

Leseprobe (PDF) aus
Wohnungseigentum.Rechtsprechung
4. Auflage

von Dieter Guschauski

Das Buch ist eine umfassende Entscheidungssammlung
thematisch geordnet

Die Leseprobe besteht aus 73 Seiten; siehe oben Menüleiste.

Mit der Funktion „Lesezeichen“ von Adobe , Symbol linker Rand,
können die einzelnen Abschnitte der Leseprobe erreicht werden.

[Startseite](#) der Buchvorstellung

Wohnungseigentum

Rechtsprechung

Eine umfassende Entscheidungssammlung
thematisch geordnet

Von Dieter Guschauski

4., erweiterte Auflage
mit Suchhilfe im Internet

© 2011 Dieter Guschauski
Herstellung und Verlag: Books on Demand GmbH, Norderstedt

ISBN 978-3-8423-5486-9

Inhaltsübersicht

Vorwort
Inhaltsverzeichnis Gruppen
Inhaltsverzeichnis

Teil 1

Wohnungseigentumsgesetz 1

Teil 2

Wohnungseigentum Rechtsprechung 33

Vorwort zur 4. Auflage

Das erste Wohnungseigentumsgesetz ist vor 60 Jahren, am 20.3.1951 in Kraft getreten. Da die ideale Wohnform, Eigentum am eigenen Haus, für die breite Mehrheit aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden konnte, sollte eine bessere Wohnform als die eines Mietverhältnisses geschaffen werden. Es sollte ein Anreiz für den Einsatz privater Mittel geschaffen werden, neuen Wohnraum auf der Grundlage von Eigentum an einer Wohnung mit Teilen des Gebäudes zu schaffen. Dazu mußten bestehende Rechtsgrundlagen angepaßt werden. Es mußte der geltende Grundsatz überwunden werden, daß das Gebäude auf einem Grundstück nicht Gegenstand selbständiger Rechte sein kann. Es wurde das Sondereigentum an Gebäudeteilen eingeführt, aber gleichzeitig die Einheit von Grundstück und Gebäude beibehalten. Das Wohnungseigentum besteht aus Miteigentum und Sondereigentum und dem das Verhältnis der Wohnungseigentümer regelnde Gesetz. Dieses Wohnungseigentumsgesetz besteht zu einem geringen Teil aus unabdingbaren Regelungen und zum größten Teil aus änderbaren Regelungen (Vertragsfreiheit). Das Sondereigentum ist echtes Alleineigentum an Teilen des Gebäudes. Das Miteigentum ist Bruchteileigentum an Grundstück und Gebäude. Damit fügt es sich grundsätzlich in das bestehende Sachen- und Schuldrecht ein.

Die mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 eingeführten Änderungen erweitern die von Anfang an vorhandenen Änderungsmöglichkeiten der gesetzlichen Regelungen noch erheblich. Die nun bestehenden Möglichkeiten, nahezu sämtliche gesetzlichen Regelungen des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander durch Beschluß zu ändern, schafft für den einzelnen Wohnungseigentümer einen Zustand der Unsicherheit über seine Rechtsstellung in der Gemeinschaft, da diese sich jederzeit ändern kann, auch gegen seinen Willen. Die unabdingbaren Regelungen des Gesetzes sind nur noch, Entzug des Wohnungseigentums, Verwaltungertätigkeit, gute Sitten i.S. des BGB. Die übrigen gesetzlichen Regelungen sind durch Beschluß (bestandskräftigen Beschluß) änderbar, wie Verwaltung, Beschlußfassung, Gebrauchsregelung, Kostenverteilung, Instandhaltung, bauliche Veränderung. Die für das Rechtsempfinden eines Durchschnittseigentümers unverständliche Möglichkeit, durch rechtswidrige Beschlüsse die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer zu ändern, ist nun durch Gesetz möglich. Damit ist das Einstimmigkeitsprinzip für das Miteigentum nach Bruchteilen die Ausnahme geworden. Für einen Wohnungseigentümer wird es ohne Hilfe eines Fachjuristen in den meisten Fällen unmöglich, die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses zu beurteilen. Dies gilt selbst für Routineangelegenheiten wie Instandhaltung und Jahresabrechnung. Die fehlende Rechtssicherheit für die Wohnungseigentümer verbessert sich möglicherweise nach Jahren, wenn sich für verschiedene Rechtsfragen eine gefestigte Rechtsprechung entwickelt hat. Vom ursprünglichen Ziel, eine

Wohnform besser als das Mietverhältnis zu ermöglichen, ist der jetzige Zustand des Wohnungseigentums weit entfernt und nähert sich immer mehr dem Mietrecht. Eine sinnvolle Lösung könnte sein, eine Anpassung an das französische Wohnungseigentumsgesetz vorzunehmen, mit seinen festen Regelungen. Für eine Vereinfachung des Wohnungseigentumsgesetzes spricht auch der Umstand, daß der größte Teil der Wohnungseigentümer sich für diese komplizierten Regelungen nicht interessiert oder nicht versteht.

Stuttgart, April 2011

Dieter Guschauski

Inhaltsverzeichnis Gruppen

Bauliche Veränderung	33
Beschluß	88
Gerichtsverfahren	107
Hausordnung	236
Instandhaltung	250
Jahresabrechnung.....	282
Nachbarrecht.....	310
Sondernutzungsrecht	317
Vereinbarung (GO).....	336
Versammlung.....	422
Verschiedenes	456
Verwalter	464
Verwaltung	520
Verwaltungsbeirat.....	554
Wohngeld.....	559
Wohnungskauf.....	587

Inhaltsverzeichnis

Bauliche Veränderung
Bauliche Veränderung, Abgrenzung zu Instandhaltung
Bauliche Veränderung, Beschluß, nur anfechtbar
Bauliche Veränderung, Eigentümerwechsel
Bauliche Veränderung, Eigentümerzustimmung
Bauliche Veränderung, Eigentümerzustimmung, alle Eigentümer
Bauliche Veränderung, Kabelanschluß
Bauliche Veränderung, Kostenverteilung, Nichtzustimmender
Bauliche Veränderung, ohne Zustimmung, Beseitigungsanspruch
Bauliche Veränderung, ohne Zustimmung, Beseitigungsanspruch Voraussetzung
Bauliche Veränderung, ohne Zustimmung, erlaubt wenn keine Beeinträchtigung
Bauliche Veränderung, ohne Zustimmung, vereinbart
Bauliche Veränderung, Parabolantenne
Bauliche Veränderung, Sachverständiger
Bauliche Veränderung, Verwalterzustimmung, zusätzlich Eigentümer
Beschluß
Beschluß, Anforderung
Beschluß, Beschlußkompetenz
Beschluß, Bestandskraft
Beschluß, einstimmiger Beschluß, Bebauung Nachbargrundstück
Beschluß, einstimmiger Beschluß, Vereinbarung
Beschluß, Nichtbeschluß, wenn bewußt daß notw. Stimmen nicht erreicht
Beschluß, nichtig, Verstoß zwingende Rechtsvorschrift
Beschluß, Pseudovereinbarung
Beschluß, Pseudovereinbarung, Kostenverteilung
Beschluß, Pseudovereinbarung, Rechtsnachfolger
Beschluß, Umlaufbeschluß
Beschluß, Zweitbeschluß, Wirkung auf Erstbeschluß
Gerichtsverfahren
Gerichtsverfahren, Amtsermittlungsgrundsatz
Gerichtsverfahren, Antragsfrist
Gerichtsverfahren, Antragsrecht
Gerichtsverfahren, Anwaltsgebühr
Gerichtsverfahren, Beschlußanfechtung
Gerichtsverfahren, Beschwerde
Gerichtsverfahren, Beteiligte
Gerichtsverfahren, Beweislastregelung
Gerichtsverfahren, einstweilige Anordnung

Inhaltsverzeichnis

Gerichtsverfahren, Erledigung
Gerichtsverfahren, Feststellungsantrag
Gerichtsverfahren, Gerichtsprotokoll
Gerichtsverfahren, Gerichtszuständigkeit
Gerichtsverfahren, Geschäftswert
Gerichtsverfahren, Kostenentscheidung
Gerichtsverfahren, Kostenentscheidung, außergerichtliche Kosten
Gerichtsverfahren, Mitwirkungspflicht
Gerichtsverfahren, mündliche Verhandlung
Gerichtsverfahren, Ordnungsmittel und Vollstreckung
Gerichtsverfahren, rechtliches Gehör
Gerichtsverfahren, Rechtsschutzversicherung
Gerichtsverfahren, Richterablehnung
Gerichtsverfahren, Verfahrensfragen
Gerichtsverfahren, Vergleich
Gerichtsverfahren, Vertagungspflicht bei entschuldigtem Ausbleiben
Gerichtsverfahren, Vollmacht
Gerichtsverfahren, Voraussetzung vereinbart
Gerichtsverfahren, Wiederaufnahme
Gerichtsverfahren, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
Gerichtsverfahren, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, Anwaltsverschulden
Hausordnung
Hausordnung, Durchsetzung
Hausordnung, Gebrauchsregelung
Hausordnung, gemeinschaftliche Kfz-Stellplätze
Hausordnung, Geruchsbelästigung
Hausordnung, Hausflur
Hausordnung, Kinderspielplatz
Hausordnung, Musikausübung
Hausordnung, Musikausübung, Zeiten
Hausordnung, Ruhezeiten, Zeiten
Hausordnung, Streupflicht
Hausordnung, tätige Mithilfe
Hausordnung, Tierhaltung
Hausordnung, Waschküche
Instandhaltung
Instandhaltung, Auftragsvergabe
Instandhaltung, Aufwendungsersatz

Inhaltsverzeichnis

Instandhaltung, Ausführung
Instandhaltung, Durchsetzung
Instandhaltung, Eigenleistung
Instandhaltung, Eigenleistung, Haftung
Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, Duldung SE
Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, Duldung SE und Schadensersatz
Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, durch Eigentümer vereinbart
Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, einzelner Eigentümer auf eigene Kosten
Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, erstmalige Herstellung
Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, Isolierschicht
Instandhaltung, Instandhaltungsrücklage
Instandhaltung, mangelhafte Ausführung
Instandhaltung, modernisierende Instandsetzung
Instandhaltung, Schadensursache
Instandhaltung, Sondereigentum, Schallisolierung
Instandhaltung, Sonderumlage
Instandhaltung, Verwalteraufgaben
Jahresabrechnung
Jahresabrechnung, Anspruch, einzelner Eigentümer
Jahresabrechnung, Einsichtsrecht, jeder Eigentümer
Jahresabrechnung, Einsichtsrecht, nach Genehmigung
Jahresabrechnung, Erstellung, neuer Verwalter
Jahresabrechnung, Formanforderung
Jahresabrechnung, Formanforderung, Mehrhausanlage
Jahresabrechnung, Genehmigung
Jahresabrechnung, Genehmigung, Anfechtung
Jahresabrechnung, Genehmigung, Verwalterentlastung
Jahresabrechnung, Genehmigung, Zahlungsanspruch
Jahresabrechnung, Gerichtskosten
Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan
Nachbarrecht
Nachbarrecht, Grenzabstand
Nachbarrecht, innerhalb Gemeinschaft
Nachbarrecht, Lärmbelästigung
Sondernutzungsrecht
Sondernutzungsrecht, Entstehung
Sondernutzungsrecht, Entstehung, dinglich
Sondernutzungsrecht, keine Dienstbarkeit

Inhaltsverzeichnis

Sondernutzungsrecht, Kostentragung
Sondernutzungsrecht, Kostentragung, Vereinbarung
Sondernutzungsrecht, Nutzungsumfang
Sondernutzungsrecht, Nutzungsumfang, bauliche Veränderung
Sondernutzungsrecht, Nutzungsumfang, Verwaltungsrecht Gemeinschaft
Sondernutzungsrecht, Veräußerung
Vereinbarung (GO)
Vereinbarung (GO), Abgrenzung Sondereigentum Gemeinschaftseigentum
Vereinbarung (GO), Änderung, Anforderung
Vereinbarung (GO), Änderung, Eigentumsverhältnisse
Vereinbarung (GO), Änderung, Nutzungsart
Vereinbarung (GO), Änderung, Nutzungsart Verwalterzustimmung
Vereinbarung (GO), Änderung, vereinbart durch Mehrheit
Vereinbarung (GO), Änderungsrecht, Verkäufer
Vereinbarung (GO), Änderungsvorbehalt, Verkäufer
Vereinbarung (GO), Auslegung, Gemeinschaftsordnung
Vereinbarung (GO), Auslegung, Nutzungsart Gemeinschaftseigentum
Vereinbarung (GO), Auslegung, Nutzungsart Sondereigentum
Vereinbarung (GO), Auslegung, Nutzungsart Teileigentum
Vereinbarung (GO), Auslegung, Stimmrecht
Vereinbarung (GO), Erbbaurecht
Vereinbarung (GO), geänderte Beschlußfassung
Vereinbarung (GO), Grundbuch
Vereinbarung (GO), Grundbuch, Eintragungsfähigkeit
Vereinbarung (GO), Konkurrenzschutzklausel
Vereinbarung (GO), Kostenverteilung, Änderung
Vereinbarung (GO), Kostenverteilung, Auslegung
Vereinbarung (GO), nichtig
Vereinbarung (GO), schuldrechtlich, Auslegung
Vereinbarung (GO), Sondereigentum
Vereinbarung (GO), Überlassungszustimmung
Vereinbarung (GO), Veräußerungszustimmung
Vereinbarung (GO), Veräußerungszustimmung, Verwalter
Versammlung
Versammlung, Abstimmung, Auslegung Ergebnis
Versammlung, Einberufung
Versammlung, Einberufung, Bezeichnung TO
Versammlung, Einberufung, durch Unbefugten

Inhaltsverzeichnis

Versammlung, Einberufung, Mangel
Versammlung, Nichtöffentlichkeit, Gastraum
Versammlung, Protokoll
Versammlung, Protokoll, Anfechtung
Versammlung, Stimmrecht
Versammlung, Stimmrecht, Mehrhausanlagen
Versammlung, Stimmrechtsausschluß
Versammlung, Stimmverhalten, kein Schadensersatzanspruch
Versammlung, Teilnehmer, Berater
Versammlung, Teilnehmer, Besucher
Versammlung, Vertreter, Vollmacht
Versammlung, Vertretung
Verschiedenes
Verschiedenes, Mietrecht
Verwalter
Verwalter, Aufgaben
Verwalter, Aufgaben, Auftragsvergabe
Verwalter, Aufgaben, Konten der Eigentümer
Verwalter, Aufgaben, Übertragung von Aufgaben
Verwalter, Bestellung
Verwalter, Bestellung, Mehrfacheigentümer
Verwalter, Bestellung, Notverwalter
Verwalter, Bestellung, Vertragsverhältnis
Verwalter, Entlastung
Verwalter, Entlastung, Genehmigung Abrechnung
Verwalter, Entlastung, nur bekannte Vorgänge
Verwalter, Haftung
Verwalter, Haftung, Schadensersatz durch Beschluß
Verwalter, Haftung, Verkehrsicherungspflicht
Verwalter, Kündigung
Verwalter, Kündigung, Antrag durch einzelnen Eigentümer
Verwalter, Vergütung
Verwalter, Vergütung, Aufwendungsersatz
Verwalter, Vergütung, ausgeschiedener Verwalter
Verwalter, Vergütung, Sondervergütung
Verwalter, Vertretungsmacht
Verwalter, Vertretungsmacht, Verfahrensvollmacht
Verwalter, Vertretungsmacht, Zustellungsvertreter

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung
Verwaltung, Abmahnung, Entziehung nach § 18 WEG
Verwaltung, Entziehung nach § 18 WEG
Verwaltung, Gartenfläche
Verwaltung, Gemeinschaftseigentum, unzulässiger Gebrauch
Verwaltung, Haftung
Verwaltung, Heizung
Verwaltung, Nießbrauch
Verwaltung, ordnungsmäßige Verwaltung
Verwaltung, Verkehrssicherung
Verwaltung, Versicherung
Verwaltung, Vertragspartner
Verwaltung, zweckwidrige Nutzung
Verwaltung, zweckwidrige Nutzung SE
Verwaltung, zweckwidrige Nutzung, Mieter
Verwaltungsbeirat
Verwaltungsbeirat, Aufgaben
Verwaltungsbeirat, Haftung
Verwaltungsbeirat, Zusammensetzung
Verwaltungsbeirat, Zusammensetzung, Nichteigentümer
Verwaltungsbeirat, Zusammensetzung, Wahl der Mitglieder
Wohngeld
Wohngeld, Aufrechnung, Gegenforderungen
Wohngeld, Beitragspflicht
Wohngeld, Beitragspflicht, Eigentümerwechsel
Wohngeld, Beitragspflicht, Zwangsvollstreckung
Wohngeld, Einzugsverfahren
Wohngeld, Heizkosten
Wohngeld, Rückstände, Durchsetzung
Wohngeld, Rückstände, Geltendmachung durch Eigentümer
Wohngeld, Rückstände, Verjährung
Wohngeld, Rückstände, Verzugszinsen
Wohngeld, Sonderumlage
Wohngeld, Vorauszahlung, Konkurs ET
Wohnungskauf
Wohnungskauf, Abgeschlossenheitsbescheinigung
Wohnungskauf, Architektenvertrag
Wohnungskauf, Baugenehmigung

Inhaltsverzeichnis

Wohnungskauf, Darlehen
Wohnungskauf, Eigenbedarfskündigung
Wohnungskauf, Erschließungskostenregelung
Wohnungskauf, Gebäudefertigstellung, Kosten
Wohnungskauf, Gewährleistung, Durchsetzung
Wohnungskauf, Gewährleistung, Einschränkung
Wohnungskauf, Gewährleistung, Wohnungsgröße
Wohnungskauf, Grundbuch
Wohnungskauf, Instandhaltungsrücklage, mitverkauft
Wohnungskauf, Kaufpreis
Wohnungskauf, Kaufvertrag
Wohnungskauf, Kostenverteilung vor Fertigstellung
Wohnungskauf, Maklerlohn
Wohnungskauf, Sicherungshypothek
Wohnungskauf, Übertragung auf Minderjährigen
Wohnungskauf, Vorkaufsrecht
Wohnungskauf, werdende Gemeinschaft

Teil 1

Wohnungseigentum Wohnungseigentumsgesetz

Neues Wohnungseigentumsgesetz vom 1.7.2007 geänderte Beschlußbefugnis

Betriebs- und Verwaltungskosten (§ 16 Abs. 3)

Mit Mehrheit können die Eigentümer darüber entscheiden, ob die Betriebs- und Verwaltungskosten (bei sachlicher Veranlassung) nach

- Verbrauch
- Verursachung oder
- nach einem anderen Maßstab

verteilt werden, sofern nicht unmittelbar von Dritten abgerechnet wird und die Änderung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Betriebskosten (nach § 556 BGB und Betriebskostenverordnung (BetrKV)) sind z.B.

Aufzugskosten, Kosten der Gebäudereinigung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, für den Hauswart, der Gemeinschaftsantenne.

Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen (§ 16 Abs. 4)

Im Einzelfall (also nicht generell) kann die Kostenverteilung mit drei-Viertel-Mehrheit (nach Köpfen) aller Eigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile sowie der Möglichkeit des Gebrauchs abweichend vom vereinbarten bzw. gesetzlichen Verteilungsschlüssel beschlossen werden bei

- ordnungsmäßiger Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2)
- baulichen Veränderungen
- Maßnahmen nach § 22 Abs. 1 und 2 (Modernisierung und Anpassung an Stand der Technik)

Kosten bei baulichen Veränderungen (§ 16 Abs. 6 Satz 2)

Auch ein Eigentümer, der der baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat, ist an die nach § 16 Abs. 4 beschlossene Kostenverteilung gebunden. Er muß jedoch auch die Nutzungen beanspruchen können.

Verwaltung (§ 21 Abs. 7)

Abweichend vom Gesetz oder Vereinbarungen können die Eigentümer mit einfacher Mehrheit folgende Angelegenheiten regeln.

- Einführung des Lastschriftverfahrens
- Fälligkeitsbestimmungen
- Verzugszinsen, Vertragsstrafen, Schadenspauschalen
- Umzugskostenpauschalen
- Mehraufwandsgebühr bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren
- Kosten für die Videoüberwachung im Bereich bestimmter Teileigentumseinheiten

Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 Abs. 2)

Dies sind bauliche Veränderungen, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an

den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber andern unbillig beeinträchtigen.

Das neue WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Inkraftsetzung 1.7.2007

Hinweis: Die schwarzen Textstellen sind Änderungen, die grauen nicht geändertes WEG.

I. Teil – Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, daß das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

(6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

1. Abschnitt – Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten

Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

(2) ¹Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. ²Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

(3) aufgehoben

§ 4 Formvorschriften

(1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

(2) ¹Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. ²Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.

(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(4) ¹Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. ²Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. ³Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

§ 7 Grundbuchvorschriften

(1) ¹Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. ²Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. ³Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

(2) ¹Von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. ²In diesem Falle ist das Grundbuchblatt als gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch (Teileigentumsgrundbuch) zu bezeichnen.

(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

(4) ¹Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;

2. eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 vorliegen. ²Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen. ³Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. ⁴Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. ⁵In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. ⁶Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.

(5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

(2) ¹Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5 entsprechend. ²Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher

(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:

1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;
2. auf Antrag sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn alle Sondereigentumsrechte durch völlige Zerstörung des Gebäudes gegenstandslos geworden sind und der Nachweis hierfür durch eine Bescheinigung der Baubehörde erbracht ist;
3. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.

(2) Ist ein Wohnungseigentum selbständig mit dem Rechte eines Dritten belastet, so werden die allgemeinen Vorschriften, nach denen zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Dritten erforderlich ist, durch Absatz 1 nicht berührt.

(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblatts.

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(2) ¹Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. ²Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. ³Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines

Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

(4) ¹Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. ²Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefaßten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

(5) Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wirken, wenn sie auf Grund eines mit solcher Mehrheit gefaßten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluß gestimmt oder an der Beschlußfassung nicht mitgewirkt haben.

(6) ¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ²Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. ³Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ⁴Die Gemeinschaft muß die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. ⁵Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

(7) ¹Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ²Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. ³Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. ⁴Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

(8) ¹Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden. ²Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. ³Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. ⁴Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.

§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

(1) ¹Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. ²Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. ³Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.

(3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) ¹Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. ²Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) ¹Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. ²Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, daß eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. ²Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. ³Ist ein Beschluß gemäß Satz 1 gefaßt, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. ⁴Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluß gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. ⁵Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 4 entsprechend anzuwenden.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) ¹Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. ²An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch

keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;

3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;

4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

§ 15 Gebrauchsregelung

(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(1) ¹Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. ²Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, daß die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfaßt und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des

§ 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluß die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. ²Der Beschluß zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(6) ¹Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. ²Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

(7) Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.

(8) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 3 Nr. 6) handelt.

§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

¹Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. ²Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) ¹Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. ²Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt; der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.

(3) ¹Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. ²Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der

stimmberechtigten Wohnungseigentümer. ³Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 19 Wirkung des Urteils

(1) ¹Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, **berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung** entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. ²Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, daß er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.

(3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.

3. Abschnitt – Verwaltung

§ 20 Gliederung der Verwaltung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist **berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.**

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des

gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluß der Wohnungseigentümer ergibt.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) ¹Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. ²Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) ¹Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ²Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

§ 23 Wohnungseigentümersammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

(4) ¹Ein Beschluß, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. ²Im Übrigen ist ein Beschluß gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

(4) ¹Die Einberufung erfolgt in Textform. ²Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens **zwei Wochen** betragen.

(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

(6) ¹Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. ²Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. ³Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

(7) ¹Es ist eine Beschluß-Sammlung zu führen. ²Die Beschluß-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,

2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und

3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem (*einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats*) ergangen sind.

³Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. ⁴Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. ⁵Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden.

⁶Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. ⁷Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. ⁸Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluß-Sammlung zu geben.

(8) ¹Die Beschluß-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. ²Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümersammlung verpflichtet, die Beschluß-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

§ 25 Mehrheitsbeschluß

(1) Für die Beschlußfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

(2) ¹Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. ²Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

(3) Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

(4) ¹Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. ²Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

(5) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlußfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) ¹Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. ²Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden; im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ³Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. ⁴Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschlußsammlung nicht ordnungsmäßig führt. ⁵Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.

(3) aufgehoben

(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;

7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, daß ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;

8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluß mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, daß sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) ¹Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;

4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 zu treffen;

5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;

6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

²Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungs-

eigentümer die Gemeinschaft. ³Die Wohnungseigentümer können durch Beschluß mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(5) ¹Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. ²Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluß der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmacht und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

(1) ¹Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. ²Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(1) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. ²Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

4. Abschnitt – Wohnungserbbaurecht

§ 30 Wohnungserbbaurecht

(1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).

(2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.

(3) Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch). Im Übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.

II. Teil – Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). Das Dauerwohnrecht kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).

(3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

§ 32 Voraussetzungen der Eintragung

(1) Das Dauerwohnrecht soll nur bestellt werden, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

(2) ¹Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Dauerwohnrechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. ²Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht

unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;

2. eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen.

³Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen. ⁴Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 2 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 2 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. ⁴Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend.

⁵In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. ⁶Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.

(3) Das Grundbuchamt soll die Eintragung des Dauerwohnrechts ablehnen, wenn über die in § 33 Abs. 4 Nr. 1 bis 4 bezeichneten Angelegenheiten, über die Voraussetzungen des Heimfallanspruchs (§ 36 Abs. 1) und über die Entschädigung beim Heimfall (§ 36 Abs. 4) keine Vereinbarungen getroffen sind.

§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts

(1) Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.

(2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.

(3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über:

1. Art und Umfang der Nutzungen;
2. Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile;
3. die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks;
4. die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
5. das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.

§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten

(1) Auf die Ersatzansprüche des Eigentümers wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie auf die Ansprüche der Dauerwohnberechtigten auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung sind die §§ 1049, 1057 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 35 Veräußerungsbeschränkung

Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Berechtigte zur Veräußerung des Dauerwohnrechts der Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. Die Vorschriften des § 12 gelten in diesem Fall entsprechend.

§ 36 Heimfallanspruch

(1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Berechtigte verpflichtet ist, das Dauerwohnrecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bezeichnenden Dritten zu übertragen (Heimfallanspruch). Der Heimfallanspruch kann nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden.

(2) Bezieht sich das Dauerwohnrecht auf Räume, die dem Mieterschutz unterliegen, so kann der Eigentümer von dem Heimfallanspruch nur Gebrauch machen, wenn ein Grund vorliegt, aus dem ein Vermieter die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen oder kündigen kann.

(3) Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren von dem Eintritt der Voraussetzungen an.

(4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren hat, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen über die Berechnung oder Höhe der Entschädigung oder die Art ihrer Zahlung getroffen werden.

§ 37 Vermietung

(1) Hat der Dauerwohnberechtigte die dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- oder Grundstücksteile vermietet oder verpachtet, so erlischt das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn das Dauerwohnrecht erlischt.

(2) Macht der Eigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so tritt er oder derjenige, auf den das Dauerwohnrecht zu übertragen ist, in das Miet- oder Pachtverhältnis ein; die Vorschriften der §§ 566 bis 566e des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, wenn das Dauerwohnrecht veräußert wird. Wird das Dauerwohnrecht im Wege der Zwangsvollstreckung veräußert, so steht dem Erwerber ein Kündigungsrecht in entsprechender Anwendung des § 57a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu.

§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis

(1) Wird das Dauerwohnrecht veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seiner Berechtigung aus dem Rechtsverhältnis zu dem Eigentümer ergebenden Verpflichtungen ein.

(2) Wird das Grundstück veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Veräußerers in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Rechtsverhältnis zu dem Dauerwohnberechtigten ergebenden Rechte ein. Das gleiche gilt für den Erwerb auf Grund Zuschlages in der Zwangsversteigerung, wenn das Dauerwohnrecht durch den Zuschlag nicht erlischt.

§ 39 Zwangsversteigerung

(1) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß das Dauerwohnrecht im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks abweichend von § 44 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung auch dann bestehen bleiben soll, wenn der Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt.

(2) Eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung derjenigen, denen eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast zusteht.

(3) Eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 ist nur wirksam für den Fall, daß der Dauerwohnberechtigte im Zeitpunkt der Feststellung der Versteigerungsbedingungen seine fälligen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Eigentümer erfüllt hat; in Ergänzung einer Vereinbarung nach Absatz 1 kann vereinbart werden, daß das Fortbestehen des Dauerwohnrechts vom Vorliegen weiterer Voraussetzungen abhängig ist.

§ 40 Haftung des Entgelts

(1) Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten, die dem Dauerwohnrecht im Range vorgehen oder gleichstehen, sowie öffentliche Lasten, die in wiederkehrenden Leistungen bestehen, erstrecken sich auf den Anspruch auf das Entgelt für das Dauerwohnrecht in gleicher Weise wie auf eine Mietsforderung, soweit nicht in Absatz 2 etwas Abweichendes bestimmt ist. Im übrigen sind die für Mietsforderungen geltenden Vorschriften nicht entsprechend anzuwenden.

(2) Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, daß Verfügungen über den Anspruch auf das Entgelt, wenn es in wiederkehrenden Leistungen ausbedungen ist, gegenüber dem Gläubiger einer dem Dauerwohnrecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast wirksam sind. Für eine solche Vereinbarung gilt § 39 Abs. 2 entsprechend.

§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte

(1) Für Dauerwohnrechte, die zeitlich unbegrenzt oder für einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eingeräumt sind, gelten die besonderen Vorschriften der Absätze 2 und 3.

(2) Der Eigentümer ist, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, dem Dauerwohnberechtigten gegenüber verpflichtet, eine dem Dauerwohnrecht im Range vorgehende oder gleichstehende Hypothek löschen zu lassen für den Fall, daß sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, und die Eintragung einer entsprechenden Löschungs vormerkung in das Grundbuch zu bewilligen.

(3) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Dauerwohnberechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht.

§ 42 Belastung eines Erbbaurechts

(1) Die Vorschriften der §§ 31 bis 41 gelten für die Belastung eines Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht entsprechend.

(2) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleibt das Dauerwohnrecht bestehen.

III. Teil – Verfahrensvorschriften

§ 43 Zuständigkeit

Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;
5. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;
6. Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozeßordnung nicht anzuwenden.

§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift

(1) ¹Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte

Ersatzzustellungsvertreter zu bezeichnen. ²Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.

(2) ¹Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Absatz 1 von dem Kläger zu bezeichnen. ²Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.

§ 45 Zustellung

(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, daß er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.

(2) ¹Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, daß der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluß mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist. ²Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.

(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.

§ 46 Anfechtungsklage

(1) ¹Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. ²Sie muß innerhalb eines Monats nach der Beschlußfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlußfassung begründet werden. ³Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozeßordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, daß der Beschluß nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

§ 47 Prozeßverbindung

¹Mehrere Prozesse, in denen Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit desselben Beschlusses der Wohnungseigentümer erhoben werden, sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. ²Die Verbindung bewirkt, daß die Kläger der vorher selbständigen Prozesse als Streitgenossen anzusehen sind.

§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils

(1) ¹Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder

einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, daß ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. ²Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.

(2) ¹Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. ²Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. ³Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozeßordnung entsprechend anzuwenden.

(3) Über die in § 325 der Zivilprozeßordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.

(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluß sei nichtig.

§ 49 Kostenentscheidung

(1) Wird gemäß § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozeßkosten nach billigem Ermessen verteilt werden.

(2) Dem Verwalter können Prozeßkosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlaßt wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

§ 50 Kostenerstattung

Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.

§§ 51 bis 58 aufgehoben

IV. Teil – Ergänzende Bestimmungen

§ 59 aufgehoben

§ 60 Ehwohnung

Die Vorschriften der Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats (Sechste Durchführungsverordnung zum Ehegesetz) vom 21. Oktober 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 256) gelten entsprechend, wenn die Ehwohnung im Wohnungseigentum eines oder beider Ehegatten steht oder wenn einem oder beiden Ehegatten das Dauerwohnrecht an der Ehwohnung zusteht

§ 61

Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, daß eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 62 Übergangsvorschrift

(1) Für die am ...*(einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats)* bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) *(einsetzen: Datum und Fundstelle des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze)* geänderten Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis Nr. 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozeßordnung) keine Anwendung, soweit die anzufechtende Entscheidung vor dem ...*(einsetzen: 5 Jahre nach dem Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats)* verkündet worden ist.

§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlaßten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswerts des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechts anzunehmen.

(2) gegenstandslos

(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.

§ 64 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Gerichtskostengesetz (GKG)

§ 49a GKG Wohnungseigentumssachen

(1) Der Streitwert ist auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.

(2) Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, darf der Streitwert das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

Gerichtsverfassungsgesetzes (GVG)

§ 23 VVG [Zuständigkeit in Zivilstreitigkeiten - AG]

Die Zuständigkeit der Amtsgerichte umfaßt in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, soweit sie nicht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes den Landgerichten zugewiesen sind:

1. Streitigkeiten über Ansprüche, deren Gegenstand an Geld oder Geldeswert die Summe von fünftausend Euro nicht übersteigt;

2. ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes:

a) Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum oder über den Bestand eines solchen Mietverhältnisses; diese Zuständigkeit ist ausschließlich;

b) Streitigkeiten zwischen Reisenden und Wirten, Fuhrleuten, Schiffern oder Auswanderungsexpedienten in den Einschiffungshäfen, die über Wirtszechen, Fuhrlohn, Überfahrtsgelder, Beförderung der Reisenden und ihrer Habe und über Verlust und Beschädigung der letzteren, sowie Streitigkeiten zwischen Reisenden und Handwerkern, die aus Anlaß der Reise entstanden sind;

c) Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes; diese Zuständigkeit ist ausschließlich.

d) Streitigkeiten wegen Wildschadens;

e) weggefallen

f) weggefallen

g) Ansprüche aus einem mit der Überlassung eines Grundstücks in Verbindung stehenden Leibgedings-, Leibzuchts-, Altenteils- oder Auszugsvertrag;

h) das Aufgebotsverfahren.

§ 72 GVG {Zuständigkeit in Zivilstreitigkeiten - LG}

(1) Die Zivilkammern (der LG), einschließlich der Kammern für Handelssachen, sind die Berufungs- und Beschwerdegerichte in den vor den Amtsgerichten verhandelten bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, soweit nicht die Zuständigkeit der Oberlandesgerichte begründet ist.

(2) In Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts, in dem das Amtsgericht seinen Sitz hat. Dies gilt auch für die in § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b und c genannten Sachen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung an Stelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen. Sie können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

§ 119 [Zuständigkeit in Zivilstreitigkeiten]

(1) Die Oberlandesgerichte sind in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten ferner zuständig für die Verhandlung und Entscheidung über die Rechtsmittel:

1. der Berufung und der Beschwerde gegen Entscheidungen der Amtsgerichte

a) in den von den Familiengerichten entschiedenen Sachen;

b) in Streitigkeiten über Ansprüche, die von einer oder gegen eine Partei erhoben werden, die ihren allgemeinen Gerichtsstand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit in erster Instanz außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes hatte;

c) in denen das Amtsgericht ausländisches Recht angewendet und dies in den Entscheidungsgründen ausdrücklich festgestellt

2. der Berufung und der Beschwerde gegen Entscheidungen der Landgerichte.

(2) § 23b Abs. 1 und 2 gilt entsprechend.

(3) Durch Landesgesetz kann bestimmt werden, daß die Oberlandesgerichte über Absatz 1 hinaus für alle Berufungen und Beschwerden gegen amtsgerichtliche Entscheidungen zuständig sind. Das Nähere regelt das Landesrecht; es kann von der Befugnis nach Satz 1 in beschränktem Umfang Gebrauch machen, insbesondere die Bestimmung auf die Entscheidungen einzelner Amtsgerichte oder bestimmter Sachen beschränken.

(4) Soweit eine Bestimmung nach Absatz 3 Satz 1 getroffen wird, hat das Landesgesetz zugleich Regelungen zu treffen, die eine Belehrung über das zuständige Rechtsmittelgericht in der angefochtenen Entscheidung sicherstellen.

(5) Bestimmungen nach Absatz 3 gelten nur für Berufungen und Beschwerden, die vor dem 1. Januar 2008 eingelegt werden. ...

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG

§ 10 ZVG [Rangordnung der Rechte]

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

1. der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum Zuschlage fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;

1a. im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfaßt die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

3. die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. Die Vorschriften des § 112 Abs. 1 und der §§ 113 und 116 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 446) bleiben unberührt;

4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind; Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, insbesondere Zinsen, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen, genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;

5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

6. die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;

7. die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;

8. die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.
Nrn. 3 bis 8 wie bisher

(2) Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

(3) Zur Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen. Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

§ 45 ZVG

(1) Ein Recht ist bei der Feststellung des geringsten Gebots insoweit, als es zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch ersichtlich war, nach dem Inhalt des Grundbuchs, im Übrigen nur dann zu berücksichtigen, wenn es rechtzeitig angemeldet und, falls der Gläubiger widerspricht, glaubhaft gemacht wird.

(2) Von wiederkehrenden Leistungen, die nach dem Inhalt des Grundbuchs zu entrichten sind, brauchen die laufenden Beträge nicht angemeldet, die rückständigen nicht glaubhaft gemacht zu werden.

(3) Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 sind bei der Anmeldung durch einen entsprechenden Titel oder durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen oder in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen. Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben.

§ 52 ZVG

(1) Ein Recht bleibt insoweit bestehen, als es bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt und nicht durch Zahlung zu decken ist. Im Übrigen erlöschen die Rechte.

(2) Das Recht auf eine der in den §§ 912 bis 917 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Renten bleibt auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf

a) den Erbbauzins, wenn nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht das Bestehenbleiben des Erbbauzinses als Inhalt der Reallast vereinbart worden ist;

b) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die auf dem Grundstück als Ganzem lasten, wenn in ein Wohnungseigentum mit dem Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2

vollstreckt wird, und diesen kein anderes Recht der Rangklasse 4 vorgeht, aus dem die Versteigerung betrieben werden kann.

§ 156 ZVG

(1) Die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten sind von dem Verwalter ohne weiteres Verfahren zu berichtigen. Dies gilt auch bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum für die laufenden Beträge der daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach den §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 findet keine Anwendung.

(2) Ist zu erwarten, daß auch auf andere Ansprüche Zahlungen geleistet werden können, so wird nach dem Eingang der im § 19 Abs. 2 bezeichneten Mitteilungen des Grundbuchamts der Verteilungstermin bestimmt. In dem Termin wird der Teilungsplan für die ganze Dauer des Verfahrens aufgestellt. Die Terminbestimmung ist den Beteiligten sowie dem Verwalter zuzustellen. Die Vorschriften des § 105 Abs. 2 Satz 2, des § 113 Abs. 1 und der §§ 114, 115, 124, 126 finden entsprechende Anwendung.

Teil 2
Wohnungseigentum Rechtsprechung

Bauliche Veränderung

Anmerkung	Eingriffe in die Substanz, die nicht der Erhaltung des gegenwärtigen Zustands dienen. Nicht dazu gehören bauliche Veränderungen, die vor Entstehung der Eigentümergemeinschaft ausgeführt wurden (kein Beseitigungsanspruch, jedoch Anspruch auf erstmalige Herstellung gegen Gemeinschaft).
siehe auch	Instandhaltung, Gemeinschaftseigentum, erstmalige Herstellung
OLG Celle 12.11.69 9 Wx 16/69	Für bauliche Veränderungen ohne Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer ist auch ein Mehrheitsbeschluß erforderlich.
OLG Düsseldorf 15.11.76 9 U 58/76	Es entsteht kein Sondereigentum, wenn die Bauausführung wesentlich vom Aufteilungsplan abweicht.
BGH 18.01.79 VII ZB 19/78	Für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums ist ein Mehrheitsbeschluß weder erforderlich noch ausreichend.
OLG Celle 15.06.79 4 U 30/79	Sachenrechtlich wird das Sondereigentum von Miteigentumsflächen auch dann nach dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung abgegrenzt, wenn hiervon abweichend gebaut wird.
OLG Celle 21.12.81 4 Wx 29/81	Zustimmungsbedürftigkeit bei Anbringen einer Funkantennenanlage durch Wohnungseigentümer
OLG Düsseldorf 10.11.82 3 W 195/82	Die Anlage eines Spielplatzes durch den Veräußerer auf einer gemeinschaftlichen Fläche ist keine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung, wenn die gärtnerische Gestaltung des Gesamtgrundstücks noch nicht abgeschlossen war.
BayObLG 27.03.86 2Z 109/85	Wird eine Wohnanlage vom Bauträger von vornherein abweichend von dem ursprünglichen Aufteilungsplan errichtet (Einbau einer Wendeltreppe mit Deckendurchbruch und Fenstern), so liegt keine bauliche Veränderung i. S. des § 22 I 1 WEG vor.
BayObLG 24.09.86 2Z 74/85	Ein Eigentümer ist bei abweichender Bauausführung zur Beseitigung der geänderten Ausführung und Herstellung eines den Plänen und der Baubeschreibung entsprechenden Zustands auch dann nicht verpflichtet, wenn er die Änderung durch entsprechende Abreden mit dem Bauträger veranlaßt hat.
BayObLG 05.03.87 2Z 111/86	Kein Beseitigungsanspruch von Änderungen vor Beginn der Gemeinschaft.
BayObLG 20.11.87 2Z 91/87	Kein Beseitigungsanspruch bei in Abweichung von den ursprünglichen Bauplänen (Aufteilungsplan) auf einer Dachterrasse aufgestellten Schwimmbeckens im Zuge der Errichtung des Gebäudes.
OLG Düsseldorf 23.12.87 9 U 126/87	Eigentumsverhältnisse an Eigentumswohnungen bei Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung von Teilungserklärung und Teilungsplan.
BayObLG 23.08.90 2Z 80/90	Gegen Änderungen der Bauausführung durch den Bauträger vor Entstehung der Gemeinschaft besteht kein Beseitigungsanspruch.
BayObLG 18.07.91 2Z 97/91	Baumaßnahme vor Beginn der Gemeinschaft "werdender Wohnungseigentümer" ist keine bauliche Veränderung, wenn sie vor diesem Zeitpunkt fertiggestellt ist.
KG Berlin 13.04.92 24 W 2935/91	Bei baulichen Veränderungen durch Mehrheitsbeschluß muß sichergestellt sein, daß das Gemeinschaftseigentum nicht beeinträchtigt wird, auch wenn der Bauwillige die

Seite 34 ... 87

Bauliche Veränderung, Verwalterzustimmung, zusätzlich Eigentümer

die gesetzliche Regelung.

- BayObLG
16.04.99 2Z BR 28/99 Die Beseitigung einer baulichen Veränderung (Balkonverglasung) kann verlangt werden, wenn nicht alle Eigentümer zugestimmt haben und die vereinbarte Verwalterzustimmung nicht vorliegt.
- BayObLG
02.03.00 2Z BR 152/99 Die vereinbarte Verwalterzustimmung zu baulicher Veränderung ist nur ein zusätzliches Erfordernis zur Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer.
- OLG Köln
30.08.00 16 Wx 115/00 Für die bauliche Veränderung (Rolladenbetrieb mit Elektromotor) ist die Zustimmung aller Eigentümer und die vereinbarte Verwalterzustimmung nicht erforderlich.
- BayObLG
11.09.03 2Z BR 152/03 Verweigert der Verwalter seine notwendige Zustimmung zu einer Änderung an der äußeren Gestaltung des Gebäudes (Anbringung einer Parabolantenne), so hat der betroffene Eigentümer Anspruch auf Aufnahme dieser Frage in die Tagesordnung.
- OLG Köln
15.10.03 16 Wx 97/03 Sind bauliche Veränderungen "mit Zustimmung des Verwalters zulässig", ist das gesetzliche Zustimmungserfordernis des im Einzelfall nachteilig betroffenen Wohnungseigentümers aus § 22 Abs. I WEG nicht abbedungen.
- OLG Hamburg
22.02.05 2 Wx 123/04 Eine von den Wohnungseigentümern generell erklärte Zustimmung zum Dachausbau führt nicht dazu, daß der Verwalter über die Akzeptanz konkreter Baumaßnahmen entscheidungsbefugt ist.

Beschluß

- Anmerkung
Angelegenheiten der Gemeinschaft, die die Eigentümer mit Stimmenmehrheit regeln können.
Geänderte Rechtslage seit 1.7.07 durch neues WEG.
- siehe auch
Versammlung. ...

Beschluß, Anforderung

- Anmerkung
Anforderungen an die Abstimmung (Willenserklärung), die für das Zustandekommen eines Beschlusses erforderlich sind.
- siehe auch
Bauliche Veränderung, Beschluß, nur anfechtbar
Gerichtsverfahren, Beschlußanfechtung
Vereinbarung (GO), geänderte Beschlußfassung
- BayObLG
18.09.79 2Z 73/78 Ein Eigentümerbeschuß ist erst vorhanden, wenn eine Mehrheitsentscheidung der Eigentümer vorliegt.
- OLG Zweibrücken
04.06.82 3 W 38/82 Ist der Vertreter nicht stimmberechtigt und dadurch keine Mehrheit mehr vorhanden, fehlt ein anfechtbarer Beschluß.
- BayObLG
09.08.84 2Z 77/83 Ein Beschluß, dessen Inhalt so unbestimmt ist, daß zukünftige Auseinandersetzungen zwischen den Eigentümern zu erwarten sind, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- OLG Stuttgart
22.04.85 8 W 68/85 Geschäftsunfähigkeit eines Eigentümers bei der Abstimmung führt nicht zur Nichtigkeit.

Beschluß, Anforderung

OLG Frankfurt 21.06.85 20 W 145/85	Ein Eigentümerbeschuß liegt erst vor, wenn eine Mehrheitsentscheidung getroffen worden ist.
BayObLG 09.07.87 2Z 64/87	Die Formulierung "weisen die Teileigentümer darauf hin" ist kein Beschluß.
BayObLG 30.03.88 2Z 120/87	Beschlußunfähigkeit einer Versammlung führt nicht zur Nichtigkeit eines Beschlusses.
BayObLG 23.02.89 2Z 66/88	Verstoß gegen Treu und Glauben (BGB § 242) führt nicht zur Nichtigkeit eines Beschlusses.
KG Berlin 24.05.89 24 W 6076/88	Beschluß mit unklarem Regelungsinhalt ist anfechtbar.
BayObLG 30.05.90 2Z 36/90	Ein Beschluß liegt nur vor, wenn eine Abstimmung stattgefunden hat. Die Feststellung des Verwalters, daß die Mehrheit dafür ist (ohne Abstimmung) reicht nicht.
KG Berlin 28.11.90 24 W 1683/90	Zerstrittene Eigentümerversammlung ohne Grundlage für eine geordnete Verhandlung ist beschlußunfähig.
BayObLG 07.11.91 2Z 99/91	Die Formulierung im Protokoll "Die Anwesenden sind sich einig" ist ein Beschluß.
BayObLG 14.11.91 2Z 140/91	Mehrheit ist bei Verwaltungsangelegenheiten ausreichend, auch wenn ein einstimmig gefaßter Beschluß geändert werden soll.
BayObLG 23.07.92 2Z BR 57/92	Die Eigentümer müssen vergleichbare Fälle nicht gleich entscheiden, wenn der frühere Fall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.
BayObLG 05.05.93 2Z BR 29/93	Beschlüsse einer beschlußunfähigen Versammlung sind nicht nichtig.
BayObLG 24.06.93 2Z BR 28/93	Beschluß mit unklarem Regelungsinhalt ist anfechtbar. Eine Bezugnahme im Beschluß muß mit genügender Bestimmtheit feststellbar sein.
BayObLG 12.07.94 2Z BR 51/94	Ein Eigentümerbeschuß ist für ungültig zu erklären, wenn ihm die zur rechtlichen Beachtlichkeit erforderliche Bestimmtheit fehlt.
BayObLG 12.10.94 2Z BR 60 und	Beschluß über die Ausführungsart eines bestandskräftigen Beschlusses (Einbau eines Aufzugs) ist zulässig.
OLG Hamm 03.07.95 15 W 93/95	Ein Beschluß ist auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären, wenn die getroffene Regelung inhaltlich zu unbestimmt ist.
BayObLG 07.12.95 2Z BR 72/95	Ein Versammlungsleiter (bzw. Eigentümer) kann als einziger Teilnehmer einer Versammlung Beschlüsse fassen, wenn mehr als die Hälfte der Eigentumsanteile vertreten sind. Die Kundgabe der Stimmabgabe muß in der Versammlung erfolgen.
BayObLG 14.08.96 2Z BR 77/96	Ein Beschluß über die Genehmigung der Abrechnung unter dem Vorbehalt der Billigung durch den Verwaltungsbeirat (aufschiebende Wirkung) ist zulässig.
OLG Köln 20.11.96 16 Wx 217/96	Rechtsgutachten zur Beschlußprüfung der Rechtswirksamkeit früherer Eigentümerversammlungen durch Beschluß zulässig.
OLG Bremen 12.02.98 3 W 96/97	Ein Beschluß im Sinne des WEG § 43 Abs 1 Nr 4 liegt nicht vor, wenn in einer Eigentümerversammlung darüber abgestimmt wird, welche der zahlreichen langjährig

Seite 90 ... 235

Gerichtsverfahren, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, Anwaltsverschulden

- OLG Düsseldorf
07.08.96 3 Wx 245/96 Keine Wiedereinsetzung bei Versäumung der Beschwerdefrist wegen unterlassener Festhaltung des Zustellungszeitpunktes durch den Anwalt.
- BayObLG
30.09.97 2Z BR 24/97 Wiedereinsetzung, wenn das Verschulden einem juristischen Mitarbeiter seines Verfahrensbevollmächtigten zuzurechnen ist.
- BayObLG
14.12.99 2Z BR 153/99 Legt der Rechtsanwalt nicht fristgerecht beim zuständigen Gericht Rechtsmittel ein, so beruht die Fristversäumung auf einem Verschulden des Vertreters; eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist ausgeschlossen.
- BayObLG
14.11.01 2Z BR 123/01 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, wenn die Fristversäumung auf dem Verschulden einer Bürokräft des Verfahrensbevollmächtigten beruht.
- BayObLG
31.01.02 2Z BR 159/01 Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, wenn der Verfahrensbevollmächtigte die Wiedereinsetzungsfrist versäumt.
- OLG Düsseldorf
03.06.02 3 Wx 37/02 Keine Wiedereinsetzung, wenn ein Rechtsanwalt nicht durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherstellt, daß fristwahrende Schriftsätze von seinem Personal vollständig und richtig adressiert werden.
- BayObLG
14.05.03 2Z BR 54/03 Keine Wiedereinsetzung bei Organisationsmangel des Anwalts.
- BayObLG
31.03.04 2Z BR 41/04 Läßt ein Rechtsanwalt die Sache über mehrere (fünf) Arbeitstage ungeprüft liegen und wird dadurch eine Frist versäumt, kann seinem Mandanten Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nicht erteilt werden.
- BayObLG
01.12.04 2Z BR 93/04 Eine Wiedereinsetzung wegen Versäumnis der Frist zur Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen scheidet aus, wenn die Wiedereinsetzung später als ein Jahr nach Fristversäumnis beantragt wird.
- OLG Zweibrücken
09.02.05 3 W 5/05 Die nicht rechtzeitige Einlegung der sofortigen weiteren Beschwerde bei einem zuständigen Gericht des sachbearbeitenden Rechtsanwalts ist der Antragstellerin zuzurechnen und schließt die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand aus.
- OLG München
26.04.05 32 Wx 27/05 Der Beschwerdeführer muß sich das Verschulden seines Verfahrensbevollmächtigten, das in mangelhafter Büroorganisation liegt, zurechnen lassen.
- OLG München
13.03.06 34 Wx 2/06 Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, wenn der Antrag nicht innerhalb einer zweiwöchigen Frist gestellt wird. Diese Frist beginnt, sobald der verantwortliche Anwalt die Versäumung der Beschwerdefrist bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten erkennen müssen.
- OLG München
06.11.06 32 Wx 155/05 Beruht die Fristversäumung darauf, daß der Anwalt die Prüfung und Entscheidung, welches Rechtsmittel im konkreten Fall statthaft ist, seinem Personal überlassen hat, so ist dieses dem Anwalt und damit auch dem Beschwerdeführer zuzurechnen.
- BGH
24.06.10 V ZB 170/09 Die Berufung kann fristwährend nur durch rechtzeitige Einreichung der Berufungsschrift bei dem sachlich zuständigen Landgericht eingelegt werden (sonst unzulässig).

Hausordnung

- Anmerkung Hausordnung als Teil der Verwaltung des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums.

Hausordnung

- siehe auch Beschluß, Beschlußkompetenz
Verwalter, Aufgaben
Verwaltung, ...
- BayObLG
13.12.01 2Z BR 156/01 Eine Hausordnung ist wegen fehlender Bestimmtheit für ungültig zu erklären, als sie den Verwalter verpflichtet, "grobe Verstöße gerichtlich zu ahnden". Eine Hausordnung, die eine Haftung für Schäden durch den "Verursacher" (ohne Verschulden) vorsieht, ist nichtig,
- LG Köln
26.07.04 29 T 72/04 Ein einzelner Eigentümer hat Anspruch auf Erlaß einer Hausordnung, den er auch gerichtlich durchsetzen kann.

Hausordnung, Durchsetzung

- Anmerkung Durchsetzung der Hausordnung durch den Verwalter. Anspruch eines jeden Eigentümers auf eine Hausordnung und Einhaltung der Hausordnung.
Geänderte Rechtslage seit 1.7.07 durch neues WEG.
Änderung § 21 WEG
Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht nach billigem Ermessen entscheiden, soweit bindende Vorgaben (Gesetz, Vereinbarung, Beschluß) fehlen.
- siehe auch Gerichtsverfahren, Antragsrecht
- OLG Hamm
15.12.69 15 W 322/69 Der Verwalter kann die Feststellung der Pflichten beantragen, die sich aus der Hausordnung für die Wohnungseigentümer ergeben.
- BayObLG
18.03.70 2Z 36/69 Eigentümer haftet für Verschulden seines Mieters gegenüber übrigen Eigentümern.
- KG Berlin
17.07.85 24 W 1956/85 Ein Eigentümer kann mangels Regelung durch Vereinbarungen oder Beschlüsse regelmäßig nicht verlangen, daß die Miteigentümer es unterlassen, tagsüber kurzfristig den Schließmechanismus der Haustür außer Betrieb zu setzen.
- LG Kiel
02.03.88 3 T 254/87 Die Wohnungseigentümer können verlangen, daß die Haustür des überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäudes (mit Arztpraxis im Haus) geschlossen bleibt.
- OLG Köln
15.01.97 16 Wx 275/96 Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung kann durch die übrigen Eigentümer nicht verpflichtet werden, seinem Mieter, der des öfteren nachhaltig gegen die Hausordnung verstoßen hat, zu kündigen (nur Anspruch auf Unterlassung).
- BayObLG
23.08.01 2Z BR 96/01 Eine auf Grund Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung vom Verwalter aufgestellte Hausordnung ist verbindlich und steht unter dem Vorbehalt einer Änderung durch die Wohnungseigentümer.
- BayObLG
23.10.03 2Z BR 63/03 Wird ein Eigentümerbeschluß angefochten, ist das Gericht in seiner Entscheidung durch den Antrag auf Ungültigerklärung beschränkt. Im Fall der Ungültigerklärung kann es ohne einen darauf gerichteten, bestimmten Antrag keine ersetzende Regelung treffen.
- OLG München
18.05.05 34 Wx 34/05 Beschließen die Eigentümer, daß auf einer bestimmten Gemeinschaftsfläche künftig keine Kraffräder mehr abgestellt werden dürfen und läßt der Verwalter sodann dort stehende Fahrzeuge ohne Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers entfernen, so handelt er in verbotener Eigenmacht.

Seite 238 ... 249

Hausordnung, Waschküche

- BayObLG
21.04.88 2Z 119/87 Auslegung eines Beschlusses über die Aufstellung eines Wäschetrockners in der gemeinschaftlichen Waschküche als Gebrauchsregelung.
- OLG Celle
19.10.88 4 W 149/88 Trockenraum mit Leinentrocknung muß mindestens 20 qm groß sein.
- BayObLG
24.08.90 2Z 87/90 Ein Beschluß, der die ausschließliche Benutzung der Waschküche den einzelnen Eigentümern an bestimmten Kalendertagen (alle 3 Wochen 2 Tage) zuweist, ist zulässig.
- LG Frankfurt
13.02.92 2/9 113/92 Ein Beschluß, der das Aufstellen von Wäschetrocknern im gemeinschaftlichem Trockenraum erlaubt, wenn keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen entstehen, ist zulässig.
- OLG Frankfurt
17.07.97 20 W 278/96 Die Gemeinschaft bleibt für die Regelung der Nutzung von Gemeinschaftseigentum (Waschküche) zuständig, auch wenn eine Zuständigkeit des Verwalters begründet wurde.
- OLG Köln
03.12.99 16 Wx 165/99 Ein Mehrheitsbeschluß, daß die Waschküche (im Keller) auch sonntags in der Zeit von 9 bis 12 Uhr benutzt werden darf, ist zulässig.
- OLG Schleswig
30.10.02 2 W 39/02 Enthält nur der Aufteilungsplan die Nutzungsangaben "allg. Kinderwagen" und "allg. Trockenraum", ist dies als Nutzungsvorschlag zu werten und es kann die Aufstellung von Wäschetrockner und Waschmaschine im Trockenraum beschlossen werden.

Instandhaltung

- Anmerkung
Maßnahmen zur Erhaltung des gegenwärtigen Zustands (Instandhaltung und Instandsetzung) des gemeinschaftlichen Eigentums, die mit Mehrheit beschlossen werden können.
- siehe auch
Beschluß, Beschlußkompetenz
Vereinbarung (GO), Kostenverteilung, Auslegung
Verwalter, Aufgaben
- BayObLG
01.07.80 2Z 23/79 Unter ordnungsgemäßer Instandhaltung ist die Erhaltung des bestehenden bzw die Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen ordnungsgemäßen Zustands zu verstehen, bei von Anfang an vorhandenen Mängeln aber auch die erstmalige Herstellung eines einwandfreien Zustands.
- OLG Hamm
04.10.82 15 W 293/82 Zu den Instandhaltungskosten für die Hebebühne in einer Doppelstockgarage hat mangels besonderer Vereinbarung auch beizutragen, wer den Stellplatz unter der Hebeplattform innehat.
- OLG Braunschweig
18.08.83 2 W 95/83 Durch Mehrheitsbeschluß kann nur ausnahmsweise die Erhebung eines pauschalen Betrages für Mehrabnutzungen des Gemeinschaftseigentums, die durch häufigen Mieterwechsel entstehen, eingeführt werden.
- KG Berlin
06.03.85 24 W 3664/84 Die der Verkehrsberuhigung und der Gefahrenminderung dienende, den heutigen verkehrstechnischen Erkenntnissen entsprechende Verlegung von Betonschwellen in das vorhandene Verbundsteinpflaster einer Parkplatzzufahrt stellt keine bauliche Veränderung dar.
- OLG Hamm
02.11.89 15 W 520/88 Garageneigentümer können keine Beschlüsse (Garagenrenovierung) die gesamte Gemeinschaft betreffend beschließen.

Instandhaltung

KG Berlin 18.07.90 24 W 2488/90	Der Abriß einer alten und der Wiederaufbau einer neuen Kinderschaukel an anderer, die Beteiligten nicht stärker beeinträchtigenden Stelle kann mit Mehrheit beschlossen werden.
KG Berlin 22.12.93 24 W 914/93	Die Sanierung eines im Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums vorhandenen Flachdachs durch Wiederherstellung der ursprünglichen Walmdachkonstruktion kann sich im Rahmen ordnungsmäßiger Instandsetzung halten.
OLG Saarbrücken 10.10.97 5 W 60/97-23	Rückschnitt von Weinlaub an der Hausfassade bis zur Höhe des ersten Obergeschosses durch Mehrheitsbeschluß zulässig.
BayObLG 25.05.98 2Z BR 22/98	Ein bestandskräftiger Beschluß ist auch dann wirksam, wenn er gegen eine Vereinbarung (Kostenverteilung für Instandsetzung) verstößt.
OLG Köln 30.09.98 16 Wx 163/98	Beschlüsse über Kostenübernahme durch Gemeinschaft von Reparaturen am Sondereigentum oder im Bereich eines Sondernutzungsrechts sind nicht nichtig, wenn die Gemeinschaft die Schadensursache im Gemeinschaftseigentum für möglich ansieht.
OLG Köln 05.12.00 16 Wx 121/00	Ein auf Durchführung einer baulichen Maßnahme (Balkonbelag anstatt keramischen Fliesen lose verlegte Betonplatten auf Stelzen) gerichteter Mehrheitsbeschluß ist dann nichtig, wenn in den Kernbereich eines Sondereigentumsrechts eingegriffen wird.

Instandhaltung, Auftragsvergabe

Anmerkung	Angebotseinholung und Auftragsvergabe durch Gemeinschaft oder Verwalter einer beschlossenen Instandsetzungsmaßnahme (auch an zustimmenden Eigentümer in Eigenleistung).
siehe auch	Instandhaltung, Verwalleraufgaben Verwalter, Aufgaben, Auftragsvergabe Verwaltung, Vertragspartner
OLG Hamm 28.04.87 15 W 163/85	Auftrag für Sondereigentum (Fliesen außer Isolierschicht) durch Gemeinschaft nicht zulässig.
KG Berlin 05.05.93 24 W 1146/93	Auftragsvergabe ohne vergleichende Kostenangebote nicht ordnungsmäßige Verwaltung.
KG Berlin 27.04.94 24 W 1049/94	Es ist nicht grundsätzlich erforderlich bei Auftragsvergabe von Werkleistungen vorweg Vergleichsangebote einzuholen und den jeweils billigsten Anbieter zu berücksichtigen.
OLG Hamm 23.06.94 15 W 76/94	Gemeinschaft kann Instandhaltungsauftrag (z.B. in Eigenleistung) ohne Verwalter (zumindest einstimmig) vergeben. Dadurch werden die unabdingbaren Rechte des Verwalters (§ 27 Abs. 3 WEG) nicht geändert.
KG Berlin 22.11.95 24 W 2452/95	Die Gemeinschaft kann Arbeiten (hier Dachrinnenreinigung) durch Beschluß an zustimmende Eigentümer übertragen.
BayObLG 28.08.97 2Z BR 75/97	Gemeinschaft oder Verwalter kann Eigentümer mit Instandsetzungsarbeiten (hier dauerelastische Verfugung in Eigenleistung) beauftragen.

Seite 252 ... 281

Instandhaltung, Verwalteraufgaben

OLG Hamm 17.12.96 15 Wx 212/96	Die Verpflichtung des Verwalters sich grundsätzlich darauf beschränkt, die Baumängel festzustellen, die Eigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung der Eigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen.
BayObLG 13.08.98 2Z BR 97/98	Vor einer größeren Instandsetzungsmaßnahme (Betonsanierung) ist grundsätzlich der Schadensumfang und die Sanierungsbedürftigkeit festzustellen sowie mehrere Kostenangebote einzuholen.
OLG Celle 12.03.01 4 W 199/00	Die Beschlußfassung über eine Gesamtsanierung hat der Verwalter durch Ermittlungen über Möglichkeiten der Instandsetzung sorgfältig vorzubereiten, zB durch Einholung von Angeboten. Auf bloße Empfehlungen von Fachleuten darf er sich nicht verlassen.
KG Berlin 26.11.01 24 W 20/01	Führt eine Instandsetzung durch den Verwalter ohne Beschluß zu einer Beeinträchtigung eines Sondereigentümers (Sondernutzungsberechtigten), so hat dieser gegen den Verwalter einen Individualanspruch auf Beseitigung der Störung (Verkleinerung des Pkw-Stellplatzes durch Rohrführung).
BayObLG 11.04.02 2Z BR 85/01	Bei größeren Instandsetzungsvorhaben ist der Verwalter regelmäßig verpflichtet, Konkurrenzangebote einzuholen. Dies gilt auch bei Aufteilung in mehrere Bauabschnitte für jeden Abschnitt.
BayObLG 26.02.04 2Z BR 266/03	Der Verwalter darf eine vom Eigentümerbeschluß abweichende Instandsetzung nur dann in Auftrag geben, wenn die Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht zuläßt.
AG Hannover 02.09.08 483 C 9794/07	Die Wohnungseigentümergeinschaft darf sich nicht verpflichten für Sonderfachleute Honorare aufzuwenden, die zu den originären Aufgaben des WEG-Verwalters gehören.
OLG Frankfurt 10.02.09 20 W 356/07	Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet, wie ein sonstiger Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlußzahlungen gerechtfertigt sind. Für mangelhafte Überwachung haftet der Verwalter (hier der Fall).
OLG Frankfurt 28.05.09 20 W 115/06	Die Pflicht des Verwalters beschränkt sich bei Baumängeln darauf, diese festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und deren Entscheidung über die weiteren Schritte herbeizuführen. Aus eigenem Recht ist der Verwalter nicht befugt, einen Sachverständigen zu bestellen.
LG München I 05.08.10 36 S 19282/09	Die Verpflichtung des Verwalters bei der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beschränkt sich darauf, Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und deren Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen.

Jahresabrechnung

Anmerkung	Aufstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter und Genehmigung durch die Gemeinschaft.
siehe auch	Beschluß, Beschlußkompetenz Vereinbarung (GO), Kostenverteilung, Auslegung Verwalter, Aufgaben

Jahresabrechnung

OLG Düsseldorf
04.10.95 3 Wx 133/95 Erstellung der Abrechnung durch einen Dritten für die Zeit vor dem jetzigen Verwalter ist zulässig.

Jahresabrechnung, Anspruch, einzelner Eigentümer

Anmerkung Anspruch einzelner Eigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung.

siehe auch Gerichtsverfahren, Antragsrecht

OLG Karlsruhe
21.08.69 3 W 47/69 Rechnungslegung kann jeder Eigentümer vom Verwalter verlangen.

KG Berlin
13.04.87 24 W 5174/86 Der einzelne Wohnungseigentümer kann verlangen, daß der Verwalter der Eigentümergemeinschaft die Jahresabrechnung erteilt.

BayObLG
05.11.87 2Z 112/87 Solange die vom Verwalter vorgelegte Jahresabrechnung nicht abgelehnt oder rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, kann kein Wohnungseigentümer eine neue Abrechnung verlangen.

BayObLG
15.03.90 2Z 18/90 Jeder Eigentümer (nicht nur Gemeinschaft) hat Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung, einschließlich Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan.

KG Berlin
22.05.91 24 W 7393/90 Gerichtliche Festlegung der Jahresabrechnung erst nach vergeblichen Versuch in Versammlung.

BayObLG
05.12.96 2Z BR 100/96 Jeder Wohnungseigentümer kann den Anspruch auf Erstellung einer Jahresabrechnung gegen den Verwalter gerichtlich geltend machen.

KG Berlin
31.01.00 24 W 7323/98 Der Anspruch auf Abrechnung eingezahlter Beitragsvorschüsse und Auszahlung von Guthaben geht mit dem Ausscheiden des Eigentümers auf dessen Nachfolger über.

OLG Brandenburg
22.11.06 13 Wx 4/06 Eine Frist zur Aufstellung der Jahresabrechnung sieht das Gesetz nicht vor. Es ergibt sich aus dem Zweck der Abrechnung, daß diese möglichst zeitnah zu erstellen ist, in der Regel ist eine Frist von 3 bis längstens 6 Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres angemessen.

OLG München
22.11.06 34 Wx 55/06 Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, daß diese sachlich richtige Jahresabrechnungen vorlegen.

LG Saarbrücken
25.05.09 5 T 575/06 Ein persönlicher Anspruch auf Vorlage der Jahresabrechnung steht jedem Wohnungseigentümer auch noch gegen den ausgeschiedenen WEG-Verwalter zu.

Jahresabrechnung, Einsichtsrecht, jeder Eigentümer

Anmerkung Recht der einzelnen Eigentümer auf Einsichtnahme in die Aufzeichnungen und Belege der Abrechnung vor (und nach) der Genehmigung.

siehe auch Verwalter, Aufgaben

BayObLG
20.10.80 2Z 33/79 Einsichtsrecht in Belege kann abbedungen werden.

OLG Celle
25.06.84 4 W 87/84 Jeder Eigentümer hat Recht auf Einsicht in die Belege der Jahresabrechnung, aber keinen Anspruch auf Herausgabe der Belege.

Seite 284 ... 420

Vereinbarung (GO), Veräußerungszustimmung, Verwalter

Scheidungsfolgenvereinbarung.

- BayObLG
04.06.98 2Z BR 19/98 Die Verwalterzustimmung zur Veräußerung kann aus wichtigem Grund versagt werden, wenn der Erwerber die Wohnung dem zur Veräußerung verurteilten früheren Eigentümer (nachhaltige Störungen) zur weiteren Benutzung überlassen will.
- OLG Köln
04.11.98 16 Wx 154/98 Verwalter ist bei vereinbarter Verwalterzustimmung zum Wohnungsverkauf nicht zu ungefragter Auskunft gegenüber Käufer über Renovierungsmaßnahmen und eine daraus zu erwartende erhöhte Umlage verpflichtet.
- OLG Hamm
14.08.01 15 W 268/00 Fehlt die vereinbarte Veräußerungszustimmung, so entspricht ein Beschluß, durch den der Verwalter ermächtigt wird, den veräußernden Eigentümer gerichtlich anzuhalten, den ihm zustehenden Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 894 BGB) geltend zu machen, ordnungsgemäßer Verwaltung.
- BayObLG
31.10.01 2Z BR 37/01 Die Verwalterzustimmung zur Veräußerung zu versagen ist berechtigt, wenn der Erwerber in der Vergangenheit durch provozierendes, beleidigendes und lärmendes Verhalten immer wieder für Streit mit anderen Eigentümern gesorgt hat.
- OLG Düsseldorf
26.11.01 9 U 35/01 Die nach der Teilungserklärung zur Veräußerung des Wohnungseigentums erforderliche Zustimmung des Verwalters ist unwirksam, wenn im Zeitpunkt der Zustimmung der Verwalter nicht mehr bestellt war.
- OLG Bremen
21.12.01 3 W 62/01 Eine Personengruppe, die die Kriterien einer BGB-Außengesellschaft nicht erfüllt, ist als Verwalter ungeeignet und kann auch keine Zustimmung zur Eigentumsveräußerung abgeben.
- OLG Düsseldorf
13.08.03 3 Wx 176/03 Vereinbarte Veräußerungszustimmung ohne Nachweis seiner Verwaltereigenschaft in grundbuchmäßiger Form verpflichtet zum Schadensersatz gegenüber dem Veräußerer.
- OLG Hamburg,
28.07.04 2 Wx 92/98 Die Erfüllung von Informationspflichten (über den Erwerber) kann der - nach der Teilungserklärung - zur Zustimmung berufene Verwalter zur Bedingung für die begehrte Zustimmungserklärung machen.
- OLG Schleswig
12.07.06 2 W 79/06 Wird die "Zustimmung zu den Erklärungen im Vertrag" vom Verwalter gefordert, so ist darin die Aufforderung zur Zustimmung zum Vertragsinhalt zu verstehen, und nicht die bloße Zustimmung zur Person des Erwerbers.
- OLG Brandenburg
12.01.08 5 Wx 49/07 Ein Antrag auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen der Verweigerung der Verwalterzustimmung ist zulässig, wenn im Zeitpunkt der Klageerhebung nur eine teilweise Bezifferung möglich ist.
- LG Köln
19.03.09 29 S 45/08 Bereits die erheblichen Wohngeldrückstände des Erwerbers in der Vergangenheit und die vom Erwerber vorgenommenen baulichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Feuerwehrzufahrt rechtfertigen eine Verweigerung der Veräußerungszustimmung.
- OLG Köln
06.08.09 16 Wx 133/08 Ein Beschluß, durch den die Zustimmung zur Veräußerung versagt wird, ist - sofern eine Pflicht zur Zustimmung besteht - wegen Verstoßes gegen die zwingende Vorschrift des § 12 Abs. 2 WEG nichtig.
- OLG Hamm
12.05.10 15 W 139/10 Ist der Zeitraum der Verwalterbestellung vor dem Eingang des Eintragungsantrags bei dem Grundbuchamt abgelaufen, muß entweder die Verlängerung der Verwalterbestellung oder die Zustimmung des neu bestellten Verwalters

Vereinbarung (GO), Veräußerungszustimmung, Verwalter

nachgewiesen werden.

Versammlung

Anmerkung	Zusammenkunft der Eigentümer nach den Vorschriften des WEG (Einberufung, Beschlußfassung) zur Regelung von Angelegenheiten der Gemeinschaft.
siehe auch	Beschluß, ... Gerichtsverfahren, Beschlußanfechtung Verwalter, Aufgaben
OLG Stuttgart 15.10.79 8 W 232/79	Eine Vereinbarung, nach der in Eigentumsanlagen mit mehreren Wohnblöcken anstelle von Gesamtversammlungen Teilversammlungen durchgeführt werden können, ist nicht zu beanstanden.
KG Berlin 28.11.84 24 W 3678/84	Geschäftsordnung in der Versammlung bestimmt der Verwalter, soweit nichts anderes geregelt ist.
OLG Stuttgart 30.04.86 8 W 531/85	Zulässige bewertende Äußerungen des Verwalters über Eigentümer in der Versammlung.
OLG Düsseldorf 01.03.93 3 Wx 512/92	Versammlungsort kann bei kurzer Tagesordnung auch die Waschküche sein. Das Beschlußverfahren bestimmt der Versammlungsleiter.
BayObLG 30.07.98 2Z BR 54/98	Verläßt der Versammlungsleiter nach Behandlung sämtlicher Tagungsordnungspunkte die Versammlung, können keine Beschlüsse mehr gefaßt werden.

Versammlung, Abstimmung, Auslegung Ergebnis

Anmerkung	Abstimmung (empfangsbedürftige Willenserklärung) der Eigentümer über Angelegenheiten der Gemeinschaft und gerichtliche Auslegung der Feststellung des Abstimmungsergebnisses durch den Versammlungsleiter.
siehe auch	Beschluß, Beschlußkompetenz Gerichtsverfahren, Antragsfrist Versammlung, Protokoll
OLG Hamm 26.02.71 15 W 547/70	Der Richter des WEG-Gerichts kann auf Antrag in Mehrheitsbeschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft abändernd eingreifen.
BayObLG 14.12.78 2Z 14/78	Gerichtliche Definition von Beschluß und Vereinbarung.
OLG Köln 15.01.79 16 Wx 106/78	Antrag auf Beschlußauslegung muß innerhalb der Anfechtungsfrist gestellt werden.
OLG Hamm 07.06.79 15 W 56/79	Feststellung des Versammlungsleiters über Beschlußergebnis ist maßgeblich oder Protokollinhalt.
OLG Frankfurt 11.02.80 20 W 550/79	Bei Beschlüssen der Wohnungseigentümer sind Stimmenthaltungen als Ablehnungen zu werten.
OLG Celle 27.10.82 4 W 157/82	Bei Beschlußfassungen der Eigentümer bedeutet Stimmenthaltung nicht Ablehnung; es kommt nur auf das Verhältnis der Ja-Stimmen zu den Nein-Stimmen an.

Seite 423 ... 463

Verschiedenes, Mietrecht

- BGH
25.11.09 VIII ZR 69/09 Der Vermieter ist bei der Abrechnung von Wasserkosten ohne entsprechende Vereinbarungen nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen. Ein Zwischenzähler für einen gewerblichen Mieter ist ausreichend (Differenzmethode).
- OLG Düsseldorf
10.12.09 I-10 U 88/09 Eine Mieterin, die die Wohnung verläßt, ohne die Herdplatte mit einem Topf erhitzten Schmalzes abzuschalten, handelt nicht zwingend grob fahrlässig und kann daher von der vom Vermieter abgeschlossenen Gebäudeversicherung wegen des verursachten Wohnungsbrandes nicht in Regreß genommen werden.
- BGH
16.12.09 VIII ZR 39/09 Bei der Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonettewohnung ist die Fläche des zu Wohnzwecken mitvermieteten Galeriegeschosses unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufweisen und deshalb nicht als Aufenthaltsräume gelten.
- LG Berlin
05.01.10 65 T 162/09 In einer Heizperiode vom 1.10.2008 bis zum 30.04.2009 ist es zu unterlassen, die Heizung so einzustellen, daß der Mieter in der Zeit zwischen 7.00 Uhr morgens und 23.00 Uhr abends 22 Grad Celsius und zwischen 23.00 Uhr abends und 7.00 Uhr morgens 18 Grad Celsius in der Wohnung nicht mehr erreichen kann
- LG Köln
04.02.10 6 S 269/09 Der Vermieter ist in seiner Entscheidung darüber, ob er eine Hundehaltung in einer Mietwohnung gestatten will, auch dann frei, wenn er in der Wohnanlage bereits andere Hunde geduldet hat.
- AG Berlin - Schöneberg
24.02.10 14 C 218/09 Der Vermieter hat gegen den Mieter keinen Anspruch auf Duldung des Einbaus der Funksteuerung der Wärmemengenzähler und Wasseruhren.

Verwalter

- Anmerkung
Durch Bestellung und Vertrag (Dienstvertrag) übernimmt der Verwalter gesetzlich und vertraglich geregelte Aufgaben der Gemeinschaft.
- BayObLG
29.12.88 2Z 95/88 Verwalterzustimmung zur Ausübung eines Gewerbes oder freien Berufes nur schriftlich gültig, wenn schriftliche Genehmigung vereinbart.
- KG Berlin
17.05.89 24 W 4809/88 Durch einstweilige Anordnung suspendierter Verwalter hat keine Befugnisse.
- BVerwG
06.12.94 1 B 234/94 Verwalter kann unzuverlässig sein, wenn er sich aus den gemeinschaftlichen Geldern ein Darlehen gewährt.
- BayObLG
17.11.04 2Z BR 146/04 Kein Widerrufsanspruch des Verwalters bei Behauptung eines Eigentümers "Sie handeln im eigenen Interesse und gegen die Interessen der Eigentümer".

Verwalter, Aufgaben

- Anmerkung
Gesetzlich geregelte (teilweise nicht einschränkbare) Aufgaben des Verwalters und durch Vertrag regelbare Aufgaben des Verwalters.
Geänderte Rechtslage seit 1.7.07 durch neues WEG.
Änderung § 24 WEG
Der Verwalter muß eine Beschlusssammlung mit vorgeschriebenem Inhalt führen.
Fehlt ein Verwalter, hat der Versammlungsleiter die Beschlusssammlung zu führen.
Änderung § 27 WEG
Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, z.B. die

Verwalter, Aufgaben

	Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, daß ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist.
siehe auch	Bauliche Veränderung, ... Hausordnung, ... Instandhaltung, ... Jahresabrechnung, ... Vereinbarung (GO), Veräußerungszustimmung, Verwalter Versammlung, ... Verwaltungsbeirat, Aufgaben Wohngeld, ...
BayObLG 27.07.76 2Z 21/76	Ein Beweissicherungsverfahren kann der Verwalter ohne Ermächtigung einleiten.
OLG Stuttgart 26.05.77 8 W 366/76	Der am 31. Dezember ausgeschiedenen Verwalters ist zur Erstellung der Abrechnung für das abgelaufene Jahr verpflichtet.
OLG Karlsruhe 23.06.78 10 U 204/77	Wenn der Verwalter als Rechtsanwalt in Rundschreiben an die Eigentümer über seinen Kenntnisstand Mitteilungen macht, die die Ehre und den wirtschaftlichen Ruf eines Dritten verletzen, so kann dieser sich dagegen nicht mit einer Klage auf Widerruf zur Wehr setzen.
OLG Celle 13.10.78 4 Wx 29/78	Jeder Eigentümer kann vom Verwalter Ausführung eines Beschlusses für seinen Bereich verlangen.
OLG Koblenz 10.01.79 1 U 1011/77	Verwalter ist zur Darlehensaufnahme zu Lasten der Eigentümer ohne Beschluß nicht befugt.
BayObLG 02.02.79 2Z 11/78	Außerordentliche Rechnungslegung muß keine Einzelabrechnung enthalten.
OLG Köln 22.11.79 16 Wx 111/79	Der frühere Eigentümer und Verwalter ist verpflichtet gegen Erstattung der Unkosten Fotokopien sämtlicher Bauunterlagen herauszugeben.
KG Berlin 09.12.80 1 W 4193/80	Außerordentliche Rechnungslegung muß keine Einzelabrechnung enthalten.
OLG Zweibrücken 23.12.81 2 U 33/81	Verwalter ist zum Abschluß eines Fahrstuhlwartungsvertrages nicht berechtigt.
OLG Celle 02.02.83 4 W 196/82	Einzelner Eigentümer hat nur Auskunftsanspruch, wenn Gemeinschaft keinen Gebrauch davon gemacht hat.
OLG Frankfurt 16.02.84 20 W 866/83	Eigentümer kann Auskunft über den Mitgliederbestand der Gemeinschaft (Name, Anschrift) verlangen.
BayObLG 08.06.84 2Z 7/84	Ein Eigentümer kann vor einer Eigentümerversammlung von dem Verwalter eine Liste der Wohnungseigentümer (mit Anschriften) verlangen.
OLG Celle 13.06.84 4 W 89/84	Gemeinschaft kann Rechnungslegung vom Verwalter verlangen. Einzelner Eigentümer hat nur Auskunftsanspruch, wenn Gemeinschaft keinen Gebrauch davon gemacht hat.
BayObLG 14.02.85 2Z 97/84	Der Verwalter einer Wohnanlage ist zu einer ordnungsmäßigen Buchführung verpflichtet.

Seite 466 ... 629

Wohnungskauf, Vorkaufsrecht

- BayObLG
25.02.85 3Z 201/83 Dem Grundbuchamt ist die Nichtausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte auch dann nachzuweisen, wenn die Gemeinde bei früheren Verkäufen aus der gleichen Anlage bereits auf die Ausübung verzichtet hatte.
- BayObLG
04.07.85 2Z 59/85 Der Mieter mit Verkaufsrecht hat eine sogenannte Negativbescheinigung der Gemeinde (BBauG § 24 Abs 5 S 2 und 3) auch dann vorzulegen, wenn sie eine solche Bescheinigung für den mit dem Erstkäufer abgeschlossenen Vertrag bereits erteilt hat.
- BayObLG
19.09.85 2Z 90/85 Das Grundbuchamt kann die sogen. Negativbescheinigung der Gemeinde (§ 24 Abs. 5 Satz 3 BBauG) nicht verlangen, wenn sich ein Vorkaufsrecht aus den ihm vorliegenden Urkunden nicht ergibt.
- BGH
04.04.86 V ZR 77/85 Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheides über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BBauG erlöschen die Pflichten des Verkäufers (auch bei Rücktritt des Verkäufers vom Kaufvertrag).
- OLG Frankfurt
06.10.87 20 W 346/87 Das gemeindliche Vorkaufsrechts gilt nicht für die Veräußerung von Wohnungseigentum, ebenso nicht für den Tausch oder die Schenkung von Grundstücken oder die Bestellung eines Erbbaurechts.
- BayObLG
16.04.92 REMiet 4/91 Das Recht zur Ausübung des dem Mieter in WoBindG § 2b Abs 1 eingeräumten Vorkaufsrechts entsteht nicht beim Gesamtverkauf eines mit öffentlich geförderten Mietwohnungen bebauten Grundstücks.
- OLG Düsseldorf
29.06.98 9 U 267/97 Die Ausübung des dem Mieter nach § 570 b BGB zustehenden Vorkaufsrechts unterliegt nicht dem Formgebot des § 313 BGB (notarielle Beurkundung).
- BGH
14.04.99 VIII ZR 384/97 Dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, steht das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 2b Abs. 1 WoBindG nur für den ersten Verkaufsfall nach Umwandlung zu.
- OLG Celle
11.10.04 4 U 194/04 Ein Vorkaufsrecht (§1094 BGB) erfaßt nicht ohne hinreichend bestimmte Einigung auch Verkaufsfälle an einen anderen Wohnungseigentümer, sondern nur Verträge mit externen Dritten.
- BGH
28.05.08 VIII ZR 126/07 Die für die Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577a BGB (Vorkaufsrecht des Mieters, Kündigungsbeschränkungen zu Lasten des Erwerbers) finden auf die Realteilung eines mit zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhäusern bebauten Grundstücks entsprechende Anwendung.
- BGH
01.10.10 V ZR 173/09 Das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts setzt das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags voraus; dessen Aufhebung beseitigt nicht den Vorkaufsfall.

Wohnungskauf, werdende Gemeinschaft

- Anmerkung
Auf die werdende Gemeinschaft, Auffassungsvormerkung und Besitzübergang für mindesten einen Eigentümer, ist das WEG anzuwenden.
- OLG Hamm
06.12.67 15 W 496/67 Erst mit der Anlegung des Wohnungsgrundbuchs (§ 8 Abs 2 S 2 WEG) entsteht eine Eigentümergemeinschaft, die Beschlüsse im Sinne des § 10 Abs 3 WEG fassen kann.

Wohnungskauf, werdende Gemeinschaft

OLG Karlsruhe 20.12.77 3 W 8/77	Eine faktisch entstandene Eigentümergemeinschaft entfällt nicht ohne weiteres wieder bei späterem Kaufrücktritt vor Vollzug im Grundbuch.
KG Berlin 30.04.86 24 W 1906/85	Vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher kann eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu behandelnde 'faktische' Eigentümergemeinschaft nicht bestehen.
BayObLG 23.01.92 2Z 110/91	Bei Begründung von Wohnungseigentum durch einen Teilungsvertrag nach § 3 WEG kann eine werdende Eigentümergemeinschaft grundsätzlich nicht entstehen.
BayObLG 05.10.95 2Z BR 93/95	Ist ein werdender Eigentümer nach dem Rücktritt vom Kaufvertrag noch im Grundbuch als Vormerkungsberechtigter eingetragen, ist seine Rechtsstellung als werdender Eigentümer nicht mehr gegeben.
OLG Köln 16.04.99 16 Wx 8/99	Sobald ein Käufer zumindest Mitglied einer faktischen Wohnungseigentümergemeinschaft geworden ist, ist die Anwendung des WEG gerechtfertigt.
OLG Hamm 19.10.99 15 W 217/99	Mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher, der Eintragung von Aufassungsvormerkungen und dem Besitzübergang auf die Erwerber entsteht eine werdende Eigentümergemeinschaft (mit WEG-Anwendung).
BayObLG 20.04.00 2Z BR 22/00	Bei Begründung von Wohnungseigentum durch einen Teilungsvertrag nach § 3 WEG kann eine werdende Eigentümergemeinschaft grundsätzlich nicht entstehen.
OLG Jena 12.06.01 6 W 177/01	Eine werdende Wohnungseigentümergemeinschaft (nach § 8 WEG) liegt vor, wenn schuldrechtliche Erwerbsverträge geschlossen worden sind, die Eigentumswohnung in Besitz genommen wurde, eine Aufassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und die Wohnungsgrundbücher angelegt sind.
OLG Karlsruhe 12.11.01 14 Wx 37/01	Die Mitglieder der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft haben die Rechte und Pflichten (Forderung aus Jahresabrechnung) eines Eigentümers.
KG Berlin 18.02.04 24 W 154/03	Nur diejenigen Wohnungskäufer, welche bis zur Invollzugsetzung der Gemeinschaft (mindestens ein Käufer im Grundbuch) eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch und den Besitz an der Wohnung erlangt haben, behalten ihren Status als werdende Wohnungseigentümer mit eigenem Stimm- und Antragsrecht.
OLG München 09.01.06 34 Wx 89/05	Eine werdende Eigentümergemeinschaft entsteht nicht, wenn das in Wohnungseigentum aufgeteilte Eigentum insgesamt an einen Erwerber übertragen wird.