den Verwalter	745
I. Einführung	745
II. Klage des Verwalters gegen die Gemeinschaft	747
E. Sonstige prozessuale Muster	756
I. Allgemeine zivilprozessuale Muster	756
II. Rechtsmittel	767
§ 4 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor Gericht	776
A. Verfügungen nach Akteneingang	779
I. Vorläufige Streitwertfestsetzung (§ 63 Abs. 1 S. 1 GKG)	779
II. Prozesskostenhilfe (§§ 114 ff. ZPO)	781
III. Zuständigkeit	791
IV. Falsche Beklagtenpartei bei der Beschlussanfechtung (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG)	801
V. Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG)	802
VI. Vorschaltverfahren (§ 15a Abs. 1 S. 1 EGZPO)	803

B. Einleitungsverfügung und Verfahrensverbindung	804
I. Anberaumung des frühen ersten Termins und Ladung der Parteien (§ 275 ZPO)	804
II. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens und Versäumnisurteil (§ 276 ZPO)	809
III. Verbindung verschiedener Verfahren (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG, § 147 ZPO)	813
IV. Mediation und Güterichter (§§ 278 Abs. 5 S. 1, 278a ZPO)	815
V. Widerklage (§ 33 Abs. 1 ZPO)	816
VI. Streitgenossenschaft, Streitverkündung, Streithilfe	816
C. Verfahrensleitung, mündliche Verhandlung und Ausnahmen	818
I. Verfahrensleitung	818
II. Mündliche Verhandlung und Güteverhandlung (§ 278 ZPO)	822
III. Schriftliches Verfahren (§ 128 Abs. 2 ZPO)	825
IV. Schriftliches Verfahren nach billigem Ermessen (§ 495a ZPO)	826
D. Beweisaufnahme (§§ 355 ff. ZPO)	828
I. Beweisbeschluss (§§ 358 ff. ZPO)	828
II. Beweismittel (§§ 371 ff. ZPO)	830
E. Erstinstanzliche Entscheidung	845
I. Überblick	846
II. Abwehrklagen (§§ 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1, 43 Abs. 2 Nr. 1, 2 WEG, § 1004 BGB)	848
III. Hausgeldklage (§§ 16, 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	854
IV. Verwalterklage (§§ 26 ff., 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	860
V. Beschlussklagen (§§ 44 Abs. 1 S. 1, 2, 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG)	866
VI. Streitwertbeschluss (§ 63 GKG)	884
VII. Kostenentscheidung nach übereinstimmender Erledigung (§ 91a ZPO)	886
F. Einstweiliger Rechtsschutz (§§ 916 ff. ZPO)	887
I. Arrest (§§ 916 ff. ZPO)	888
II. Einstweilige Verfügung (§§ 935 ff. ZPO)	888
G. Zweitinstanzliche Verfügungen und Entscheidungen	896
I. Berufung (§§ 511 ff. ZPO)	896
II. Sofortige Beschwerde und Beschlüsse des Beschwerdegerichts im einstweiligen Verfügungsverfahren (§§ 567 ff. ZPO)	904

H. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung	908
I. Vollstreckungsvoraussetzungen	908
II. Typische Vollstreckungssituationen	909
§ 5 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung	917
A. Grundlagen	920
I. Klärung der Vollstreckungsmöglichkeiten	921
II. Informationsbeschaffung	922
III. Außergerichtliche Beitreibungsmaßnahmen	924
B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen	930
I. Vollstreckung gegen den ehemaligen Verwalter	930
II. Vollstreckung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer oder Dritte	932
C. Die Mobiliarvollstreckung in Wohnungseigentum	934
I. Verwalterpflichten und Haftungspotenzial	934
II. Sachpfändung	935
III. Forderungspfändung	936
IV. Abgabe der Vermögensauskunft sowie der eidesstattlichen Versicherung	936
V. Beschaffung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen	937
VI. Muster für die Mobiliarvollstreckung	937
D. Die Immobiliervollstreckung in Wohnungseigentum	940
I. Eintragung einer Sicherungshypothek	940
II. Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum	960
III. Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum	995
E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz	1029
I. Ursachen der Insolvenz des Wohnungseigentümers	1029
II. Systematische Erfassung der Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1030
III. Verfügungsberechtigung und Hausgeldzahlung im Insolvenzeröffnungsverfahren	1036
IV. Verwertung von Wohnungs- und Teileigentum im eröffneten Insolvenzverfahren	1037
V. Zwangsweise Verwertung von Grundbesitz im Insolvenzverfahren	1040
VI. Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes durch den Insolvenzverwalter	1043
Stichwortverzeichnis	1047