

# Inhaltsübersicht

<b>Vorwort zur 14. Auflage</b> .....	V
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	XI
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b> .....	XLI
<b>Gesetzestext</b> .....	1

## **Erläuterungen zum Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)**

### **I. Teil. Wohnungseigentum**

§ 1 Begriffsbestimmungen .....	21
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete .....	70
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz .....	77
<b>1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums</b> .....	79
§ 2 Arten der Begründung .....	79
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....	110
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung .....	132
§ 4 Formvorschriften .....	132
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums .....	143
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums .....	171
§ 7 Grundbuchvorschriften .....	175
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts .....	198
§ 8 Teilung durch den Eigentümer .....	200
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger .....	208
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	209
<b>2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> .....	218
§ 10 Allgemeine Grundsätze .....	218
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft .....	345
§ 12 Veräußerungsbeschränkung .....	352
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers .....	377
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....	422
§ 15 Gebrauchsregelung .....	453
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten .....	481
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft .....	567
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums .....	572
§ 19 Wirkung des Urteils .....	583
<b>3. Abschnitt. Verwaltung</b> .....	591
Vorbemerkungen zu §§ 20 ff. ....	591
§ 20 Gliederung der Verwaltung .....	592
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....	597
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau .....	684
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung .....	791
	VII

## Inhaltsübersicht

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift .....	869
§ 25 Mehrheitsbeschluß .....	925
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	984
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1078
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung .....	1192
§ 29 Verwaltungsbeirat .....	1274

<b>4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht .....</b>	<b>1307</b>
§ 30 .....	1307

### II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen zu §§ 31 ff. ....	1343
§ 31 Begriffsbestimmungen .....	1351
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....	1369
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....	1375
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten .....	1396
§ 35 Veräußerungsbeschränkung .....	1400
§ 36 Heimfallanspruch .....	1402
§ 37 Vermietung .....	1417
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	1422
§ 39 Zwangsversteigerung .....	1433
§ 40 Haftung des Entgelts .....	1443
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	1449
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts .....	1455

### III. Teil. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen zu §§ 43 ff. ....	1459
§ 43 Zuständigkeit .....	1485
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift .....	1519
§ 45 Zustellung .....	1532
§ 46 Anfechtungsklage .....	1554
§ 47 Prozessverbindung .....	1608
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils .....	1614
§ 49 Kostenentscheidung .....	1636
§ 50 Kostenerstattung .....	1652
§§ 51–58 .....	1664

### IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 .....	1665
§ 60 .....	1665
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung] .....	1665
§ 62 Übergangsvorschrift .....	1668
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	1676
§ 64 Inkrafttreten .....	1681

### Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG

1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....	1683
---	------

## Inhaltsübersicht

2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze .....	1704
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) .....	1827
<b>Sachverzeichnis</b> .....	1873

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur 14. Auflage</b> .....	V
<b>Inhaltsübersicht</b> .....	VII
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b> .....	XLI
<b>Gesetzestext</b> .....	1

## Erläuterungen zum Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### I. Teil. Wohnungseigentum

<b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b> .....	21
I. Normzweck .....	23
II. Überblick .....	24
III. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1) .....	26
1. Wohnungseigentum (Abs. 2) .....	26
2. Teileigentum (Abs. 3, 6) .....	27
3. Verbindung von Wohnungs- und Teileigentum .....	28
4. Unterlassene Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum .....	28
5. Rechtsnatur der Bestimmung als Wohnungs- oder Teileigentum (sog. Zweckbestimmung iwS) .....	29
6. Unzulässiger Gebrauch .....	31
7. Fehlerhafte Eintragung als Wohnungs- oder Teileigentum .....	31
8. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt .....	31
9. Verbindung von Teileigentum mit Sondernutzungsrecht an Wohnung .....	33
IV. Verbindung von Sondereigentum mit mehreren Grundstücken (Abs. 4) ..	34
V. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5) .....	34
1. Umfang .....	34
2. Überbau .....	35
3. Nachträgliche Änderung der Grundstücksgröße .....	37
VI. Verfügungen über Wohnungseigentum als Ganzes .....	38
1. Überblick .....	38
2. Veräußerung .....	39
3. Vereinigung, Zuschreibung und Unterteilung .....	45
4. Vererbung .....	46
5. Belastung .....	47
6. Dereliktion .....	57
7. Aufhebung von Wohnungseigentum .....	58
VII. Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes .....	58
1. Buchersitzung (§ 900 BGB) .....	58
2. Erwerb auf Grund Ausschlussurteils (§ 927 BGB) .....	59
VIII. Verfügungen über das Grundstück .....	59
1. Überblick .....	59
2. Belastung .....	59
IX. Eigentumsschutz .....	60
1. Überblick .....	60
	XI

# Inhaltsverzeichnis

2. Herausgabeansprüche (§§ 985, 1007 BGB) .....	61
3. Ansprüche auf Nutzungsersatz (§§ 987–993 BGB) .....	61
4. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 1004 BGB) .....	61
5. Ansprüche auf Schadensersatz .....	63
6. Aufopferungsanspruch .....	64
7. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch .....	64
X. Besitzschutz .....	65
1. Überblick .....	65
2. Besitzverhältnisse .....	66
3. Ansprüche aus Besitz (§§ 861, 862 BGB) .....	66
XI. Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	66
1. Zwangsvollstreckung .....	66
2. Insolvenz .....	70
<b>Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete</b> .....	70
I. Überblick .....	70
II. Mieterschutz .....	70
III. Grenzen des zulässigen Gebrauchs durch Mieter .....	76
IV. Instandsetzungsansprüche des Mieters .....	77
V. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Mieter .....	77
<b>Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz</b> .....	77
I. Versicherungsschutz für die Wohnungseigentümer .....	77
II. Versicherungsschutz für die Wohnungseigentümergeinschaft .....	78
III. Versicherungsschutz für den Verwalter .....	79
IV. Versicherungsschutz für den Beirat .....	79
 <b>1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums</b>	
<b>§ 2 Arten der Begründung</b> .....	79
I. Normzweck .....	81
II. Motive für die Begründung von Wohnungseigentum .....	82
III. Die zwei Begründungsarten .....	83
1. Überblick .....	83
2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	83
3. Wahlmöglichkeit .....	84
4. Kombination der Begründungsarten .....	84
5. Erforderliche Rechtsgeschäfte .....	84
IV. Zustimmungserfordernisse .....	84
1. Grundsatz .....	84
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse .....	84
3. Privatrechtliche Zustimmungserfordernisse .....	86
V. Entstehung des Wohnungseigentums .....	89
VI. Entstehung der Gemeinschaft .....	90
VII. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft .....	90
VIII. Weitere Rechtsfolgen .....	90
1. Auswirkungen auf Mietverhältnisse über Wohnraum .....	90
2. Grundpfandrechte .....	91
3. Dingliches Wohnrecht .....	91
4. Vorkaufsrecht .....	91
5. Rangvorbehalt .....	91
6. Vollstreckungsklausel .....	91
7. Grunderwerbsteuer .....	91

## Inhaltsverzeichnis

IX. Teilungserklärung/Teilungsvertrag und Gemeinschaftsordnung .....	91
1. Überblick .....	91
2. Inhaltskontrolle .....	92
X. Gründungsmängel .....	93
1. Fehlerhafte Wohnungseigentümergeinschaft .....	93
2. Fehlerhafte Begründung von Sondereigentum; isolierter Miteigentumsanteil .....	94
XI. Unmöglichkeit der Bauausführung .....	96
XII. Planabweichende Bauausführung .....	96
1. Örtliche Verschiebung des Gebäudestandorts .....	96
2. Extreme Abweichung .....	97
3. Verschiebung ganzer Räume .....	97
4. Abweichende Errichtung von Trennwänden .....	97
5. Errichtung zusätzlicher Räume .....	99
XIII. Nachträgliche bauliche Änderung des Gebäudes .....	99
XIV. Nachträgliche Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses .....	99
1. Änderung der Miteigentumsanteile .....	99
2. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt .....	101
3. Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit .....	101
4. Vereinigung/Zuschreibung .....	106
5. Isolierte Neuzuteilung bestehenden Sondereigentums .....	106
6. Änderungsvollmacht und Änderungsvorbehalt .....	107
7. Unschädlichkeitszeugnis .....	108
8. Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses ....	108
XV. Änderung des Inhalts des Sondereigentums .....	109
XVI. Internationales Privatrecht .....	109
1. Sachstatut .....	109
2. Schuldstatut .....	109
3. Formstatut .....	110
4. Rechts- und Geschäftsfähigkeitsstatut .....	110
<b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....</b>	<b>110</b>
I. Normzweck .....	112
II. Einräumung von Sondereigentum (Abs. 1) .....	112
1. Überblick .....	112
2. Sachenrechtliche Grundlagen .....	112
3. Voraussetzungen der Einräumung von Sondereigentum .....	113
4. Gutgläubenschutz, §§ 892 ff. BGB .....	120
5. Gründungsmängel bezüglich Sondereigentum .....	122
6. Gleichzeitige Errichtung der Gemeinschaftsordnung .....	122
III. Abgeschlossenheit (Abs. 2 S. 1) .....	122
1. Überblick .....	122
2. Sollvorschrift .....	123
3. Generelle inhaltliche Anforderungen .....	123
4. Zusätzliche Anforderungen für Wohnungen .....	127
5. Sonstige Räume .....	128
6. Nachträgliche Aufhebung der tatsächlichen Abgeschlossenheit .....	128
7. Abgeschlossenheitserfordernis bei nachträglicher Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses .....	128
8. Abgeschlossenheitserfordernis bei Änderung der Zweckbestimmung iwS .....	129
IV. Garagenstellplätze (Abs. 2 S. 2) .....	129
1. Normzweck .....	129

## Inhaltsverzeichnis

2. Anwendungsbereich .....	129
3. Dauerhafte Markierungen .....	130
4. Kennzeichnung in der Teilungserklärung .....	131
V. Weitere Fragen .....	131
1. Rangverhältnisse .....	131
2. Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft ....	131
3. Nachträgliche Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses ..	131
<b>Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der</b>	
<b>Bauerrichtung .....</b>	<b>132</b>
I. Außenhaftung .....	132
II. Innenhaftung .....	132
<b>§ 4 Formvorschriften .....</b>	<b>132</b>
I. Normzweck .....	133
II. Anwendungsbereich .....	134
1. Begründung von Wohnungseigentum .....	134
2. Bestehendes Wohnungseigentum .....	134
III. Einigung und Eintragung (Abs. 1) .....	136
1. Einigung .....	136
2. Eintragung im Grundbuch .....	136
3. Reihenfolge von Einigung und Eintragung .....	137
IV. Formerfordernisse (Abs. 2 S. 1, Abs. 3) .....	137
1. Einigung (Abs. 2 S. 1) .....	137
2. Verpflichtungsgeschäft (Abs. 3) .....	138
V. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Einigung (Abs. 2 S. 2) ....	140
1. Reichweite des Ausschlusses .....	140
2. Rechtsfolgen .....	140
3. Gestaltungsalternativen .....	140
VI. Zustimmungserfordernisse .....	140
VII. Sonstige Wirksamkeitserfordernisse .....	141
VIII. Rechtsfolgen .....	141
1. Einräumung von Sondereigentum .....	141
2. Aufhebung von Sondereigentum .....	141
3. Gründungsmängel .....	142
IX. Vormerkungsfähigkeit .....	142
<b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums .....</b>	<b>143</b>
I. Normzweck .....	144
II. Überblick .....	145
III. Gegenstand des Sondereigentums (Abs. 1) .....	145
1. Die gem. § 3 Abs. 1 bestimmten Räume .....	145
2. Wesentliche Gebäudebestandteile .....	147
IV. Zwingendes Gemeinschaftseigentum (Abs. 2) .....	149
1. Überblick .....	149
2. Voraussetzungen .....	150
V. Einzelfälle zur Raumeigenschaft und zur Sondereigentumsfähigkeit .....	153
VI. Vereinbartes Gemeinschaftseigentum (Abs. 3) .....	166
VII. Inhalt des Sondereigentums (Abs. 4) .....	167
1. Vereinbarung gem. Abs. 4 S. 1 .....	167
2. Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter (Abs. 4 S. 2, 3) ....	167
<b>§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums .....</b>	<b>171</b>
I. Normzweck .....	171

## Inhaltsverzeichnis

II. Abs. 1 .....	172
1. Anwendungsbereich .....	172
2. Gesamtwirkung einer Verfügung über Wohnungseigentum als Ganzes .....	172
III. Ausnahmen zu Abs. 1 .....	172
1. Isolierte Neuzuteilung von Sondereigentum .....	172
2. Isolierte Korrektur der Miteigentumsanteile .....	173
3. Isolierter Miteigentumsanteil .....	174
IV. Erstreckung von Rechten am Miteigentumsanteil (Abs. 2) .....	174
V. Weitere Einzelheiten .....	174
1. Gutgläubensschutz in Bezug auf einzelne Elemente .....	174
2. Vermietetes Sondereigentum .....	174
3. Verhältnis zu § 11 .....	174
4. Beendigung der Untrennbarkeit .....	175
<b>§ 7 Grundbuchvorschriften .....</b>	<b>175</b>
I. Normzweck .....	177
II. Überblick .....	177
III. Grundregel: Eigenes Grundbuchblatt (Abs. 1) .....	177
1. Sonderregel zu gewöhnlichem Miteigentum .....	177
2. Buchungsgegenstand .....	178
3. Art der Eintragung .....	180
4. Inhalt der Eintragung .....	181
5. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (Abs. 3) .....	185
6. Form der Eintragung .....	186
7. Bekanntmachung der Eintragung .....	187
8. Schließung des Grundbuchs des Grundstücks .....	187
IV. Ausnahme: Gemeinschaftliches Grundbuchblatt (Abs. 2) .....	188
V. Voraussetzungen der Eintragung .....	188
1. Eintragungsantrag .....	188
2. Eintragungsbewilligung .....	188
3. Aufteilungsplan (Abs. 4 S. 1 Nr. 1) .....	189
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung (Abs. 4 S. 1 Nr. 2) .....	194
VI. Zuständigkeit von Sachverständigen (Abs. 4 S. 3 bis 6) .....	196
VII. Teileigentumsgrundbuch (Abs. 5) .....	197
<b>Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts .....</b>	<b>198</b>
I. Überblick .....	198
II. Abgeschlossenheit .....	198
III. Teilungserklärung .....	199
IV. Aufteilungsplan .....	199
V. Gemeinschaftsordnung .....	199
VI. Vollmacht .....	200
<b>§ 8 Teilung durch den Eigentümer .....</b>	<b>200</b>
I. Normzweck .....	201
II. Überblick .....	201
1. Rechtliche Konstruktion .....	201
2. Besonderheiten ggü. der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 3 .....	202
3. Verweisung auf § 3 .....	203
4. Anwendungsfälle .....	203
III. Sachenrechtliche Grundlagen .....	203
IV. Voraussetzungen (Abs. 1) .....	204
1. Eigentümer .....	204



## Inhaltsverzeichnis

2. Grundstück .....	204
3. Erklärung ggü. dem Grundbuchamt .....	205
4. Grundbuchverfahren .....	205
5. Zustimmung Dritter .....	205
6. Genehmigungserfordernisse .....	205
7. Eintragung .....	206
8. Änderungen durch den teilenden Alleineigentümer .....	206
V. Rechtsfolgen .....	206
1. Anlegung der Wohnungsgrundbücher .....	206
2. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch .....	206
3. Begründung von Wohnungseigentum .....	207
4. Gutgläubensschutz .....	207
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum .....	207
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum .....	208
<b>Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger .....</b>	<b>208</b>
<b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....</b>	<b>209</b>
I. Normzweck .....	209
II. Überblick .....	210
III. Schließungsgründe (Abs. 1) .....	210
1. Aufhebung aller Sondereigentumsrechte (Nr. 1) .....	210
2. Gegenstandsloswerden aller Sondereigentumsrechte infolge Zerstörung (Nr. 2) .....	211
3. Vereinigung aller Rechte (Nr. 3) .....	212
IV. Zustimmung Dritter (Abs. 2) .....	213
V. Grundbuchverfahren .....	214
1. Antrag .....	214
2. Vollzug .....	214
VI. Folgen der Schließung (Abs. 3) .....	215
1. Anlegung eines Grundbuchblatts für das Grundstück (Hs. 1) .....	215
2. Erlöschen der Sondereigentumsrechte (Hs. 2) .....	215
3. Belastungen .....	216
VII. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch .....	217

## 2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

<b>§ 10 Allgemeine Grundsätze .....</b>	<b>218</b>
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff. ....	225
1. Allgemeines .....	225
2. Begriff des Wohnungseigentümers .....	226
3. Begriff der Wohnungseigentümergeinschaft .....	228
4. Vorgemeinschaft („werdende Eigentümergemeinschaft“) .....	229
5. Untergemeinschaft .....	233
6. Mitgliedsgemeinschaft, Gemeinschaftsverbund .....	234
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abs. 1) .....	235
1. Normzweck .....	235
2. Einteilung der Rechte und Pflichten .....	235
III. Maßgebliche Vorschriften für das Gemeinschaftsverhältnis (Abs. 2 S. 1) ...	241
1. Allgemeines .....	241
2. Geltung der §§ 741 ff., 1008 f. BGB .....	241
IV. Vereinbarung (Abs. 2 S. 2) .....	243
1. Normzweck .....	243

# Inhaltsverzeichnis

2. Rechtsnatur, Zustandekommen und Form .....	243
3. Inhalt der Vereinbarung ieS .....	245
4. Verträge mit anderem Inhalt (Vereinbarungen iwS) .....	247
5. Die Gemeinschaftsordnung (GemO) .....	248
6. Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung .....	251
V. Schranken der Privatautonomie und Inhaltskontrolle der Vereinbarung ...	252
1. Sachenrechtliches Grundverhältnis .....	252
2. Zwingende Vorschriften zum Gemeinschaftsverhältnis .....	253
3. Kernbereich des Wohnungseigentums .....	254
4. Allgemeine Schranken, Inhaltskontrolle .....	256
VI. Bindung des Sondernachfolgers an Vereinbarungen .....	257
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen .....	257
2. Verdinglichte Vereinbarungen (Abs. 3) .....	258
3. Rechtsstellung des Sondernachfolgers .....	262
VII. Auslegung der Vereinbarung .....	263
1. Schuldrechtliche Vereinbarung .....	263
2. Verdinglichte Vereinbarung .....	264
3. Ergänzende Auslegung .....	264
4. Unklarheiten, Widersprüche, Unvollständigkeiten und Unrichtigkeiten .....	265
VIII. Änderung der Vereinbarung .....	266
1. Änderung durch Vereinbarung .....	266
2. Vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss .....	266
3. Abgrenzung vereinbarungsändernder und vereinbarungswidriger Beschluss .....	266
4. Änderungsvorbehalt, Öffnungsklausel .....	268
5. Anspruch auf Änderung (Abs. 2 S. 3) .....	272
IX. Abgrenzung Vereinbarung – Beschluss .....	280
1. Allgemeines .....	280
2. Kriterien .....	280
3. Mehrheitsvereinbarung .....	282
4. Vereinbarung mit Beschlussinhalt (Beschlussvereinbarung) .....	282
X. Wirkung von Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen gegen Sondernachfolger (Abs. 4) .....	283
1. Begriff des Beschlusses .....	283
2. Auslegung von Beschlüssen .....	284
3. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü. Wohnungseigentümern .....	285
4. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü. Sondernachfolgern .....	285
5. Gerichtliche Entscheidungen .....	286
6. Prozessvergleich .....	287
XI. Wirkung von Rechtshandlungen auf Grund von Beschlüssen (Abs. 5) ....	288
1. Normzweck nach herkömmlicher Auffassung .....	288
2. Normzweck nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft .....	288
XII. Gemeinschaft als Rechtssubjekt (Abs. 6) .....	289
1. Normzweck .....	289
2. Rechtsnatur der Gemeinschaft .....	289
3. Rechtsfähigkeit (S. 1 u. 2) .....	290
4. Verhältnis von Wohnungseigentümergeinschaft und Miteigentümergeinschaft .....	294

# Inhaltsverzeichnis

XIII. Verwaltungsangelegenheiten der Gemeinschaft .....	296
1. Begriff der Verwaltungsangelegenheit .....	296
2. Eigentumserwerb .....	296
3. Rechte und Pflichten der Gemeinschaft (S. 2) .....	298
4. Altverträge, Altverfahren, Altitel und Vertrauensschutz .....	301
XIV. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer (Abs. 6 S. 3) .....	303
1. Zweck der Norm .....	303
2. Begriff der Gemeinschaftsbezogenheit .....	303
3. Geborene Ausübungsbefugnis .....	305
4. Gekorene Ausübungsbefugnis .....	305
5. Rechtsnatur und Wirkungen der Ausübungsbefugnis .....	306
6. Anwendungsfälle .....	309
XV. Die Wahrnehmung von Pflichten der WEer durch die WEgem (Abs. 6 S. 3) .....	317
1. Anwendungsbereich, Zweck und Rechtsnatur der Wahrnehmungsbefugnis .....	317
2. Inhalt und Wirkungen der Wahrnehmungsbefugnis .....	318
3. Einzelfälle .....	321
XVI. Verwaltungsvermögen (Abs. 7) .....	327
1. Normzweck .....	327
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens (S. 2 und 3) .....	328
3. Übergang des Verwaltungsvermögens .....	330
XVII. Haftung der Wohnungseigentümer für Gemeinschaftsverbindlichkeiten (Abs. 8) .....	332
1. Normzweck .....	332
2. Begriff und Rechtsnatur .....	334
3. Gegenstand und Umfang der Haftung .....	335
4. Zeitliche Geltung der Haftung .....	337
5. Einwendungen und Einreden .....	339
6. Konkurrenzen .....	340
7. Sicherungsmittel des Gläubigers nach §§ 650e, 650f BGB .....	344
XVIII. Zwangsvollstreckung .....	344
<b>§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft</b> .....	345
I. Der Normzweck .....	346
II. Der Grundsatz der Unauflöslichkeit .....	346
1. Der Ausschluss des Aufhebungsanspruchs (Abs. 1 S. 1) .....	346
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Normadressat .....	347
III. Ausnahmen vom Grundsatz der Unauflöslichkeit .....	347
1. Die Vereinigung der Wohnungseigentumsrechte .....	347
2. Die einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums .....	347
3. Der vereinbarte Aufhebungsanspruch .....	349
4. Der Aufhebungsanspruch bei fehlender Fertigstellung des Gebäudes ..	350
5. Der Aufhebungsanspruch in der Zwangsvollstreckung .....	351
6. Inhalt und Durchsetzung des Aufhebungsanspruchs .....	352
IV. Das Insolvenzverfahren (Abs. 3) .....	352
<b>§ 12 Veräußerungsbeschränkung</b> .....	352
I. Normzweck .....	354
II. Voraussetzungen der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 1) .....	355
1. Vereinbarung .....	355
2. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	356
3. Grundbucheintragung .....	356
4. Bestehen einer Gemeinschaft .....	357

## Inhaltsverzeichnis

III. Inhalt der Veräußerungsbeschränkung .....	358
1. Gestaltungsmöglichkeiten .....	358
2. Veräußerung .....	359
IV. Andere Zustimmungsvorbehalte .....	362
V. Zustimmungsberechtigte .....	363
1. Wohnungseigentümer .....	363
2. Verwalter .....	363
3. Verwaltungsbeirat, Dritter .....	364
4. Fehlen eines Zustimmungsberechtigten .....	365
VI. Erteilung der Zustimmung .....	365
1. Prüfungs- und Mitwirkungspflichten .....	365
2. Inhalt und Rechtsnatur der Zustimmungserklärung .....	366
3. Form und Grundbuchvollzug .....	367
4. Wirkung .....	368
5. Kosten .....	368
VII. Zustimmungsversagung (Abs. 2) .....	369
1. Unabdingbarkeit .....	369
2. Wichtiger Grund .....	369
3. Keine wichtigen Gründe .....	371
4. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung .....	371
5. Schadensersatzansprüche bei verweigerter oder verspäteter Veräußerungszustimmung .....	372
VIII. Fehlen der Zustimmung (Abs. 3) .....	373
1. Veräußerung durch Rechtsgeschäft .....	373
2. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung .....	373
IX. Unrichtigkeit des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerb .....	374
X. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 4) .....	374
1. Bedeutung .....	374
2. Geltungsbereich .....	374
3. Beschlussfassung .....	375
4. Beschlussanfechtung .....	376
5. Grundbuchvollzug und gutgläubiger Erwerb .....	376
 <b>§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers .....</b>	 <b>377</b>
I. Normzweck .....	380
II. Inhalt des Sondereigentums .....	380
1. Eigentum, Besitz .....	380
2. Befugnisse des Sondereigentümers .....	380
III. Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums (Abs. 1) .....	381
1. Gegenstand .....	381
2. Inhalt und Grenzen .....	381
IV. Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (Abs. 2) .....	384
1. Allgemeines .....	384
2. Gebrauchsvorteile .....	385
3. Sonstige Nutzungen .....	385
V. Schranken der Eigentümerrechte .....	386
1. Beschränkungen durch Rechtsgeschäft der Wohnungseigentümer ....	386
2. Gesetzliche Vorschriften (Nachbarrecht) .....	386
3. Rechte Dritter .....	390
VI. Vermietung von Sondereigentum .....	390
1. Allgemeine Grundsätze .....	390
2. Vermietungsbeschränkungen .....	391

# Inhaltsverzeichnis

3. Gebrauchsbeschränkungen .....	392
4. Vermietung bei Umwandlung in Wohnungseigentum .....	393
VII. Sondernutzungsrecht .....	394
1. Begriff, Rechtsnatur .....	394
2. Begünstigte .....	396
3. Begründung durch Rechtsgeschäft .....	397
4. Gegenstand des Sondernutzungsrechts .....	401
5. Umfang des Sondernutzungsrechts .....	402
6. Auslegung, Änderung .....	403
7. Umdeutung, Unterteilung, Umwandlung .....	404
8. Verjährung, Verwirkung .....	405
9. Abgrenzungen .....	406
10. Schranken des Sondernutzungsrechts, Regelungskompetenz .....	408
11. Instandhaltungspflichten, Lasten und Kosten .....	409
12. Übertragung .....	410
13. Gutgläubiger Erwerb .....	411
14. Aufhebung .....	412
15. Grundbucheintragung .....	414
VIII. Rechtsschutz .....	415
1. Ansprüche unter den Wohnungseigentümern .....	415
2. Ansprüche der Gemeinschaft .....	419
3. Ansprüche gegen die Gemeinschaft .....	420
4. Ansprüche gegen Mieter (Fremdnutzer) .....	420
5. Ansprüche gegen oder von außenstehenden Dritten .....	421
6. Verjährung, Verwirkung .....	422
<b>§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....</b>	<b>422</b>
I. Normzweck .....	424
II. Das Verbot der Nachteilszufügung (Nr. 1) .....	424
1. Inhalt und Folgen der Pflichtverletzung .....	424
2. Nachteil .....	425
3. Erheblichkeit .....	428
4. Pflicht zur Instandhaltung des Sondereigentums .....	434
5. Pflicht zum schonenden Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums .....	437
III. Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer (Nr. 2) .....	440
1. Personenkreis .....	440
2. Haftung für Eigenverschulden .....	441
3. Haftung für Fremdverschulden .....	441
IV. Duldungspflicht (Nr. 3) .....	442
V. Gestattungspflicht (Nr. 4) .....	443
1. Grundlagen .....	443
2. Rechtsnatur der Gestattungspflicht .....	443
3. Anwendungsbereich .....	444
4. Betreten und Benutzen des Sondereigentums .....	445
5. Erforderlichkeit .....	445
6. Inhalt der Gestattungspflicht .....	446
7. Rechtliche Durchsetzung .....	446
VI. Entschädigungsanspruch (Nr. 4) .....	448
1. Rechtsnatur .....	448
2. Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner .....	448
3. Anspruchsumfang .....	449

4. Aufrechnungsverbot .....	451
5. Verhältnis zu sonstigen Entschädigungs- und Ersatzansprüchen .....	451
<b>§ 15 Gebrauchsregelung .....</b>	<b>453</b>
I. Normzweck und Regelungsgehalt .....	454
II. Gebrauchsregelungen durch Vereinbarungen .....	455
1. Grundlagen .....	455
2. Die Zweckbestimmung des Eigentums .....	456
III. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 2) .....	470
1. Grundlagen .....	470
2. Ordnungsmäßigkeit des Gebrauchs .....	471
3. Rechtsfolgen nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse .....	477
IV. Der Rechtsanspruch aus Abs. 3 .....	478
1. Normzweck und Anwendungsbereich .....	478
2. Anspruch auf zulässigen Gebrauch .....	479
3. Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung .....	480
<b>§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten .....</b>	<b>481</b>
I. Allgemeines .....	486
1. Der Normzweck .....	486
2. Das Verhältnis zu § 28 .....	487
3. Gestaltungsmöglichkeiten .....	487
II. Nutzungen (Abs. 1) .....	488
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums .....	488
2. Die anteilige Berechtigung .....	489
3. Der Ausschluss von den Nutzungen .....	491
III. Lasten und Kosten (Abs. 2) .....	491
1. Grundlagen .....	491
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	492
3. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	494
4. Der gesetzliche Verteilungsmaßstab .....	496
5. Abweichende Vereinbarungen .....	497
6. Die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten .....	501
7. Der Anspruch auf Änderung des Verteilungsmaßstabs .....	507
IV. Beschlüsse zur Kostenverteilung (Abs. 3–5) .....	510
1. Grundlagen .....	510
2. Betriebs- und Verwaltungskosten (Abs. 3) .....	511
3. Kosten baulicher Maßnahmen (Abs. 4) .....	525
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5) .....	535
V. Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen (Abs. 6) .....	536
1. Grundlagen .....	536
2. Die Befreiung von den Kosten (Abs. 6 S. 1 Hs. 2) .....	537
3. Der Ausschluss von den Nutzungen (Abs. 6 S. 1 Hs. 1) .....	540
VI. Besondere Verwaltungskosten (Abs. 7 und 8) .....	541
1. Kosten der Entziehungsklage (Abs. 7 Var. 1) .....	541
2. Kosten eines Rechtsstreits nach § 43 (Abs. 8) .....	541
3. Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 (Abs. 7 Var. 2) .....	545
VII. Lasten- und Kostenschuldner .....	546
1. Der Wohnungseigentümer als Lasten- und Kostenschuldner .....	546
2. Mitglieder der werdenden Gemeinschaft .....	547
3. Kostenschuldner bei Eigentümerwechsel .....	548
4. Die Haftung des Erben .....	548
VIII. Lasten und Kosten in der Immobiliervollstreckung .....	549
1. Das Recht auf Befriedigung aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG .....	549

## Inhaltsverzeichnis

2. Die Zwangsversteigerung .....	552
3. Die Zwangsverwaltung .....	556
4. Die Zwangshypothek .....	560
IX. Lasten und Kosten in der Insolvenz des Wohnungseigentümers .....	560
1. Persönliche Beitragsansprüche .....	560
2. Die abgesonderte Befriedigung .....	561
3. Die freihändige Veräußerung .....	563
4. Die Freigabe aus der Insolvenzmasse .....	565
5. Die Masseunzulänglichkeit .....	566
6. Die Haftung des Insolvenzverwalters .....	566
7. Die Restschuldbefreiung .....	567
<b>§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft .....</b>	<b>567</b>
I. Der Normzweck .....	568
II. Der sachliche Anwendungsbereich .....	568
1. Die Aufhebung der Gemeinschaft .....	568
2. Die Aufhebung von Sondereigentum .....	569
III. Die Wertberechnung .....	569
1. Das Auseinandersetzungsguthaben .....	569
2. Der Verhältniswert (S. 1) .....	570
3. Wertveränderung (S. 2) .....	571
IV. Verfahren .....	571
<b>§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>572</b>
I. Der Normzweck .....	573
II. Die Voraussetzungen für das Entstehen des Veräußerungsanspruchs .....	574
1. Das Bestehen einer Wohnungseigentümergeinschaft .....	574
2. Die schwerwiegende Pflichtverletzung (Abs. 1) .....	574
3. Regelbeispiele für schwerwiegende Pflichtverletzungen (Abs. 2) .....	575
4. Sonstige in Betracht kommende Pflichtverletzungen .....	576
5. Die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Gemeinschafts- verhältnisses .....	577
6. Die Abmahnung .....	578
7. Verjährung und Verwirkung .....	580
III. Die Ausübung des Entziehungsrechts (Abs. 1 S. 2) .....	581
IV. Die Beschlussfassung der Gemeinschaft (Abs. 3) .....	581
1. Erforderlichkeit und Anforderungen an die Beschlussfassung .....	581
2. Die Anfechtung des Entziehungsbeschlusses .....	582
V. Gestaltungsmöglichkeiten (Abs. 4) .....	582
<b>§ 19 Wirkung des Urteils .....</b>	<b>583</b>
I. Der Regelungsgehalt im Überblick .....	584
II. Die Klage auf Veräußerung des Wohnungseigentums (Entziehungs- klage) .....	585
1. Die Sachurteilsvoraussetzungen der Entziehungsklage .....	585
2. Die Begründetheit der Entziehungsklage .....	586
III. Die Vollstreckung des Entziehungsurteils .....	586
1. Das Entziehungsurteil als Vollstreckungstitel (Abs. 1 S. 1) .....	586
2. Die Ausübungsbefugnis (Abs. 1 S. 2) .....	588
3. Einzelfragen des Versteigerungsverfahrens .....	588
IV. Die Abwendungsbefugnis des Vollstreckungsschuldners (Abs. 2) .....	590
V. Vergleich (Abs. 3) .....	591
VI. Abdingbarkeit .....	591

## 3. Abschnitt. Verwaltung

<b>Vorbemerkungen zu §§ 20 ff.</b>	591
<b>§ 20 Gliederung der Verwaltung</b>	592
I. Allgemeines	592
II. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	592
1. Das gemeinschaftliche Eigentum	592
2. Die Verwaltung	593
3. Recht und Pflicht zur Verwaltung	594
III. Die Organe der Verwaltung	594
IV. Die Unabdingbarkeit der Verwalterbestellung (Abs. 2)	596
<b>§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer</b>	597
I. Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	600
II. Die Notgeschäftsführung (Abs. 2)	601
1. Allgemeines	601
2. Die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung	602
3. Der Aufwendungsersatzanspruch des Notgeschäftsführers	604
4. Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auftrag	605
III. Die ordnungsgemäße Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 3)	607
1. Allgemeines	607
2. Ordnungsgemäße Verwaltung	608
3. Einzelfälle	611
IV. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (Abs. 4)	618
1. Allgemeines	618
2. Schuldner und Inhalt des Anspruchs	619
3. Die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs	626
V. Die Fälle ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5	628
1. Allgemeines	628
2. Die Aufstellung einer Hausordnung (Nr. 1)	628
3. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Nr. 2)	636
4. Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen (Nr. 3)	655
5. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung (Nr. 4)	657
6. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (Nr. 5)	664
7. Die Duldung von Anschlüssen (Nr. 6)	665
VI. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7	667
1. Allgemeines	667
2. Regelungen der Art und Weise von Zahlungen	669
3. Regelungen der Fälligkeit	669
4. Regelungen der Folgen des Verzugs	670
5. Regelungen der Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums	671
6. Regelungen der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand	673
VII. Ermessensentscheidungen des Gerichts gem. § 21 Abs. 8	677
1. Der Normzweck	677
2. Die Voraussetzungen	677
3. Die Rechtsfolgen	680
4. Rechtsschutz und Änderung der Ermessensentscheidung	683
<b>§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau</b>	684
I. Der Normzweck	686



# Inhaltsverzeichnis

II. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen (Abs. 1) .....	687
1. Begriffe .....	687
2. Abgrenzungsfragen .....	689
3. Einzelfälle zu § 22 Abs. 1 S. 1 .....	693
4. Beschluss und Verlangen baulicher Veränderungen .....	707
5. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung .....	721
6. Die Rechtsfolgen .....	752
7. Gestaltungsmöglichkeiten .....	766
8. Das Verfahren .....	769
III. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (Abs. 2) .....	770
1. Allgemeines .....	770
2. Voraussetzungen .....	770
3. Rechtsfolgen .....	778
4. Kosten der Modernisierung .....	782
5. Modernisierende Instandsetzung (Abs. 3) .....	782
IV. Der Wiederaufbau (Abs. 4) .....	783
1. Die Verpflichtung zum Wiederaufbau .....	783
2. Die Rechtsfolgen und der Inhalt der Wiederaufbaupflicht .....	785
3. Die Folgen einer fehlenden Wiederaufbaupflicht .....	786
4. Gestaltungsmöglichkeiten .....	787
V. Der steckengebliebene Bau .....	788
1. Der Stand der Meinungen .....	788
2. Die Herstellungspflicht .....	788
<b>§ 23 Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>791</b>
I. Der Normzweck .....	793
II. Die Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung (Abs. 1) ..	794
1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer .....	794
2. Die Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung .....	795
3. Der Beschluss als Rechtsgeschäft .....	802
4. Das Zustandekommen eines Beschlusses .....	805
5. Inhalt und Auslegung von Beschlüssen .....	812
6. Der Zweitbeschluss .....	816
III. Die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (Abs. 2) .....	823
1. Der Inhalt der Bezeichnung .....	823
2. Einzelfälle .....	825
3. Die Bezeichnung durch den Einberufenden .....	827
4. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Abs. 2 .....	829
IV. Die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Abs. 3) .....	831
1. Die Initiative zur schriftlichen Beschlussfassung .....	832
2. Die Schriftform .....	832
3. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer .....	833
4. Zustandekommen und Wirksamkeit eines schriftlichen Beschlusses ...	834
5. Der Widerruf der Zustimmungserklärung .....	835
6. Gestaltungsmöglichkeiten .....	836
V. Fehlerhafte Beschlüsse (Abs. 4) .....	838
1. Allgemeines .....	838
2. Die Nichtigkeit von Beschlüssen .....	841
3. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen .....	853
4. Die Rechtsfolgen der Anfechtung .....	865
5. Die Bestandskraft von Beschlüssen .....	867
6. Gestaltungsmöglichkeiten .....	868

<b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b>	869
I. Der Normzweck	871
II. Die Einberufung durch den Verwalter	871
1. Die Zuständigkeit des Verwalters	871
2. Einberufungsgründe	872
III. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (Abs. 3)	875
1. Das Fehlen eines Verwalters	875
2. Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters	875
3. Einzelheiten	876
IV. Die Einberufung durch einen Wohnungseigentümer	876
V. Die Einberufung durch eine unzuständige Person	877
VI. Modalitäten der Einberufung	879
1. Der Inhalt der Einberufung	879
2. Die Form	879
3. Die Einberufungsfrist (Abs. 4 S. 2)	881
4. Die Tagesordnung	882
5. Der Kreis der zu Ladenden	883
6. Ort und Zeit der Versammlung	885
7. Die Universal- oder Vollversammlung	888
VII. Die Durchführung der Versammlung	888
1. Der Vorsitz	888
2. Teilnahmeberechtigte Personen	890
3. Die Leitung der Versammlung	902
4. Die Kosten	906
VIII. Die Niederschrift	906
1. Form und Inhalt der Niederschrift	906
2. Die Anfertigung der Niederschrift	907
3. Die Frist zur Erstellung der Niederschrift	908
4. Prozessuale und materiell-rechtliche Folgen	909
5. Gestaltungsmöglichkeiten	910
6. Die Aufbewahrungspflicht	911
7. Das Einsichtsrecht	911
8. Der Berichtigungsanspruch	912
IX. Die Beschluss-Sammlung	913
1. Allgemeines	913
2. Die Führung der Beschluss-Sammlung	914
3. Der Inhalt der Sammlung	917
4. Vermerke und Löschungen	921
5. Fehler der Beschluss-Sammlung	922
6. Das Recht zur Einsichtnahme	923
<b>§ 25 Mehrheitsbeschluß</b>	925
I. Der Normzweck	927
II. Mehrheitsbeschlüsse (Abs. 1)	927
1. Das Mehrheitsprinzip	927
2. Der Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse	927
III. Das Stimmrecht (Abs. 2)	928
1. Der Träger des Stimmrechts	928
2. Dritte als Stimmrechtsträger kraft Gesetzes	931
3. Die Stimmkraft	934
4. Das Stimmrecht bei Unterteilung und Vereinigung von Wohnungseigentum	937
5. Das Stimmrecht mehrerer Inhaber eines Wohnungseigentums	939

# Inhaltsverzeichnis

6. Das Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung .....	944
7. Die Vertretung bei der Stimmabgabe .....	945
8. Die Ausübung des Stimmrechts .....	953
9. Stimmbindungsverträge .....	954
10. Das Blockstimmrecht/Untergemeinschaften .....	955
IV. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung (Abs. 3 und 4) .....	957
1. Die erste Versammlung .....	957
2. Die zweite Versammlung .....	958
3. Die sog. Eventualeinberufung .....	959
V. Die Stimmenmehrheit .....	960
1. Allgemeines .....	960
2. Stimmenthaltungen .....	960
3. Die Feststellung des Beschlussergebnisses .....	961
VI. Stimmrechtsschranken (Abs. 5) .....	962
1. Allgemeines .....	962
2. Die Stimmverbote des Abs. 5 .....	962
3. Das Ruhen des Stimmrechts .....	977
VII. Das Stimmrecht und der Grundsatz von Treu und Glauben .....	980
1. Der Missbrauch des Stimmrechts .....	980
2. Die Majorisierung .....	980
3. Die Rechtsfolgen eines Stimmrechtsmissbrauchs .....	982
4. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkung .....	982
5. Die positive Stimpfpflicht .....	983
6. Schadensersatzpflicht für treuwidriges Abstimmungsverhalten .....	983
VIII. Der Gleichbehandlungsgrundsatz .....	983
<b>§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters .....</b>	<b>984</b>
I. Der Normzweck .....	988
II. Der Verwalter .....	988
1. Das Verwalteramt .....	988
2. Die Person des Verwalters .....	989
3. Die Qualifikation des Verwalters .....	991
4. Gewerberechtliche Berufsregelungen .....	992
5. Der Verwalter im Steuerrecht .....	992
6. Der Verwalter nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz .....	993
III. Grundlagen der Verwalterstellung .....	994
1. Verwalterbestellung und Verwaltervertrag .....	994
2. Der zustimmungsbedürftige Bestellungsakt .....	996
3. Das Bestellungsrechtsverhältnis .....	996
4. Die Beendigung der Verwalterstellung .....	997
5. Ausübung und Delegation der Verwaltung .....	997
6. Rechtsnachfolge und Umwandlung .....	999
IV. Die Bestellung des Verwalters (Abs. 1, 2) .....	1001
1. Allgemeines .....	1001
2. Die Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (Abs. 1 S. 1) .....	1002
3. Die Bestellung bei Begründung von Wohnungseigentum .....	1011
4. Die Dauer der Bestellung (Abs. 1 S. 2) .....	1012
5. Beschränkungen der Bestellung (Abs. 1 S. 5) .....	1017
6. Die wiederholte Bestellung (Abs. 2) .....	1019
V. Der Verwaltervertrag .....	1020
1. Die Rechtsnatur des Verwaltervertrages .....	1020
2. Das Zustandekommen des Verwaltervertrages .....	1021

## Inhaltsverzeichnis

3. Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis .....	1028
4. Die Vergütung des Verwalters .....	1034
5. Die Vertragsdauer .....	1044
6. Die Inhaltskontrolle des Formularvertrages .....	1045
7. Änderungen des Verwaltervertrages .....	1047
8. Das Verhältnis von Verwaltervertrag und Gemeinschaftsordnung .....	1047
9. Verwaltervertrag und Rechtsnachfolge .....	1048
VI. Die Beendigung der Verwalterstellung .....	1049
1. Beendigungsgründe im Überblick .....	1049
2. Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages .....	1050
3. Die Abberufung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (Abs. 1 S. 1) .....	1052
4. Die Abberufung aus wichtigem Grund (Abs. 1 S. 3, 4) .....	1054
5. Andere Beschränkungen der Abberufung (Abs. 1 S. 5) .....	1062
6. Der Rechtsschutz gegen Abberufung und Kündigung .....	1062
7. Die gerichtliche Abberufung .....	1065
8. Die Amtsniederlegung durch den Verwalter .....	1066
9. Folgen der Beendigung .....	1067
VII. Die gerichtliche Bestellung des Verwalters .....	1068
1. Allgemeines .....	1068
2. Die Bestellung eines Verwalters nach § 21 Abs. 4 .....	1069
3. Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung .....	1073
4. Das Ende der Verwalterstellung .....	1074
VIII. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft (Abs. 3) .....	1074
1. Der Normzweck .....	1074
2. Voraussetzungen des § 26 Abs. 3 .....	1075
3. Andere Nachweise der Verwaltereigenschaft .....	1077
4. Geschäftswert .....	1077
5. Das Verhältnis zu § 27 Abs. 6 .....	1077
6. Der Nachweis sonstiger Beschlüsse .....	1077
7. Gestaltungsmöglichkeiten .....	1078
<b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....</b>	<b>1078</b>
I. Der Normzweck .....	1083
II. Die Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 .....	1085
1. Grundlagen .....	1085
2. Die Durchführung der Beschlüsse (Nr. 1) .....	1085
3. Die Sorge für die Durchführung der Hausordnung .....	1093
4. Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Nr. 2) .....	1095
5. Die Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (Nr. 3) .....	1107
6. Anfordern, Inempfangnehmen und Abführen von Zahlungen (Nr. 4) .....	1109
7. Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (Nr. 5) .....	1111
8. Die Verwaltung eingenommener Gelder (Nr. 6 und Abs. 5) .....	1113
9. Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (Nr. 7) .....	1117
10. Abgabe von Erklärungen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 (Nr. 8) .....	1120
11. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters .....	1121
III. Die gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2) .....	1122
1. Allgemeines .....	1122
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1) .....	1123

## Inhaltsverzeichnis

3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2) .....	1126
4. Die Geltendmachung von Ansprüchen (Nr. 3) .....	1130
5. Streitwertvereinbarungen (Nr. 4) .....	1138
IV. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter (Abs. 3 S. 1) .....	1140
1. Allgemeines .....	1140
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1) .....	1141
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2) .....	1144
4. Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung (Nr. 3) .	1146
5. Maßnahmen gem. Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 (Nr. 4) .....	1151
6. Führung von Konten (Nr. 5) .....	1154
7. Streitwertvereinbarungen (Nr. 6) .....	1158
8. Die Ermächtigung zu Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen (Nr. 7) .....	1159
V. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft durch alle Wohnungseigentümer (Abs. 3 S. 2) .....	1165
1. Der Normzweck .....	1165
2. Voraussetzungen .....	1165
3. Rechtsfolgen .....	1166
4. Gestaltungsmöglichkeiten .....	1167
VI. Rechtsgeschäftliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Wohnungseigentümer (Abs. 3 S. 3) .....	1168
1. Der Normzweck .....	1168
2. Voraussetzungen .....	1168
3. Rechtsfolgen .....	1170
VII. Gestaltungsmöglichkeiten (§ 27 Abs. 4) .....	1172
1. Normzweck .....	1172
2. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer .....	1172
3. Beschlüsse der Wohnungseigentümer .....	1174
4. Einschränkungen im Verwaltervertrag .....	1175
VIII. Die Ausstellung der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6) .....	1176
1. Der Normzweck .....	1176
2. Begriff und Inhalt der Urkunde .....	1176
3. Ausstellung und Form der Urkunde .....	1177
4. Durchsetzung des Anspruchs .....	1178
5. Wirkungen gegen Dritte .....	1178
IX. Die Haftung des Verwalters und für den Verwalter .....	1179
1. Grundlagen .....	1179
2. Die Haftung des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1179
3. Die Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern ...	1184
4. Die Haftung des Verwalters gegenüber Dritten .....	1186
5. Der Versicherungsschutz des Verwalters .....	1189
6. Die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für den Verwalter	1190
X. Die Zurechnung von Verwalterwissen .....	1191
<b>§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung .....</b>	<b>1192</b>
I. Allgemeines .....	1196
1. Der Normzweck .....	1196

## Inhaltsverzeichnis

2. Das Verhältnis zu § 16 Abs. 2 .....	1197
3. Gestaltungsmöglichkeiten .....	1198
II. Der Wirtschaftsplan (Abs. 1) .....	1199
1. Die Funktion des Wirtschaftsplans .....	1199
2. Die Aufstellung durch den Verwalter (Abs. 1 S. 1) .....	1199
3. Der Inhalt des Wirtschaftsplans (Abs. 1 S. 2) .....	1201
4. Der Beschluss des Wirtschaftsplans (Abs. 5) .....	1205
5. Die Fortgeltung des Wirtschaftsplans .....	1207
6. Die Änderung des Wirtschaftsplans – Sonderumlage .....	1207
7. Anfechtung und Ergänzung des Wirtschaftsplans .....	1210
8. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	1211
9. Die Aufstellung durch den teilenden Eigentümer .....	1212
III. Die Beitragspflicht der Wohnungseigentümer (Abs. 2) .....	1213
1. Die Vorschusspflicht .....	1213
2. Die Fälligkeit der Vorschüsse .....	1214
3. Wirkungen der beschlossenen Einzelabrechnung .....	1215
4. Die Beitragspflicht nach Eigentümerwechsel .....	1218
5. Der Verzug mit Beitragsleistungen .....	1221
6. Die Durchsetzung der Beitragsansprüche .....	1222
7. Die Versorgungssperre .....	1224
8. Einwendungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....	1226
9. Die Erfüllung der Beitragspflicht .....	1226
10. Die Aufrechnung des Schuldners .....	1228
11. Das Zurückbehaltungsrecht des Schuldners .....	1230
12. Die Verjährung der Beitragsansprüche .....	1230
IV. Die Jahresabrechnung (Abs. 3) .....	1231
1. Funktion und Inhalt der Abrechnung .....	1231
2. Die Aufstellung der Abrechnung .....	1232
3. Die Gesamtabrechnung .....	1236
4. Die Einzelabrechnung .....	1245
5. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage .....	1251
6. Die Abrechnung von Sonderrücklagen, Krediten .....	1254
7. Die Prüfung der Jahresabrechnung .....	1254
8. Der Beschluss der Abrechnung (Abs. 5) .....	1258
9. Die Genehmigungsfiktion kraft Vereinbarung .....	1260
10. Die fehlerhafte Abrechnung .....	1262
11. Das Abrechnungsguthaben .....	1265
V. Die Rechnungslegung (Abs. 4) .....	1266
1. Der Anspruch auf Rechnungslegung .....	1266
2. Der Umfang der Rechnungslegung .....	1267
3. Vorlage und Beschluss der Rechnungslegung .....	1267
4. Die Rechnungslegung des ausgeschiedenen Verwalters .....	1267
VI. Die Entlastung des Verwalters .....	1268
1. Grundlagen .....	1268
2. Die Wirkung der Entlastung .....	1269
3. Der Beschluss über die Entlastung .....	1270
4. Das Stimmrecht des Verwalters .....	1271
5. Der Anspruch auf Entlastung .....	1272
VII. Die Buchführung .....	1272
1. Allgemeines .....	1272
2. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung .....	1272
3. Die Verwaltungsunterlagen .....	1273
4. Die Kontoführung .....	1273

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b> .....	1274
I. Der Normzweck .....	1275
II. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 1) .....	1276
1. Grundlagen .....	1276
2. Die Bestellung durch Beschluss .....	1277
3. Die Bestellung durch Vereinbarung .....	1277
4. Die gerichtliche Bestellung .....	1277
III. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 2) .....	1278
1. Die personelle Zusammensetzung .....	1278
2. Die Anzahl der Mitglieder .....	1280
IV. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat ...	1280
1. Grundlagen .....	1280
2. Die Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats .....	1281
3. Der Beiratsvertrag .....	1282
4. Die Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....	1283
5. Die Beendigung des Beiratsvertrages .....	1284
V. Innere Ordnung und Willensbildung des Verwaltungsbeirats .....	1285
1. Die innere Ordnung .....	1285
2. Die Willensbildung im Verwaltungsbeirat .....	1285
3. Sonderausschüsse, Sonderaufgaben .....	1288
VI. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats .....	1288
1. Allgemeines .....	1288
2. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2 .....	1289
3. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 3 .....	1291
4. Sonstige gesetzliche Befugnisse und Pflichten .....	1293
5. Weitere Aufgaben und Befugnisse kraft Rechtsgeschäfts .....	1294
VII. Die Kontrolle des Verwaltungsbeirats durch die Wohnungseigentümer ...	1300
1. Die Auskunftspflicht des Verwaltungsbeirats .....	1300
2. Der Anspruch auf Einsichtnahme und Herausgabe der Akten .....	1301
VIII. Haftung und Wissenszurechnung .....	1301
1. Die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für den Verwaltungsbeirat .....	1301
2. Die Haftung der Beiratsmitglieder .....	1302
3. Die Zurechnung von Wissen der Beiratsmitglieder .....	1305
IX. Aufwendungsersatz und Vergütung .....	1306
X. Rechtsstreitigkeiten .....	1307

## 4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht

<b>§ 30</b> .....	1307
I. Normzweck .....	1309
II. Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten .....	1309
1. Begrifflichkeiten .....	1309
2. Arten der Begründung .....	1310
3. Zustimmungen .....	1311
4. Grundbuchmäßiger Vollzug .....	1313
5. Rechtsfolgen der Begründung .....	1315
III. Gegenstand der Wohnungserbbaurechte .....	1318
1. Ein Erbbaurecht .....	1318
2. Bauwerk und Gebäude .....	1320
3. Eigentum am Gebäude .....	1322
4. Abweichende Gebäudeerrichtung .....	1322
5. Nebenflächen .....	1323

## Inhaltsverzeichnis

IV. Inhalt der Wohnungserbbaurechte .....	1323
1. Erbbaurechtliche Bestimmungen .....	1323
2. Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen .....	1324
V. Veräußerungen .....	1325
1. Veräußerung des Wohnungserbbaurechts .....	1325
2. Veräußerung des mit den Wohnungserbbaurechten belasteten Grundstücks .....	1326
VI. Belastungen des Wohnungserbbaurechts .....	1331
1. Grundsatz .....	1331
2. Besonderheiten bei Nutzungsrechten .....	1331
3. Besonderheiten beim Erbbauzins .....	1331
4. Besonderheiten bei Grundpfandrechten .....	1333
VII. Veränderungen des Wohnungserbbaurechts .....	1335
1. Verbindung von Wohnungserbbaurechten .....	1335
2. Teilung von Wohnungserbbaurechten .....	1336
3. Veränderungen des Erbbaurechtsinhalts .....	1336
4. Veränderungen beim Erbbauzins .....	1337
5. Veränderungen des wohnungseigentumsrechtlichen Inhalts .....	1338
VIII. Beendigung des Wohnungserbbaurechts .....	1338
1. Beendigungsgründe mit erbbaurechtlicher Veranlassung .....	1338
2. Beendigungsgründe mit wohnungseigentumsrechtlicher Veranlassung .....	1340
3. Keine Beendigungsgründe .....	1341
4. Vorrecht auf Erneuerung .....	1342

## II. Teil. Dauerwohnrecht

<b>Vorbemerkungen zu §§ 31 ff.</b> .....	1343
I. Veranlassung zur Schaffung des Dauerwohnrechts .....	1343
II. Regelungsbedarf .....	1345
III. Rechtsnatur .....	1346
1. Regelungstiefe .....	1346
2. Rechtsinhalt .....	1346
3. Anwendbare Vorschriften .....	1346
4. Abgrenzung .....	1347
5. Erbbaurechtlicher Bezug .....	1347
6. Entgelt .....	1347
7. Verhältnis zum Mietrecht .....	1348
IV. Praktischer Anwendungsbereich .....	1348
1. Genossenschaftsbauten .....	1348
2. Baukostenzuschüsse .....	1349
3. Sonstige Gründe für Bestellung .....	1349
4. Übergangslösung .....	1349
5. „Eigentumsähnlichkeit“ .....	1349
6. Abwägung .....	1350
7. Unterschiede zum Wohnungseigentum .....	1350
<b>§ 31 Begriffsbestimmungen</b> .....	1351
I. Normzweck .....	1353
II. Begriff .....	1353
1. Ableitung aus § 1093 BGB .....	1353
2. Nutzungsrecht .....	1354
3. Belastungsgegenstand .....	1355



# Inhaltsverzeichnis

III. Gegenstand .....	1356
1. Wohnung (Abs. 1) .....	1356
2. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Abs. 2) .....	1358
3. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht an noch zu errichtenden Gebäuden .....	1358
IV. Entstehung .....	1359
1. Rechtsgeschäftliche Bestellung .....	1359
2. Außervertragliche Entstehung .....	1362
V. Das Grundgeschäft .....	1362
1. Veräußerungsvertrag .....	1362
2. Anwendung der kaufrechtlichen Bestimmungen (§§ 433 ff. BGB) ....	1362
3. Haftung für Rechts- und Sachmängel .....	1363
4. Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsregeln .....	1364
5. Gegenleistung .....	1364
6. Nichterfüllung .....	1364
VI. Beendigung und Erneuerung .....	1365
1. Beendigung .....	1365
2. Nichtausübung .....	1365
3. Zerstörung .....	1365
4. Zwangsversteigerung .....	1366
5. Aufgabe des Rechts bzw. Löschung .....	1366
6. Verjährung .....	1366
7. Enteignung .....	1366
8. Heimfall .....	1366
9. Erbbaurecht .....	1366
10. Schutzvorschriften .....	1367
11. Verlängerung .....	1367
VII. Dauerwohnrecht in Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	1367
VIII. Preisrechtliches .....	1368
IX. Dauernutzungsrecht .....	1369
X. Zuständigkeit .....	1369
<b>§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....</b>	<b>1369</b>
I. Normzweck .....	1370
II. Allgemeines .....	1370
III. Abgeschlossenheit .....	1371
IV. Eintragungsbewilligung .....	1371
V. Bezugnahme (Abs. 2) .....	1371
VI. Anlagen .....	1372
VII. Prüfung des Inhalts .....	1373
1. Prüfung der Eintragungsbewilligung samt Anlagen nach Abs. 3 .....	1373
2. Übereinstimmung mit der Wirklichkeit .....	1374
<b>§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....</b>	<b>1375</b>
I. Normzweck .....	1376
II. Entwicklung .....	1376
III. Begriff „Inhalt des Rechts“ (Abs. 1) .....	1376
1. Gesetzlicher Inhalt .....	1376
2. Vereinbarter Inhalt .....	1378
3. Öffentlicher Glaube .....	1379
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen .....	1379
IV. Gesetzlicher (unabdingbarer) Inhalt des Rechts .....	1379
1. Verkehrsfähigkeit .....	1380
2. Bestandsschutz .....	1383

V. Pflichten des Dauerwohnberechtigten (Abs. 2)	1385
1. Allgemeines	1385
2. Einzelne Pflichten	1387
3. Vertragsfreiheit	1388
VI. Rechte des Dauerwohnberechtigten (Abs. 3)	1388
1. Das Mitbenutzungsrecht	1388
2. Weitere Rechte	1389
3. Vertragsfreiheit	1389
4. Zuständigkeit	1389
VII. Vertraglicher Inhalt (Abs. 4)	1390
1. Grundsatz	1390
2. Die einzelnen Ziffern des Katalogs	1391
3. Nicht zulässiger dinglicher Inhalt	1395
VIII. Haftung des Eigentümers	1395
IX. Zuständigkeit	1396
<b>§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten</b>	1396
I. Normzweck	1396
II. Vorbemerkung	1396
III. Ersatzansprüche nach Abs. 1	1397
1. Veränderungen oder Verschlechterungen	1397
2. Ersatz von Verwendungen	1397
3. Wegnahmerecht	1398
4. Verjährung	1399
IV. Beeinträchtigung nach Abs. 2	1399
V. Dingliche Ansprüche des Eigentümers	1400
<b>§ 35 Veräußerungsbeschränkung</b>	1400
I. Normzweck	1400
II. Vorbemerkung	1400
III. Inhalt	1401
IV. Heimfall	1401
V. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1401
VI. Verfahren	1402
<b>§ 36 Heimfallanspruch</b>	1402
I. Normzweck	1403
II. Grundsätzliches	1403
1. Besonderheiten	1403
2. Rechtliche Natur	1404
3. Unselbstständigkeit	1405
4. Prüfung des Grundbuchamts	1406
5. Wirkung des Heimfallanspruchs	1406
III. Voraussetzungen des Heimfallanspruchs	1409
1. Grundsätzliche Vereinbarung	1409
2. Einschränkungen	1411
3. Gültigkeit von Vereinbarungen	1411
4. Übervertraglicher Heimfallanspruch	1413
5. Musterfassungen aus dem Erbbau- und Heimstättenrecht zur Heimfallklausel	1413
IV. Verjährung	1413
V. Entschädigung	1414
VI. Zuständigkeit	1416

# Inhaltsverzeichnis

<b>§ 37 Vermietung</b>	1417
I. Normzweck	1417
II. Die Notwendigkeit des § 37	1417
III. Erlöschen des Dauerwohnrechts (Abs. 1)	1418
IV. Bestehenbleiben des Mietverhältnisses beim Heimfall (Abs. 2)	1419
V. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 3 S. 1)	1421
1. Durch Rechtsgeschäft (Abs. 3)	1421
2. Sonderfälle	1421
3. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Abs. 3 S. 2)	1422
<b>§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis</b>	1422
I. Normzweck	1423
II. Rechtlicher Grund der Vorschrift	1423
III. Begriff der Eintrittswirkung	1428
IV. Umfang der Eintrittswirkung	1429
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen	1429
2. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 1)	1429
3. Veräußerung des Grundstücks (Abs. 2 S. 1)	1430
4. Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung (Abs. 2 S. 2)	1430
5. Sicherheit	1431
6. Gegenleistung	1431
7. Eintrittswirkung und Schutz des öffentlichen Glaubens	1432
<b>§ 39 Zwangsversteigerung</b>	1433
I. Normzweck	1434
II. Dauerwohnrecht ohne Vereinbarung gem. § 39	1434
1. Das im geringsten Gebot berücksichtigte Dauerwohnrecht	1434
2. Das bei Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigte Dauerwohnrecht	1434
III. Anlass der Vorschrift	1436
1. Grundsätzliches	1436
2. Wirtschaftliche Vor- und Nachteile	1436
IV. Vorbild	1437
V. Voraussetzungen	1438
1. Vereinbarung	1438
2. Wesen und Wirkung der Vereinbarung	1438
3. Zustimmung	1439
4. Eintragung	1439
VI. Bedingungen	1440
1. Gesetzliche (auflösende) Bedingungen	1440
2. Vereinbarte Bedingungen	1441
VII. Behandlung in der Zwangsversteigerung	1442
<b>§ 40 Haftung des Entgelts</b>	1443
I. Normzweck	1443
II. Allgemeines	1444
III. Begriff des Entgelts	1444
IV. Wirksamkeit von Vorausverfügungen nach allgemeinem Recht	1445
V. Beschränkte Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 1)	1445
VI. Volle Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 2)	1447
VII. Vereinbarung der Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 2)	1447
VIII. Eintragung einer Vereinbarung nach Abs. 2	1449

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte</b>	1449
I. Normzweck	1450
II. „Langfristige“ Dauerwohnrechte	1450
III. Lösungsanspruch	1451
IV. Löschungsvormerkung	1453
V. Entschädigungspflicht	1454
VI. Zuständigkeit	1455
VII. Prüfung durch das Grundbuchamt	1455
<b>§ 42 Belastung eines Erbbaurechts</b>	1455
I. Normzweck	1456
II. Erbbaurecht als Gegenstand der Belastung (Abs. 1)	1456
III. Heimfall des Erbbaurechts (Abs. 2)	1456
IV. Erlöschen des Erbbaurechts	1458
V. Aufgabe des Erbbaurechts	1458
VI. Wohnbesitz	1458

### III. Teil. Verfahrensvorschriften

<b>Vorbemerkungen zu §§ 43 ff.</b>	1459
I. Das Wohnungseigentumsverfahren	1460
II. Zum Regelungsgehalt der §§ 43 ff.	1461
1. Überblick	1461
2. Abdingbarkeit	1462
III. Zivilprozessuale Einzelfragen im Lichte des Wohnungseigentumsrechts	1462
1. Verfahren vor Klageerhebung	1462
2. Partei- und Prozessfähigkeit des Verbands	1466
3. Prozessführungsbefugnis und Prozessstandschaft	1466
4. Klagearten	1469
5. Beweisrecht	1472
6. Unterbrechung von Verfahren wegen Insolvenz oder Ablebens	1477
7. Anerkenntnis des Verwalters und Prozessvergleich	1479
8. Rechtsmittel	1480
9. Einstweiliger Rechtsschutz	1481
10. Zwangsvollstreckung von Beitragsforderungen	1482
11. Prozesskostenhilfe	1484
12. Kostenstreitwert (§ 49a GKG)	1484
<b>§ 43 Zuständigkeit</b>	1485
I. Normzweck	1486
II. Zuständigkeiten in Wohnungseigentumssachen	1487
1. Erster Rechtszug	1487
2. Rechtsmittelinstanzen	1490
3. Besonderheiten im Zwangsvollstreckungsverfahren	1497
III. Grundlegendes zu § 43	1498
1. Erfasste Verfahrensarten	1498
2. Verhältnis zu § 266 Abs. 1 FamFG	1499
3. Sachbezogene weite Auslegung und ihre Grenzen	1500
4. Der verfahrensrechtliche Begriff des Wohnungseigentümers	1500
IV. Die einzelnen Tatbestände des § 43	1503
1. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (Nr. 1)	1503
2. Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (Nr. 2)	1511

# Inhaltsverzeichnis

3. Streitigkeiten mit dem Verwalter (Nr. 3) .....	1512
4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (Nr. 4) .....	1515
5. Klagen Dritter (Nr. 5) .....	1516
6. Mahnverfahren (Nr. 6) .....	1519
<b>§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift</b> .....	1519
I. Normzweck .....	1520
II. Erfasste Verfahren .....	1521
1. WEG-Verfahren .....	1521
2. Andere Verfahren .....	1521
III. Rechtsstreit unter allen Wohnungseigentümern (Abs. 1) .....	1521
1. Personenbezogene Eingrenzung .....	1521
2. Sammelbezeichnung (Kurzbezeichnung) .....	1523
3. Bezeichnung des Verwalters und des Ersatzzustellungsvertreters .....	1524
4. Nachträgliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer .....	1525
IV. Rechtsstreit mit einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2) .....	1530
1. Inhalt der Verweisung auf Abs. 1 .....	1531
2. Folgen fehlender, unzureichender oder falscher Angaben .....	1531
<b>§ 45 Zustellung</b> .....	1532
I. Normzweck .....	1533
II. Anwendungsbereich .....	1533
1. Wohnungseigentums- und andere Verfahren .....	1534
2. Erfasste Zustellungen .....	1534
3. Verhältnis zu § 27 Abs. 2 und § 172 ZPO .....	1534
III. Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer .....	1536
1. Verwalter als gesetzlicher Zustellungsvertreter (Abs. 1) .....	1536
2. Gewillkürter (Ersatz-)Zustellungsvertreter und dessen Vertreter (Abs. 2) .....	1540
3. Gerichtlich bestellter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 3) .....	1544
4. Nachweis der Vertretungsbefugnis .....	1549
IV. Durchführung der Zustellung .....	1549
1. Auswahl des Zustellungsadressaten .....	1549
2. Modalitäten der Zustellung .....	1550
3. Wirkungen der Zustellung .....	1551
V. Zustellung an die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft .....	1552
1. Verwalter vorhanden .....	1552
2. Verwalter nicht vorhanden .....	1552
<b>§ 46 Anfechtungsklage</b> .....	1554
I. Normzweck .....	1556
II. Gegenstand der Klage, Klagearten und Anträge .....	1556
1. Anfechtbare, nichtige und sog. Nichtbeschlüsse .....	1556
2. Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussmängelklage .....	1557
3. Sonderformen der Beschlussmängelklage und verwandte Rechtsschutzformen .....	1560
III. Parteien des Rechtsstreits (Abs. 1 S. 1) .....	1563
1. Funktion und Regelungsgehalt .....	1563
2. Kläger .....	1569
3. Beklagte .....	1571
IV. Ausschlussfristen (Abs. 1 S. 2) .....	1575
1. Zweck und Rechtsnatur der nicht verlängerbaren Fristen .....	1575
2. Anwendungsbereich der Fristen .....	1577
3. Klageerhebungsfrist (Abs. 1 S. 2 Var. 1) .....	1577

## Inhaltsverzeichnis

4. Klagebegründungsfrist (Abs. 1 S. 2 Var. 2) .....	1583
5. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Abs. 1 S. 3) .....	1584
V. Hinweispflicht des Gerichts (Abs. 2) .....	1587
1. Nichtigkeitsbegründende Tatsachen .....	1588
2. Erkennbar übersehene Tatsachen .....	1588
3. Adressat des Hinweises .....	1588
4. Verstoß gegen die Hinweispflicht .....	1589
VI. Spezifische Verfahrensfragen .....	1589
1. Rechtsschutzbedürfnis .....	1589
2. Prozesshandlungen bei einer Mehrheit von Klägern oder Beklagten ..	1593
3. Unterbrechung des Prozesses wegen Todes oder Insolvenz .....	1594
VII. Begründetheit der Klage .....	1594
1. Voraussetzungen der Begründetheit .....	1594
2. Erledigung der Hauptsache .....	1596
3. Darlegungslast und Beweisrecht .....	1596
VIII. Urteile im Beschlussmängelprozess .....	1597
1. Allgemeines .....	1597
2. Teilurteile und die Klage teilweise abweisende Urteile .....	1597
3. Anerkenntnis-, Verzichts- und Versäumnisurteil .....	1598
4. Kosten .....	1598
5. Vorläufige Vollstreckbarkeit .....	1599
6. Besonderheiten bei Rechtsmitteln .....	1599
IX. Eilrechtsschutz bei drohender Beschlussumsetzung .....	1600
1. Überblick .....	1600
2. Einstweilige Verfügung gegen die (übrigen) Wohnungseigentümer ...	1601
3. Flankierende Inanspruchnahme des Verwalters .....	1606
4. Kostenentscheidung .....	1607
5. Besonderheiten bei Rechtsmitteln .....	1607
<b>§ 47 Prozessverbindung</b> .....	<b>1608</b>
I. Normzweck .....	1609
II. Prozessverbindung (S. 1) .....	1609
1. Erfasste Klagen .....	1609
2. Derselbe Beschluss .....	1610
3. Identität geltend gemachter Beschlussmängel .....	1610
4. Kein Ermessen .....	1611
5. Mehrere Prozesse .....	1611
III. Wirkungen der Prozessverbindung .....	1612
1. Einfluss auf Parteirolle (S. 2) und Prozesskosten .....	1612
2. Notwendige Streitgenossenschaft .....	1613
3. Beweisaufnahme vor der Verbindung .....	1613
IV. Unterbliebene Verbindung .....	1613
1. Rechtsfolgen .....	1613
2. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Verbindung .....	1614
<b>§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils</b> .....	<b>1614</b>
I. Normzweck .....	1616
II. Beiladung .....	1616
1. Rechtsinstitut sui generis .....	1616
2. Notwendigkeit der Beiladung nur in bestimmten Verfahren (Abs. 1) ..	1617
3. Beizuladende .....	1618
4. Durchführung der Beiladung (Abs. 2 S. 1) .....	1621
5. Rechtsfolgen der Beiladung .....	1622

## Inhaltsverzeichnis

6. Verfahrenswidrig unterbliebene Beiladung .....	1623
7. Rechtsmittel .....	1624
III. Beitritt Beigeladener (Abs. 2 S. 2) .....	1625
1. Optionen des Beigeladenen .....	1625
2. Anforderungen an den Beitritt .....	1625
3. Zwischenstreit über den Beitritt .....	1625
4. Rechtsfolgen des Beitritts .....	1625
IV. Erstreckung des § 265 ZPO auf Beigeladene (Abs. 2 S. 3) .....	1626
V. Rechtskraft, deren Erstreckung auf Beigeladene und Interventionswirkung (Abs. 3) .....	1627
1. Überblick über die zivilprozessuale Rechtskraft .....	1627
2. Die Besonderheiten von § 48 Abs. 3 .....	1629
VI. Rechtskraft von Urteilen über die Gültigkeit von Beschlüssen (Abs. 4) ...	1632
1. Funktion der Norm .....	1632
2. Abweisung der Klage als unbegründet .....	1633
3. Stattgabe der Klage .....	1635
<b>§ 49 Kostenentscheidung .....</b>	<b>1636</b>
I. Normzweck .....	1637
II. Allgemeines .....	1637
1. Kostengrundentscheidung .....	1637
2. Verhältnis der Abs. 1 und 2 .....	1637
III. Kostengrundentscheidung nach Abs. 1 .....	1638
1. Erfordernis einer Ermessensentscheidung nach § 21 Abs. 8 .....	1638
2. Ausübung des kostenrechtlichen Ermessens .....	1638
3. Rechtsmittel gegen die Kostenentscheidung .....	1639
IV. Kostengrundentscheidung nach Abs. 2 .....	1640
1. Teleologische Funktion der Vorschrift .....	1640
2. Anwendungsbereich der Norm .....	1642
3. Verwalter als Adressat der Kostenlast .....	1642
4. Pflichtwidrige Veranlassung der gerichtlichen Tätigkeit .....	1643
5. Grobes Verschulden .....	1646
6. Ausübung des Ermessens .....	1647
7. Auswirkung auf den materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruch ..	1649
8. Verfahren .....	1650
9. Rechtsmittel .....	1651
<b>§ 50 Kostenerstattung .....</b>	<b>1652</b>
I. Normzweck .....	1653
II. Anwendungsbereich .....	1654
1. Erfasste Verfahren .....	1654
2. Erfasste Kosten .....	1654
3. Verhältnis der Norm zu § 91 ZPO und § 49 Abs. 2 .....	1655
III. Grundsatz beschränkter Erstattungsfähigkeit .....	1656
1. Mehrere Wohnungseigentümer als Kostengläubiger .....	1656
2. Sonderfall der Verfahrensverbindung nach § 47 S. 1 .....	1657
3. Hinweispflicht des Anwalts .....	1657
IV. Gebotene Mehrfachvertretung .....	1657
1. Grundlagen .....	1657
2. Beschlussmängelklage .....	1658
3. Kasuistik .....	1659
V. Verteilung der erstattungsfähigen Kosten .....	1660
1. Anwaltskosten bei gebotener Mehrfachvertretung .....	1660

## Inhaltsverzeichnis

2. Anwaltskosten bei nicht gebotener Mehrfachvertretung .....	1660
3. Zur Erstattungsfähigkeit sonstiger Kosten .....	1662
VI. Überblick über das Kostenfestsetzungsverfahren .....	1662
VII. Bewilligung von Prozesskostenhilfe .....	1663
§§ 51–58 .....	1664

### IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 .....	1665
§ 60 .....	1665
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung] .....	1665
I. Normzweck .....	1665
II. Voraussetzungen der Heilung (S. 1) .....	1666
1. Fehlende Zustimmung .....	1666
2. Erstmalige Veräußerung .....	1666
3. Grundbucheintragung vor dem Stichtag .....	1666
4. Keine entgegenstehende rechtskräftige Entscheidung .....	1667
III. Heilungswirkung (S. 1) .....	1667
IV. Klarstellung zu § 878 BGB (S. 2) .....	1667
V. Entsprechende Anwendung der Norm (S. 3) .....	1668
§ 62 Übergangsvorschrift .....	1668
I. Normzweck .....	1669
II. Anhängigkeit am Stichtag .....	1669
III. Wohnungseigentumssachen .....	1670
1. Stichtagsrelevante Verfahren .....	1670
2. Antragsänderungen, Erweiterungen und Gegenanträge nach dem Stichtag .....	1672
3. „Stichtagsübergreifende“ Verbindung von Beschlussmängelverfahren ..	1672
4. Anzuwendendes Recht .....	1672
IV. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren .....	1674
V. Notarielle Versteigerungen nach §§ 53 ff. aF .....	1675
VI. Begrenzter Ausschluss der Nichtzulassungsbeschwerde .....	1675
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	1676
I. Normzweck .....	1676
II. Gebührenprivilegierte Umwandlung (Abs. 1) .....	1677
1. Erfasste Rechtsverhältnisse .....	1677
2. Überführung der Altrechte .....	1679
3. Ermäßigung der Gerichts- und Notargebühren .....	1680
III. Ermächtigung der Länder (Abs. 3) .....	1680
1. Reichweite der Norm .....	1680
2. Landesrechtliche Überleitungsgesetze .....	1680
IV. Sonstige landesrechtliche Besonderheiten .....	1681
§ 64 Inkrafttreten .....	1681
I. Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes .....	1681
II. Inkrafttreten der WEG-Reform 2007 .....	1682
III. Sonstige Änderungsgesetze .....	1682

### Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG

1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....	1683
---	------



**Inhaltsverzeichnis**

2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des  
Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze ..... 1704

3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) ..... 1827

**Sachverzeichnis** ..... 1873