

# Inhalt

Lernziel .....	12
1. Teil Wohnungseigentum I .....	13
A. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	13
I.    Begriff und Arten des Raumeigentums .....	13
II.   Die Elemente des Teil- und Wohnungseigentums .....	15
III.  Die Abgrenzung zwischen zwingendem gemeinschaftlichem Eigentum, sondereigentumsfähigen Räumen/Flächen und tatsächlich geschaffenen Sondereigentum .....	16
1. Grundsätzliches .....	16
2. Bauliche Abweichungen gegenüber dem Aufteilungsplan .....	17
3. Das Kriterium der Abgeschlossenheit, Ausnahmen .....	19
4. Zwingendes gemeinschaftliches Eigentum .....	19
5. Sondereigentumsfähige Gegenstände .....	20
6. Kontrollfragen anhand von Beispielen aus der Praxis: .....	21
a) Sind Wohnungsabschlusstüren sondereigentumsfähig? .....	21
b) Sind Thermostatventile und Verbrauchsmessgeräte Sondereigentum? .....	22
c) Sind Rauchwarnmelder sondereigentumsfähig? .....	23
7. Sonderfall: Stellplätze .....	24
8. Weiterer Sonderfall: Mitsondereigentum/ Nachbareigentum .....	24
IV.  Voraussetzungen für das Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband und des werdenden Eigentümers .....	25

1.	Entstehen von Sondereigentum .....	25
2.	Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	26
3.	Werdender Wohnungseigentümer.....	27
V.	Die Beendigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	29
VI.	Die Sondernutzungsrechte .....	32
B.	Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband).....	38
I.	Rechtsnatur.....	38
II.	Organe .....	39
III.	Treuepflichten der Wohnungseigentümer .....	41
IV.	Rechtsgrundlagen neben dem WEG .....	42
C.	Die Regelungsinstrumente des WEG .....	43
I.	Der Beschluss.....	44
1.	Grundsätzliches.....	44
2.	Konstitutive Beschlussfeststellung .....	45
3.	Sonderfall: Der Negativbeschluss .....	49
4.	Erweiterung der formellen Beschlusskompetenz, Öffnungsklauseln.....	52
5.	Beschlusskompetenz insbesondere bei baulichen Veränderungen, Nutzungs-, Gebrauchs- und Kostenregelungen .....	54
II.	Die Vereinbarungen im Sinne des § 10 WEG.....	55
1.	Grundsätzliches.....	55
2.	Die Abgrenzung zum einstimmigen Beschluss.....	55
3.	Die vom Aufteiler/Bauträger aufgestellte Gemeinschaftsordnung .....	58
4.	Die Abgrenzung zu sachenrechtlichen Vereinbarungen .....	58
5.	Der Erwerberschutz bei Vereinbarungen nach § 10 WEG .....	59
D.	Der Gebrauch des Sondereigentums .....	60
I.	Grundsätzliches .....	60
II.	Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter oder Nutzungsvorschlag? .....	61
III.	Zulässigkeit abweichender Nutzung .....	62

IV.	Abgrenzung zwischen Zweckbestimmung und Festlegung des sachenrechtlichen Inhalts .....	65
V.	Einschränkungen des Gebrauchsrechts.....	66
	1. Durch Vereinbarungen .....	66
	2. Durch Beschluss .....	67
	3. Durch bauliche Veränderungen.....	67
E.	Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums.....	71
I.	Grundsätzliches.....	71
II.	Der faktische Nutzungszug, Vermietung .....	72
III.	Die Haus- und Gartenordnung .....	72
IV.	Sonderfälle: Anbringung von Parabolantennen; Balkonkraftwerk .....	73
V.	Sonderfall: Persönliche Dienstleistungen .....	75
F.	Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	76
I.	Grundsätzliches.....	76
II.	Die interne Zuständigkeitsverteilung, Kompetenzen der Organe .....	77
III.	Keine Handlungsmacht des einzelnen Wohnungseigentümers.....	79
IV.	Gegenstand der Verwaltung .....	80
V.	Mehrheitsmacht bei Verwaltungsmaßnahmen .....	84
VI.	Ermessen der Mehrheit bei Verwaltungsmaßnahmen...85	
VII.	Verpflichtung der Organe zum Tätigwerden .....	88
VIII.	Kompetenzverschiebungen durch Vereinbarung oder Beschluss .....	89
IX.	Der WEG-Verwalter .....	92
X.	Der Verwaltungsbeirat .....	101
G.	Bauliche Veränderungen .....	103
I.	Grundsätzliches.....	103
II.	Die bloße Anfechtbarkeit von Mehrheitsbeschlüssen..105	
III.	Bauliche Veränderungen im Sonderinteresse .....	105
IV.	Kostentragung bei baulichen Veränderungen .....	111
V.	Vom öffentlichen Recht geforderte Veränderungen baulicher Art.....	117
VI.	Die erstmalige Herstellung eines der Teilungserklärung entsprechenden Zustandes.....	118
VII.	Weitere Ausnahmen; Vergemeinschaftung reloaded ..	119

VIII.	Typische Fälle baulicher Maßnahmen nach § 20 WEG.....	124
IX.	Sonderfall: Wanddurchbrüche .....	124
X.	Geltendmachen von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen.....	125
H.	Die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümergeinschaft zu Dritten.....	128
I.	Grundsätzliches .....	128
II.	Der Vertragsschluss.....	129
III.	Die Vertragshaftung, Passivlegitimation .....	130
I.	Die Versammlung der Wohnungseigentümer .....	131
I.	Die Einberufung .....	131
II.	Die Bestimmung des Versammlungsortes.....	134
III.	Die Festlegung der Versammlungszeit .....	134
IV.	Form und Inhalt der Einberufung .....	136
V.	Die Häufigkeit der Einberufung.....	137
VI.	Der Kreis der einzuladenden Personen.....	137
VII.	Die Ladungs- bzw. Einberufungsfrist .....	139
VIII.	Wegfall der Eventualeinberufung.....	140
IX.	Die partiell fehlende Abdingbarkeit des § 24 Abs. 2 WEG .....	140
X.	Protokollinhalt, Inhalt der Niederschrift .....	141
XI.	Das Stimmrecht .....	151
XII.	Die Beschlussfähigkeit.....	156
2.	Teil Wohnungseigentum II.....	157
A.	Die Finanzverwaltung .....	157
I.	Rechtsgrundlage für den Sozialanspruch „Wohngeld“ .....	157
II.	Einzelheiten zum Wirtschaftsplan.....	158
III.	Einzelheiten zur Jahresabrechnung.....	163
1.	Zweck, Aufbau und Inhalt der Jahresabrechnung.....	164
2.	Der Verteilerschlüssel in den Einzelabrechnungen.....	170
3.	Verwalterwechsel und Abrechnungspflicht .....	171
IV.	Zurückbehaltungsrecht an Versorgungsleistungen (Versorgungssperre).....	174

B. Entziehung des Wohnungseigentums.....	176
C. Das gerichtliche WEG-Verfahren .....	180
I. Grundsätzliches.....	180
II. Das Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG.....	182
III. Das Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG.....	184
IV. Das Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG.....	185
V. Die sog. „Ungültigkeitsklage“ nach § 44 WEG .....	186
1. Grundsätzliches .....	186
2. Anfechtungsbefugnis, Klagebefugnis, Anfechtungsberechtigung .....	191
3. Der Verlust des Anfechtungsrechts bei verspäteter Vorschusszahlung oder Klagebegründung.....	192
4. Anfechtungsfrist des § 45 WEG .....	194
5. Fristgebundene Darlegungslast des Anfechtenden .....	195
6. Die Entscheidung des Gerichts, Prüfungsumfang und Prüfungskompetenz .....	197
7. Die Klage auf Feststellung eines vom Versammlungsleiter nicht festgestellten Beschlusses .....	198
8. Die einstweilige Verfügung.....	199
9. Die Rechtsmittel gegen gerichtliche WEG-Entscheidungen.....	201
VI. Sonderfälle .....	204
1. Mahnverfahren, § 43 WEG .....	204
2. Klagen Dritter, § 43 Abs. 1 S. 1 WEG .....	204
VII. Die Kostenentscheidung.....	205
1. Kostenentscheidung unter Berücksichtigung materiellrechtlicher Ansprüche gegen den Verwalter .....	205
2. Die Anwaltsvergütung in WEG-Verfahren .....	205
VIII. Streitwerte und Beschwer; Gerichtskosten des WEG-Verfahrens, § 49 GKG .....	206
1. Vorschüsse/Wirtschaftsplan und Nachschüsse/Jahresabrechnung.....	207
a) Vorschüsse/Wirtschaftsplan; Sonderumlage ....	207

b) Nachschüsse/Jahresabrechnung.....	208
2. Verwalterwahl, -abberufung.....	209
3. Entlastungsbeschlüsse.....	211
4. Veräußerungszustimmung.....	211
5. Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung.....	212
6. Bauliche Maßnahmen.....	212
7. Unterlassungsanträge .....	213
8. Berichtigung der Niederschrift .....	214
IX. Die Zwangsvollstreckung (auch aus Altiteln) in WEG-Verfahren.....	215
X. Besonderheiten des WEG-Prozesses nach der ZPO .....	216
1. Die Beiladung nach § 48 WEG a.F.....	216
2. Parteibezeichnungen, § 44 WEG a.F., Klagantrag .....	216
XI. Zwangsversteigerung.....	218
XII. Rubrum, Tatbestand und Entscheidungsgründe.....	223
1. Rubrum.....	223
2. Tatbestand .....	223
3. Entscheidungsgründe.....	225
XIII. Muster-Klage gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG .....	227
XIV. Klageerwidern (Replik) im Verfahren nach § 43 WEG .....	230
XV. Klageduplik im Verfahren nach § 43 WEG.....	231
XVI. Gerichtliche Entscheidung .....	234
1. Tatbestand .....	234
2. Entscheidungsgründe.....	235
XVII. Einstweiliger Rechtsschutz („Bau-Stopp“) .....	237
XVIII. Eigenmächtige Erhaltungsmaßnahmen.....	250
XIX. Bau eines Swimmingpools.....	252
XX. Fall zur Abberufung des Verwalters .....	253
XXI. Fall zur zweckwidrigen Nutzung .....	255
XXII. Fall zur Sonderumlage einer Untergemeinschaft.....	257
XXIII. Fall zur Haftung des vermietenden Sondereigentümers.....	259
XXIV. Fall zur Beschlusskompetenz .....	260
XXV. Fall zu Schadensersatzansprüchen.....	261

XXVI. Kurze Fragen – Kurze Antworten .....	266
Literaturverzeichnis .....	288
Anhang 1 (Synopsis).....	291
Anhang 2 (aktuelle Rechtsprechung) .....	346
Anhang 3 (AVA) .....	410