

# **Beck'sches Formularbuch** **Wohnungseigentumsrecht**

5., überarbeitete Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-75716-7  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein

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

Beck'sches Formularbuch  
Wohnungseigentumsrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht

Herausgegeben von

**Horst Müller**

Rechtsanwalt in München

Bearbeitet von:

*Dr. Kilian Fichtner*, LL.M., Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München; *Dr. David Greiner*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Tübingen; *Dr. Johannes Hogenschurz*, Vorsitzender Richter am Landgericht Köln; *Beate Müller*, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München; *Horst Müller*, Rechtsanwalt in München; *Lars Rampp*, LL.M., Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München; *Burkhard Rüscher*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München; *Prof. Wolfgang Schneider*, Hochschullehrer in Berlin

5., überarbeitete Auflage 2022



Zitiervorschlag:  
BeckFormB WEG/Bearbeiter A.I.1 (Formularzitat)  
BeckFormB WEG/Bearbeiter A.I.1 Anm. 1 (Anmerkungsztat)

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75716 7

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Umschlaggestaltung: Kunst oder Reklame, München



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

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

## Vorwort zur 5. Auflage

Es war sicherlich keine Fehleinschätzung, als Verlag und Herausgeber bei Vorlage der 4. Auflage im September 2019 prognostizierten, das neue WEG werde noch auf sich warten lassen. Zu groß schien die fachliche Bandbreite der Diskussion.

Wenn ich es richtig sehe, war dies ein überraschender Irrtum.

Selten ist ein Gesetzgebungsverfahren so zügig durch alle Instanzen geleitet worden. Der 1.12.2020 kann wegweisend sein.

Dabei lässt die Rechtsanwendung des neuen WEG bereits erkennen, dass im Gesetzgebungsverfahren nicht annähernd alles bedacht wurde, was hätte bedacht werden müssen. Die angestrebte verminderte Streitdiskussion ist nicht selten sogar ins Gegenteil verkehrt. Diese Feststellung betrifft insbesondere die Fälle der Abgrenzung Altes Recht – Neues Recht.

In besonderem Maße eröffnet ein Formularbuch – wie hier – die Notwendigkeit der Anwendung sogenannten alten Rechts („aF“) dort, wo das neue Recht im Einzelfall eine vergleichbare entsprechende gesetzliche Regelung nicht kennt. So wird es zu der Situation kommen, dass in Formularen des Buchs noch der Bezug zum alten Recht herstellt ist. An geeigneter Stelle wird dies jeweils kenntlich gemacht. In besonderem Maße betrifft dies den Abschnitt D des Buchs (Die Gemeinschaftsordnung). Für die Autoren war die Neuauflage insofern eine Herausforderung.

Im personalen Kreis der Autoren hat es wieder Änderungen gegeben. Kollege Notar Dr. Heinrich Kreuzer hat auf eigenen Wunsch das Autorenteam verlassen. Auf seine Empfehlung konnten wir den Kollegen RA Dr. Fichtner – Rechtsanwalt in München – als Nachfolger gewinnen. Kollegin Rechtsanwältin Beate Müller hat nunmehr das gesamte Kapitel zum Verfahrensrecht übernommen. Das ganze Team hat somit „geliefert“, so dass auch die 5. Auflage plangerecht im Juli 2022 erscheinen konnte.

Meinem Team und dem Lektorat, namentlich Herrn Dr. Schäfer und Frau Kollegin Vanessa Tekie danke ich für die Geduld bei der Begleitung des Werkes.

München, im Mai 2022

Horst Müller

## Vorwort zur 1. Auflage

Die bewährte Art Beck'scher Formularbücher hält nun erstmals auch Einzug im Wohnungseigentumsrecht. Selbstverständlich liegen den einzelnen Teilen des Buchs das neue WEG und andere einschlägige Gesetze zugrunde, die ebenfalls novelliert sind. Ich verweise insoweit beispielhaft auf das ZVG.

Die Überführung des WEG-Verfahrens unter das Dach der ZPO erlaubte es nicht, schlicht auf das Prozessformularbuch des Verlags zu verweisen. Erstaunliche Besonderheiten traten zutage, deren Entwicklung noch spannende Diskussionen auslösen wird.

Ich bitte den Nutzer um das richtige Verständnis eines Formularbuchs. Es ersetzt nicht kreative Rechtsanwendung und -gestaltung im Einzelfall. Nur selten sollten die Formularvorschläge unverändert übernommen werden. Etwa bei der Gestaltung von Gemeinschaftsordnungen bieten sich – um nur ein Beispiel zu nennen – aus den einzelnen Formularvorschlägen kombinierende Überlegungen an. Das einzelne Formularmuster soll also Denkanstoß sein. Es steckt den Rahmen für bestehende Gestaltungsvielfalt, zeigt gleichzeitig ihre Grenzen auf, mahnt aber auch den unverzichtbaren Gestaltungsbedarf an.

Wie es der Nutzer von einem Beck'schen Formularbuch erwartet, lebt das Buch von der Vielfalt der Anmerkungen. Sie sind geradezu eine Fundgrube für Rechtsanwendung und -fortentwicklung. Anders als die herkömmliche – unverzichtbare – Kommentarliteratur stellen die Anmerkungen die so wichtigen Zusammenhänge von Lebenssachverhalten her, ohne jeweils nur eine einzelne Gesetzesbestimmung zu erläutern. Wichtig war es, wegen der Novellierung des WEG und anderer Gesetze in den Anmerkungen – wo sinnvoll oder gar nötig – jeweils den Bezug zur bisherigen abweichenden Rechtslage herzustellen. Ich selbst war bei der Redigierung der einzelnen Beiträge meiner Coautoren erfreut und geradezu verblüfft über das Ausmaß an einprägsamer Wissensvermittlung.

Die im Buch gesetzten Schwerpunkte sind eine Art Momentaufnahme. Deshalb begrüßen meine Coautoren und ich schon heute etwaige Hinweise auf zu kurz Gekommenes. Die Folgeauflage wird sie umzusetzen versuchen.

Meinem Team und dem Lektorat, namentlich Herrn Dr. Thomas Schäfer und Herrn Dr. Burkhard Schröder, danke ich schließlich dafür, dass sie es entgegen häufiger schmerzlicher Erfahrung eines Herausgebers geschafft haben, in kürzester Zeit ihre wertvolle Arbeit zu vollenden.

Dem Buch ist eine CD-Rom beigelegt. Dies stellt eine unproblematische Verwendung der vorgeschlagenen Formulare sicher.

München, im August 2007

Horst Müller

# 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 Reihenhäuseranlage 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 vorbehaltenen 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. Grunddienbarkeit 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 Grunddienbarkeit 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 Mehr- hausanlagen 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 Mehr- hausanlagen .....	542
6. Die Abrechnung bei vereinbarter wirtschaftlicher Trennung von Woh- nungen 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 Eigentümer- versammlung .....	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 Woh- nungseigentümers .....	587
III. Tagesordnung .....	588
1. Tagesordnung für eine ordentliche Eigentümerversammlung .....	588
2. Antrag eines Wohnungseigentümers auf Aufnahme eines Beschluss- antrags in die Tagesordnung .....	591
IV. Vertretungsvollmacht .....	593
V. Geschäftsordnungsbeschlüsse .....	597
1. Beschluss über die Teilnahme Dritter .....	597
2. Bestimmung des Sammlungsleiters .....	600
3. Bestimmung des Protokollführers .....	601
4. Redeverbot/Redebeschränkung .....	602
5. Sammlungsabschluss .....	603
6. Vertagung der Sammlung .....	604
VI. Typische Eigentümerbeschlüsse .....	606
1. Beschluss über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse (Jahres- abrechnung) .....	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 Beschlusses .....	652
2. Verkündung eines abgelehnten Beschlusses .....	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

## beck-shop.de

### 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

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

### 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. Nichtigerklärung (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 Titelumschreibung 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

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG