

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literatur	XXXIX
§ 1 Sachenrechtliche Grundlagen des Wohnungseigentums	1
§ 2 Begründung und Veränderung von Wohnungseigentum	39
§ 3 Erwerb von Wohnungseigentum	93
§ 4 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	159
§ 5 Regelungen der Wohnungseigentümer	191
§ 6 Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte	217
§ 7 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer ..	243
§ 8 Nutzungen und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	279
§ 9 Verwalter	315
§ 10 Verwaltungsbeirat	367
§ 11 Finanzwesen	393
§ 12 Wohnungseigentümerversammlung	433
§ 13 Bauliche Veränderungen und Wiederaufbau	491
§ 14 Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	531
§ 15 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum	547
§ 16 Sanktionsmöglichkeiten gegen Wohnungseigentümer	579
§ 17 Verfahrensrecht	597
§ 18 Muster	663
Sachverzeichnis	701

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literatur	XXXIX
 § 1 Sachenrechtliche Grundlagen des Wohnungseigentums	 1
I. Entstehung und Entwicklung des WEG	2
II. Begriffsbestimmungen	4
1. Wohnungs- und Teileigentum	4
2. Wohnungseigentümer	5
3. Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum	6
4. Teilungsvertrag und Teilungserklärung	7
5. Erfordernis nach § 3 Abs. 3 WEG	7
a) Grundlagen	7
b) Inhaltliche Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räumen gem. § 3 Abs. 3 Var. 1 WEG	8
c) Inhaltliche Anforderungen an die Maßangaben iSv § 3 Abs. 3 Var. 2 WEG	9
d) Bescheinigung der Baubehörde i. S. von § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG	10
6. Aufteilungsplan	10
7. Gemeinschaftsordnung	11
8. Verbindung von Miteigentum und Sondereigentum	12
III. Sachenrechtliche Grundlagen des Sondereigentums und des gemeinschaftli- chen Eigentums	12
1. Allgemeines	12
2. Sondereigentum	14
a) Inhalt des Sondereigentums	14
b) Gegenstand des Sondereigentums	15
aa) Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes	15
bb) Akzessorische Zuordnung von wesentlichen Gebäudebestandteile gem. § 5 Abs. 1 S. 1 WEG	18
cc) Sondereigentum an Stellplätzen, insbes. gem. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG	19
dd) Sondereigentum an Teilen des Grundstücks gem. § 3 Abs. 2 WEG	22
ee) Akzessorische Zuordnung des Sondereigentums gem. § 5 Abs. 1 S. 2 WEG	24
ff) Grenze der Zuordnung zum Sondereigentum gem. § 5 Abs. 2 WEG	25
gg) Prüfungsschritte bei der eigentumsrechtlichen Zuordnung wesentlicher Bestandteile	25
c) Umdeutung in Sondernutzungsrecht oder Kostentragungsregelung .	26
3. Gemeinschaftliches Eigentum	27
a) Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums	27
b) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums	27
	IX

aa) Allgemeines	27
bb) Gemeinschaftliches Eigentum nach § 5 Abs. 1 S. 1 WEG	28
cc) Gemeinschaftliches Eigentum nach § 5 Abs. 2 WEG	28
dd) Gemeinschaftliches Eigentum nach § 5 Abs. 3 WEG	31
4. Katalog: Abgrenzung von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum	31
§ 2 Begründung und Veränderung von Wohnungseigentum	39
I. Begründung von Wohnungseigentum	41
1. Mögliche Begründungsarten	42
2. Begründung durch Vertrag gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 WEG	43
a) Bruchteilseigentümer eines Grundstücks	43
b) Rechtsnatur des Teilungsvertrags	43
c) Inhalt des Teilungsvertrages	43
d) Form des Teilungsvertrags	44
e) Grundbucheintragung	45
f) Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	45
g) werdender Wohnungseigentümer	46
3. Begründung durch Teilungserklärung gemäß § 8 Abs. 1 WEG	46
a) Alleineigentümer	47
b) Rechtsnatur der Teilungserklärung	47
c) Inhalt der Teilungserklärung	48
d) Form der Teilungserklärung	48
e) Grundbucheintragung	48
f) Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	49
g) werdender Wohnungseigentümer	49
aa) Grundlagen	49
bb) Kreis der werdenden Wohnungseigentümer	49
h) Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum an Mehrhausanlagen	50
aa) Große Aufteilung	50
bb) Kleine Aufteilung	51
cc) Aufteilung mit „überdimensionalen Miteigentumsbruchteil“	51
4. Allgemeine Anforderungen an die Begründung von Wohnungseigentum	53
a) „Ein“ Grundstück: Kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 WEG	53
b) Anforderungen an den Inhalt des Rechtsgeschäfts	54
aa) Bestimmung von sondereigentumsfähigen Räume und Teilen des Grundstücks zu Sondereigentum	54
bb) Bemessung der Miteigentumsanteile	55
cc) Verbindung „jedes“ Miteigentumsanteils mit Sondereigentum	55
dd) Beachtung des sachenrechtlichen Typenzwangs	56
c) Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum	56
d) Begründung von Wohnungseigentum am unbebauten Grundstück	57
e) Zustimmungserfordernisse	57
aa) Zustimmung dinglich Berechtigter	58
bb) Weitere Zustimmungserfordernisse	58
f) Eintragung im Grundbuch	59
aa) Allgemeines	59
bb) Inhalt der Eintragung	60
cc) Eintragungsvoraussetzungen	61

dd) Prüfung durch das Grundbuchamt	62
ee) Fortbestand des Grundstücks	63
g) Exkurs: Schuldrechtlicher Vertrag	63
II. Gründungsmängel	63
1. Vollständige Unwirksamkeit	64
a) Dingliche Rechtslage	64
b) Auswirkungen auf das Innenverhältnis	64
2. Teilunwirksamkeit, insb. isolierter Miteigentumsanteil	65
3. Insbesondere: Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan	66
III. Abweichung zwischen Aufteilungsplan und Baukörper	67
1. Allgemeines	67
2. Errichtung zusätzlicher Räume / unterlassene Errichtung von Räumen	68
3. Aufteilungsplanwidrige Wand- und Deckendurchbrüche	68
4. Aufteilungsplanwidrige Errichtung von Trennwänden	69
a) Dingliche Rechtslage	69
b) Korrekturverpflichtung	70
5. Extrem aufteilungsplanwidrige Bauausführung	70
6. Aufteilungsplanwidrige Gebäudelage	70
IV. Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	71
1. Unterteilung von Wohnungseigentum	71
a) Grundlagen	71
b) Tauglicher Gegenstand der Unterteilung	72
c) Gebot der Komplettaufteilung	73
d) Besonderheiten bei der gleichzeitigen Änderung der Zweckbestimmung iWV	74
e) Auswirkungen auf das Stimmrecht	75
aa) Stimmrecht nach Kopfteilen	75
bb) Stimmrecht nach Anzahl der Objekte	75
cc) Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen	76
2. Zusammenlegung von Wohnungseigentum	76
a) Vereinigung analog § 890 Abs. 1 BGB	76
aa) Motive	76
bb) Voraussetzungen und Rechtsfolge	77
cc) Auswirkungen auf das Stimmrecht	78
b) Zuschreibung analog § 890 Abs. 2 BGB	78
c) Exkurs: Zulässigkeit der baulichen Vereinigung	78
3. Neuzuteilung von Sondereigentum	79
4. Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum oder umgekehrt	81
a) Räume	81
b) Teile des Grundstücks	83
c) Wesentliche Gebäudebestandteile	83
d) Sonderfall: Nachträgliche Errichtung eines Anbaus	83
5. Änderung der Miteigentumsquote	84
6. Aufhebung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte	85
a) Vertragliche Aufhebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	85
b) Antragsrecht des Alleineigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	86
c) Zustimmung Dritter (§ 9 Abs. 2 WEG)	86
d) Verteilung des Guthabens nach Aufhebung	86
e) Folgen für subjektiv-dingliche Rechte	86
7. Aufhebung einzelner Wohnungseigentumsrechte	87
V. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt ..	88

VI. Einseitige Änderung der Teilungserklärung durch den Bauträger	89
1. Zeitraum bis zur Eintragung der Aufteilung	89
2. Zeitraum nach der Eintragung der Aufteilung	90
a) Grundlagen	90
b) Änderungsvollmacht	90
§ 3 Erwerb von Wohnungseigentum	93
I. Allgemeines	95
II. Bauträgervertrag (Ersterwerb)	96
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrags und anwendbare Vorschriften	96
2. Herstellungsverpflichtung iSv § 650u Abs. 1 S. 1 BGB	98
a) Allgemeines	98
b) „Umbau“ eines Hauses oder einer Wohnung	100
c) Besonderheiten beim Erwerb fertiggestellter Objekte	101
d) Pflicht zur Planung	102
e) Sonderwünsche	102
3. Zustandekommen des Bauträgervertrags	102
4. Formerfordernis (§ 311b Abs. 1 BGB)	103
a) Allgemeines	103
b) Beteiligung von Dritten	105
5. Baubeschreibung und Fertigstellungszeitpunkt	106
a) Bedeutung der Baubeschreibung	106
b) Formbedürftigkeit	107
c) Vorvertragliche Pflicht zur Aushändigung einer Baubeschreibung (§ 650j BGB)	107
d) Beachtung des Transparenzgebots	108
e) Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt	109
6. Sicherungsmechanismen des Bauträgerrechts	110
a) Fertigstellungssicherheit (§ 650m Abs. 2 und 3 BGB)	110
aa) Allgemeines	110
bb) Reichweite der Sicherheit und Rückgabe	112
b) Sicherungsmechanismus der MaBV	113
aa) Allgemeines	113
bb) Grundvoraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV	113
cc) Zahlung nach Baufortschritt	114
dd) Ausnahme: Sicherheit nach § 7 Abs. 1 MaBV	117
c) Verbleibendes Fertigstellungsrisiko	119
7. Fälligkeit der letzten Rate	120
8. Pflicht zur Übergabe des Vertragsgegenstands	121
9. Abnahme	123
a) Allgemeines	123
b) Erklärung der Abnahme	124
c) Abnahmefiktion (§ 640 Abs. 2 BGB)	125
d) Besonderheiten bei der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	126
aa) Individuelle Abnahme	126
bb) Abnahmevollmacht	126
cc) Abnahme durch Beschluss	129
dd) Abnahmeregulation in der Gemeinschaftsordnung	129
ee) „Stufenmodell“	130
10. Zustandsfeststellung	130
11. Mängelrechte und ihre Geltendmachung	132
a) Grundlagen	132

aa) Rechtsmängel	132
bb) Sachmängel	132
b) Ausübung werkvertraglicher Mängelrechte	133
aa) Allgemeines	133
bb) Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Sondereigentum ...	134
cc) Ausübung von Rechten wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum	135
dd) Grenzfälle	141
ee) Rechtsfolgen der Zuständigkeitsverlagerung auf die Wohnungseigentümergeinschaft	141
c) Ausübung kaufvertraglicher Mängelrechte	144
12. Angleichung der Verjährungsfristen bei Nachzüglern	145
13. Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen	146
14. Befugnis zur einseitigen Änderung der Teilungserklärung durch den Bauträger	148
III. Weiterveräußerung von Wohnungseigentum (Zweiterwerb)	148
1. Allgemeines	148
2. Bindung des Erwerbers an Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer	150
a) Bindung an Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	150
aa) Bindung an eingetragene Vereinbarungen	150
bb) Bindung an nicht eingetragene Vereinbarungen	150
b) Bindung an Beschlüsse	151
3. Hausgeldzahlungen an die Gemeinschaft	152
4. Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht	153
5. Stimmrecht	154
6. Gemeinschaftsvermögen	154
7. Zustimmung zur Veräußerung	155
8. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung	155
9. Nachhaftung des Veräußerers	156
10. Schenkweise Übertragung an Minderjährige	156
§ 4 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	159
I. Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaft	160
II. Verbandszweck	162
III. Mitglieder	163
IV. Handlungsorganisation	163
V. Beginn der Rechtsfähigkeit	164
VI. Bezeichnung	164
VII. Verbrauchereigenschaft	165
VIII. Spezielle Erscheinungsformen	165
1. Ein-Personen-Gesellschaft	165
2. Zweiergemeinschaft	166
3. Untergemeinschaften	166
a) Untergemeinschaft an Sondereigentum	166
b) Mehrhausanlagen	167
IX. Die Gemeinschaft im Rechtsverkehr	168
1. Gesetzliche Regelung (§ 9a Abs. 1 Satz 1 WEG)	168
2. Umfang der Rechtsfähigkeit	168
3. Einzelne dem Verband obliegende Verwaltungsmaßnahmen	168
a) Allgemeine Verwaltungsmaßnahmen	168
b) Sozialansprüche	169
c) Wahrung der Verkehrssicherungspflicht	169

d) Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung)	169
e) Kreditaufnahme	169
f) Verband als Inhaber dinglicher Rechte	170
g) Verband als Wohnungseigentümer	171
aa) Zulässigkeit	171
bb) Anforderungen an den notariellen Erwerbsakt	172
h) Verband als Grundstückseigentümer	172
i) Sonstige Rechte und Pflichten	173
X. Vertretung der Gemeinschaft	173
1. Vertretung durch den Verwalter	173
a) Grundsatz	173
b) Ausnahme: Grundstücks- und Darlehensverträge	173
aa) Grundstückskaufvertrag	173
bb) Darlehensvertrag	174
c) Fehlende Vertretungsmacht	175
d) Missbrauch der Vertretungsmacht	175
2. Gesamtvertretung durch die Wohnungseigentümer	175
a) Allgemeines	175
b) Verwalterlose Gemeinschaft	175
c) Umfang der Vertretungsmacht	176
3. Vertretung gegenüber dem Verwalter	176
XI. Gemeinschaftsvermögen	176
1. Allgemeines	176
2. Gegenstände des Gemeinschaftsvermögens	177
3. Übergang des Gemeinschaftsvermögens bei Eigentümerwechsel?	177
XII. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	178
XIII. Insolvenz der rechtsfähigen Gemeinschaft	178
XIV. Haftungssystem der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	179
1. Anteilige Haftung nach der gesetzlichen Neuregelung	179
2. Auseinanderfallen von Außenhaftung und Innenhaftung	180
3. Sonderfälle einer gesamtschuldnerischen Haftung	180
4. Haftungsvoraussetzungen	180
5. Unmittelbarkeit der Haftung	181
6. Einwendungen und Einreden des haftenden Wohnungseigentümers ...	181
7. Verhältnis der haftenden Wohnungseigentümer untereinander und zum Verband	181
8. Nachhaftung	182
9. Gläubigerstrategien	182
XV. Ausübung von Rechten und Pflichten durch die Gemeinschaft	182
1. Allgemeines zur Regelung in § 9a Abs. 2 WEG	182
2. Umfang der Ausübungsbefugnis	183
a) Rechte und Pflichten der Gemeinschaft	183
b) Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum	183
3. Wesen der Ausübungsbefugnis	184
4. Rechte oder Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	184
a) Allgemeines	184
b) Gesetzliche Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	185
c) Pflichten	185
5. Erfordernis einheitlicher Rechtsverfolgung	186
a) Allgemeines	186
b) Anwendungsbeispiele	186
c) Grenzen der einheitlichen Rechtsverfolgung	187
6. Umfang der Ausübungsbefugnis	187

7. Ausschließliche Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .	188
a) Rechte	188
b) Pflichten	188
8. Wegfall der gekorenen Ausübungsbefugnis/Altfälle	188
§ 5 Regelungen der Wohnungseigentümer	191
I. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	192
1. Anwendbare Rechtsvorschriften	192
2. Besonderes Schuld- und Treueverhältnis	193
II. Handlungsinstrumente: Vereinbarungen und Beschlüsse	193
1. Allgemeines	193
2. Abgrenzung Vereinbarung/Beschluss	194
a) Gesetzliche Vorgaben	194
b) Praktische Abgrenzungsprobleme	195
III. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer/Gemeinschaftsordnung	195
1. Begriff	195
2. Rechtsnatur, Abschluss, Form	196
a) Existierende Wohnungseigentümergeinschaft	196
b) Einseitige Festsetzung durch den aufteilenden Eigentümer	197
c) Rechtsnatur eingetragener Vereinbarungen	198
d) Schuldrechtliche Vereinbarungen	198
3. Auslegung	199
a) Schuldrechtliche Vereinbarungen	199
b) Eingetragene Vereinbarungen	199
c) Altvereinbarungen	200
aa) Allgemeines	200
bb) Auslegungsvermutung	200
4. Möglicher Inhalt	200
a) Grundsatz der autonomen Gestaltungsfreiheit	200
b) Inhaltliche Anforderungen	201
aa) Allgemeines	201
bb) Rechtliche Regelung	201
c) Schranken	201
aa) Wohnungseigentumsrechtliche Schranken	201
bb) Sonstige Grenzen	202
cc) Kernbereichslehre	202
dd) Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	203
d) Vereinbarungen im sachenrechtlichen Bereich	203
e) Rechtsbeziehungen zu Dritten	203
f) Bestimmung des ersten Verwalters in der Gemeinschaftsordnung ...	204
g) Weitere Einzelfälle zulässiger/unzulässiger Vereinbarungen	204
5. Gerichtlicher Vergleich	204
6. Gläubigerzustimmung	205
7. Eintragung im Grundbuch	205
8. Änderungen/Anspruch auf Abänderung	206
a) Allgemeines	206
b) Anspruch auf Änderung	207
IV. Beschlüsse der Wohnungseigentümer	208
1. Begriff, Rechtsnatur	208
2. Wirkung	210
3. Inhalt, Änderung	210
4. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit von Beschlüssen	211
a) Anfechtbarkeit	211

b) Nichtigkeit	211
c) Schwebend unwirksame Beschlüsse	212
5. Zweitbeschlüsse	212
a) Bestätigender Zweitbeschluss	213
b) Abändernder Zweitbeschluss	213
V. Sonderfall: Öffnungsklauseln	214
1. Gesetzliche Öffnungsklauseln	214
2. Vereinbarte Öffnungsklauseln	214
a) Vereinbarung einer Öffnungsklausel	214
b) Anwendungsbereich	215
c) Rechtmäßigkeit einer Entscheidung auf Grundlage einer Öffnungsklausel	215
d) Rechtliche Qualifizierung von Entscheidungen auf Grundlage einer Öffnungsklausel	216
e) Eintragung im Grundbuch	216
f) Altfälle	216
§ 6 Gebrauchsregelungen und Sondernutzungsrechte	217
I. Vereinbarung über Benutzung/Gebrauch	218
1. Allgemeines	218
2. Begriff des Gebrauchs	219
3. Regelungsgegenstand	219
4. Zweckbestimmung im weiteren Sinne	219
a) Begriff	219
b) Bezeichnung eines Sondereigentums als „Wohnungseigentum“	220
c) Bezeichnung eines Sondereigentums als „Teileigentum“	220
5. Zweckbestimmungen im engeren Sinne	220
a) Überblick	220
b) Einzelne Beispiele	221
c) Verbot und Beschränkung bestimmter Nutzungsarten	221
6. Auslegung	222
a) Allgemeines	222
b) Typisierende Betrachtungsweise	222
aa) Überblick	222
bb) Einzelfälle	222
c) Eintragungen im Aufteilungsplan	223
7. Besondere Fälle von Nutzungsvereinbarungen	224
a) Ausschließlich bestimmter Nutzerkreis (Betreutes Wohnen)	224
b) Reihenhäuser	225
c) Mehrhausanlage	225
d) Späterer Dachgeschossausbau	227
II. Sondernutzungsrechte	228
1. Begriff, Rechtsnatur	228
2. Verdinglichte und schuldrechtliche Sondernutzungsrechte	229
a) Überblick	229
b) Verdinglichte Sondernutzungsrechte	229
aa) Überblick	229
bb) Bestimmtheit	229
cc) Wirkungen	230
c) Schuldrechtliche Sondernutzungsrechte	230
3. Begründung	231
a) Allgemeines	231

b) Bestimmung durch den Einzelnen: Zuweisungsvarianten	231
aa) Überblick	231
bb) Gestufte Begründung	232
cc) Späteres Abtrennen	233
dd) Aufschiebende Bedingung	233
4. Gegenstand	233
5. Berechtigter	234
6. Inhalt	235
a) Allgemeines	235
b) Rechte	235
aa) Gebrauch	235
bb) Bauliche Veränderungen	236
cc) Nutzungen	237
dd) Belastungen	237
ee) Unterteilung	237
ff) Schutzrechte, Verwaltungsrechte	238
c) Pflichten	239
aa) Überblick	239
bb) Erhaltungsmaßnahmen	239
cc) Verkehrssicherungspflichten	239
7. Erwerb/Übertragung	240
a) Allgemeines	240
b) Verdinglichte Sondernutzungsrechte	240
c) Schuldrechtliche Sondernutzungsrechte	241
d) Gutgläubiger Erwerb	241
8. Änderung/Aufhebung	241

§ 7 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer als

Grundstückseigentümer	243
I. Grundstückseigentum	245
II. Die Rechte des Wohnungs- als Sondereigentümer	245
1. Überblick	245
2. Gebrauch (Bewohnen)	245
a) Überblick	245
b) Einwirkungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer	246
c) Gesetzliche Gebrauchsgrenzen	246
3. Nutzungen (Vermieten / Verpachten)	246
a) Überblick	246
b) Einwirkungen der Wohnungseigentümer	246
c) Gesetzliche Nutzungsgrenzen	246
4. Maßnahmen, die über eine Erhaltung hinausgehen	247
5. Verwaltung	247
6. Dienstbarkeiten	247
a) Überblick	247
b) Herrschendes Grundstück und Begünstigter	248
c) Belastungsbeschränkungen	248
d) Änderungen	248
e) Wohnungseigentum als herrschendes Grundstück	248
7. Abwehr von Störungen / Beseitigung von Störungen	249
a) Eigentum	249
aa) Überblick	249
bb) Gegen Wohnungseigentümer	249

cc) Gegen Drittnutzer / Nachbarn	249
dd) Überschneidungsfälle	250
b) Besitz	250
aa) Überblick	250
bb) Drittnutzer	250
c) Privatrechtlicher Nachbarschutz	250
aa) Räume	250
bb) Stellplätze / Annexeigentum	251
cc) Ausgleichsansprüche	251
d) Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz	251
aa) Gegen Grundstücksnachbarn	251
bb) Gegen Miteigentümer	252
8. Verfügungen	252
9. Schadenersatz	252
10. Gesetzliche Ansprüche	252
11. Gemeinschaftsordnung	252
III. Pflichten des Wohnungs- als Sondereigentümer	253
1. Allgemeines	253
2. Duldungspflichten	253
a) Betreten	253
aa) Allgemeines	253
bb) Erforderlichkeit	254
cc) Ankündigung	254
dd) Umfang der Duldungsverpflichtung	254
b) Andere Einwirkungen	254
aa) Überblick	254
bb) Vereinbarungen und Beschlüsse	255
cc) Unvermeidbare Einwirkungen	255
3. Handlungspflichten	257
a) Schonende Benutzung (Gebrauch und Nutzung)	257
aa) Gesetze, Vereinbarungen oder Beschlüsse	257
bb) Vermeidbare Störungen unterlassen („goldene Regel“)	257
cc) Drittnutzer	257
b) Erhaltung des Sondereigentums	258
4. Schadenersatz	258
5. Gemeinschaftsordnung	258
IV. Rechte des Wohnungseigentümers als Miteigentümer	259
1. Überblick	259
2. Mitgebrauch	260
a) Allgemeines	260
b) Vermietung oder Verpachtung	260
c) Grenzen	260
d) Örtlich isoliertes gemeinschaftliches Eigentum	260
e) Balkone	260
f) Bauliche Veränderungen	261
3. Nutzungen	261
4. Bauliche Veränderungen	261
5. Verwaltung	261
6. Dienstbarkeiten	262
a) Allgemeines	262
b) Gemeinschaftliches Eigentum als dienendes Grundstück	262
aa) Vor Beginn einer Wohnungseigentümergeinschaft	262
bb) Nach Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft	262

cc) Herrschendes Grundstück und Begünstigter	263
dd) Verpflichteter	263
ee) Änderungen	263
c) Gemeinschaftliches Eigentum als herrschendes Grundstück	264
aa) Überblick	264
bb) Berechtigung	264
cc) Herrschvermerk	264
7. Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum	264
a) Zuerwerb	264
aa) Allgemeines	264
bb) Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer	265
cc) Beschlusskompetenz	265
b) Veräußerungen	265
aa) Allgemeines	265
bb) Umsetzung	266
8. Abwehr von Störungen / Beseitigung von Störungen	266
a) Eigentumsschutz	266
aa) Überblick	266
bb) Anspruch	266
b) Besitzschutz	267
aa) Überblick	267
bb) Ausübung	267
9. Schadenersatz	268
10. Gesetzliche Ansprüche	268
11. Gemeinschaftsordnung	268
V. Pflichten des Wohnungseigentümers als Miteigentümer	268
1. Bindung an Gesetz, Vertrag und Beschluss	268
2. Duldung von Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum	269
a) Überblick	269
b) Vereinbarungen und Beschlüsse	269
c) Unvermeidbare Einwirkungen	269
3. Mitverwaltung	269
4. Kostenbeteiligung	269
5. Keine tätige Mithilfe	270
6. Gemeinschaftsordnung	270
VI. Nachbarrecht	271
1. Überblick	271
2. Innenverhältnis	271
a) §§ 906 bis 923; 1004 BGB	271
aa) Räume	271
bb) Flächen	272
b) Öffentliches Recht	272
3. Außenverhältnis	273
a) §§ 906 bis 923; 1004 BGB	273
b) Öffentliches Recht	273
VII. Sondernutzungsrecht (Sondernutzungsrechtsvereinbarung)	273
1. Störungsschutz	273
2. Nachbarrecht	274
VIII. Baulasten	274
IX. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	275
1. Überblick	275
2. Mitgliedsrechte	275
a) Allgemeines	275

b) Verwaltung	275
c) Aufwendungsersatz	276
d) Einhaltung der Benutzungsbestimmungen	276
e) Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	276
f) Finanzwesen	276
g) Willensbildung	276
h) Schadenersatz	276
i) Klage auf Leistung / Beschlussersetzung	277
3. Mitgliedspflichten	277
§ 8 Nutzungen und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	279
I. Grundsatz des § 16 WEG	280
II. Verteilung der Früchte	281
III. Mitgebrauch	281
IV. Kosten der Gemeinschaft	282
1. Kosten	282
a) Kosten der Verwaltung	283
b) Kosten der Erhaltung	284
c) Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs	285
d) Lasten	286
e) Heiz- und Warmwasserkosten	287
f) Kosten des Sondereigentums	288
g) Checklisten	289
h) Kosten bei baulichen Veränderungen	290
2. Kostenschlüssel	291
a) Grundsatz	291
b) Abweichende Vereinbarung	291
c) Abänderung durch Beschluss	293
aa) Beschlusskompetenz und Umfang	293
bb) Zustandekommen des Beschlusses	294
cc) Beurteilungsspielraum	295
dd) Beispiele für Umlageschlüssel	297
ee) Erneuter Änderungsbeschluss	298
d) Anspruch auf Änderungsbeschluss (bzw. Änderungsvereinbarung) ..	298
3. Öffnungsklauseln	299
4. Sonderfälle	299
a) Fehlende Bezugsfertigkeit	299
b) Leerstehende Wohnungen	300
V. Beitragspflicht des Wohnungseigentümers	300
1. Art	300
2. Fälligkeit	301
3. Verpflichteter	301
4. Gläubiger	303
5. Zurückbehaltung und Aufrechnung	303
VI. Kostentragung bei Eigentümerwechsel	304
1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb	304
2. Erwerb durch Erbfall	306
3. Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung	307
VII. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	308
VIII. Sanktionsmöglichkeiten bei Zahlungsverzug	308
1. Verzug und Verzugsfolgen	308
2. Zwangsvollstreckung	309

3. Entziehung	311
4. Zurückbehaltung von Versorgungsleistungen	311
§ 9 Verwalter	315
I. Überblick	318
1. Bestellung und Anstellung	318
2. Organ und Amtsträger	318
3. Grundsatz der Einheitlichkeit der Verwaltung	318
4. Beginn und Ende der Amtsstellung	319
a) Überblick	319
b) Wechsel auf Gesellschafter- oder Geschäftsführungsebene	320
c) Niederlegung der Amtsstellung	320
5. Höchstpersönlichkeit	320
a) Überblick	320
b) Umwandlungen	320
aa) Überblick	320
bb) Verschmelzungen (§§ 2 ff. UmwG)	321
cc) Spaltungen (§§ 123 ff. UmwG)	321
dd) Ausgliederungen (§§ 152 ff. UmwG)	321
ee) Formwechsel (§§ 190 ff. UmwG)	321
6. Eignung des Amtsträgers	321
a) Allgemeines	321
b) Person des Amtsträgers	322
c) Zertifizierung	322
7. Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO	322
8. Rechte und Pflichten des Amtsträgers	324
a) Überblick	324
b) Legalitätspflicht	324
c) Neutralität	324
d) Bestimmungen der Wohnungseigentümer	324
9. Zurechnung von Wissen des Amtsträgers	325
II. Faktische Amtsträger (Verwalter)	325
1. Überblick	325
2. Pflichtenstellung und Haftung	325
III. Ermessen	326
IV. Bestellungsbeschluss (§ 26 Abs. 1 Fall 1 WEG)	326
1. Überblick	326
2. Angebote für einen Verwaltervertrag	326
3. Abstimmung	326
4. Ordnungsmäßigkeit	327
a) Allgemeines	327
b) Majorisierung	328
c) Verwaltervertrag	328
5. Anfechtbarkeit	329
a) Überblick	329
b) Folgen einer erfolgreichen Anfechtung	329
6. Nichtigkeit	329
V. Bestellung in der Gemeinschaftsordnung	330
VI. Bestellung durch Dritte	330
VII. Beschlussersetzungsklage	330
VIII. Einstweilige Verfügung	331
IX. Bestellungszeitraum (§ 26 Abs. 2 S. 1 WEG)	331
1. Bestimmung durch die Wohnungseigentümer	331

2. Gesetzliche Grenzen	331
3. Verstöße	331
X. Wiederbestellungsbeschluss (§ 26 Abs. 2 S. 2 WEG)	332
1. Grundsatz	332
2. Ordnungsmäßigkeit	332
3. Anfechtung	332
XI. Abberufungsbeschluss (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG)	333
1. Grundsatz	333
2. Beschlussfassung	333
3. Ordnungsmäßigkeit	333
4. Abmahnung und Analogie zu §§ 626 Abs. 2, 314 BGB	333
5. Anspruch auf einen Abberufungsbeschluss	334
6. Beschlussersetzungsklage	334
XII. Nachweisung des Amtes (§ 26 Abs. 4 WEG)	334
1. Grundsatz: Öffentlich beglaubigte Urkunde	334
2. Erleichterungen durch § 26 Abs. 4 WEG	335
a) Sinn und Zweck	335
b) Niederschrift	335
aa) Anzahl	335
bb) Verwaltereigenschaft	335
cc) Eigenschaften der Unterzeichner	335
c) Bestellung des Verwalters außerhalb der Versammlung	336
3. Dauer	336
4. Analoge Anwendung	336
XIII. Abweichungen (§ 26 Abs. 5 WEG)	337
1. Überblick	337
2. Bestimmungen der Wohnungseigentümer	337
3. Entsprechende Anwendung	337
XIV. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	337
1. Überblick: Vertretung und Geschäftsführung	337
2. Entscheidungspflichten (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	338
a) Überblick	338
b) Beispiele für übliche Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung	339
aa) Werkverträge	339
bb) Bauliche Veränderungen	339
cc) Dienstverträge	339
dd) Versorgungsverträge	340
ee) Anwaltsverträge	340
ff) Mietverträge	340
gg) Bankverträge	341
hh) Versicherungsverträge	341
c) Notgeschäftsführung / Nachteilsabwendung (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	341
aa) Überblick	341
bb) Nachteil	341
cc) Dringende Verträge und eilige Entscheidungen im Übrigen	342
dd) Wahrung einer Frist	342
ee) Legalitätspflicht	343
ff) Verkehrssicherungspflicht	343
gg) Schutz des Sondereigentums	343
hh) Benutzungsregelungen	343
ii) Umlageschlüssel	344

d) Erweiterungen und Einschränkungen (§ 27 Abs. 2 WEG)	344
aa) Überblick	344
bb) Entziehung	344
cc) Einschränkungen	344
dd) Erweiterungen	344
ee) Verwaltervertrag	345
ff) Weisungen der Wohnungseigentümer	345
3. Vollzugspflichten	345
a) Überblick	345
b) Durchführung von Beschlüssen und Vereinbarungen	346
c) Sorge für die Einhaltung der Hausordnung	346
d) Erhaltungsmanagement	347
aa) Überblick	347
bb) Feststellung des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums:	
Übersicht	347
cc) Information der Wohnungseigentümer	347
dd) Hinwirken auf sachgerechte Beschlussfassung	348
ee) Baubetreuung	348
e) Hausgeldinkasso	348
aa) Überblick	348
bb) Anforderung	349
cc) Hausgeldklage und Zwangsvollstreckung	349
dd) Abführung von Tilgungen und Zinsen	350
f) Bewirken von Zahlungen und Leistungen	350
aa) Allgemeines	350
bb) Laufende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	350
cc) Bewirken	350
dd) Entgegennahme	351
g) Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens	351
h) Zustellungen / Erklärungen	352
aa) Übersicht	352
bb) Benachrichtigung der Wohnungseigentümer	353
cc) Zustellungen und Erklärungen gegenüber den	
Wohnungseigentümern	353
4. Organisationspflichten	353
a) Überblick	353
b) Organisation der Verträge	353
c) Organisation der Versammlung	354
d) Organisation des Finanzwesens	354
e) Organisation von Informationspflichten	354
f) Organisation der Verkehrssicherungspflichten	354
g) Organisation der technischen Gebäudeausstattung	355
h) Organisation von Eintragungen	355
5. Prozessuales	356
XV. Verwaltervertrag	356
1. Allgemeines	356
2. Vertragsparteien	356
3. Laufzeit	357
4. Verhältnis zu den Wohnungseigentümern	357
5. Zustandekommen	357
6. Inhalte	357
a) Überblick	357
b) Vergütung	358

c) Vergütungsstrukturen	358
d) Abberufung	359
e) AGB-Kontrolle	359
aa) Überblick	359
bb) Höhe der Vergütung	360
f) Regelungen zu und von den Wohnungseigentümern	361
7. Kündigung des Verwaltervertrags	361
a) Überblick	361
b) Abberufungsbeschluss	362
8. Nachvertragliche Pflichten	362
XVI. Vertragslose Verwalter (Trennungstheorie im engeren Sinne)	362
XVII. Haftung	362
1. Amtshaftung	362
a) Überblick	362
b) Tatbestandsvoraussetzungen	363
c) Beschluss / Weisungen	363
d) Geltendmachung	363
2. Vertragliche Haftung	364
a) Allgemeines	364
b) Berechtigte	364
c) Geltendmachung	364
3. Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	364
4. Außenhaftung (Eigenhaftung gegenüber Dritten)	365
XVIII. Der Verwalter als öffentlich-rechtlicher „Störer“	365
§ 10 Verwaltungsbeirat	367
I. Bestellung des Verwaltungsbeirats	368
1. Einrichtung eines Verwaltungsbeirats	368
2. Bestellung und Wahl	369
II. Dauer der Amtszeit	370
III. Abbestellung des Verwaltungsbeirats, Amtsniederlegung und sonstige Beendigungsgründe	371
IV. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	373
V. Fehler bei der Wahl des Verwaltungsbeirats	375
VI. Interne Organisation des Verwaltungsbeirats	375
VII. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	377
1. Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse	377
a) Unterstützung und Überwachung des Verwalters	378
b) Prüfungsaufgaben	380
c) Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter	382
d) Weitere gesetzliche Befugnisse	383
2. Erweiterung des gesetzlichen Aufgabenbereichs	383
a) Aufgabenerweiterung durch Vereinbarung oder Beschluss	383
b) Zustimmungserfordernisse etwa zur Mitwirkung bei Auftragsvergabe	385
c) Mitwirkung bei Bestellung und Abberufung des Verwalters	386
d) Genehmigung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	386
VIII. Vergütung des Verwaltungsbeirats	386
IX. Haftung des Verwaltungsbeirats	387
X. Entlastung des Verwaltungsbeirats	390
XI. Wissenszurechnung der Verwaltungsbeiratsmitglieder	391

§ 11 Finanzwesen	393
I. Überblick	395
1. Anspruch auf Finanzausstattung	395
2. Abdingbarkeit	395
3. Finanzierungsinstrumente	397
II. Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG)	398
1. Ersteller	398
2. Erfüllung	398
a) Mangelfreiheit	398
b) Klage auf Erfüllung	398
3. Aufstellungsfragen	398
4. Zeitraum des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG)	399
5. Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan	400
6. Geordnete Zusammenstellung der Kostenpositionen	400
7. Schätzung von Einnahmen und Ausgaben	400
8. Gesamtwirtschaftsplan (Einnahmen und Ausgaben)	400
a) Überblick	400
b) Einnahmen	400
c) Ausgaben	401
d) Vorschüsse auf Rücklagen	401
9. Einzelwirtschaftsplan (Vorschüsse zur Kostentragung)	401
a) Überblick	401
b) Umlageschlüssel	402
c) Berechnung für jedes Wohnungs- und / oder Teileigentumsrecht	402
10. Rücklagen	402
11. Sonstiges	402
12. Angriff	402
III. Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG)	403
1. Allgemeines	403
2. Anspruch	403
3. Zahlungspflicht	403
4. Prüfungen	403
5. Abstimmung und Mehrheit	403
6. Bestimmtheit	404
7. Fälligkeit der Vorschüsse	404
8. Verhältnis der Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1	405
9. Anfechtung	405
10. Gläubiger und Schuldner	406
11. Beschlussersetzungsklage	406
IV. Sonderumlagen (Vorschüsse ohne Wirtschaftsplan)	406
1. Überblick	406
2. Nachtragshaushalt	406
3. Erhaltungs- und / oder Baumaßnahmen	407
4. Zweckbindung	407
5. Der Sonderumlagenbeschluss	407
6. Gläubiger und Schuldner	408
7. Anfechtung	408
8. Abrechnung der Sonderumlage	408
V. Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 S. 2 WEG)	409
1. Sinn und Zweck	409
2. Ersteller	409
3. Erfüllung	410
4. Aufstellungsfragen	410

5. Form	411
6. Gesamt- und Einzelabrechnungen	411
7. Kostenpositionen und Saldierung	412
8. Verständlichkeit	412
9. Inhalt der Jahresabrechnung	412
a) Allgemeines	412
b) Gesamtabrechnung (Einnahmen und Ausgaben)	413
aa) Überblick	413
bb) Einnahmen	413
cc) Ausgaben	413
dd) Einnahmen und Ausgaben in Bezug auf eine Rücklage	414
c) Nachschüsse / Anpassung der Vorschüsse (Einzelabrechnungen) ...	414
aa) Überblick	414
bb) Begriff des Nachschusses	414
cc) Umlageschlüssel	415
dd) Keine Vorschüsse	415
d) Anpassung der Vorschüsse (Überdeckung)	415
10. Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer	416
11. Stand und Entwicklungen des Gemeinschaftsvermögens	416
12. Hausgeldforderungen / Übersicht der Abrechnungsergebnisse	416
13. Umlage der Kosten für Wärme und Warmwasser	416
a) Allgemeines	416
b) Darstellung	417
c) Abrechnungsmängel	417
14. Andere verbrauchs- oder verursachungsabhängige Kosten	417
15. „Anlagen“ zur Abrechnung	417
a) Steuer	417
b) Rücklagen	418
c) Sonstiges	418
16. Vermietung	418
a) Überblick	418
b) Verspätete Jahresabrechnung	418
c) Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 S. 6 BGB	419
d) Verschulden des Verwalters	419
e) Umlageschlüssel	419
VI. Nachschüsse / Vorschussanpassung (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG)	420
1. Gegenstand	420
2. Anspruch	420
3. Prüfungen	420
4. Zahlungspflicht	420
5. Abstimmung und Mehrheit	420
6. Bestimmtheit	421
a) Benennung der Nach- und Vorschusshöhe	421
aa) Nachschüsse	421
bb) Anpassung der Vorschüsse / Aufrechnung	421
b) Bezugnahme auf das Zahlenwerk	422
7. Fälligkeit	422
8. Verhältnis der Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1	422
9. Anfechtung	423
a) Überblick	423
b) Umfang der Anfechtung	423
10. Gläubiger und Schuldner	424
11. Beschlussersetzungsklage	424

VII. Hausgeldbeschlüsse (§ 28 Abs. 3 WEG)	424
1. Tatbestandsvoraussetzungen	424
2. Fälligkeit (§ 28 Abs. 3 Fall 1 WEG)	424
a) Überblick	424
b) Verfall- oder Vorfälligkeitsklausel	425
3. Erfüllung (§ 28 Abs. 3 Fall 2 WEG)	425
VIII. Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG)	426
1. Überblick	426
2. Rücklagen	426
3. Wesentliches Gemeinschaftsvermögen	426
4. Stand und Entwicklung sämtlicher Bankkonten	427
5. Zurverfügungstellung (§ 28 Abs. 4 S. 2 WEG)	427
6. Nichterstellung oder Mängel	427
IX. Entlastung des Verwalters	428
1. Begriff	428
2. Entlastungsbeschluss	428
3. Entlastender	428
4. Umfang der Entlastung	428
X. Besondere Gemeinschaften	429
1. Mehrhausanlage	429
2. Zweiergemeinschaften	429
XI. Buchführung (Rechnungswesen)	430
1. Überblick	430
2. Inhalt	430
XII. Rechnungslegung	431
§ 12 Wohnungseigentümersversammlung	433
I. Orte der Beschlussfassung	436
II. Grundlagen der Wohnungseigentümersversammlung	436
1. Begriff	436
2. Ein-Personen-Versammlung	437
a) Vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher	437
b) Nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher	438
aa) Überblick	438
bb) Formalien	438
cc) Werdender Wohnungseigentümer	438
dd) Nachweis der Verwalterbestellung	439
3. Versammlung der Miteigentümer eines Wohnungseigentumsrechtes ..	439
4. Versammlung von Bauherren	439
5. Teilversammlungen / Mehrhausanlagen	440
a) Überblick	440
b) Rechtslage ohne Regelung in der Gemeinschaftsordnung	440
c) Rechtslage bei Regelung in der Gemeinschaftsordnung	440
6. Vertreterversammlungen	441
7. Universalversammlungen (Vollversammlungen)	441
8. Grundsatz der Nichtöffentlichkeit	441
III. Einberufung und Einberufungsrecht	442
1. Durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	442
a) Überblick	442
b) Erzwingung einer Einberufung	442
c) Einberufungsgründe	442
aa) Überblick	442
bb) Das Gesetz (§ 24 Abs. 1, Abs. 2 WEG)	443

cc) Interessen der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer	443
dd) Einberufungsverlangen (§ 24 Abs. 2 Var. 2 WEG)	443
2. Verwaltungsbeirat / Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG)	444
a) Überblick	444
b) Tatbestandsvoraussetzungen	444
c) Rechtsfolgen	445
3. Einberufungen durch Wohnungseigentümer	445
a) Überblick	445
b) Ermächtigung	445
4. Einberufung durch Nichtberechtigte (Unbefugte)	445
IV. Einzuberufende Personen	446
1. Wohnungseigentümer	446
a) Überblick	446
b) Gesetzliche Vertretung / Parteien kraft Amtes	447
c) Wohnungseigentümer unter Betreuung	447
d) Miteigentümer	447
e) werdende Wohnungseigentümer / Zweiterwerber	447
2. Parteien kraft Amtes	447
3. Verstöße (Nichtladung)	448
V. Form und Frist der Einberufung (§§ 23 Abs. 2; 24 Abs. 4 WEG)	448
1. Bezeichnung der Beschlussgegenstände (§ 23 Abs. 2 WEG)	448
a) Grundsatz	448
b) Beschlussfassung	449
c) Geschäftsordnungsmaßnahmen	449
d) Verstöße	449
2. Tagesordnung	449
a) Überblick	449
b) Ersteller	449
c) Inhalt	450
d) Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes	450
aa) Allgemeines	450
bb) Prüfungsrecht des Verwalters	450
cc) Durchsetzung des Anspruchs	450
e) Ergänzung	451
3. Textform	451
4. Einberufungsfrist (§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG)	451
a) Überblick	451
b) „Besondere“ Dringlichkeit	452
c) Zugang	452
d) Berechnung	452
5. Inhalt der Einberufung	453
a) Überblick	453
b) Unterlagen	453
c) Adresse	454
6. Versammlungsort und Versammlungsstätte	454
7. Versammlungstag und Versammlungszeit	455
VI. Eröffnung / Beschlussfähigkeit / Absage / Verlegung	455
VII. Die eigentliche Versammlung	455
1. Versammlungsleiter	455
2. Inhalt der Versammlungsleitung	456
3. Versammlungsrechte	457
4. Aufzeichnungen (Tonträger)	457

5. Geschäftsordnung	457
a) Begriff	457
b) Geschäftsordnungsmaßnahmen	458
c) Geschäftsordnungsbeschlüsse	458
VIII. Beschlussfassungen (§ 25 Abs. 1 WEG)	458
1. Notwendige Mehrheit	458
2. Berechnung der Mehrheit	459
3. Zählfehler	459
IX. Stimmrecht	459
1. Allgemeines	459
2. Stimmrechtsprinzipen	460
a) Gesetz	460
b) Alternativen	460
3. Stimmrechtsinhaber	460
a) Wohnungseigentümer	460
b) Miteigentümer (§ 25 Abs. 2 S. 2 WEG)	461
c) Ehegatten	462
d) Miteigentümer als Mitberechtigter mehrerer Rechtsgemeinschaften	462
e) Zweiterwerber	462
f) Stimmberechtigte Dritte (Parteien kraft Amtes)	462
aa) Insolvenzverwalter	462
bb) Zwangsverwalter	463
cc) Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker	463
g) Dinglich Berechtigte / schuldrechtlich Berechtigte	463
4. Stimmrechtsausübung	464
a) Überblick	464
b) Art und Weise der Stimmrechtsausübung	464
5. Gespaltenes Abstimmungsverhalten	465
6. Vermehrung und Verminderung von Stimmrechten	465
a) Veräußerung	465
b) Unterteilung	465
c) Vereinigung	466
7. Vertretung	466
a) Allgemeines	466
b) Erteilung der Vollmacht	466
aa) Allgemeines	466
bb) Umfang	467
cc) Form (§ 25 Abs. 3 WEG)	467
dd) Vereinbarung	467
c) Prüfungsrecht	468
d) Vertreterklauseln	468
aa) Allgemeines	468
bb) Anwendungsbereich	469
8. Stimmrechtsausschlüsse	469
a) Die Stimmrechtsverbote des § 25 Abs. 4 WEG	469
aa) Sinn und Zweck	469
bb) Vornahme eines Rechtsgeschäftes (§ 25 Abs. 4 Fall 1 WEG)	469
cc) Einleitung / Erledigung eines Rechtsstreits (§ 25 Abs. 4 Fall 2 WEG)	471
dd) Rechtskräftige Verurteilung (§ 25 Abs. 4 Fall 3 WEG)	472
b) Sammelabstimmung	472
c) Vertretung und Stimmrechtsausschluss	472
d) Ein Verband ist Wohnungseigentümer	473

9. Stimmrechtsmissbrauch (Majorisierung)	473
a) Überblick	473
b) Voraussetzungen eines Stimmrechtsmissbrauchs	474
c) „Majorisierung“	474
X. Unterbrechung der Wohnungseigentümerversammlung	474
XI. Vertagung / Absetzung	475
XII. Schluss der Wohnungseigentümerversammlung	475
XIII. Online-Teilnahme (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG)	475
1. Überblick	475
2. Beschlussinhalt	475
3. Durchführung	476
4. Technische Störungen	476
5. Vereinbarungen / Gemeinschaftsordnung	477
XIV. Niederschrift (§ 24 Abs. 6 WEG)	477
1. Sinn und Zweck	477
2. Inhalt (§ 24 Abs. 6 S. 1 WEG)	478
3. Beurkundung von Informationen und Erwägungen	479
4. Ermessen des Versammlungsleiters	479
5. Formerfordernisse	479
a) Allgemeines	479
b) Unterschriften (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG)	479
aa) Überblick	479
bb) Unterschreibende	480
c) Erstellungsfrist	480
6. Verfasser der Niederschrift	481
7. Berichtigung der Niederschrift	481
a) Überblick	481
b) Anspruch auf Berichtigung	481
XV. Beschluss-Sammlung	481
1. Überblick	481
2. Inhalt	482
a) Beschlüsse	482
b) Gerichtliche Entscheidungen	482
c) Prozessvergleiche	483
3. Fortlaufende Eintragung und Nummerierung (§ 24 Abs. 7 S. 3 WEG) ..	483
4. Anmerkungen und Löschungen (§ 24 Abs. 7 S. 4–6 WEG)	483
5. Unverzüglich (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG)	484
6. Einsichtnahme (§ 24 Abs. 7 S. 8 WEG)	484
7. Äußeres Erscheinungsbild der Beschluss-Sammlung	485
8. Führung der Sammlung (§ 24 Abs. 8 WEG)	485
9. Berichtigung	486
XVI. Beschlussfassung ohne Versammlung (§ 23 Abs. 3 WEG)	486
1. Überblick	486
2. Tatbestandsvoraussetzungen	487
a) Initiative	487
aa) Überblick	487
bb) Frist	487
b) Zustimmung	487
3. Rechtsfolgen	487
a) Art und Weise	487
b) Notwendige Stimmenmehrheit	488
aa) Grundsätze	488

bb) Ausnahme	488
cc) Mehrheit ist verfehlt	489
c) Widerruf der Stimmabgabe	489
d) Feststellung und Verkündung	489
e) Niederschrift	489
§ 13 Bauliche Veränderungen und Wiederaufbau	491
I. Bauliche Veränderungen	493
1. Neuregelung der baulichen Veränderungen durch das WEMoG	493
2. Begriff	494
3. Abgrenzung	495
a) Abgrenzung zu Maßnahmen der Erhaltung	495
b) Abgrenzung zum Gebrauch	497
c) Abgrenzung zu Grundstücksbelastungen	498
d) Abgrenzung zur Notgeschäftsführung	498
4. Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum	498
5. Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG	500
a) Beschlusserfordernis	500
b) Beschlussmehrheit	502
c) Ordnungsmäßige Beschlussfassung	502
d) Beschlusswirkung	503
II. Privilegierte bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 2 WEG	503
1. Anspruch	503
a) Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	505
b) Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	506
c) Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	507
d) Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (§ 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG)	507
2. Beschluss	507
3. Mietrechtliche Komplementärvorschrift (§ 554 BGB)	508
III. Nicht benachteiligende Maßnahmen nach § 20 Abs. 3 WEG	509
1. Anspruch	509
a) Beeinträchtigung	509
b) Einverständnis	514
2. Beschluss	515
IV. Grenzen der Beschlussfassung nach § 20 Abs. 4 WEG	515
1. Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage	515
2. Unbillige Benachteiligung	516
V. Häufige vertragsgestalterische Problemfälle	517
VI. Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	517
1. Gestattete und verlangte baulichen Veränderungen (§ 21 Abs. 1 WEG)	518
2. Große Mehrheit oder Amortisation (§ 21 Abs. 2 WEG)	519
a) Große Mehrheit (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG)	519
b) Amortisation (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG)	520
c) Kosten- und Nutzenfolge	521
3. Allgemeiner Verteilungsschlüssel (§ 21 Abs. 3 WEG)	521
4. Teilhabeanspruch (§ 21 Abs. 4 WEG)	522
a) Anspruch auf Beschlussfassung	523
b) Voraussetzungen	523

5. Abweichende Verteilung von Kosten und Nutzen (§ 21 Abs. 5 WEG)	524
VII. Beseitigungsanspruch, Unterlassungsanspruch und Anspruch auf Schadensersatz	525
1. Beseitigungsanspruch	525
2. Unterlassungsanspruch	526
3. Schadensersatzansprüche	526
4. Übergang von Ansprüchen gegen den Miteigentümer auf den Rechtsnachfolger	526
5. Verwirkung	527
VIII. Wiederaufbau des Gebäudes	527
IX. Steckengebliebener Bau	529
§ 14 Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht	531
I. Wohnungserbbaurecht	532
1. Begriff, Inhalt	532
2. Begründung	532
3. Erbbauzins	532
4. Zustimmung des Grundstückseigentümers	533
5. Erlöschen	533
6. Anwendbare Vorschriften	533
II. Dauerwohnrecht	534
1. Wirtschaftliche Bedeutung	534
2. Begriff	534
3. Wesen	534
4. Belastungsgegenstand	535
5. Berechtigter	535
6. Bestellung	535
a) Einigung und Eintragung	535
b) Abgeschlossenheit	536
c) Prüfung durch das Grundbuchamt	536
7. Verhältnis Eigentümer/Dauerwohnberechtigter	536
a) Ersatzansprüche des Eigentümers	537
b) Ersatzansprüche des Berechtigten	537
8. Übertragung des Dauerwohnrechts	537
a) Allgemeines	537
b) Eintritt in das Rechtsverhältnis	537
c) Eintritt in bestehenden Mietvertrag	538
9. Erlöschen	538
III. Gesetzlicher Inhalt	538
1. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit	538
2. Bedingungsfeindlichkeit	539
3. Instandhaltungspflicht	539
4. Mitbenutzungsrecht	539
5. Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	539
IV. Dingliche Inhaltsvereinbarung	540
1. Inhaltsvereinbarungen nach § 33 Abs. 4 WEG	540
2. Veräußerungsbeschränkung	541
3. Bestehenbleiben bei Zwangsversteigerung	541
4. Haftung des Entgelts	542
5. Heimfall	542
a) Allgemeines	542
b) Heimfallgründe	543

c) Mietrechtlicher Schutz für Berechtigten	543
d) Bestehender Mietvertrag	544
e) Ausübung	544
f) Entschädigung	544
V. Schuldrechtliche Inhaltsvereinbarungen	544
§ 15 Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum	547
I. Überblick	548
II. Begründung	549
1. Vereinbarung	549
2. Grundbucheintragung	549
3. Zustimmung dinglich Berechtigter	550
III. Zeitliche Geltung	551
IV. Gegenstand und Umfang einer Veräußerungsbeschränkung	551
1. Gegenstand	551
2. Umfang	552
3. Kein Zustimmungsvorbehalt für dingliche Belastungen, Eigentumsvormerkungen oder Mietverträge	552
V. Veräußerung	553
1. Begrifflichkeit und Beispiele	553
2. Keine teleologische Reduktion nach der Art der Veräußerung	555
VI. Zustimmungsberechtigter	556
1. Wohnungseigentümer	556
2. Verwalterzustimmung	557
3. Zustimmung durch (weitere) Dritte	559
VII. Zustimmung	560
1. Dogmatische Einordnung der Zustimmungserklärung	560
2. Form und Nachweis – insbesondere der Verwalterstellung – gegenüber dem Grundbuchamt	561
a) Grundbuchverfahrensrechtliches Formerfordernis (§ 29 GBO)	561
b) Nachweis bei Verwalterzustimmung	562
c) Ausnahmen eines Zustimmungserfordernisses	564
3. Kosten der Zustimmungserteilung	564
VIII. Wichtige Gründe für die Verweigerung der Veräußerungszustimmung ...	566
1. Überblick	566
2. Schutz gegenüber einem Erwerber	566
3. Fallgruppen	567
a) Mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit	567
b) Drohendes Fehlverhalten	568
4. Darlegungs- und Beweislast sowie Nachforschungspflicht	569
IX. Durchsetzung des Zustimmungsanspruchs und insbes. Schadensersatz- ansprüche	570
1. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung	570
2. Schadensersatzansprüche bei verweigerter oder verspäteter Veräußerungszustimmung	571
3. Schadensersatzansprüche bei rechtswidrig erteilter Zustimmung	572
4. Ansprüche anderer Eigentümer gegen eine erteilte Zustimmung	572
5. § 19 Abs. 1 BNotO	573
X. Gestaltungsempfehlung	573
1. Vollständiger Verzicht auf das Zustimmungserfordernis	573
2. Sachgerechte Einschränkungen	573
3. (Verwalter-) Zustimmung nach § 12 WEG als Fälligkeitsvoraussetzung im Kaufvertrag	575

XI. Erleichterte Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen gem. § 12	
Abs. 4 WEG	576
1. Beschlusskompetenz zur Aufhebung	576
2. Wirksamwerden des Aufhebungsbeschlusses und Löschung des Zustimmungsvorbehalts im Grundbuch	576
§ 16 Sanktionsmöglichkeiten gegen Wohnungseigentümer	579
I. Überblick	580
II. Entziehung des Wohnungseigentums	580
1. Einführung	580
a) Überblick	580
b) Anspruchsgegner und Anspruchsberechtigter	581
2. Schwere Verletzung	581
a) Einführung	581
aa) Kompetenz	581
bb) Abwägung	581
cc) Enge Auslegung	582
dd) Provokation sowie Treu und Glauben	582
ee) Zurechnung des Verhaltens Dritter	582
ff) Verschulden	582
b) Regelbeispiele	583
aa) Überblick	583
bb) Drei schwere Pflichtverletzungen	583
cc) Abmahnung	583
dd) Verzug mit Hausgeldzahlungen	583
c) Generalklausel	583
aa) Allgemeines	583
bb) Wiederholungsgefahr	584
cc) Abmahnung	584
3. Durchsetzung des Entziehungsverlangens	585
a) Rechtliche Konstruktion	585
b) Entziehungsbeschluss	585
aa) Beschlusserfordernis	585
bb) Einberufung	586
cc) Abstimmung	586
dd) Gerichtliche Überprüfung	586
c) Entziehungsklage und Veräußerungsurteil	586
d) Zwangsvollstreckung	587
4. Zweiergemeinschaft	588
III. Versorgungssperre	588
1. Überblick	588
2. Voraussetzungen	588
a) Beschluss	588
b) Erheblicher Rückstand	589
c) Anspruch	589
d) Androhung	589
e) Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebots	590
3. Verhältnis zum ZVG	590
4. Durchsetzung	590
5. Vermietetes Sondereigentum	590
6. Dingliches Wohnrecht	591

IV. Entziehung durch Zwangsversteigerung	591
1. Einführung	591
a) Überblick	591
b) Voraussetzungen	591
c) Anspruch	591
d) Höchstbetrag (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 ZVG)	592
e) Geeigneter Titel	592
2. Dritter als Gläubiger	592
V. Zwangsverwaltung	593
1. Allgemeines	593
2. Verfahren	593
3. Zahlung des Hausgeldes	593
VI. Zwangshypothek	594
VII. Dinglicher Charakter des Hausgeldes	594
VIII. Anprangerung	595
§ 17 Verfahrensrecht	597
I. Allgemeines	600
1. Grundsatz: Geltung allgemeiner Regeln	600
2. Anforderungen an die Klageschrift	600
a) Parteibezeichnung (§ 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)	600
b) Klageantrag (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO)	601
3. Wohnungseigentümergeinschaft als Partei	601
a) Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	601
b) Prozessfähigkeit der Gemeinschaft	602
c) Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Prozess	602
aa) Grundsatz	602
bb) Vertretung gegenüber dem Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG)	602
cc) Verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft	603
d) Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft	606
e) Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft	607
f) Titelumschreibung in Altfällen	607
4. Prozessstandschaft in Wohnungseigentumssachen	607
a) Prozessstandschaft der Wohnungseigentümergeinschaft	607
aa) Prozessstandschaft kraft Gesetzes	608
bb) Gewillkürte Prozessstandschaft	608
b) Prozessstandschaft des Verwalters	608
c) Prozessstandschaft einzelner Wohnungseigentümer und anderer Personen	609
aa) Für Wohnungseigentümer	609
bb) Für die Wohnungseigentümergeinschaft	609
5. Nebenintervention	610
6. Güteverfahren (§ 15a Abs. 1 EGZPO)	610
7. Prozesshindernde Einreden	611
a) Schiedsvereinbarung (§ 1029 ZPO)	611
b) Exkurs: Schiedsgutachterklausel	611
c) Vereinbartes Schlichtungsverfahren	612
8. Prozessvergleich und Anerkenntnis	612
9. Rechtskrafterstreckung	612
10. Kosten	613
a) Kostengrundentscheidung und Kostenfestsetzung	613
b) Streitwertbemessung	614
11. Verfahrensrechtliche Auswirkungen auf Altverfahren	614

II. Zuständigkeit des Gerichts	615
1. Internationale Zuständigkeit	615
2. Sachliche Zuständigkeit	616
3. Örtliche Zuständigkeit	617
a) Allgemeiner Gerichtsstand der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 43 Abs. 1 S. 1 WEG)	617
b) Besonderer Gerichtsstand für Klagen gegen Wohnungseigentümer nach § 9a Abs. 4 S. 1 WEG (§ 43 Abs. 1 S. 2 WEG)	617
c) Ausschließlicher Gerichtsstand in den Fällen des § 43 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 WEG	617
4. Anwendungsbereich von § 43 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 WEG im Einzelnen ..	617
a) Grundlagen	617
b) § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG – Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander	618
c) § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG – Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern	621
d) § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG – Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters	622
e) § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG – Beschlussklagen gem. § 44 WEG	624
5. Zuständigkeitsbestimmung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO	624
6. Abgrenzung zur Zuständigkeit der Familiengerichte	625
III. Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 Fall 1 WEG)	625
1. Grundlagen	625
2. Anfechtungsbefugnis	626
a) Wohnungseigentümer	626
b) Verwalter	627
c) Wohnungseigentümergeinschaft	627
3. Anfechtungsgegner	627
4. Gegenstand der Anfechtung	628
5. Anfechtungsfrist (§ 45 S. 1 WEG)	629
a) Grundlagen	629
b) Fristbeginn und Fristberechnung	629
c) Wahrung der Anfechtungsfrist	629
6. Klagebegründungsfrist (§ 45 S. 1 WEG)	631
a) Grundlagen	631
b) Wahrung der Begründungsfrist	631
7. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 45 S. 2 WEG)	632
8. Streitgegenstand der Anfechtungsklage	633
a) Grundlagen	633
b) Verhältnis zur Nichtigkeitsklage	635
9. Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage	635
a) Grundlagen	635
b) Vollzug des Beschlusses	635
c) Ausscheiden des Klägers	636
d) Negativbeschluss	636
e) Weitere Fälle	637
10. Verbindungsgebot (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG)	638
11. Bekanntgabe der Beschlussklage (§ 44 Abs. 2 S. 2 WEG)	639
12. Nebenintervention bei der Anfechtungsklage	640
13. Begründetheit der Anfechtungsklage	641

14. Rechtskafterstreckung (§ 44 Abs. 3 WEG)	642
a) Bindung der übrigen Wohnungseigentümer	642
b) Bindung des Verwalters	643
15. Beendigung des Rechtsstreits über die Anfechtungsklage durch Prozessvergleich	644
16. Beendigung des Rechtsstreits über die Anfechtungsklage durch Anerkenntnis oder Versäumnisurteil	645
17. Eilmaßnahmen	646
IV. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 Fall 2 WEG)	646
V. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG)	647
1. Grundlagen	647
2. Ersetzung eines Beschlusses	647
3. Klageantrag	648
4. Grundsatz der Vorbefassung	648
5. Begründetheit der Beschlussersetzungsklage	648
VI. Weitere beschlussbezogene Klagen	649
1. Klage auf Feststellung des Beschlussergebnisses und Verkündung des Beschlusses durch das Gericht	649
2. Klage auf Feststellung der Gültigkeit eines Beschlusses	650
3. Klage auf Feststellung des Beschlussinhaltes	650
VII. Typische Klageziele	651
1. Durchsetzung des Anspruchs aus § 10 Abs. 2 WEG	651
2. Zahlung von Hausgeld (sog. Hausgeldklage)	651
a) Grundlagen	651
b) Verteidigungsmittel des Beklagten	652
3. Entziehung des Wohnungseigentums	653
4. Einberufung einer Eigentümerversammlung	653
5. Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung	653
6. Berichtigung der Sitzungsniederschrift	654
7. Berichtigung der Beschlussammlung	654
8. Bestellung eines Verwalters	654
9. Abberufung des Verwalters	655
10. Feststellung der Beendigung oder des Fortbestands des Verwaltervertrags	655
11. Anfechtung von „Wirtschaftsplan“ oder „Jahresabrechnung“	655
12. Vorlage eines Wirtschaftsplans oder einer Jahresabrechnung	656
VIII. Einstweiliger Rechtsschutz	656
IX. Rechtsmittel	657
1. Berufung	657
a) Allgemeines	657
b) Zuständigkeit des Berufungsgerichts	658
2. Revision	659
a) Allgemeines	659
b) Nichtzulassungsbeschwerde	659
3. Sofortige Beschwerde und Rechtsbeschwerde	660
X. Zwangsvollstreckung	660
1. Allgemeines	660
2. Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentum	660
§ 18 Muster	663
I. Muster: Teilungserklärung nach § 8 WEG	663
II. Muster: Teilungsvertrag nach § 3 WEG	668

III. Muster: Nachtragsurkunde bei fehlender Identität zwischen vorläufigen und endgültigen Aufteilungsplan	673
IV. Muster: Änderungsvollmacht im Bauträgervertrag	674
V. Muster: Abschnittweise Begründung von Wohnungseigentum mit einem überdimensionalen Miteigentumsbruchteil	674
VI. Muster: Unterteilung eines Wohnungseigentums	675
VII. Muster: Vereinigung von Wohnungseigentum	676
VIII. Muster: Tauschvertrag über zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer gehörende Pkw-Stellplätze	677
IX. Muster: Aufhebung von Wohnungseigentum	679
X. Muster: Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum ...	680
XI. Muster: Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum ...	682
XII. Muster: Verkauf einer Eigentumswohnung mit Auflassung	683
XIII. Muster: Formulierungsvorschlag für ein Dachgeschossausbaurecht in der Gemeinschaftsordnung	688
XIV. Muster: Kaufvertrag (lang) über ein Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz), das zu einem mit einem Grundpfandrecht belasteten Wohnungseigentum gehört	689
XV. Muster: Kaufvertrag (kurz) über ein Sondernutzungsrecht (Pkw-Tiefgaragenstellplatz), das zu einem unbelasteten Wohnungseigentum gehört	692
XVI. Muster: Bestellung eines Nießbrauchs an einer Eigentumswohnung	694
XVII. Muster: Vertrag über die Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	694
Sachverzeichnis	701