
Inhalt

Inhaltsverzeichnis	V
Wo ist welche Neuregelung erläutert? – Geänderte Vorschriften in der Reihenfolge des WEG-Reformgesetzes mit Angabe der Stelle der Erläuterungen	XV
Verzeichnis der in den Anmerkungen zitierten Zeitschriften	XVII

Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen des Wohnungseigentums	1
1. Grundbegriffe	1
a. Wohnungseigentum und Teileigentum	1
aa. Wohnzwecke oder Gewerbezwecke	1
bb. Fehlen eines Oberbegriffs für Wohnungseigentum und Teileigentum	2
cc. Wohnungserbbauberechtigte und Teilerbbauberechtigte	2
b. Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum	2
aa. Grundlegende Trennung	2
bb. Beispiele für Sondereigentum	3
cc. Beispiele für gemeinschaftliches Eigentum	3
dd. Problemfälle	4
c. Sondernutzungsrecht	4
d. Teilungserklärung	4
e. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung	5
II. Begründung von Wohnungseigentum	6
1. Teilungserklärung und Teilungsvertrag	6
2. Vorhandenes oder noch zu errichtendes Gebäude	6
3. Dingliche Belastungen des Grundstücks	7
4. Bemessung der Miteigentumsanteile	7
5. Gemeinschaftsordnung	8
III. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	9
1. Wohnungseigentümergeinschaft	9
2. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	9
a. In Vollzug gesetzte Wohnungseigentümergeinschaft	9
b. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft	9
c. Privilegierung der Ersterwerber?	10
d. Zweiterwerb nach Invollzugsetzung der Gemeinschaft	11
e. Abgeleitete Stimm- und Anfechtungsrechte	11
IV. Gründungsmängel	12
1. Abweichung der Bauausführung vom Aufteilungsplan	12

2.	Vorrang des Aufteilungsplanes	12
3.	Abweichung der Teilungserklärung vom Aufteilungsplan	12
4.	Mangelnde Sondereigentumsfähigkeit	13
5.	Umdeutung der fehlenden Sondereigentumsfähigkeit	13
V.	Die WEG-Reform und ihr Inkrafttreten	14
1.	Reformziele	14
a.	Vereinfachung der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	14
b.	Möglichkeiten zur Modernisierung der Wohnanlage	14
c.	Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	14
d.	Erweiterung der Mehrheitsentscheidungen	15
e.	Einführung der Beschluss-Sammlung	15
f.	Überführung in das ZPO-Verfahren	16
g.	Vorrechte für Wohngeldforderungen	16
2.	Inkrafttreten	16
a.	Übergangszeit	16
b.	Änderung des materiellen Rechts	17
c.	Weiterführung bisheriger FGG-Verfahren	17
VI.	Die Stellung der Wohnungseigentümer	18
1.	Rechtsfähigkeit des Verbands	18
2.	Innenbereich der Wohnungseigentümer	18
3.	Änderung der Gemeinschaftsordnung als möglicher Teil der Teilungserklärung	19
4.	Einzelfragen des rechtsfähigen Verbands	20
a.	Grundsatz	20
b.	Inhaber der Rechte	20
c.	Ausübung der Rechte	21
d.	Bezeichnung	21
5.	Verwaltungsvermögen	21
a.	Grundsatz	21
b.	Bestandteile	22
6.	Haftungssystem der Wohnungseigentümer	22
a.	Abkehr von der BGH-Entscheidung vom 2.6.2005	23
b.	Zweifelhafte Prozessvertretung durch den Verwalter	23
c.	Anteilige Außenhaftung des Wohnungseigentümers	24
d.	Zeitlicher Rahmen	24
e.	Einwendungsausschluss	25
f.	Innenhaftung des Wohnungseigentümers	25
g.	Nachschusspflichten des Wohnungseigentümers	25
VII.	Die Gemeinschaftsordnung und ihre Änderungen	27
1.	Begriff der Gemeinschaftsordnung	27

2. Änderung durch den teilenden Eigentümer	27
3. Möglichkeit der Änderung	28
4. Voraussetzungen einer Änderung	28
5. Absenkung der Eingriffsschwelle.	29
6. Schwerwiegende Gründe, einfache Unbilligkeit.	30
7. Vertrauensschutz	31
8. Nur durch Gerichtsentscheidung	31
9. Nachrangigkeit der Änderung der Gemeinschaftsordnung.	32
10. Initiative des Verwalters?	32
11. Mitwirkung von Grundpfandgläubigern.	32
12. Aufhebung der Veräußerungszustimmung	33
13. Doppelte Stimmenauszählung nötig?	34
VIII. Die Stellung des Verwalters	35
1. Begrenzung der Dauer der Erstverwalterbestellung	35
a. Betroffene Erstbestellungen	35
b. Arten der Verwalterbestellung	35
c. Maßgebender Zeitpunkt	36
d. Ausdrückliche Festlegung des Beginns der Amtszeit.	36
e. Verzögerte Erstbestellung	37
f. Weitere Verwalterbestellungen	37
2. Abberufungsgrund bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung.	37
3. Wegfall der Notverwalterbestellung	38
a. Kein Antragsrecht Dritter.	38
b. Funktion des Zustellungsvertreeters	38
c. Einwirkung der Wohnungseigentümer	38
4. Wer ist künftig Vertragspartner des Verwalters?	39
5. Gesetzliche Kompetenzen des Verwalters im Überblick.	40
a. Rechte und Pflichten gegenüber dem Verband und den Wohnungseigentümern	40
b. Formale Bezeichnung im Vertrag unerheblich	40
c. Vertragsbeziehungen zu den Wohnungseigentümern?	41
d. Schutzwirkung für Dritte	41
6. Haftung der Wohnungseigentümer für die Vergütung des Verwalters	41
7. Haftung des Verwalters für Fehlverhalten	42
8. Unabdingbarkeit.	42
9. Trennung der Gelder	43
10. Zustimmungsvorbehalt	43
11. Ausstellung von Vollmachts- und Ermächtigungsurkunden.	43
12. Anwendungsfälle für die Urkunden.	44

IX.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	45
1.	Innenverhältnis der Wohnungseigentümer	45
a.	Durchführung der Beschlüsse und der Hausordnung (§ 27 Abs. 1 Nr. 1)	45
b.	Größerer Umfang der Beschlussgegenstände	45
c.	Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 27 Abs. 1 Nr. 2)	46
d.	Notmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3)	47
e.	Einziehung der Beiträge (§ 27 Abs. 1 Nr. 4)	47
f.	Bewirkung von Leistungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 5)	47
g.	Gemeinschaftskasse (§ 27 Abs. 1 Nr. 6)	48
h.	Unterrichtungspflichten (§ 27 Abs. 1 Nr. 7)	48
i.	Duldungserklärungen (§ 27 Abs. 1 Nr. 8)	49
2.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters für die Wohnungs- eigentümer	49
a.	Gegensatz zur Tätigkeit für den Verband	49
b.	Entgegennahme von Zustellungen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1)	50
c.	Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters (§ 27 Abs. 2 Nr. 2)	51
d.	Besondere Ermächtigung (§ 27 Abs. 2 Nr. 3)	52
e.	Gebührenvereinbarung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4)	53
f.	Entnahme der zusätzlichen Anwaltsgebühren aus der Gemeinschaftskasse	53
3.	Die Neuregelungen in § 27 Abs. 3 WEG	54
a.	Entgegennahme von Zustellungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1)	55
b.	Außergerichtliche und gerichtliche Vertretung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2)	56
c.	Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3)	57
d.	Wiederholung von Befugnissen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4)	58
e.	Geldverwaltung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5)	58
f.	Ermächtigung zur Gebührenvereinbarung (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6)	59
g.	Vertretungsmacht durch Mehrheitsbeschluss (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7)	59
h.	Ausschluss des Verwalters (§ 27 Abs. 3 Satz 2)	59
i.	Ersatz-Ermächtigung (§ 27 Abs. 3 Satz 3)	60
4.	Unabdingbarkeit, Geldverwaltung, Anspruch auf Vollmachten- und Ermächtigungsurkunden	60
X.	Eigentümerversammlung, Protokoll und Beschluss-Sammlung	61
1.	Aufgaben der Eigentümerversammlung	61
a.	Zentrales Organ der Willensbildung der Wohnungseigentümer	61
b.	Wirksamkeit der Eigentümerbeschlüsse	61

2.	Einberufung der Versammlung	62
a.	Verwalterpflicht	62
b.	Einberufung auf Verlangen der Wohnungseigentümer.	62
3.	Einberufungsschreiben	63
4.	Ladungsfrist	63
a.	Verlängerung auf zwei Wochen.	63
b.	Folgen der Nichtbeachtung	63
c.	Vorrangige Vereinbarung.	64
d.	Eventualeinberufung.	64
5.	Vorsitz und Verhandlungsleitung.	64
a.	Vorsitz	64
b.	Wahl eines anderen Vorsitzenden	64
6.	Versammlungsniederschrift	65
a.	Protokollerrichtung	65
b.	Schriftform und notwendige Unterschriften	65
c.	Berichtigungsanspruch	66
d.	Einsichtsrecht	66
e.	Beweiskraft	67
7.	Sinn und Hintergrund der Beschluss-Sammlung	67
a.	Zweck	67
b.	Weitergehende Bestandskraft.	68
c.	Erstrebte Erfassung der Eigentümerbeschlüsse	68
d.	Kenntnisnahme durch Erwerber.	68
e.	Ausdehnung auf Gerichtsentscheidungen	68
f.	Eigeninteresse der Wohnungseigentümer	69
g.	Aufbewahrungspflicht.	69
8.	Einzelfragen zur Führungspflicht.	69
a.	Aufgabe des Verwalters.	70
b.	Dauer der Verpflichtung	70
c.	Verwalterlose Gemeinschaften	70
d.	Verbindung zur Protokollsammlung.	71
e.	Aussagekraft der Beschluss-Sammlung	71
9.	Technische Durchführung	72
a.	Umfang der Führung	72
b.	Keine vorgeschriebene Form	72
c.	Elektronische Form	72
d.	Inhaltsverzeichnis	73
e.	Beschlüsse nach dem 1.7.2007	73
f.	Frühere Beschlüsse.	73
g.	Inhalt der Beschluss-Sammlung.	74
h.	Gerichtliche Entscheidungen.	74
i.	Eintragung des Wortlauts.	75

j.	Ort und Datum der Versammlung	75
k.	Unverzögliche Eintragung	75
l.	Datierung der Eintragung	76
m.	Einteilung nach Sachgebieten	76
10.	Fortschreibung der Beschluss-Sammlung	76
a.	Löschung	76
b.	Bedeutungslosigkeit	77
c.	Einsicht in Versammlungs-Niederschriften und Beschluss-Sammlung.	77
d.	Sondervergütung für den Verwalter.	78
e.	Haftung bei falschen oder fehlenden Eintragungen	78
11.	Spezielle Fragen bei fehlendem Verwalter	78
a.	Wann fehlt ein Verwalter?	78
b.	Wer führt die Beschluss-Sammlung beim Fehlen eines Verwalters?	79
c.	Können die Wohnungseigentümer einen anderen Beschluss-Sammlungs-Führer bestimmen?	79
d.	Fehlt ein Verwalter auch bei krankheits- oder urlaubsbedingter Abwesenheit?	80
e.	Fehlt auch der Verwalter, der sich in der Versammlung bei der Abstimmung über einen Tagesordnungspunkt von einem dazu bestellten Versammlungsleiter vertreten lässt?	80
f.	Wie verhält es sich mit dem Fehlen des Verwalters, wenn eine Verwalterbestellung später vom Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist?	80
XI.	Mehrheitsentscheidungen nach der WEG-Reform	82
1.	Bisherige Mehrheitsbeschlussformen	82
2.	Verkündung des Ergebnisses.	82
3.	Neue Inhalte und Formen der Mehrheitsentscheidung.	83
4.	Verantwortung des Verwalters.	83
5.	Folgen für die Bestandskraft	84
6.	Keine Grundbucheintragung	84
7.	Mehrheitsbeschlüsse mit Vereinbarungsinhalt	85
8.	Sonstige einfache Mehrheitsbeschlüsse	85
9.	Mehrheitsbeschlüsse nach § 18 Abs. 3	86
10.	Mehrheitsbeschlüsse mit doppelt qualifizierter Mehrheit	86
a.	Erfordernisse der doppelt qualifizierten Mehrheit	87
b.	Beispiel für die Berechnung der doppelt qualifizierten Mehrheit	87
c.	Anfechtung der qualifizierten Mehrheitsbeschlüsse	88
11.	Bisherige Öffnungsklauseln	88
12.	Inkrafttreten	89

XII. Bauliche Veränderungen, Modernisierungen, Instandsetzungen	90
1. Gang der Darstellung	90
2. Einfache Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2)	90
3. Modernisierende Instandsetzung	91
4. Hebung des Wohnstandards ohne aktuellen Reparaturbedarf.	92
a. Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB	92
b. Anpassung an den Stand der Technik	93
c. Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage.	93
d. Schutz gegen unbillige Beeinträchtigung	94
e. Doppelt qualifizierte Mehrheit	95
f. Unzulässige Abbedingung.	95
g. Verfassungsrechtliche Bedenken	96
h. Anspruch einzelner Wohnungseigentümer?.	96
5. Sonstige bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1	96
a. Grundsatz	96
b. Zustimmung der Beeinträchtigten	97
c. Bestandskraft trotz fehlender Zustimmung?	97
6. Annexkompetenz für Kostenregelungen.	98
a. Grundsatz	98
b. Problemfälle	99
c. Einzelfallregelung	99
d. Möglichkeiten der Wohnungseigentümer	100
e. Einschränkung	100
f. Doppelt qualifizierte Mehrheit.	101
g. Querverbindung zu § 22	102
h. Unterschiedliche Mehrheiten	102
7. Bedeutung der Beschlusskompetenz	102
8. Unabdingbarkeit.	103
9. Bestehende Öffnungsklauseln	103
10. Energieeinsparverordnung (EnEV)	103
a. Nachrüstungspflicht	103
b. Vorbereitende Maßnahmen.	104
c. Verweigerung der Maßnahmen	104
11. Energiepass	104
XIII. Änderung der Betriebskostenverteilung.	106
1. Grundsatz	106
2. Bisherige Regelung	106
3. Grenzen der Beschlusskompetenz	107
4. Betroffene Betriebskosten.	107
5. Kosten der Verwaltung.	108
6. Voraussetzungen	108

a.	Verbrauchserfassung	109
b.	Verursachungserfassung	109
c.	Maßstab	109
d.	Folgen der Beschlusskompetenz	109
e.	Gestaltungsermessen der Wohnungseigentümer	110
7.	Zahlungsmodalitäten	110
a.	Lastschriftverfahren	110
b.	Besonderer Gebrauch oder Aufwand	110
8.	Keine Grundbucheintragung	111
9.	Inkrafttreten der neuen Kostenverteilung	111
a.	Sofortige Wirkung?	112
b.	Festlegung des Inkrafttretens	112
10.	Vorrang der Heizkostenverordnung	112
a.	Anwendung des § 16 Abs. 3	113
b.	Folgen des Verstoßes gegen die Heizkostenverordnung	113
XIV.	Grundzüge des neuen Verfahrensrechts	114
1.	Gang der Darstellung	114
2.	Überführung in das ZPO-Verfahren	114
3.	Wegfall der Notverwalterbestellung	115
4.	Binnenstreitigkeiten	115
a.	Ausschließliche örtliche und sachliche Zuständigkeit	115
b.	Rechte und Pflichten aus dem Innenverhältnis	116
c.	Rechte und Pflichten zwischen Verband und Wohnungseigentümern	116
d.	Rechte und Pflichten des Verwalters	117
e.	Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen	117
5.	Außenstreitigkeiten	117
a.	Grund für die Einbeziehung	118
b.	Kein Wahlgerichtsstand mehr	118
c.	Geteilte sachliche Zuständigkeit	119
d.	Geltung nur für Passivprozesse	119
e.	Auswirkung auf die weiteren Instanzen	120
f.	Die Festsetzung des Streitwertes – Anwendung des § 49a GKG?	120
g.	Prozessbeführungsbefugnis des Verwalters	121
6.	Mahnverfahren	122
a.	Nur Aktivverfahren	122
b.	Keine Anwendung auf Passivverfahren	122
7.	Bezeichnung der Wohnungseigentümer	123
8.	Zustellungs- und Prozessvertretung	123
a.	Verwalter als Zustellungsvertreter	124
b.	Ersatzzustellungsvertreter	124

c. Gerichtliche Bestellung	124
d. Prozessvertretung	125
9. Anfechtungsklage	125
a. Anfechtungsfrist	125
b. Begründungsfrist	126
c. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	126
10. Prozessverbindung	126
11. Beiladung und Rechtskraft	127
a. Beiladung	127
b. Verfahren der Beiladung	128
c. Rechtskraftwirkung	128
d. Erledigung von Nichtigkeitsgründen	128
12. Kostenentscheidung	128
a. Grundsätzliche Erstattungspflicht	129
b. Entscheidung nach billigem Ermessen	129
c. Kostenpflicht des Verwalters	129
13. Kostenerstattung	130
14. Streitwertbestimmung	131
a. Bezifferte Klageanträge	131
b. Sonstige Klageanträge	131
c. Geltung auch für Außenstreitigkeiten?	132
d. Gebührenvereinbarung	132
15. Zwangsvollstreckung	133
a. Vorläufig vollstreckbare Urteile	133
b. Beschlussanfechtungsklage	133
c. Sonstige Vollstreckungstitel nach der ZPO	134
16. Inkrafttreten	134
XV. Rechtsmittel und Kosten	136
1. Hinweis zum Inkrafttreten	136
2. Überblick über die Darstellung	136
3. Binnenstreitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis Nr. 4	136
a. Rechtsmittel in der Hauptsache	136
b. Zuständiges Berufungsgericht	137
c. Berufungsfrist und Begründungsfrist	137
d. Entscheidung über die Berufung	137
e. Rechtsmittel gegen das Berufungsurteil	138
4. Außenstreitigkeiten nach § 43 Nr. 5	138
a. Getrenntes Eingangsgericht	138
b. Auswirkungen auf das Berufungsverfahren	138
5. Rechtsmittel in Nebenverfahren	139
a. Zwischen- und Nebenentscheidungen	139

b. Zuständige Beschwerdegerichte.	139
6. Rechtsmittel in der Zwangsvollstreckung	140
7. Rechtsmittel hinsichtlich der Kostenentscheidungen	140
a. Streitwertfestsetzung.	140
b. Kostenfestsetzung.	141
c. Isolierte Kostenentscheidung	141
XVI. Besserstellung in Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung und sonstige Neuregelungen	142
1. Unterschied von Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	142
2. Vorhandensein eines gerichtlichen Zahlungstitels.	143
3. Zwangsversteigerung.	143
4. Zeitliche Einschränkungen und Mindesthöhe.	145
a. Einschränkungen	145
b. Einheitswert.	145
5. Vollstreckung in ein Wohnungseigentum.	146
6. Anmeldung der Wohngeldansprüche	146
7. Zwangsverwaltung	146
a. Vorwegauskehrung.	146
b. Erfasste Beiträge.	147
c. Analoge Anwendung von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG n. F.?	147
8. Sonstige Neuregelungen	148
a. Aufhebung des § 3 Abs. 3 WEG	148
b. Entlastung der Baubehörden (§ 7 Abs. 4, § 32 Abs. 2 WEG)	148
aa. Gründungsphase	148
bb. Bürokratieabbau	148
cc. Entsprechende Anwendung.	149
dd. Übertragung auf das Dauerwohnrecht	149
c. Aufhebung der Ausführungsbestimmungen für die Baubehörden	149
d. Aufhebung der Vorschriften über die freiwillige Versteigerung (§§ 53 bis 58).	150
e. Übertragung der Vorrangregelung des § 10 ZVG auf Wohnungs- erbbaurechte (§ 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ErbBRVO)	150
Anhang I: Muster einer Beschluss-Sammlung	151
Anhang II: Zentrale Berufungsgerichte für die OLG-Bezirke	155
Anhang III: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht	157
Index	187