

Praktische Fragen des Wohnungseigentums

Müller / Fichtner

7., vollständig neubearbeitete Auflage 2022
ISBN 978-3-406-75697-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW
herausgegeben von
Rechtsanwalt Felix Busse

Band 43


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Praktische Fragen des Wohnungseigentums

Begründet von

Horst Müller

Rechtsanwalt in München

Bearbeitet von

Dr. Kilian Fichtner, LL.M.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München

7., vollständig neubearbeitete Auflage 2023


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H.BECK

Zitierweise: Müller/Fichtner Wohnungseigentum § ... Rn....


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 75697 9

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80 801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 7. Auflage

Im Jahr 1986 erschien in der Reihe NJW Praxis „Praktische Fragen des Wohnungseigentums“ in der 1. Auflage. Das Anliegen des bis heute als Rechtsanwalt tätigen Autors Horst Müller war es damals nach eigenem Bekunden, seine Leserschaft praxisbezogen über den aktuellen Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung rund um das Wohnungseigentum zu informieren. Damit betrat Horst Müller auf diesem Rechtsgebiet Neuland, beschränkte sich doch in den Achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts das Literaturangebot für die an wohnungseigentumsrechtlichen Fragen interessierten Richter, Rechtsanwälte, Verwalter und Wohnungseigentümer abgesehen von Hans Diesters Vorläuferwerk „Wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums“ in der Schriftenreihe der NJW aus dem Jahr 1974 im Wesentlichen auf einen Großkommentar und zwei Kurzkommentare. Praxisbezogenheit bedeutete für Horst Müller, auch den Bezug zu weiterführender Literatur und zur Rechtsprechung nicht zu vernachlässigen. Von der 1. Auflage an lieferte er dem interessierten Leser schon in einer Zeit noch ohne Online-Datenbanken bei nahezu jeder von ihm aufgeworfenen Frage Verweise auf das Schrifttum und vor allem auf die Rechtsprechung in einem umfangreichen Fußnotenkatalog, den er in fünf weiteren Auflagen dieses Werks kontinuierlich stets um aktuelle Beiträge und Entscheidungen ergänzte.

Bereits in seinem Vorwort zur 1. Auflage brachte Horst Müller die für den Rechtsanwender zugleich reiz- wie mühevollere Eigentümlichkeit des Wohnungseigentumsrechts auf den Punkt: *Wer dem Recht des Wohnungseigentums erstmals begegnet, erfährt sehr schnell, dass dieses Rechtsgebiet zwangsläufig schuldrechtliche und sachenrechtliche Gedanken gleichzeitig in sich vereint. An bestimmten Schnittstellen muss sich jeweils entscheiden, ob gemeinschaftsbezogene oder miteigentumsrechtliche Kriterien Vorrang haben. Rechtstheorien kollidieren unvermeidlich.*

Fünf Jahre nach Erscheinen der 6. Auflage dieses Werks im Jahr 2015 und nur 13 Jahre nach der letzten Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes trat am 1. Dezember 2020 das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft, das Lehre und Praxis mit den bisher umfassendsten und weitreichendsten Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz seit 1951 überraschte. Die Entscheidung des Gesetzgebers für die volle Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die nunmehr allein Träger der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist und kraft Gesetzes auch die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Wohnungseigentümer allein ausübt, bedeutet nach 70 Jahren eine vor allem auch rechtstheoretische Zäsur für das Wohnungseigentum, weil gemeinschaftsbezogene gegenüber eigentumsrechtlichen Kriterien wohl endgültig den Vorrang erlangt haben.

Das Inkrafttreten des WEMoG bedeutet auch für dieses Werk eine doppelte Zäsur. Zum einen machte die weitreichende WEG-Reform des Jahres 2020 eine Neugliederung und eine weitgehende Neubearbeitung von „Praktische Fragen des Wohnungseigentums“ in der 7. Auflage unumgänglich. Zum anderen traf Horst Müller in dieser historischen Situation auch aus Altersgründen die Entscheidung, nach fast vier Jahrzehnten mit insgesamt sechs Auflagen im Einvernehmen mit dem Verlag die Bearbeitung des von ihm begründeten Werkes ab der 7. Auflage vollständig dem Verfasser zu übertragen.

Das Werk ist in der 7. Auflage nur noch in vier Teile gegliedert, auf die sich die 36 Unterkapitel verteilen. Die komplette Neugliederung des Werks soll dem Leser helfen,

die Struktur des neuen Wohnungseigentumsrechts mit ihren sachenrechtlichen, gesellschaftsrechtlichen und schuldrechtlichen Gedanken rasch zu erfassen und sich dadurch auch in der schönen neuen Welt des Wohnungseigentumsrechts schnell zurecht zu finden. Der erste Teil behandelt die natürlich weiterhin sachenrechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums. Der zweite Teil widmet sich in der für die Praxis gebotenen Ausführlichkeit der vollrechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die nunmehr im Zentrum der durch das WEMoG völlig neu geordneten Rechtsbeziehungen steht, und dabei sowohl ihrer organschaftlichen Binnenverfassung als auch dem Außenverhältnis. Der dritte Teil behandelt das mitgliedschaftliche Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit den vom Gesetzgeber neugeschaffenen schuldrechtlichen Ansprüchen und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer, deren Prüfungsschemata künftig die Richtschnur bei der Klärung vieler praktischer Fragen des Wohnungseigentums sein werden. Im dritten Teil hat auch das Unterkapitel über die baulichen Veränderungen seinen Platz gefunden, auf deren punktuelle rechtliche Neuordnung sich ursprünglich die WEG-Reform eigentlich hätte beschränken sollen. Der vierte Teil widmet sich schließlich dem Verfahrensrecht, das infolge der Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungseigentümern, Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsprechend seiner dienenden Funktion ebenfalls erhebliche Änderungen erfahren musste.

Ziel und Zweck dieses Werks bleibt es natürlich auch in der 7. Auflage, der interessierten Leserschaft praxisbezogen den aktuellen Meinungsstand in Lehre und Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht mit den entsprechenden Verweisen in einem umfangreichen Fußnotenkatalog zu präsentieren. Literatur und veröffentlichte Rechtsprechung konnten hierfür bis Ende September 2022 berücksichtigt werden.

Zu danken hat der Verfasser zunächst Dr. Heinrich Kreuzer, dessen Empfehlung den entscheidenden Anstoß dafür gab, dass ab der 7. Auflage nunmehr er die Bearbeitung von „Praktische Fragen des Wohnungseigentums“ übernommen hat. Horst Müller hat der Verfasser dafür zu danken, dass er sich dafür entschieden hat, die Fortführung seines seit Jahrzehnten erfolgreichen Werks vertrauensvoll in die Hände des Verfassers zu legen. Ganz besonders bedankt sich der Verfasser schließlich auch bei Dr. Christian Rosner, der als verantwortlicher Lektor beim Verlag C.H. Beck mit großer Geduld den am Ende doch überraschend zeitintensiven Entstehungsprozess dieser 7. Auflage von „Praktische Fragen des Wohnungseigentums“ wohlwollend begleitet und auch maßgeblich unterstützt hat.

München, im September 2022

Kilian Fichtner

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 7. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII
1. Teil. Wohnungseigentum	1
§ 1 Sachenrechtliche Einordnung	1
§ 2 Sondereigentum	2
§ 3 Gemeinschaftliches Eigentum	27
§ 4 Sonderfall: Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	61
§ 5 Begründung von Wohnungseigentum	63
§ 6 Veränderung von Wohnungseigentum	79
§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten am Wohnungseigentum	84
§ 8 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)	87
2. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	107
§ 9 Die Verfassung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Grundzügen	107
§ 10 Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (kollegiales Willensbildungsorgan)	117
§ 11 Verwalter (Vollzugs- und Vertretungsorgan)	210
§ 12 Verwaltungsbeirat (kollegiales Hilfsorgan)	274
§ 13 Das Außenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	295
§ 14 Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 3 WEG)	322
§ 15 Außenhaftung der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	324
§ 16 Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen	326
3. Teil. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	337
§ 17 Rechtsgrundlagen (Binnenrecht)	337
§ 18 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	381
§ 19 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	415
§ 20 Mitgliedschaftliches Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG)	417
§ 21 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 Satz 3 WEG) und Nutzung seines Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter (§ 13 Abs. 1 WEG)	419

§ 22 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	446
§ 23 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum unter Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	455
§ 24 Mitgliedschaftliche allgemeine Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG)	462
§ 25 Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer auf Grund von Beschlüssen gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 und § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG	489
§ 26 Verpflichtungen Dritter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern (§ 15 WEG)	519
§ 27 Bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums	524
§ 28 Bauliche Veränderung des Sondereigentums	550
§ 29 Ansprüche gegen widerrechtliche bauliche Veränderungen	552
4. Teil. Verfahrensrecht	557
§ 30 Verfahrensrechts in Grundzügen	557
§ 31 Örtliche Zuständigkeiten nach § 43 WEG	557
§ 32 Gemeinsame besondere Verfahrensvorschriften für Beschlussklagen (§ 44 WEG) ..	562
§ 33 Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)	583
§ 34 Andere Gestaltungs- und Feststellungsklagen	608
§ 35 Immobiliarzwangsvollstreckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus Vorschusstiteln gegen einzelne Wohnungseigentümer	612
§ 36 Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers	619
Sachverzeichnis	625

Inhaltsverzeichnis

1. Teil. Wohnungseigentum	1
§ 1 Sachenrechtliche Einordnung	1
§ 2 Sondereigentum	2
I. Gegenstand des Sondereigentums	2
1. Rechtsgeschäftlich begründetes Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes sowie an Stellplätzen innerhalb und außerhalb des Gebäudes (§ 3 Abs. 1 Satz 1, § 5 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG)	2
2. Gesetzlich zugeordnetes Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 WEG)	4
3. Rechtsgeschäftlich begründetes Annex-Sondereigentum an Teilen des Grundstücks (§ 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 WEG)	8
4. Mitsondereigentum/Sondermiteigentum und Nachbareigentum	10
II. Inhalt des Sondereigentums	10
1. Gesetzlicher Inhalt des Sondereigentums	10
2. Rechtsgeschäftliche Ausgestaltung des Inhalts des Sondereigentums	11
§ 3 Gemeinschaftliches Eigentum	27
I. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums	27
1. Gemeinschaftliches Eigentums kraft Gesetzes	27
2. Gemeinschaftliches Eigentums kraft dinglicher Einigung (Auflassung)	28
II. Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums	29
1. Gesetzlicher Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums	29
2. Rechtsgeschäftliche Ausgestaltung des Inhalts des gemeinschaftlichen Eigentums	30
III. Abgrenzung der Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums	30
1. Wichtige Fallgruppen aus der Praxis	32
2. Weitere Fallgruppen aus der Praxis	38
IV. Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum	44
1. Inhalt eines Sondernutzungsrechts	44
2. Gegenstand eines Sondernutzungsrechts	47
3. Rechtsgeschäftliche Begründung eines Sondernutzungsrechts	48
4. Rechtsgeschäftliche Änderung und Aufhebung eines Sondernutzungsrechts	51
5. Rechtsgeschäftliche Übertragung eines Sondernutzungsrechts	52
6. Weitere rechtsgeschäftliche Ausgestaltung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts	54
7. Erhaltungs- und Kostenlast für den Gegenstand eines Sondernutzungsrechts	60
§ 4 Sonderfall: Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	61
§ 5 Begründung von Wohnungseigentum	63
I. Allgemeine Anforderungen an die Begründung von Wohnungseigentum	63
1. Abgeschlossenheit der Sondereigentumsräume (§ 3 Abs. 3 WEG)	63
2. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 WEG)	64
II. Begründung von Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung (§ 3 WEG)	69
1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Teilungsvertrags	69
2. Größe der Miteigentumsanteile	71
3. Nachträgliche Änderung der Miteigentumsanteile	71
4. Nachträgliche Übertragung von Teilen des Sondereigentums von einem Wohnungseigentümer auf den anderen	72

III. Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) . . .	73
1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Teilungserklärung	73
2. Größe der Miteigentumsanteile	74
3. Nachträgliche Änderung der Teilungserklärung durch den aufteilenden Alleineigentümer	76
4. Bauträgervollmacht zur nachträglichen Änderung der Teilungserklärung . .	77
§ 6 Veränderung von Wohnungseigentum	79
I. Zusammenlegung von bestehendem Wohnungseigentum	79
II. Unterteilung von bestehendem Wohnungseigentum	80
III. Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum und umgekehrt	82
§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten am Wohnungseigentum	84
§ 8 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)	87
I. Rechtswirkungen einer auf Grund von § 12 Abs. 1 WEG vereinbarten Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 WEG)	87
II. Veräußerung von Wohnungseigentum	89
1. Rechtsgeschäftliche Veräußerung (§ 12 Abs. 1 WEG) und gleichgestellte Fälle (§ 12 Abs. 3 Satz 2 WEG)	89
2. Sonderfall Erstveräußerung	91
III. Mögliche Zustimmungspflichtete gemäß § 12 Abs. 1 WEG	93
1. Die Wohnungseigentümer	93
2. Der Verwalter	94
3. Grundpfandgläubiger	98
IV. Zustimmungversagungsgründe (§ 12 Abs. 2 WEG)	99
1. Wichtiger Grund	99
2. Fallgruppen von Versagungsgründen aus der Praxis	101
V. Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss (§ 12 Abs. 4 WEG)	104
1. Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	104
2. Wirksamkeit der Aufhebung auch ohne Grundbucheintragung	106
3. Grenzen der Beschlusskompetenz gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG	106
2. Teil. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	107
§ 9 Die Verfassung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Grundzügen	107
I. Der lange Weg zur vollen Rechtsfähigkeit	107
1. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.3.1951	107
2. Beschluss des 5. Senats des Bundesgerichtshofs vom 2.6.2005	108
3. Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.3.2007	109
4. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 . .	110
II. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	110
1. Entstehung mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG)	110
2. Entstehung einer Ein-Personen-Gemeinschaft bei der Aufteilung nach § 8 WEG	111
III. Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	111
IV. Bezeichnung im Rechtsverkehr	113
V. Rechtbeziehungen ihrer Organe und der einzelnen Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	113
VI. Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	114
1. Begriff der Verwaltung	114
2. Rechtslage bis 30.11.2020 (§ 20 Abs. 1 WEG aF)	115
3. Rechtslage seit 1.12.2020 (§ 18 Abs. 1 WEG)	115
§ 10 Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer (kollegiales Willensbildungsorgan) .	117
I. Organstellung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer in Grundzügen	117

II. Der Begriff des Wohnungseigentümers	118
1. Im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer	118
2. Erwerber von Wohnungseigentum kraft Gesetzes	119
3. Werdender Wohnungseigentümer (§ 8 Abs. 3 WEG)	119
4. Miteigentümer von Wohnungseigentum	120
III. Organschaftliche Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	121
1. Abschluss von Vereinbarungen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG)	121
2. Beschlussfassung in der Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 WEG)	122
3. Beschlussfassung außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 3 WEG)	201
§ 11 Verwalter (Vollzugs- und Vertretungsorgan)	210
I. Organstellung des Verwalters in Grundzüge	210
II. Begründung und Beendigung der Organstellung (§ 26 WEG)	211
1. Verwalterbestellung	211
2. Rechtsformwechsel des Verwalters während der Bestellzeit	217
3. Nachweis der Verwalterbestellung	218
4. Ende der Verwalterbestellung	220
III. Organschaftliche Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	225
1. Gesetzliche Zuständigkeiten des Verwalters	225
2. Einschränkung und Erweiterung der gesetzlichen Zuständigkeit durch Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 27 Abs. 2 WEG	234
IV. Regelung der schuldrechtlichen Beziehung zwischen Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwaltervertrag	240
1. Vertragsnatur	240
2. Vertragsabschluss	242
3. Vereinbarte Vertragslaufzeit	245
4. Beendigung des Verwaltervertrags	246
5. Nachvertragliche Pflichten des Verwalters	252
6. Vergütung des Verwalters	254
7. Maklertätigkeit des Verwalters	260
V. Haftung des Verwalters	261
1. Haftung aus dem gesetzlichen Amtsverhältnis	261
2. Haftung aus dem Vertragsverhältnis	263
3. Entlastung des Verwalters	264
4. Beispiele aus der Rechtsprechung	265
VI. Zhertifizierter Verwalter (§ 26a WEG)	271
§ 12 Verwaltungsbeirat (kollegiales Hilfsorgan)	274
I. Grundzüge der Organstellung des Verwaltungsbeirats	274
II. Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	274
1. Befähigung zur Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	274
2. Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats	276
III. Organisation der Tätigkeit des Verwaltungsbeirats	282
1. Vorsitzender des Verwaltungsbeirats und sein Stellvertreter	282
2. Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats	283
IV. Organschaftliche Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 29 Abs. 2 WEG)	284
1. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats	285
2. Zusätzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirats	289
3. Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats	293
§ 13 Das Außenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	295
I. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	295
1. Erwerb eigener Rechte und Eingehung eigener Verbindlichkeiten (§ 9a Abs. 1 WEG)	295

2. Verbrauchereigenschaft der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	297
3. Insolvenzunfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	298
II. Gesetzliche Zuständigkeit für die Ausübung von Rechten und die Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG)	298
1. Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG)	300
2. Sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG)	304
3. Sonderfall: Rechte und Pflichten der Ersterwerber aus dem Bauträgervertrag	305
III. Außenvertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	315
1. Vertretung durch den Verwalter	315
2. Gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer	319
3. Vertretung gegenüber dem Verwalter	320
§ 14 Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 3 WEG)	322
I. Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens	322
II. Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	323
§ 15 Außenhaftung der Wohnungseigentümer neben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	324
§ 16 Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen	326
I. Regelungen für Untergemeinschaften in einer Mehrhausanlage	326
1. Keine gesetzlichen Regelungen für Mehrhausanlagen im WEG	326
2. Regelung einer Mehrhausanlage durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	327
3. Ungeregelte Mehrhausanlagen	328
II. Keine Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften	329
III. Fallgruppen von Regelungen für Untergemeinschaften	330
1. Bildung getrennter Abrechnungsgruppen innerhalb der Gemeinschaft	330
2. Bildung getrennter Erhaltungsrücklagen	331
3. Abweichende Stimmrechtsregelung durch objektbezogene Stimmrechtsausschlüsse	331
4. Zuweisung eigener Beschlusskompetenzen samt Abhaltung von Teilversammlungen	332
3. Teil. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	337
§ 17 Rechtsgrundlagen (Binnenrecht)	337
I. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WEG)	337
1. Begriff und Gegenstand der Vereinbarung iSv § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG	337
2. Rechtsnatur einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer	339
3. Vereinbarung einer Öffnungsklausel	341
4. Anspruch auf Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG)	345
II. Beschlüsse der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG)	347
1. Begriff des Beschlusses	347
2. Bindungswirkung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (§ 10 Abs. 3 WEG)	349
3. Auslegung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer	350
4. Abgrenzung von Beschlüssen und Vereinbarungen	350
5. Beschlusskompetenz	353
6. Sonderfall: Geschäftsordnungsbeschlüsse	357
7. Sonderfall: Beschlüsse in der Ein-Personen-Gemeinschaft	358
8. Nichtig Beschlüsse	359
9. Fehlerhafte Beschlüsse	363
10. Zweitbeschlüsse	371

11. Beseitigung der Folgen eines ungültigen Beschlusses	375
12. Beschluss-Sammlung	378
§ 18 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	381
I. Primäranspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1	381
1. Ordnungsmäßige Verwaltung als Rechtmäßigkeitsmaßstab für jedes Verwaltungshandeln	382
2. Beschlussfassung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	387
3. Verfolgung bzw. Erfüllung von Ansprüchen durch die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	388
II. Sekundäransprüche wegen Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	389
1. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	389
2. Regress- und sonstige Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen ihre Organe	391
III. Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Ersatzvornahme	394
IV. Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG)	395
V. Einzelne Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung	397
1. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	398
2. Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage	406
3. Aufnahme eines Kredits	412
§ 19 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	415
I. Anspruchsinhaber	415
II. Anspruchsinhalt	415
1. Ordnungsmäßige Benutzung	415
2. Gegenstand der Benutzung	416
3. Rechtsfolgen eines Anspruchs gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG	417
§ 20 Mitgliedschaftliches Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG)	417
I. Voraussetzungen und Umfang des Notgeschäftsführungsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers	417
II. Rechtsfolgen bei Überschreiten des Notgeschäftsführungsrechts	418
§ 21 Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 Satz 3 WEG) und Nutzung seines Sondereigentums unter Ausschluss von Einwirkungen Dritter (§ 13 Abs. 1 WEG)	419
I. Grenzen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums	419
1. Regelungen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums in Grundzügen	419
2. Fallbeispiele zu den Grenzen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzung des Sondereigentums	420
II. Gebrauchsregelungen	426
1. Inhalt von Gebrauchsregelungen	426
2. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (§ 19 Abs. 1 WEG)	428
3. Gebrauchsregelung durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 1 Satz 2, § 19 Abs. 1 WEG)	436
III. Aufstellung einer Hausordnung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	438
1. Begriff der Hausordnung	438
2. Entstehungsmöglichkeiten einer Hausordnung	439
3. Grundzüge möglicher Regelungsinhalte einer Hausordnung	440

4. Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zu Regelungsinhalten einer Hausordnung und ihren Grenzen	441
5. Überwachung der Einhaltung der Hausordnung	445
§ 22 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	446
I. Grundzüge der gesetzlichen Regelung des § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	446
II. Inhalt der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	447
III. Durchsetzung der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	449
1. Aktivlegitimation der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	449
2. Verbleibende Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer	450
3. Passivlegitimation für Ansprüche aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	450
4. Verjährung und Verwirkung von Ansprüchen aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	453
5. Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes	455
§ 23 Mitgliedschaftliche Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum unter Einhaltung des Binnenrechts (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	455
I. Gegenstand der Duldungspflicht gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG	455
1. Vollzug von Vereinbarungen und Beschlüssen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 WEG)	456
2. Sonstige nicht nachteilige Maßnahmen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 WEG)	456
II. Inhalt der Duldungspflicht	457
III. Mitgliedschaftlicher Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Geldausgleich im Falle der Pflicht zur Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum (§ 14 Abs. 3 WEG)	457
1. Tatbestand	458
2. Angemessener Ausgleich in Geld als Rechtsfolge	460
2. Gerichtliche Geltendmachung des Ausgleichsanspruchs gemäß § 14 Abs. 3 WEG	461
§ 24 Mitgliedschaftliche allgemeine Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG)	462
I. Allgemeine Kostentragungspflicht der Wohnungseigentümer	462
II. Kostenarten	462
1. Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	462
2. Kosten des Sondereigentums	465
III. Schlüssel zur Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümer	467
1. Verhältnis der Miteigentumsanteile als gesetzlicher Kostenverteilungsschlüssel	467
2. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG)	467
3. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel durch Beschluss der Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG)	469
4. Sonderfall: Heiz- und Warmwasserkosten	481
§ 25 Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer auf Grund von Beschlüssen gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 und § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG	489
I. Mitgliedschaftliche Beitragspflicht der Wohnungseigentümer in Grundzügen	489
II. Pflicht zur Zahlung von Vorschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG	491
1. Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG)	491
2. Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG)	496
III. Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG	501
1. Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG)	501
2. Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG)	512

IV. Beitragspflicht von Veräußerer und Erwerber bei einem Eigentümerwechsel ...	516
1. Vorschussansprüche auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG	517
2. Nachschussansprüche und Überzahlungen auf Grund eines Beschlusses gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG	517
V. (Gerichtliche) Durchsetzung von Beitragsansprüchen	518
§ 26 Verpflichtungen Dritter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern (§ 15 WEG)	519
I. Mietvertragliche Duldungspflicht des Mieters (§ 555a Abs. 1 und § 555d Abs. 1 BGB) gegenüber dem Vermieter	519
II. Gesetzliche Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 15 Nr. 1 und Nr. 2 WEG)	520
1. Inhalt der gesetzlichen Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern	520
2. Voraussetzungen der Duldungspflicht von Mietern und anderen Fremdnutzern	521
3. Ausschluss der Duldungspflicht des Fremdnutzers bei Härtefall iSv § 555d Abs. 2 BGB analog	523
§ 27 Bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums	524
I. Die gesetzlichen Regelungen des § 20 und des § 21 WEG in Grundzügen	524
II. Zulässigkeit baulicher Veränderungen (§ 20 WEG)	525
1. Begriff der baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums	525
2. Beschluss gemäß § 20 Abs. 1 WEG	533
3. Vereinbarte Verwalterzustimmung zu baulichen Veränderungen	536
4. Anspruch auf einen Beschluss gemäß § 20 Abs. 1 WEG	537
5. Schranken für bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 4 WEG)	541
III. Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen (§ 21 WEG)	544
1. Maßnahmen auf Verlangen eines Wohnungseigentümers (§ 21 Abs. 1 WEG)	544
2. Sinnvolle Maßnahmen (§ 21 Abs. 2 WEG)	544
3. Alle anderen Maßnahmen (§ 21 Abs. 3 WEG)	547
4. Beschluss über die Verteilung von Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 5 WEG)	547
§ 28 Bauliche Veränderung des Sondereigentums	550
I. Grundzüge der gesetzlichen Regelung des § 13 Abs. 2 WEG	550
II. Erfasste bauliche Maßnahmen im räumlichen Bereich des Sondereigentums	551
III. Nachteil für andere Wohnungseigentümer	551
§ 29 Ansprüche gegen widerrechtliche bauliche Veränderungen	552
I. Bauliche Veränderungen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 1 WEG	552
II. Bauliche Veränderungen durch einen Wohnungseigentümer ohne Gestattungsbeschluss gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG	553
4. Teil. Verfahrensrecht	557
§ 30 Verfahrensrechts in Grundzügen	557
§ 31 Örtliche Zuständigkeiten nach § 43 WEG	557
I. Allgemeiner Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 1 WEG)	557
II. Besonderer Gerichtsstand der Haftungsklage gegen einzelne Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 2 WEG)	558
III. Ausschließliche Gerichtsstände (§ 43 Abs. 2 WEG)	559
1. Streit der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	559
2. Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	560

3. Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) .	561
4. Beschlussklagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG)	562
§ 32 Gemeinsame besondere Verfahrensvorschriften für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	562
I. Parteien der Beschlussklageverfahren	563
1. Klagebefugnis	563
2. Passivlegitimation	566
II. Das Rechtsschutzbedürfnis	568
1. Die Vermutung des Rechtsschutzbedürfnisses	568
2. Das Rechtsschutzbedürfnis nach Vollziehung des angefochtenen Beschlusses	569
3. Das Rechtsschutzbedürfnis bei Anfechtung von Negativbeschlüssen	570
III. Streitgegenstand	570
1. Beschluss der Wohnungseigentümer iSv § 44 Abs. 1 WEG	570
2. Einheitlicher Streitgegenstand der Nichtigkeits- und Anfechtungsklagen nach dem früheren Recht	570
3. Der einzelne Gestaltungs- oder Nichtigkeitsgrund als gesonderter Streitgegenstand der Beschlussklage	571
IV. Information der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 Satz 2 WEG)	574
V. Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 Satz 3 WEG)	575
VI. Wirkung des Urteils	576
1. Rechtskrafterstreckung auf die Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 3 WEG)	576
2. Wirkungen des Urteils bei den einzelnen Beschlussklagen	577
3. Keine Rechtskrafterstreckung auf den Verwalter	579
VII. Prozesshandlungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	580
1. Untätigbleiben	580
2. aktive Parteiprozesshandlungen	580
3. Abschluss eines Prozessvergleichs	581
VIII. Kosten der Beschlussklagen	582
§ 33 Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)	583
I. Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 WEG)	583
1. Klagefrist (§ 45 Satz 1 HS 1 WEG) und Klagebegründungsfrist (§ 45 Satz 1 HS 2 WEG) für die Anfechtungsklage	584
2. Begründetheit der Anfechtungsklage	590
3. Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage	591
II. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 WEG)	592
III. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG)	593
1. Gegenstand der Beschlussersetzungsklage	593
2. Besondere Sachurteilsvoraussetzungen	594
3. Ausreichende Formulierung des Klageantrags (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 a. E. ZPO)	596
4. Begründetheit der Beschlussersetzungsklage	597
5. Inhalt der gerichtlichen Entscheidung aufgrund einer Beschlussersetzungsklage	598
IV. Streitwert	602
1. Ermittlung des Streitwerts in drei Schritten	602
2. Beispielfälle	603
V. Die Rechtsmittel gegen Hauptsacheentscheidungen	605
1. Berufung	605
2. Revision	608
§ 34 Andere Gestaltungs- und Feststellungsklagen	608
I. Beschlussfeststellungsklage	608
II. Beschlussinhaltsfeststellungsklage	610
III. Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG)	610
IV. Klage auf Berichtigung der Niederschrift	611
§ 35 Immobiliarzwangsvollstreckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus Vorschusstiteln gegen einzelne Wohnungseigentümer	612
I. Die Zwangssicherungshypothek	612

Inhaltsverzeichnis

XVII

II. Die Zwangsverwaltung	613
III. Die Zwangsversteigerung	615
1. Vorrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für Vorschussansprüche	615
2. Möglichkeiten der Geltendmachung von bevorrechtigten Vorschussansprüchen im Zwangsversteigerungsverfahren	618
3. Besondere Wirkungen der Zwangsversteigerung	618
§ 36 Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers	619
Sachverzeichnis	625


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG