

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Verzeichnis der Bearbeiter	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

A. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

I. Der Teilungsvertrag, § 3 WEG	1
1. Umwandlung von Allein- oder Gesamthandseigentum in Miteigentum	1
2. Die Einräumung von Eigentum an Wohnungen und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Sondereigentum)	3
3. Die Einräumung von Sondereigentum an ausschließlich nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbezentren, Tiefgaragen)	16
4. Der Aufteilungsplan	16
5. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	18
6. Die Einigung über die Rechtsänderung und die Grundbucheintragung	19
7. Die vertragliche Begründung von Wohnungserbbaurechten	20
8. Der Verband als Wohnungseigentümer	24
II. Die Teilungserklärung, § 8 WEG	27
1. Die Teilung eines zu errichtenden Gebäudes	27
2. Die Teilung eines Bestandsbaus	31
3. Die Teilung bei unbestimmter Bauplanung in mehreren Bauabschnitten	31
4. Die Errichtung der Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	34
5. Die Teilungserklärung als Stammurkunde mit Baubeschreibung und anderen Bestimmungen zu generellen Pflichten des teilenden Eigentümers	36
6. Die Begründung von Wohnungserbbaurechten durch Teilung	41
7. Die Teilung nach § 3 und § 8 WEG in einer Urkunde	42

B. Die Änderung von Teilungsvertrag und -erklärung

I. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher	43
1. Die Behebung von Gründungsmängeln (fehlgeschlagene Begründung von Sondereigentum)	43
2. Abweichende innere Ausgestaltung des Sondereigentums (Lage der Fenster, innere Aufteilung)	45
3. Aufteilung/Zusammenlegung von Raumeinheiten	46
4. Zusätzliche/weniger Räume	49
5. Grundrissabweichung	50

6. Abgrenzung von Sondereigentum (nachträgliche Einbeziehung von Gemeinschafts- in Sondereigentum)	52
7. Abweichende Gebäudelage auf dem Grundstück	52
8. Änderungen der Miteigentumsanteile	53
II. Die Änderung durch den teilenden Eigentümer aufgrund von Vollmachten in den notariellen Erwerbsverträgen	54
1. Die Bauträgervollmacht in den notariellen Erwerbsverträgen	54
2. Die Begründung von Wohnungseigentum in mehreren Bauabschnitten	62
3. Die Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum	68
4. Die Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum	72
5. Der Wegfall geplanter Gebäude	72
III. Die nachträgliche Änderung durch Vertrag aller Wohnungseigentümer	75

C. Die Auflösung der Gemeinschaft

I. Die Aufhebung durch Vereinbarung gemäß § 4 WEG	77
II. Die Aufhebung wegen Realteilung	79
1. Die vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung	79
2. Antrag auf Zustimmung zu einer Aufhebungsvereinbarung	81

D. Die Gemeinschaftsordnung

I. Checkliste für Regelungsinhalte	83
II. Beispiele für typische Gemeinschaftsordnungen (Geschosswohnungsbau) ...	94
1. Vorbemerkungen	94
2. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete herkömmliche Wohnanlage mit im Teileigentum stehenden Einzelstellplätzen und Stellplätzen in Mehrfachparkern in der Tiefgarage	94
3. Gemeinschaftsordnung für eine im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit annähernd gleichgroßen Wohnungen, ohne Tiefgarage und Garten im innerstädtischen Bereich	125
4. Gemeinschaftsordnung für einen im Geschosswohnungsbau errichteten Altbau in reinem Wohngebiet mit vermieteten Wohnungen, Kellern und einem Speicher	130
III. Kleine Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, im Geschosswohnungsbau zu errichtende/errichtete Wohnanlage mit Garten und oberirdischen Garagen im reinen Wohngebiet	141
IV. Reihenhäuser: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende/errichtete Reihenwohnanlage mit jeweils eigener Infrastruktur	146
V. Große Gemeinschaften: Gemeinschaftsordnung für eine im Stadtzentrum zu errichtende Geschäfts- und Wohnhausanlage	152
VI. Mehrhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in zwei Bauabschnitten zu errichtende Mehrhausanlage	167
VII. Reine Wohnanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine kleine, reine Wohnanlage	177
VIII. Reine Gewerbeanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine reine Gewerbeanlage	179
IX. Gemischte Anlagen: Gemeinschaftsordnung für eine aus einem Gebäude bestehende Wohn- und Geschäftshausanlage	184

X. Ferienhausanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine zu errichtende Ferienwohnanlage im Fremdenverkehrsgebiet	188
XI. Hotelanlagen: Gemeinschaftsordnung für eine in Wohnungseigentum zu errichtende Hotelanlage	192
XII. Änderung der Gemeinschaftsordnung	209
1. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch den teilenden Eigentümer	209
2. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die „Wohnungseigentümer“ mittels Vereinbarung	211
3. Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die Wohnungseigentümer mittels Eigentümerbeschlusses auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	213

E. Sondernutzungsrechte

I. Begriffsbestimmung und Inhalt	217
1. Begriff des Sondernutzungsrechtes, Ausgestaltungen und Abgrenzungen	217
2. Typische Sondernutzungsrechte	235
3. Sondernutzungsrechte mit der Befugnis zu baulichen Veränderungen ...	245
4. Sondernutzungsrechte bei Reihen- und Doppelhäusern	251
5. Sondernutzungsrechte am Sondereigentum	259
6. Turnusmäßige Sondernutzung bei gemischt genutzten Wohnungs- und Teileigentumsanlagen	260
II. Begründung von Sondernutzungsrechten	263
1. Begründung von Sondernutzungsrechten mit der Aufteilung	263
2. „Parken“ von Sondernutzungsrechten	266
3. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch vorbehaltene Zuordnung	268
4. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten durch aufschiebend bedingte Zuordnung	273
5. Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	279
6. Vollmachten/Ermächtigungen zur Begründung von Sondernutzungsrechten	287
7. Begründung von Sondernutzungsrechten durch legitimierten Mehrheitsbeschluss	290
III. Übertragung von Sondernutzungsrechten	295
1. Änderung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten (ohne Wechsel des Berechtigten)	295
2. Übergang von Sondernutzungsrechten mit dem übertragenen Wohnungseigentum	296
3. Isolierte Übertragung von Sondernutzungsrechten ohne Notwendigkeit einer Kaufpreissicherung	298
IV. Belastung von Sondernutzungsrechten	302
V. Veränderungen bei Sondernutzungsrechten	305
1. Gegenständliche Veränderungen in den Nutzungsbereichen von Sondernutzungsrechten	305
2. Inhaltliche Veränderungen von Sondernutzungsrechten	306
3. Umwandlung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	308
4. Pfändung von Sondernutzungsrechten	309
VI. Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten	312

F. Benutzungsordnungen

I. Hausordnung	317
II. Garagenordnung	325
III. Gartenordnung	328
IV. Spielplatzordnung	330
V. Schwimmbadordnung	332
VI. Miteigentümerordnung	334

G. Grundbuchrecht

I. Beteiligung mehrerer Grundstücke	337
1. Die Vereinigung von Grundstücken vor der Aufteilung in Wohnungseigentum	337
2. Die Zuschreibung von Grundstücken vor der Aufteilung in Woh- nungseigentum	343
3. Die Zubuchung von Miteigentumsanteilen am Wegegrundstück zum Wohnungseigentum	348
4. Die Einbeziehung eines weiteren Flurstücks in das gebildete Wohnungseigentum	352
5. Die Herauslösung einer unbebauten Grundstücksfläche aus dem gebil- deten Wohnungseigentum	356
6. Die Herauslösung einer bebauten Grundstücksfläche aus dem gebilde- ten Wohnungseigentum	360
II. Eintragung von Änderungen der GO oder des Gesetzes	365
1. Zweckbestimmungsänderungen	365
2. Die nachträgliche Schaffung einer Öffnungsklausel	368
3. Die Zustimmung dinglich Berechtigter	371
4. Checkliste für häufige Änderungen der Gemeinschaftsordnung	375
III. Sonstige Fallgestaltungen	377
1. Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	377
2. Immobilienerwerb des WEG-Verbandes im Wege der Zwangsvollstre- ckung	382
3. Die Veräußerungszustimmung des Verwalters	383
4. Die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss	387
5. Die Eintragung gerichtlicher Vergleiche als Inhalt des Sondereigentums	389
6. Die Eintragung aufgrund gerichtlicher Titel gem. § 894 ZPO	394
7. Unschädlichkeitszeugnisse	398
8. Fremdenverkehrsdienstbarkeit	405
9. Ausdrückliche Eintragung einer Haftungsklausel	408
IV. Gemeinschaftliche Infrastruktur mit Nachbargrundstücken	410
1. Regelungen zur Ausübung einer Grunddienstbarkeit an dem Nachbar- grundstück	410
2. Grunddienstbarkeit zur Berechtigung des Überbaus	412
3. Grunddienstbarkeit zur Einräumung von oberirdischen Geh- und Fahrtrechten	417
4. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Kinder- spielplatzes durch Nachbareigentümer	418
5. Grunddienstbarkeit über Leitungsrechte	419
6. Grunddienstbarkeit mit Entlüftungsregelung zugunsten der benachbar- ten Tiefgarage	420

7. Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Heizanlage durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks	421
8. Reallast über die Lieferverpflichtungen wegen des Bezugs von Heizwärme und Warmwasser aus der Heizzentrale der WE-Gemeinschaft mit entsprechender Reallast über die Zahlungsverpflichtungen der Nachbareigentümer sowie Grunddienstbarkeit mit Unterlassungsverpflichtung	422
V. Konzeptionelle Lösungen für Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen und auf dem Grundstück	435
1. Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum	435
2. Tiefgarage im Sondereigentum	435
3. Tiefgarage im Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht an Zufahrtswegen und Abfahrtsrampe	436
4. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit eigenständiger Buchung	437
5. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage mit zusammengefasster Buchung	438
6. Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Abstellplatz (in der Tiefgarage bzw. auf dem Grundstück)	439
7. Gemeinsame Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück und Absicherung von Durchfahrt- und Überfahrtsrechten	441
8. Sondernutzungsrechte an einem im Sondereigentum stehenden Mehrfachparker	443
9. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz auf dem Grundstück mit eigenständiger Buchung	446
10. Sondereigentum am einzelnen Pkw-Abstellplatz in einem Duplexparker	448

H. Das Rechnungswesen der Gemeinschaft

I. Der Wirtschaftsplan	451
1. Der Standardwirtschaftsplan	451
2. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen ohne vereinbarte wirtschaftliche Trennung	459
3. Der Wirtschaftsplan bei Mehrhausanlagen mit vereinbarter wirtschaftlicher Trennung	463
4. Der Wirtschaftsplan bei bauabschnittsweiser Herstellung der Anlage ...	469
5. Der Wirtschaftsplan bei zahlungsunfähigem Wohnungseigentümer	473
6. Der Wirtschaftsplan bei Insolvenz und Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentümers	477
7. Der Beschluss des Wirtschaftsplans	480
8. Der Beschluss über die Fälligkeit der Vorschüsse und die Fortgeltung des Wirtschaftsplans	482
9. Beschlüsse in Geldangelegenheiten, § 21 Abs. 7 WEG	486
10. Die gerichtliche Ergänzung der Vorschüsse	488
II. Die Jahresgesamtabrechnung	493
1. Die Standardabrechnung mit Heizkostenabrechnung	493
2. Die vermietergerechte Abrechnung	500
3. Die Jahresabrechnung mit jahresübergreifender Abrechnung der Sonderumlage für eine Sanierung	506
4. Der Beschluss über die Nachschüsse oder Anpassung der Vorschüsse, § 28 Abs. 2 S. 1 WEG	509

5. Die Beschlüsse über Nachschüsse/Anpassung der Vorschüsse in Mehrhausanlagen bei vereinbarter getrennter Beschlusszuständigkeit	512
6. Der Beschluss über die Rechnungslegung durch den Verwalter	516
III. Die Jahreseinzelnabrechnungen	520
1. Die Standardeinzelnabrechnung	520
2. Die Abrechnung bei Eigentümerwechsel	529
3. Die Abrechnung bei Zwangsverwaltung	535
4. Die Abrechnung bei eröffnetem Insolvenzverfahren	538
5. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung in Mehrhausanlagen	542
6. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung von Wohnungen und Tiefgarage	546
7. Die Abrechnung nach Abschluss eines Verfahrens nach § 44 WEG	550
8. Der Vermögensbericht, § 28 Abs. 4 WEG	553
IV. Maßnahmen gegen säumige Wohnungseigentümer	558
1. Das Mahnschreiben des Verwalters	558
2. Das Mahnschreiben des beauftragten Rechtsanwalts	560
3. Die Abtretung der Mietforderung	563
4. Der Mahnbescheid	564
5. Der Beschluss über die Versorgungssperre	566
6. Der Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums	569
7. Der Beschluss über die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	571

I. Die Eigentümerversammlung

I. Checkliste für den Verwalter zur Sammlungsvorbereitung und -leitung .	573
II. Einberufung zu Eigentümerversammlungen	577
1. Die Einberufung durch den Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung	577
2. Die Einberufung durch den Verwalter auf Veranlassung von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer	582
3. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats beim Fehlen eines Verwalters	583
4. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bei pflichtwidriger Weigerung des Verwalters	585
5. Die Einberufung durch einen hierzu gerichtlich ermächtigten Wohnungseigentümers	587
III. Tagesordnung	588
1. Tagesordnung für eine ordentliche Eigentümerversammlung	588
2. Antrag eines Wohnungseigentümers auf Aufnahme eines Beschlussantrags in die Tagesordnung	591
IV. Vertretungsvollmacht	593
V. Geschäftsordnungsbeschlüsse	597
1. Beschluss über die Teilnahme Dritter	597
2. Bestimmung des Versammlungsleiters	600
3. Bestimmung des Protokollführers	601
4. Redeverbot/Redebeschränkung	602
5. Versammlungsausschluss	603
6. Vertagung der Versammlung	604
VI. Typische Eigentümerbeschlüsse	606
1. Beschluss über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse (Jahresabrechnung)	606
2. Beschluss über Vorschüsse (Wirtschaftsplan)	607

3. Entlastung des Verwalters	609
4. Entlastung des Verwaltungsbeirats	610
5. Sanierungsbeschluss	611
6. Sonderumlagenbeschlüsse	622
7. Vertragsabschlüsse	624
8. Beschlüsse über die Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten	626
9. Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss zur Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (hier: Beseitigung baulicher Veränderungen)	627
10. Negativbeschlüsse	629
11. Änderung der Verteilerschlüssel für Betriebskosten und bestimmte Erhaltungsmaßnahmen (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG) in Kombination mit Gestattung bestimmter Maßnahmen (§ 20 Abs. 1 WEG)	631
12. Beschluss zur gemeinschaftlichen Geltendmachung von Individualansprüchen einzelner Eigentümer	641
13. Beschluss zur Aufnahme eines Verbandskredits unter interner Freistellung von Selbstzahlern	642
VII. Der Zweitbeschluss	649
VIII. Beschlussverkündung	652
1. Verkündung eines angenommenen Beschlussantrags	652
2. Verkündung eines abgelehnten Beschlussantrags	655
3. Verkündung bei Stimmrechtsmissbrauch	655
IX. Versammlungsprotokoll	658
X. Der einstimmige Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG	662
XI. Beschluss-Sammlung (§ 24 Ab. 7 und 8 WEG)	665

J. Der Verwalter

I. Bestellung und Weiterbestellung	671
1. Die Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	671
2. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss	681
3. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss	698
II. Musterverwalterverträge	701
1. Vertrag zwischen dem Verwalter und der Eigentümergeinschaft	701
2. Vertrag zwischen dem Verwalter und dem Sondereigentümer	754
III. Abschluss und Änderung des Verwaltervertrags	760
1. Abschluss durch den teilenden Eigentümer/Bauträger	760
2. Abschluss auf der Grundlage eines Eigentümerbeschlusses	763
3. Ermächtigungsbeschluss zum Abschluss durch Beirat	770
4. Änderungen des Verwaltervertrages	775
IV. Die Verwaltervollmacht	779
V. Verwalterzustimmungen	782
1. Zustimmung zur Veräußerung	782
2. Zustimmung zu einer baulichen Veränderung	792
3. Zustimmung zur Vermietung	798
4. Zustimmung zur Nutzung von Sondereigentum	801
VI. Abberufung des Verwalters	806
1. Regelung der Abberufung in der GO	806
2. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung	807
3. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund	811
VII. Amtsniederlegung	821
1. Regelung der Niederlegung in der GO	821
2. Niederlegungserklärung	822

VIII. Beendigung des Verwaltervertrags	825
1. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemeinschaft	825
2. Ordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Verwalter	831
3. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch die Gemein- schaft	833
4. Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags durch den Ver- walter	846
IX. Checkliste: Vorgehen bei Verwalterwechsel	849

K. Der Verwaltungsbeirat

I. Bestellung und Weiterbestellung	851
1. Die Bestellung durch Eigentümerbeschluss	851
2. Die Weiterbestellung durch Eigentümerbeschluss	858
II. Wahl des Vorsitzenden durch die Beiratsmitglieder	861
III. Bestellung eines Ersatzmitglieds	864
IV. Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	867
V. Regelungen zum Entgelt	872
1. Aufwandsentschädigung	872
2. Vergütung	877
VI. Eigentümerbeschlüsse zur Regelung der Haftung	881
1. Beschränkung der Haftung des Verwaltungsbeirats	881
2. Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Ver- waltungsbeirat	887
VII. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	891
VIII. Beendigung der Amtszeit	897
1. Eigentümerbeschluss zur ordentlichen Abberufung	897
2. Eigentümerbeschluss zur Abberufung aus wichtigem Grund	899
3. Niederlegungserklärung	902

L. Das Verfahrensrecht

I. Die Haftungsklage (§ 43 Abs. 1 S. 2 WEG)	905
II. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG ...	911
1. Eigentümerklage auf Unterlassung von Störungen aus zweckbestim- mungswidriger Nutzung von Sondereigentum, § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG	911
2. Grenzstreitigkeit zwischen Sondernutzungsberechtigten, § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG	922
3. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung im Sondereigentum, § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG	926
4. Klage wegen sachenrechtlicher Zuordnung, § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG ...	929
III. Streitigkeiten zwischen alleinberechtigter Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern nach § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG	933
1. Beitragsklage, auf Wirtschaftsplan gestützte Beiträge zu Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	933
2. Beitragsklage, auf Sonderumlage gestützte Beiträge zur Kostentragung	939
3. Beitragsklage, auf Jahresabrechnung gestützte Nachschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG)	941
4. Klage auf Gestattung des Zutritts zum Sondereigentum, § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG (Bsp. Hausschwammsanierung)	943
5. Klage auf Entschädigung wegen Inanspruchnahme des Sondereigen- tums, § 14 Abs. 3 WEG	946

6. Klage auf Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderung, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Gartenzaun)	950
7. Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Spielsalon)	956
8. Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Sondernutzung von Gemeinschaftseigentum, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Dachboden)	965
9. Klage auf Unterlassung von Hausordnungsverstößen, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Klavierspiel außerhalb festgelegter Ruhezeiten)	968
10. Klage auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondernutzungsflächen, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Wohnmobil auf Pkw-Stellplatz)	973
11. Klage auf Einräumung von Mitbesitz am Gemeinschaftseigentum, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Waschküche)	977
12. Klage auf Unterlassung von Störungen beim Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Fahrrad im Hausflur) ...	980
13. Klage auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bei Instandsetzungspflicht des Sondereigentümers, § 42 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Balkon)	982
14. Klage auf Schadenersatz wegen unterbliebener Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Bsp. Hausschwamm)	986
15. Verpflichtungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen § 18 Abs. 4 WEG	991
IV. Streitigkeiten zwischen Gemeinschaft bzw. Wohnungseigentümern und Verwalter nach § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG	994
1. Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den abberufenen Verwalter auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	994
2. Untätigkeitsklage gegen den Verwalter wegen Erstellung der Jahresabrechnung und Vorlage des Vermögensberichts (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	997
3. Verpflichtungsklage gegen den Verwalter wegen Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG	1001
4. Klage des Verwalters wegen Sondervergütung	1004
5. Klage des Verwalters wegen Feststellung unwirksamer Kündigung und Verwalterhonorar	1007
6. Protokollberichtigung	1010
V. Beschlussklagen, § 44 WEG	1013
1. Anfechtung des Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen und Anpassung beschlossener Vorschüsse, Verwalterentlastung und Beiratsentlastung	1013
2. Anfechtung Verwalterbestellung, Wiederbestellung	1025
3. Klage auf Verwalterabberufung (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG)	1026
4. Anfechtung Mängelgewährleistungsvergleich mit dem Bauträger	1033
5. Anfechtung Sanierungsmaßnahme (Bsp. energetische Modernisierung mit Fördermitteln und Darlehensaufnahme)	1036
6. Anfechtung Gestattung baulicher Veränderung	1045
7. Anfechtung Entziehung des Wohnungseigentums, § 17 WEG (fehlende Abmahnung)	1047
8. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage wegen unzulässiger Bildung von Untergemeinschaften (Mehrhausanlage)	1050
9. Anfechtung Abwälzung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten und Negativbeschlussfassung (Bsp. Fenster)	1056
10. Nichtigserklärung (Bsp. Nutzungsaufteilung zwischen Alt- und Neubau)	1060

11. Beschlussfeststellung, Gültigerklärung eines von der Niederschrift abweichenden Beschlusses	1064
12. Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung der Eigentümerversammlung und Aufnahme von Tagesordnungspunkten	1067
13. Klage auf Gestattung baulicher Veränderung, § 44 WEG (Bsp. Terrassenbelag)	1070
14. Klage auf Instandsetzung, § 44 WEG (Bsp. Dachabdichtung)	1073
VI. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters, § 18 Abs. 2 Nr. 2 und 44 Abs. 1 S. 2 WEG	1078
VII. Der vorläufige Rechtsschutz	1087
1. Vorbemerkungen	1087
2. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den ehemaligen Verwalter auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und vorläufige Untersagung von Kontoverfügungen	1087
3. Antrag auf Verbot der Ausführung eines Eigentümerbeschlusses bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Anfechtungsklage	1094
4. Antrag auf Anordnung eines Baustopps bei eigenmächtiger Vornahme einer baulichen Veränderung	1098
VIII. Die Wohnungseigentumsentziehungsklage, § 17 WEG	1101
IX. Der Verweisungsantrag	1111
X. Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Prozesspflegers, § 57 ZPO	1113

M. Die Zwangsvollstreckung

I. Vorbemerkungen	1115
II. Die Zwangsvollstreckung aus Hausgeldtiteln gegen den Miteigentümer	1116
1. Vorbemerkungen	1116
2. Vollstreckungsauftrag, § 754 ZPO	1122
3. Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, §§ 829, 835 ZPO – Pfändung der Miete	1136
4. Pfändung von Rückübertragungsansprüchen bei nicht- oder teilwertierenden Grundschulden	1148
5. Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, § 867 ZPO	1158
6. Zwangsversteigerungsantrag	1163
7. Antrag auf Zwangsversteigerungsbeitritt	1173
8. Zwangsverwaltungsantrag	1175
9. Anmeldung von Beitragsrückständen in der Zwangsversteigerung	1183
10. Antrag auf Titelschreibung bei Erstreckung des Hausgeldanspruchs gegen den Rechtsnachfolger des Schuldners	1185
III. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Vornahme einer Handlung	1189
1. Antrag auf Gestattung der Ersatzvornahme und Leistung eines Kostenvorschusses, § 887 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den Bewohner einer Eigentumswohnung	1189
2. Antrag auf Festsetzung von Zwangsmitteln, § 888 ZPO – Verpflichtung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung durch den die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnenden Wohnungseigentümer	1192
IV. Die Zwangsvollstreckung aus Titeln wegen Herausgabe	1194
1. Antrag auf Herausgabe beweglicher Sachen, § 883 Abs. 1 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen den ehemaligen Verwalter wegen Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	1194
2. Antrag auf Herausgabe unbeweglicher Sachen, § 885 ZPO – Zwangsvollstreckungsantrag gegen einen Wohnungseigentümer wegen Räumung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Raums	1196

V. Die Zwangsvollstreckung aus Unterlassungstiteln – Der Ordnungsmittelantrag, § 890 ZPO	1199
VI. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1203
1. Vollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft – Kontenpfändung	1203
2. Vollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer – Kontenpfändung	1214
3. Vollstreckung in die Sozialansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer	1225

N. Die Vermietung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

I. Regelungen im Mietvertrag	1237
1. Abrechnung der Betriebskosten auf Basis der WEG-Jahresabrechnung	1237
2. Bindung des Mieters an eine WEG-Hausordnung	1237
II. Klagen und Anträge wegen der Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum	1239
1. Klage der Gemeinschaft gegen den Pächter/Mieter auf Unterlassung der Nutzung eines Ladens als Restaurant	1239
2. Klage der Gemeinschaft gegen den vermietenden Eigentümer auf Unterlassung der Nutzung eines Ladens als Praxis	1241
3. Klage der Gemeinschaft gegen einen Mieter auf Unterlassung der Tierhaltung	1245
4. Klage eines Eigentümers gegen einen Mieter auf Unterlassung von Störungen durch Grillen	1247
5. Klage gegen den Mieter auf Einhaltung der turnusmäßig festgelegten Nutzung von Gemeinschaftseigentum	1249
6. Klage der Gemeinschaft gegen den Mieter auf Beseitigung einer von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung	1249
7. Klage der Gemeinschaft gegen den Mieter auf Feststellung der Duldungspflicht zwecks Beseitigung einer vom vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommenen baulichen Veränderung	1251

O. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte des Bauträgervertrages

I. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	1255
1. Vollmacht für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bauträgervertrag	1255
2. Abnahme durch die Gemeinschaft nach Beschlussfassung	1263
3. Begründung einer Beschlusskompetenz für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung	1270
II. Die Geltendmachung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum	1272
Sachverzeichnis	1287