

Drasdo/Elzer

Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts



# Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts

8. Auflage  
des von JR Prof. Dr. Johannes Bärmann †  
begründeten und bis zur 4. Auflage von Dr. h.c. Hanns Seuß †  
herausgegebenen Werkes

Herausgegeben von

**Michael Drasdo**

Rechtsanwalt

und

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht

Richter am Berliner Anwaltsgerichtshof

Bearbeitet von

Kai Achenbach, Justizrat; Kai-Uwe Agatsy, Rechtsanwalt; Dr. Florian Bartels, Richter am  
LG; Dr. Gregor Basty, Notar; Prof. Dr. Matthias Becker; Dr. Stefan Bergerhoff, Richter am  
AG; Patrick Böck, LL.M., Rechtsanwalt; Kai-Peter Breiholdt, Rechtsanwalt;  
Michael Drasdo, Rechtsanwalt; Dr. Oliver Elzer, Richter am KG; Wiebke Först,  
Rechtsanwältin; Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld, Rechtsanwalt; Katharina Gündel,  
Rechtsanwältin; Dr. Thomas Hansen, Rechtsanwalt; Johannes Hofele, Rechtsanwalt;  
Dr. Maximilian Müller, Richter am KG; Maximilian A. Müller, Rechtsanwalt;  
Johanna Neumann, Rechtsanwältin und Notarin; Dr. Moritz Nissen, Staatsanwalt;  
Andrea Pflügl, Rechtsanwältin; Prof. Dr. Markus Pflügl, LL.M., Rechtsanwalt;  
Lars Rampp, LL.M., Rechtsanwalt; Burkhard Rüscher, Rechtsanwalt;  
Prof. Wolfgang Schneider; Andreas Skrobek, Rechtsanwalt; Jacob Stierle, LL.M.,  
Rechtsanwalt; Michael Wolicki, Rechtsanwalt

8. Auflage 2023



Zitiervorschlag: MHdB WEG-R/Bearbeiter § 1 Rn. 1  
Beispiel: MHdB WEG-R/Agatsy § 3 Rn. 70

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 75396 1

© 2023 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: 3w+p GmbH, Rimpar  
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



chbeck.de/nachhaltig

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Seit der letzten großen Reform des WEG im Jahre 2007 sind bis heute 15 Jahre vergangen. Die Neugestaltung des Jahres 2007 führte zu tiefgreifenden Veränderungen des Wohnungseigentums, hat allerdings seine Grundstrukturen weitgehend belassen.

Anders griff die Reform des WEG im Jahre 2020 in wesentliche Bereiche des Wohnungseigentums ein. Vielfach erfolgte ein Paradigmenwechsel. Das Wohnungseigentum beziehungsweise seine schuldrechtliche Ausgestaltung wurden weitgehend verbandsrechtlicher Grundstrukturen angepasst. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erlangte ihre vollständige Rechtsfähigkeit. Ihre Verwaltung obliegt nicht mehr ihren Mitgliedern. Die Wohnungseigentümer sind an dieser nur noch über Entscheidungen der Wohnungseigentümerversammlung indirekt beteiligt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet sich nunmehr selbst. Für sie handelt der Verwalter, der – wenn in der Vertretungskompetenz auch eingeschränkt – die Stellung eines verbandsrechtlichen Organs erlangt hat. Diese durchgreifenden strukturellen Änderungen hatten auch Auswirkungen auf das Verfahrensrecht. Beschlussmängelklagen müssen sich jetzt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht ihre Mitglieder richten. Auch hier zeigt sich, dass die Wohnungseigentümer weitgehend zurückgedrängt werden. Rechtsbeziehungen bestehen ihrerseits überwiegend zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr untereinander oder zu dem Verwalter, der nur noch gegenüber dem Verband verpflichtet ist.

Neben diesen strukturellen Änderungen gibt es auch solche, die sich auf die Verwaltung beziehen. Dies betrifft insbesondere die baulichen Veränderungen. Die Vorschriften wurden im Hinblick auf eine weitgehende Anpassungsmöglichkeit an tatsächliche Verhältnisse liberalisiert. Privilegierte, subjektive Änderungsansprüche, beispielsweise im Hinblick auf die zunehmende Verbreitung der Elektromobilität und den Schutz behinderter Menschen, wurden aufgenommen. Die Kostenfolgen wurden überwiegend nach dem Prinzip der Verursachung geregelt. Sicherlich bedingt durch die COVID-19-Pandemie wird den Wohnungseigentümern nunmehr angeboten, durch Beschlussfassungen die Online-Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen in unterschiedlichen Ausgestaltungen zu regeln.

Ob sich diese Änderungen als sachgerecht, praktikabel und sinnvoll erweisen werden, ob sie von den Wohnungseigentümern und Verwaltern angenommen werden, lässt sich noch nicht beurteilen. Dennoch machte die Reform des Jahres 2020 und die mit ihr verbundenen Änderungen des bisherigen Rechts eine nahezu vollständige Überarbeitung des vorhandenen Werkes notwendig.

Damit verbunden ist auch eine teilweise Veränderung des Autorenteam. Denn zum einen waren Beendigung von Tätigkeiten aus unterschiedlichen Gründen zu verzeichnen. Zum anderen hat der zu behandelnde Stoff einen solchen Umfang erreicht, dass dessen Bewältigung mit den verbleibenden Autoren und Autorinnen ausgeschlossen war. Daher finden sich zahlreiche neue Kolleginnen und Kollegen, denen Verlag und Herausgeber für ihre Mitarbeit danken.

Auf Grund der hervorragenden Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitern des Verlages, den Autoren und den Herausgebern ist es gelungen, dass seit Jahren bestehe Werk vollständig in Bezug auf die Reform des Jahres 2020 durchzusehen. Dabei muss die Überarbeitung in nahezu allen Bereichen letztlich wegen der strukturellen Bedeutung der Änderungen als Neubearbeitung verstanden werden. Daher liegt nunmehr ein Werk vor, dass der neuen wohnungseigentumsrechtlichen Lage gerecht wird.

Dies gilt auch für die auf die Verwaltung des Wohnungseigentums Einfluss nehmenden sonstigen Gesetze und Verordnungen. Dennoch muss beobachtet werden, dass der Gesetz-

## Vorwort

---

geber weiterhin bestrebt ist, Änderungen ist Auswirkungen auf das Wohnungseigentum zu planen. Die Einführung einer Online-Versammlung möge dafür als Beispiel gelten.

Die Herausgeber danken dem Verlag für die Übertragung der Aufgabe und den Autoren für ihre Mitarbeit.

Wir sind uns bei allem Anspruch bewusst, dass kein Werk frei von Mängeln sein kann. Für Anregungen, wo wir uns noch verbessern können und sollten, sind daher Hinweise an [oliver.elzer@live.com](mailto:oliver.elzer@live.com) und/oder [mdrasdo@huesch-und-partner.de](mailto:mdrasdo@huesch-und-partner.de) willkommen.

im Juli 2023

Michael Drasdo  
Oliver Elzer

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Literaturverzeichnis .....	XLIX
1. Teil. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum .....	1
2. Teil. Wohnungseigentum .....	39
3. Teil. Wohnungseigentum in Insolvenz und Zwangsvollstreckung .....	1241
4. Teil. Notarielle Fragen .....	1319
5. Teil. Besondere Erscheinungsformen .....	1455
6. Teil. Blockheizkraftwerk und Fotovoltaik .....	1567
7. Teil. Steuerrecht und öffentliche Abgaben .....	1591
8. Teil. Baurecht .....	1777
9. Teil. Arbeits- und Sozialrecht .....	1907
10. Teil. Besondere Vorschriften .....	1929
Sachverzeichnis .....	2117



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XLIX

## 1. Teil. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

<b>§ 1. Einführung: Wesen und Bedeutung von Wohnungs- und Teileigentum sowie einschlägigen Rechtsgebieten .....</b>	<b>1</b>
I. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	2
1. Gliederung des Gesetzes .....	2
2. Entstehung und Entwicklung des Gesetzes .....	3
3. Die Novellierung des Gesetzes .....	4
4. Änderung des § 3 WEG wegen Abgeschlossenheit für Ostdeutschland .....	6
5. Heilungsgesetz, Kostenrechtsänderung und Insolvenzordnung .....	6
6. Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes .....	7
7. Nachbesserungen der WEG-Reform .....	11
II. Sonstige Rechtsgrundlagen .....	11
III. Was ist Wohnungseigentum? .....	12
1. Die Legaldefinition .....	12
2. Der Theorienstreit .....	14
IV. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentums .....	28
1. Die Eigentumswohnung als eine besondere Form des Wohneigentums .....	28
2. Vor- und Nachteile der Eigentumswohnung .....	28
3. Schrottimmobilien .....	30
4. Erwerb zur Altersvorsorge .....	31
5. Verbreitung der Eigentumswohnung .....	34
V. Gesetze zur Änderung des WEG .....	34
VI. Corona-Pandemie .....	35

## 2. Teil. Wohnungseigentum

<b>§ 2. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>39</b>
I. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	43
1. Strukturelle Grundsätze .....	43
2. Begrifflichkeiten .....	45
3. Möglichkeiten zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	53
4. Voraussetzungen der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	60
5. Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher .....	73
6. Gründungsmängel .....	76
II. Belastung von Wohnungs- und Teileigentum .....	83
1. Grundsatz .....	83
2. Nach dem Gesetz unmittelbar zulässige Belastungsmöglichkeiten .....	83
3. Weiterhin zulässige Einzelbelastungen. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) .....	86

4. Belastungen des Grundstücks nach Begründung des Wohnungseigentums .....	87
III. Änderung von Wohnungs- und Teileigentum .....	88
1. Änderungen durch den aufteilenden Eigentümer .....	88
2. Änderungen bei bestehender Eigentümergemeinschaft .....	91
IV. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....	115
1. Allgemeine Regeln der Abgrenzung .....	115
2. Das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile .....	116
3. Die Zuordnung von Räumen .....	117
4. Gebäudebestandteile, Anlagen und Einrichtungen (§ 5 Abs. 1, 2 WEG) .....	126
5. Alphabetische Aufzählung von Beispielen .....	131
V. Der Wohnungseigentümer .....	144
1. Der werdende Wohnungseigentümer iSv § 8 Abs. 3 WEG .....	144
2. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung gemäß § 18 Abs. 2 WEG .....	146
3. Pflicht der Wohnungseigentümer, Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung zu beschließen .....	148
VI. Sondernutzungsrechte .....	152
1. Begriffsdefinition .....	152
2. Rechtsnatur .....	153
3. Gegenstand von Sondernutzungsrechten .....	156
4. Inhalt von Sondernutzungsrechten .....	160
5. Begründung von Sondernutzungsrechten .....	163
6. Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes .....	187
7. Erwerb von Sondernutzungsrechten .....	191
8. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten .....	197
9. Änderung von Sondernutzungsrechten .....	206
10. Belastung von Sondernutzungsrechten .....	208
11. Zwangsvollstreckung und Sondernutzungsrechte .....	210
12. Beendigung von Sondernutzungsrechten .....	213
13. Ansprüche bei Störung oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechts .....	219
VII. Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum .....	219
1. Kein Verzicht auf ein Wohnungs- bzw. Teileigentum .....	219
2. Aufhebung nur einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit .....	220
3. Beendigung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsrechte .....	221
4. Beendigung des Wohnungseigentums und Realteilung des Grundstücks .....	225
<b>§ 3. Vereinbarung und Beschluss .....</b>	<b>227</b>
I. Vereinbarung .....	231
1. Begriff der Vereinbarung .....	231
2. Zustandekommen von Vereinbarungen, Rechtsnatur und Abgrenzung zum Beschluss .....	232
3. Anspruch auf eine Vereinbarung und vertragliche Öffnungsklauseln .....	244
4. Typische Regelungsinhalte und Prozessuales .....	251
II. Vertragliche Öffnungsklauseln .....	252
1. Systematischer Überblick .....	252
2. Öffnungsklausel und vereinbarte Beschlusskompetenz, Abgrenzung zur gesetzlichen Beschlusskompetenz .....	253
3. Prozessuales .....	262

III. Beschluss .....	262
1. Die Beschlusskompetenz .....	262
2. Rechtsnatur des Beschlusses .....	269
3. Der Beschlussantrag .....	270
4. Das Abstimmungsverfahren .....	272
5. Die Beschlussverkündung .....	276
6. Vollziehung eines Beschlusses .....	287
7. Fehlerhafte Beschlüsse und deren Rechtsfolgen .....	288
8. Der Zweitbeschluss .....	306
IV. Beschluss ohne Versammlung .....	310
1. Der Umlaufbeschluss iSv § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG .....	310
2. Der Umlaufbeschluss iSv § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG .....	314
3. Fehlerhafte Umlaufbeschlüsse und deren Rechtsfolgen .....	317
V. Ermessen .....	321
1. Einleitung und Grundlagen des Ermessens im WEG .....	321
2. Das Ermessen der Wohnungseigentümer .....	322
3. Ermessen des Verwalters .....	334
4. Das gerichtliche Ermessen im Zusammenhang mit dem WEG ....	339
5. Prozessuales .....	343
<b>§ 4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>346</b>
I. Schließung der Wohnungsgrundbücher, § 9 WEG .....	348
1. Einführung .....	348
2. Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	348
3. Zustimmung Dritter, § 9 Abs. 2 WEG .....	350
4. Grundbuchrechtliche Behandlung .....	350
II. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9a WEG .....	350
1. Einführung .....	350
2. Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft, § 9a Abs. 1 WEG .....	351
3. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG .....	351
4. Erwerb von Rechten und Eingehen von Verbindlichkeiten, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG .....	353
5. Parteifähigkeit, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG .....	356
6. Entstehung der Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG .....	356
7. Bezeichnung, § 9a Abs. 1 Satz 3 WEG .....	359
8. Rechtsausübung und Pflichtenwahrnehmung durch die Gemeinschaft, § 9a Abs. 2 WEG .....	359
9. Gemeinschaftsvermögen, § 9a Abs. 3 WEG .....	369
10. Haftung der Wohnungseigentümer, § 9a Abs. 4 WEG .....	371
11. Ausschluss des Insolvenzverfahrens, § 9a Abs. 5 WEG .....	377
III. Vertretung, § 9b WEG .....	377
1. Einführung .....	377
2. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter, § 9b Abs. 1 S. 1 WEG .....	378
3. Verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG .....	386
4. Keine Beschränkung der Vertretungsmacht, § 9b Abs. 1 S. 3 WEG .....	388
5. Vertretung gegenüber dem Verwalter, § 9b Abs. 2 WEG .....	389
IV. Aufhebung der Gemeinschaft, § 11 WEG .....	392
1. Einführung .....	392
2. Aufhebung der Gemeinschaft, § 11 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG .....	392

3. Abweichende Vereinbarung bei Zerstörung des Gebäudes, § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG .....	394
4. Einvernehmliche Aufhebung .....	395
5. Aufhebung nach §§ 242, 313 BGB .....	395
6. Insolvenz des Bauträgers .....	397
7. Rechtsfolge .....	398
8. Aufhebung durch Pfandgläubiger und Insolvenzverwalter .....	398
9. Berechnung, § 11 Abs. 3 WEG .....	398
10. Verfahrenshinweise .....	399
<b>§ 5. Sondereigentum</b> .....	400
I. Nutzung (§ 13 Abs. 1 WEG) .....	403
1. Verfügungen .....	403
2. Hausrecht, Besitz- und Eigentumsschutz .....	403
3. Ordnungsgemäße Verwaltung sowie Erhaltung .....	405
4. Bewohnen und Benutzen im Rahmen des gesetzten Zwecks .....	406
II. Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum (§ 13 Abs. 2 WEG) .....	416
1. Über Erhaltung hinausgehende bauliche Maßnahmen .....	417
2. Privilegierte, über Erhaltung hinausgehende bauliche Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	420
3. Gestattung und Rückbau .....	422
III. Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Sondereigentümer (§ 14 Abs. 1 WEG) .....	424
1. Einhaltung des Regelwerks (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG) .....	424
2. Duldungspflichten des Sondereigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) .....	430
IV. Ansprüche des Wohnungseigentümers gegen andere Wohnungseigentümer (§ 14 Abs. 2 WEG) .....	438
1. Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen (Nr. 1) .....	439
2. Duldungspflicht gegenüber nicht erheblichen Beeinträchtigungen (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	440
V. Insbesondere: Vermietung und Verpachtung des Sondereigentums .....	440
1. Freie Vermietbarkeit und Einschränkungen .....	441
2. Reichweite der Vermietung .....	446
3. Erhaltung der vermieteten Eigentumswohnung und Anspruch des Mieters auf bauliche Maßnahmen .....	453
4. Betriebskosten und Betriebskostenumlage .....	459
<b>§ 6. Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums</b> .....	468
I. Entscheidung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	468
II. Gegenstände der Vermietung .....	469
III. Ausschluss der Vermietbarkeit .....	470
IV. Miet- als Außenverhältnis .....	471
<b>§ 7. Ausbaurechte</b> .....	473
I. Ausbau- als qualifiziertes Sondernutzungsrecht .....	474
1. Sondernutzungsrecht .....	474
2. Zustimmung zur baulichen Veränderung .....	475
3. Zweckänderung .....	476
4. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum .....	476
II. Begründung und Änderung von Ausbaurechten .....	477
1. Vereinbarung .....	477
2. Beschluss .....	478

III. Bauliche Veränderungen .....	479
1. Vorgaben im Ausbaurecht .....	479
2. Einflussmöglichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	481
IV. Ausbau- und Folgekosten .....	482
<b>§ 8. Umlageschlüssel .....</b>	<b>484</b>
I. Einleitung .....	484
II. Gesetzlicher Umlageschlüssel § 16 Abs. 2 S. 1 WEG .....	485
1. Anwendungsbereich .....	485
2. Kosten .....	485
3. Kosten der Verwaltung .....	485
4. Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs .....	486
5. Erhaltungskosten .....	487
III. Umlageschlüssel durch Beschluss .....	487
1. Anwendungsbereich .....	487
2. Beschlusskompetenz .....	487
3. Kosten .....	488
4. Beschlussfassung .....	488
5. Vereinbarung .....	489
6. Abweichende Umlageschlüssel .....	490
IV. Verfahren .....	491
1. Beschlüsse .....	491
2. Vereinbarungen .....	491
<b>§ 9. Die Entziehung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>493</b>
I. Überblick .....	493
II. Der Entziehungsanspruch .....	494
1. Grundlagen .....	494
2. Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 WEG .....	495
3. Sondertatbestand des § 17 Abs. 2 WEG .....	499
4. Überlassung des Besitzes an den früheren Eigentümer .....	499
5. Unabdingbarkeit des Entziehungsanspruchs .....	500
III. Der Entziehungsbeschluss .....	500
IV. Die Entziehungsklage .....	501
V. Zwangsvollstreckung .....	502
1. Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung .....	503
2. Entsprechende Anwendung des ZVG .....	503
3. Der Verfahrensgang im Überblick .....	505
4. Zuschlag und Person des Erstehers .....	506
5. Erfolgloses Ende der Zwangsversteigerung .....	508
6. Veräußerungsvollstreckung und Hausgeldvollstreckung .....	508
<b>§ 10. Notgeschäftsführung .....</b>	<b>509</b>
I. Voraussetzungen .....	509
II. Aufwendungsersatzanspruch .....	511
<b>§ 11. Informations- und Kontrollrechte .....</b>	<b>513</b>
I. Allgemeines .....	514
1. Wohnungseigentümer .....	514
2. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	514
II. Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen .....	515
1. Überblick .....	515
2. Tatbestandsvoraussetzungen .....	515
3. Rechtsfolgen .....	518

4. Datenschutz .....	520
5. Bestimmungen der Wohnungseigentümer .....	521
6. Grenzen .....	521
7. Kosten .....	521
8. Abbedingung .....	521
9. Verletzung .....	521
10. Klage auf Einsicht .....	522
III. Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen .....	522
1. Überblick .....	522
2. Originale .....	522
3. Aufbewahrungsfrist .....	523
4. Bestimmungen der Wohnungseigentümer .....	523
IV. Auskünfte .....	524
1. Überblick .....	524
2. Individueller Anspruch .....	524
V. Informationsmanagement .....	524
1. Treffen „notwendiger“ Maßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) ....	524
2. Informationspflichten aus §§ 18 Abs. 2, 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ....	525
3. Anforderungen der Gesetze und Änderung von Gesetzen .....	526
4. Informationen zur WEG-Rechtsprechung .....	526
5. Sonstige Informationspflichten im „ABC“ .....	526
<b>§ 12. Beschluss-Sammlung .....</b>	<b>529</b>
I. Allgemeines .....	529
II. Sinn und Zweck .....	530
III. Verhältnis zur Niederschrift und zum Grundbuch .....	531
IV. Inhalt der Beschluss-Sammlung .....	532
1. Überblick .....	532
2. Beschlüsse .....	532
3. Gerichtsentscheidungen .....	533
4. Prozessvergleiche .....	534
V. Anmerkungen und Löschungen .....	535
VI. Unverzüglichkeit der Eintragungen .....	536
VII. Form der Beschluss-Sammlung .....	536
1. Allgemeines .....	536
2. Eintragung und Nummerierung .....	537
3. Anlage zur Beschluss-Sammlung .....	537
VIII. Guter Glaube .....	538
IX. Aufgabenkreis des Verwalters als Organ .....	538
1. Allgemeines .....	538
2. Ordnungsmäßige Führung .....	538
3. Abberufung .....	538
4. Schadenersatz .....	539
X. Führung der Beschluss-Sammlung durch Dritte .....	540
1. Von den Wohnungseigentümern bestimmte Führer .....	540
2. Vorsitzender der Wohnungseigentümerversammlung .....	540
XI. Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung .....	541
1. Allgemeines .....	541
2. Ort der Einsichtnahme .....	541
3. Kopien .....	542
4. Dritte .....	542
5. Durchsetzung .....	542
XII. Die Beschluss-Sammlung als Beweismittel .....	543

XIII. Korrektur unrichtiger Beurkundungen .....	543
1. Allgemeines .....	543
2. Anspruch auf Berichtigung .....	543
3. Berichtigung der Berichtigung .....	544
XIV. Abdingbarkeit .....	544
<b>§ 13. Hausordnung .....</b>	<b>545</b>
I. Begriff der Hausordnung .....	545
II. Grundlagen und Regelungsinhalte .....	546
1. Vereinbarung und Beschlussfassung .....	546
2. Bindungswirkung der Hausordnung .....	551
3. Regelungsinhalte der Hausordnung und Durchsetzung .....	553
4. Durchsetzung der Hausordnung und Sanktionen .....	557
III. Prozessuales .....	558
<b>§ 14. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....</b>	<b>560</b>
I. Begriff der Erhaltungsmaßnahmen .....	560
II. Grundlagen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	561
1. Zuständigkeiten und Umfang der Erhaltungslast .....	561
2. Beschlussfassung und Vereinbarung als Rechtsgrundlage .....	567
3. Ausführung und Umsetzung der Erhaltungsmaßnahmen .....	571
4. Kostentragung der Erhaltungsmaßnahmen .....	574
III. Prozessuales .....	575
<b>§ 15. Versicherung des Wohnungseigentums .....</b>	<b>576</b>
I. Grundlagen .....	576
II. Erforderlicher Versicherungsschutz .....	577
III. Gesetzlicher Versicherungsschutz .....	577
IV. Freiwilliger Versicherungsschutz .....	579
V. Verantwortlichkeit des Verwalters .....	580
VI. Versicherungspartner für das Wohnungseigentum .....	581
1. Feuerversicherung .....	581
2. Verbundene Gebäudeversicherung .....	582
3. Gebäudeglasversicherung .....	584
4. Haftpflichtversicherung .....	584
5. Versicherung des Verwalters .....	584
6. Versicherung des Sondereigentums .....	584
VII. Versicherungsschutz für die Grundpfandrechtsgläubiger – Versicherungshypothekenrecht .....	585
1. Versicherungshypothekenrecht .....	585
2. Schutz der Realgläubiger nach dem VVG bei der Kündigung des Versicherungsvertrages .....	586
3. Problem Teilrechtsfähigkeit .....	587
VIII. Beginn der erweiterten Haftung .....	588
1. Umfang der Forderungen .....	588
2. Besonderheiten bei der Grundsuld .....	589
3. Rechte des Versicherungsnehmers .....	589
4. Fiktion der Zustimmung .....	590
<b>§ 16. Erhaltungs- und sonstige Rücklagen .....</b>	<b>591</b>
I. Einleitung .....	591
II. Pflicht zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage .....	592
III. Die Angemessenheit der Höhe der Erhaltungsrücklage .....	592
1. Die Peters'sche Formel .....	592
2. Der Rückgriff auf § 28 II. BV .....	593

3. Die Methode „von Hauff/Homann“ .....	593
4. Die Bedeutung der Angemessenheit der Erhaltungsrücklage .....	593
IV. Stellungnahmen .....	594
V. Folgerungen .....	595
1. Preisbeobachtungen .....	595
2. Planmäßiger Eintritt der Erhaltungspflicht .....	596
3. Verlängerte Lebensdauer .....	596
4. Verkürzte Lebensdauer .....	596
5. Schlussbetrachtung .....	598
VI. Verschiedene Rücklagen .....	598
1. Erhaltungsrücklage .....	598
2. Mehrhausanlage .....	599
3. Liquiditätsrücklage .....	599
VII. Verwendung der Rücklagen .....	600
1. Entnahmen .....	600
2. Auflösung .....	600
3. Umwidmung .....	600
VIII. Die Behandlung in Jahresabrechnung und Vermögensbericht .....	601
IX. Anlage der Erhaltungsrücklage .....	601
X. Darstellung steuerrechtlicher Besonderheiten .....	602
<b>§ 17. Bauliche Veränderungen, Anspruch auf bauliche Veränderung,</b>	
<b>Kosten, Wiederaufbau .....</b>	<b>607</b>
I. Einleitung .....	608
1. Überblick zur Rechtslage ab dem 1.12.2020 .....	608
2. Sinn und Zweck .....	608
II. Bauliche Veränderungen § 20 WEG .....	610
1. Definition der baulichen Veränderung .....	610
2. Beschluss .....	612
3. Privilegierte Ansprüche auf bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG) .....	614
4. Die Privilegierungen im Einzelnen .....	616
5. Neutrale Ansprüche auf bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 3 WEG) .....	622
6. Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG) .....	625
III. Kosten und Nutzungen der baulichen Veränderung .....	630
1. Überblick .....	630
2. Verteilung der Kosten und Nutzungen privilegierter baulicher Veränderungen .....	631
3. Verteilung der Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen auf alle Wohnungseigentümer .....	632
4. Auffangtatbestand .....	636
5. Nachträgliche Teilhabe .....	637
6. Abweichende Regelungen .....	639
IV. Wiederaufbau .....	640
1. Einleitung .....	640
2. Tatbestandsmerkmale .....	640
3. Inhalt des Anspruchs nach § 22 WEG .....	641
4. Vereinbarungen zum Wiederaufbau .....	642
5. Schicksal der WEG .....	642
6. Der stecken geliebene Bau .....	642
<b>§ 18. Eigentümerversammlung und Niederschrift .....</b>	<b>644</b>
I. Vorbemerkung .....	647

II. Die ordentliche Wohnungseigentümersammlung iSv § 24 Abs. 1	
WEG .....	650
1. Die Einberufung .....	650
2. Befugnis zur Einberufung .....	651
3. Empfänger der Einberufung .....	654
4. Inhalt der Einberufung .....	658
5. Form der Einberufung .....	660
6. Einberufungsfrist .....	660
7. Die Tagesordnung .....	663
8. Der Versammlungsort .....	669
9. Die Versammlungszeit .....	671
10. Einberufungsmängel und Rechtsfolgen .....	672
III. Die außerordentliche Wohnungseigentümersammlung nach § 24	
Abs. 2 WEG .....	680
1. Die Einberufung .....	680
2. Fehlerhafte Einberufung .....	684
3. Die Tagesordnung .....	685
IV. Beschlussfähigkeit .....	686
1. Vereinbarte Erstversammlung .....	688
2. Vereinbarte Zweitversammlung .....	689
3. Rechtsfolgen bei fehlender Beschlussfähigkeit .....	692
V. Durchführung der Eigentümersammlung .....	693
1. Versammlungsleiter .....	694
2. Versammlungsteilnehmer .....	702
3. Art und Weise der Teilnahme .....	709
4. Rechtsfolgen bei Verstößen .....	714
VI. Stimmrecht .....	718
1. Stimmrechtsinhaber .....	718
2. Stimmkraft .....	722
3. Die Ausübung des Stimmrechts .....	726
4. Rechtsfolgen bei Verstößen .....	730
VII. Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 4 WEG .....	732
1. Vornahme eines Rechtsgeschäfts .....	733
2. Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits .....	737
3. Rechtskräftige Verurteilung nach § 17 WEG .....	738
4. Rechtsmissbrauch .....	739
5. Ruhen des Stimmrechts .....	740
6. Rechtsfolgen bei einem Stimmrechtsverbot und bei Verstößen .....	741
VIII. Versammlungsniederschrift .....	742
1. Protokollführer .....	743
2. Form .....	744
3. Frist .....	744
4. Inhalt .....	745
5. Abdingbarkeit von § 24 Abs. 6 WEG .....	747
6. Einsichtsrecht .....	747
7. Rechtsfolgen bei fehlerhafter Versammlungsniederschrift .....	749
<b>§ 19. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten .....</b>	<b>751</b>
I. Die Person des Verwalters .....	753
1. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Verwalter .....	753
2. Gesellschaften aus und in einem EU-Mitgliedsstaat als Wohnungseigentumsverwalter .....	756
3. Rechtsnachfolge und Übergang der Verwalterstellung .....	757

4. Zertifizierter Verwalter gemäß § 26a WEG .....	760
II. Der Verwaltervertrag .....	766
1. Vertragspartner .....	766
2. Der Verwaltervertrag für den Verband .....	766
3. Der Verwaltervertrag für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	793
4. Verwalter für weitere Gemeinschaften .....	794
5. Beendigung der Verwaltungstätigkeit und des Verwaltervertrages .....	795
III. Pflichten des Verwalters .....	800
1. Allgemeines .....	800
2. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nach Abs. 2. ....	803
3. Pflichtverletzungen des Verwalters .....	804
IV. Technische Verwaltung § 30 WEG .....	805
1. Aufgaben des Verwalters .....	805
2. Technische Bestandsaufnahme .....	806
3. Mängelbeseitigung .....	807
4. Kostenanalyse .....	808
5. Sanierungsverweigerung .....	808
6. Laufende Aufträge .....	809
V. Maklertätigkeit als Nebentätigkeit des Verwalters § 31 WEG .....	809
1. Anwendbarkeit des Wohnungsvermittlungsgesetzes .....	809
2. Unschädliche Tätigkeiten .....	811
3. Provisionsschädliche Tätigkeiten .....	811
4. Zustimmungserfordernis des Verwalters nach § 12 WEG .....	812
VI. Abwicklung der Verwaltungstätigkeit .....	813
1. Herausgabe der Verwaltungsunterlagen .....	813
2. Dokumentation der Übergabe .....	813
3. Auflösung der Konten .....	815
4. Information an Vertragspartner und sonstige Dritte .....	816
<b>§ 20. Das Finanzwesen der Gemeinschaft .....</b>	<b>817</b>
I. Wirtschaftsplan .....	820
1. Einführung .....	820
2. Aufstellung .....	821
3. Inhalt .....	823
4. Prüfung durch den Beirat .....	828
5. Beschluss .....	828
6. Fälligkeit der Hausgeldvorschüsse .....	830
7. Sonderumlage .....	830
8. Anfechtbarkeit von Wirtschaftsplan und Sonderumlage .....	834
9. Rückerstattung bei unwirksamem oder nichtigem Beschluss .....	835
10. Gerichtliche Aufstellung und Korrektur des Wirtschaftsplanes .....	836
11. Zahlungspflicht .....	836
II. Jahresabrechnung .....	840
1. Einführung .....	840
2. Aufstellung .....	842
3. Form und Mindestinhalt .....	844
4. Weitere Angaben .....	852
5. Abrechnungsergebnis (Abrechnungssaldo/Abrechnungsspitze) .....	854
6. Beschluss über die Abrechnung .....	855
7. Gerichtliche Überprüfung .....	858
8. Rückerstattung bei unwirksamem oder nichtigem Beschluss .....	860

III. Fälligkeit und Erfüllung .....	860
1. Einleitung .....	860
2. Fälligkeit .....	861
3. Erfüllung .....	862
IV. Hausgeldinkasso .....	863
1. Einführung .....	863
2. Fälligkeit der Forderungen und Verzicht .....	863
3. Gläubiger und Schuldner .....	863
4. Zuständigkeit und Befugnis des Verwalters .....	866
5. Forderungen, Tilgung und Beitreibung .....	867
6. Gerichtliche Durchsetzung .....	869
V. Entlastung .....	871
1. Einführung .....	871
2. Rechtliche Grundlage .....	871
VI. Buchführungspflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	877
1. Buchführungspflicht aus Handels- oder Steuerrecht .....	877
2. „Buchführungspflichten“ aus dem WEG .....	879
3. Buchführungssysteme .....	879
4. Buchführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	881
VII. Vermögensbericht .....	884
1. Einführung .....	884
2. Inhalt .....	884
3. Gläubiger .....	887
4. Schuldner .....	888
5. Fälligkeit .....	888
6. Zur Verfügung stellen .....	888
7. Bedeutung für die Entlastung .....	889
8. Verfahrenshinweise .....	889
<b>§ 21. Der Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>891</b>
I. Die gesetzlichen Regelungen .....	893
II. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats .....	894
III. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats .....	896
1. Mitgliederzahl .....	896
2. Teileigentümer .....	897
3. Werdender Eigentümer .....	897
4. Nichteigentümer .....	898
5. Verwalter .....	906
IV. Persönliche Eignung und Anforderungen .....	907
1. Datenschutz .....	907
2. Strafrechtliche Auffälligkeit .....	907
3. Vermögensrechtliche Probleme .....	907
4. Gerichtliche Auseinandersetzungen .....	908
5. Deutsche Sprachkenntnisse .....	908
6. Interessenkonflikt .....	909
7. Verfolgung von Eigeninteressen .....	909
8. Verkaufsabsicht .....	910
9. Mangelhafte frühere Beiratsarbeit .....	910
V. Die Wahl des Verwaltungsbeirates .....	910
1. Stimmrecht .....	910
2. Abstimmung .....	912
3. Bestätigungsbeschluss .....	914
4. Annahme der Wahl .....	914

5. Bestimmung durch den Verwalter .....	915
VI. Interne Beiratsorganisation .....	915
1. Stellvertreter .....	916
2. Ersatzmitglieder .....	916
3. Ausschüsse .....	917
4. Kassenprüfer .....	917
VII. Anfechtung der Beiratswahl .....	918
VIII. Dauer der Bestellungszeit .....	919
1. Beendigung der Verwaltungsbeiratstätigkeit .....	919
2. Abberufung durch Eigentümerbeschluss .....	920
3. Anfechtung des Abberufungsbeschlusses .....	920
4. Amtsniederlegung .....	921
5. Verlust der Eigentümerstellung .....	922
6. Wahl zum Verwalter .....	923
7. Ausschluss durch Beiratsbeschluss .....	923
8. Gerichtliche Abberufung .....	923
IX. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates .....	924
1. Unterstützung des Verwalters .....	924
2. Überwachung des Verwalters .....	925
3. Überwachung des Rechnungswesens .....	928
4. Prüfung des Wirtschaftsplanes .....	928
5. Sonderumlagen .....	929
6. Jahresabrechnung .....	929
7. Erhaltungsrücklage .....	930
8. Berechnung der Wohngeldverpflichtung .....	931
9. Reparaturen und Instandsetzungen .....	931
10. Vermögensbericht .....	932
11. Rechtzeitige Verwalterkritik .....	932
12. Verwalterwechsel .....	932
13. Stellungnahme zum Prüfungsergebnis .....	933
14. Durchführung der Prüfungstätigkeit .....	934
15. Unterzeichnung von Versammlungsprotokollen .....	937
16. Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung .....	938
17. Einberufung einer Eigentümerversammlung .....	939
18. Aufstellung der Tagesordnung .....	947
19. Durchführung der Eigentümerversammlung .....	947
20. Einladungsfrist .....	950
21. Ergänzung der Beschlusssammlung .....	950
22. Schlichtung durch den Verwaltungsbeirat .....	951
X. Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben .....	951
1. Zusatzaufgaben in der Gemeinschaftsordnung .....	952
2. Aufgabenerweiterung durch Mehrheitsbeschluss .....	953
3. Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu Verwaltungsmaßnahmen .....	957
4. Grenzen der Aufgabenerweiterung .....	958
XI. Vertretung gegenüber dem Verwalter .....	958
XII. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit .....	963
1. Sitzungen des Verwaltungsbeirates .....	963
2. Teilnahmerecht Dritter .....	965
3. Beschlussfassung .....	966
4. Sitzungsprotokoll .....	967
XIII. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen .....	967

XIV. Vermittlung von Fachkenntnissen .....	970
1. Besuch von Schulungsveranstaltungen .....	970
2. Fachliteratur .....	972
XV. Aufwendungsersatz .....	972
1. Auslagen für Kommunikationsmaßnahmen .....	972
2. Bewirtungsaufwand .....	973
3. Mieten .....	973
4. Fahrt- und Reisekosten .....	973
5. Sekretariatskosten und Schreibauslagen .....	974
6. Aushänge und Rundschreiben .....	974
7. Kosten für Sonderfachleute .....	975
8. Inanspruchnahme von Rechtsanwälten .....	975
XVI. Abrechnung der Auslagen oder Aufwandspauschale .....	977
1. Budget für Ausgaben des Verwaltungsbeirates .....	977
2. Aufwandspauschale .....	977
XVII. Vergütung des Verwaltungsbeirates .....	978
1. Bezahlung des Zeitaufwandes .....	979
2. Beiräte als Sonderfachleute .....	979
3. Incentive-Zuwendungen .....	979
4. Sachleistungen .....	979
5. Steuerpflicht .....	980
6. Stimmrechtsauschluss bei Beschlüssen zur Kostenerstattung .....	980
XVIII. Die Haftung und Entlastung des Verwaltungsbeirates .....	980
1. Weitergehende Haftungsbeschränkung .....	983
2. Entlastung .....	983
3. Entlastungszeitraum .....	984
4. Beschlusszuständigkeit .....	984
5. Angreifbare Entlastung .....	984
6. Verjährung .....	987
7. Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung .....	987
XIX. Auskunftserteilung .....	988
1. Sprechstunden .....	989
2. Klage auf Auskunftserteilung .....	989
3. Einsichtnahme in Unterlagen des Verwaltungsbeirats .....	989
4. Informationspflicht .....	991
5. Herausgabe von Verwaltungsbeiratsunterlagen .....	991
<b>§ 22. Der WEG-Prozess .....</b>	<b>993</b>
I. Der WEG-Prozess als Zivilprozess .....	995
II. Der Zivilprozess im Lichte wohnungseigentumsrechtlicher Besonderheiten .....	995
1. Grundsätze des Zivilprozesses .....	995
2. Prozessgang im Überblick .....	999
3. Zustellung der Klage und Rechtshängigkeit .....	1000
4. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen .....	1002
5. Anwalts- und Parteiprozess .....	1003
6. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Prozess .....	1003
7. Nebenintervention und Streitverkündung .....	1004
8. Prozesskostenhilfe .....	1004
9. Klage im Urkundenprozess .....	1006
10. Prozessvergleich .....	1007
11. Anerkenntnis .....	1008
12. Rechtskrafterstreckung .....	1009

13. Kosten .....	1009
III. Allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen .....	1013
1. Die Bedeutung der Sachurteilsvoraussetzungen .....	1013
2. Zulässigkeit des Rechtsweges .....	1013
3. Zuständigkeit des Gerichts .....	1014
4. Anforderungen an die Klageschrift .....	1017
5. Parteifähigkeit .....	1023
6. Prozessfähigkeit und Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1023
7. Prozessführungsbefugnis und Prozessstandschaft .....	1024
8. Rechtsschutzbedürfnis .....	1032
9. Schiedsvereinbarung gem. § 1029 ZPO .....	1032
10. Obligatorisches Güteverfahren gem. § 15a EGZPO .....	1033
11. Vereinbartes Vorschaltverfahren .....	1035
IV. Rechtsmittel .....	1036
1. Rechtsmittel im Überblick .....	1036
2. Besonderheiten der Rechtsmittel im Wohnungseigentumsprozess .....	1038
V. Einstweiliger Rechtsschutz .....	1042
1. Überblick .....	1042
2. Arrest .....	1043
3. Einstweilige Verfügung .....	1043
4. Verfahrensgang und Rechtsbehelfe .....	1047
VI. Übergangsrecht .....	1048
<b>§ 23. Örtliche Zuständigkeit des Gerichts gem. § 43 WEG .....</b>	<b>1051</b>
I. Allgemeines .....	1051
II. Allgemeiner Gerichtsstand der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 43 Abs. 1 S. 1 WEG .....	1052
III. Besonderer Gerichtsstand für Haftungsklagen gem. § 43 Abs. 1 S. 2 WEG .....	1052
IV. Der ausschließliche Gerichtsstand für WEG-Streitigkeiten gem. § 43 Abs. 2 WEG .....	1053
1. Allgemeines .....	1053
2. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG .....	1054
3. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG .....	1059
4. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG .....	1062
5. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG .....	1065
<b>§ 24. Beschlussklagen (§ 44f. WEG) .....</b>	<b>1067</b>
I. Das System der Beschlussklagen .....	1069
II. Die Anfechtungsklage .....	1070
1. Die Klagebefugnis (§ 44 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	1070
2. Das Rechtsschutzbedürfnis .....	1075
3. Der Klagegegner (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	1079
4. Die Klagefrist und der Klageantrag .....	1083
5. Die Klagebegründungsfrist .....	1096
6. Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand .....	1098
7. Der Streitgegenstand .....	1100
8. Verhältnis der Anfechtungs- zur Nichtigkeitsklage .....	1102
9. Fehlender Suspensiveffekt und einstweilige Verfügung .....	1104
10. Bekanntgabe der Klageerhebung (§ 44 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	1105
11. Die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1108
12. Notwendige Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG) .....	1113

13. Nebenintervention der Wohnungseigentümer .....	1119
14. Streitverkündung gegenüber dem Verwalter .....	1126
15. Die Unterbrechung des Verfahrens .....	1130
16. Die Sachentscheidung .....	1131
17. Rechtskraftwirkung (§ 44 Abs. 3 WEG) .....	1134
18. Die Besonderheiten der Kostengrundentscheidung und -festsetzung .....	1138
III. Die Nichtigkeitsklage .....	1140
1. Nichtigkeitsgründe .....	1140
2. Prozessuale Besonderheiten der Nichtigkeitsklage .....	1141
3. Der gerichtliche Prüfungsumfang und die Entscheidung .....	1142
IV. Beschlussersetzungsklage .....	1142
1. Die Parteien der Beschlussersetzungsklage .....	1143
2. Rechtsschutzbedürfnis .....	1143
3. Der Klagegegenstand .....	1145
4. Der Klageantrag .....	1145
5. Informationspflicht, Vertretung, Verbindungserfordernis und Nebenintervention .....	1146
6. Der gerichtliche Prüfungsumfang und die Entscheidung .....	1146
V. Sonstige Beschlussmängelstreitigkeiten .....	1152
1. Verbundene Anfechtungs- und positive Beschlussfeststellungsklage (falsche Verkündung) .....	1152
2. Die isolierte positive Beschlussfeststellungsklage (fehlende Verkündung) .....	1155
3. Die negative Beschlussfeststellungsklage .....	1155
4. Beschlussinhaltsfeststellungsklage .....	1156
5. Gültigkeitsfeststellungsklage .....	1157
<b>§ 25. Streit- und Beschwerdewerte .....</b>	<b>1158</b>
I. Überblick .....	1158
II. Zuständigkeitsstreitwert .....	1159
1. Überblick .....	1159
2. WEG-Streitigkeiten im Sinne von § 43 Abs. 2 WEG .....	1159
3. Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1159
III. Gebührenstreitwert in Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 1–3 WEG .....	1159
1. Überblick .....	1159
2. Bezifferte Klagen .....	1159
3. Unbezifferte Klagen .....	1160
IV. Gebührenstreitwert in Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG) .....	1162
1. Anwendungsbereich .....	1162
2. Rechtsfolgen (§ 49 S. 1, S. 2 GKG) .....	1163
3. Streitwertvereinbarung/Vergütungsvereinbarung .....	1170
V. Rechtsmittelstreitwert .....	1170
1. Überblick .....	1170
2. Ausgesuchte Einzelfälle im „ABC“ .....	1171
VI. Rechtsbehelfe .....	1176
1. Zuständigkeitsstreitwert .....	1176
2. Rechtsmittelstreitwert .....	1176
3. Gebührenstreitwert .....	1176
<b>§ 26. Schiedsvereinbarungen und Schiedsverfahren .....</b>	<b>1178</b>
I. Einleitung .....	1178

II. Grundzüge eines Schiedsverfahrens nach den §§ 1025 ff. ZPO .....	1179
1. Einleitung des Schiedsverfahrens .....	1179
2. Auswahl und Anzahl der Schiedsrichter .....	1180
3. Ablauf des Verfahrens und zwingende Verfahrensgrundsätze .....	1180
4. Der Schiedsspruch und seine Vollstreckbarkeit .....	1181
III. Zulässiger Gegenstand von Schiedsvereinbarungen .....	1181
1. Schiedsfähigkeit von WEG-Streitigkeiten iSd § 43 Abs. 2 Nr. 1–3 WEG .....	1181
2. Schiedsfähigkeit von Beschlussanfechtungen nach §§ 43 Nr. 4, 44 WEG .....	1182
IV. Ordnungsgemäßer Abschluss einer Schiedsvereinbarung .....	1183
1. Kompetenz zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung .....	1183
2. Formerfordernisse und vertragliche Verortung einer Schiedsvereinbarung .....	1183
V. Inhalt einer Schiedsvereinbarung im Wohnungseigentumsrecht .....	1185
1. Mindestinhalt einer Schiedsvereinbarung .....	1185
2. Fakultative Inhalte einer Schiedsvereinbarung .....	1185
3. Inhaltskontrolle von Schiedsvereinbarungen .....	1186
4. Exkurs: Behandlung von „Alt klauseln“ .....	1187
VI. Rechtsfolgen und prozessuale Besonderheiten eines Schiedsverfahrens im Wohnungseigentumsrecht .....	1187
<b>§ 27. Rechtsanwaltsgebühren .....</b>	<b>1189</b>
I. Einleitung .....	1189
II. Beschlussmängelklage .....	1190
1. Rechtslage bis zum 30.11.2020 .....	1190
2. Rechtslage ab dem 1.12.2020 .....	1191
3. Ausgleich über eine Streitwertanhebung .....	1191
III. Honorarvereinbarung als Ausweg bei Beschlussmängelklagen .....	1194
IV. Sonstige wohnungseigentumsrechtliche Verfahren .....	1195
V. Sonstige Verfahren .....	1195
1. Zivilverfahren .....	1195
2. Steuerrechtliche Verfahren .....	1195
3. Verwaltungsrechtliche Verfahren .....	1196
4. Arbeits- und sozialgerichtliche Verfahren .....	1196
VI. Auswirkungen auf die Rechtsschutzversicherung der Wohnungseigentümer .....	1197
1. Folgen für den Kläger .....	1197
2. Folgen für anderen Sondereigentümer .....	1198
3. Kostenfolgen bei einer Nebenintervention der Wohnungseigentümer .....	1198
<b>§ 28. Stellung des Rechtsanwalts .....</b>	<b>1200</b>
I. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1200
1. Weisungen an den Rechtsanwalt .....	1200
2. Informativ Kontakt des Rechtsanwaltes mit den Wohnungseigentümern .....	1201
II. Die Beschlussklage .....	1202
III. Vertretung der Wohnungseigentümer .....	1203
IV. Vertretung des Verwalters .....	1203
V. Teilnahme des Rechtsanwalts an Wohnungseigentümersammlungen zur Prozessvorbereitung .....	1204
VI. Die anwaltlichen Berufspflichten .....	1205

<b>§ 29. Ausgleichsanspruch, § 14 Abs. 3 WEG</b> .....	1207
I. Einführung .....	1207
II. Altes Recht, § 14 Nr. 4 HS 2 WEG aF .....	1207
III. Entschädigungsanspruch § 14 Abs. 3 WEG .....	1208
1. Voraussetzungen .....	1208
2. Umfang .....	1211
3. Anspruchsinhaber .....	1212
4. Anspruchsgegner .....	1213
5. Einwendungen .....	1213
IV. Konkurrenzen .....	1213
V. Verfahrenshinweise .....	1214
<b>§ 30. Rauchwarnmelder</b> .....	1215
I. Einbaupflicht .....	1215
II. Eigentumsrechtliche Zuordnung .....	1215
III. Beschlusskompetenz .....	1216
1. Kompletter erstmaliger Einbau .....	1216
2. Teilweise erstmaliger Einbau .....	1216
3. Wartung .....	1217
IV. Beschlussvorbereitung- und inhalt .....	1217
1. Vorbereitung .....	1217
2. Inhalt .....	1217
3. Erforderliche Mehrheit .....	1218
V. Duldungspflicht .....	1218
VI. Rechtsmittel .....	1218
<b>§ 31. Verwaltungsunterlagen</b> .....	1219
I. Begriff .....	1219
II. Beispiele für Verwaltungsunterlagen .....	1219
III. Aufbewahrung .....	1220
1. Anspruchsverpflichteter .....	1220
2. Aufbewahrungsart .....	1220
3. Aufbewahrungsfrist .....	1221
IV. Verstoß gegen die Aufbewahrungspflicht .....	1221
<b>§ 32. Minderheitenschutz</b> .....	1222
I. Einführung .....	1222
II. Schutz der Minderheit nach dem Gesetz .....	1222
1. Verpflichtung zur Einberufung, § 24 Abs. 2 WEG .....	1222
2. Stimmrecht, § 25 Abs. 2 WEG .....	1223
3. Stimmrechtsausschluss, § 25 Abs. 4 WEG .....	1224
4. Vertretung gegenüber dem Verwalter, § 9b Abs. 2 WEG .....	1225
III. Vereinbarung .....	1225
IV. Schuldrechtliches Sonderverhältnis .....	1226
V. Gleichbehandlung .....	1227
VI. Verfahrenshinweise .....	1228
<b>§ 33. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft</b> .....	1229
I. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Schuldnerin .....	1229
II. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen .....	1229
1. Titel gegen die Wohnungseigentümergeinschaft .....	1230
2. Titel gegen einzelne oder alle Wohnungseigentümer .....	1230
III. Der Pfändung unterworfenen Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1231

IV. Vollstreckungsmöglichkeiten .....	1232
1. Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher .....	1232
2. Abgabe der Vermögensauskunft .....	1232
3. Pfändungs- und Überweisungsbeschluss .....	1233
4. Sicherheiten .....	1238
V. Ausblick .....	1239
 <b>3. Teil. Wohnungseigentum in Insolvenz und Zwangsvollstreckung</b>	
<b>§ 34. Wohnungseigentum in der Insolvenz .....</b>	<b>1241</b>
I. Keine Insolvenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1241
II. Hausgeldforderungen und Insolvenz des Eigentümers .....	1242
1. Abgesonderte Befriedigung nach § 49 InsO für einfache Insolvenzforderung .....	1242
2. Hausgeldansprüche im Insolvenzverfahren außerhalb von § 49 InsO .....	1248
3. Auswirkungen der Freigabe des Wohnungseigentums .....	1254
III. Auswirkungen auf Eigentümerversammlung und Beschlussklagen .....	1256
1. Einladung zur Versammlung, Stimm- und Teilnahmerecht .....	1257
2. Anfechtungsberechtigung .....	1258
3. Unterbrechung der Beschlussklagen .....	1259
IV. Insolvenz und sonstige Klagen .....	1262
<b>§ 35. Versorgungssperre zur Durchsetzung von Hausgeld .....</b>	<b>1264</b>
I. Begriff der Versorgungssperre .....	1264
II. Zulässigkeit der Versorgungssperre .....	1264
1. Rechtliche Grundlagen .....	1264
2. Versorgungsleistung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1265
3. Erheblicher Zahlungsrückstand .....	1266
4. Beschlussfassung .....	1267
5. Androhung .....	1267
6. Einfluss des öffentlichen Rechts .....	1267
III. Zwangsvollstreckung .....	1268
IV. Versorgungssperre bei vermietetem Wohnungseigentum .....	1269
V. Kosten .....	1270
VI. Formulierungsbeispiel .....	1270
<b>§ 36. Zwangsversteigerung .....</b>	<b>1271</b>
I. Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens .....	1271
1. Einleitung des Verfahrens .....	1272
2. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung .....	1272
3. Die Verfahrensbeteiligten .....	1273
4. Wirkung der Anordnung der Zwangsversteigerung .....	1275
5. Der Versteigerungstermin .....	1276
6. Gerichtliche Entscheidung .....	1277
7. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG .....	1278
8. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Ersteher .....	1279
9. Die Rechtsstellung des Erstehers .....	1280
II. Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen .....	1283
1. Das Vorrecht der Rangklasse 2 aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG .....	1284
2. Eigene Betreibung der Zwangsversteigerung aus dem Vorrecht ....	1289
3. Anmeldung des Vorrechts zu einer laufenden Zwangsversteigerung .....	1293

4. Taktisches Vorgehen .....	1295
<b>§ 37. Die Zwangsverwaltung .....</b>	<b>1297</b>
I. Die Voraussetzung .....	1297
II. Die Objektbezogenheit .....	1298
III. Die Verfahrensbeteiligten .....	1298
IV. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum .....	1299
1. Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters .....	1299
2. Die Rechtsstellung des Schuldners in der Zwangsverwaltung .....	1306
3. Die Abrechnung in der Zwangsverwaltung .....	1308
4. Die Verweisung des Schuldners aus der Wohnung .....	1308
<b>§ 38. Zwangssicherungshypothek .....</b>	<b>1310</b>
I. Allgemeines .....	1310
II. Vollstreckungsrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	1311
1. Verfahrensvoraussetzungen .....	1311
2. Allgemeine und besondere Vollstreckungsvoraussetzungen .....	1313
III. Grundbuchrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	1315
1. Verfahrensvoraussetzungen .....	1315
2. Antrag .....	1315
3. Eintragungsgrundlage .....	1316
4. Voreintragung .....	1316
IV. Entscheidung über den Antrag .....	1316
1. Vollstreckungsrechtliche Mängel .....	1316
2. Grundbuchrechtliche Mängel .....	1317
<b>4. Teil Notarielle Fragen</b>	
<b>§ 39. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG .....</b>	<b>1319</b>
I. Gesetzliche Regelung .....	1319
II. Regelung der Veräußerungsbeschränkung .....	1320
1. Zweckmäßigkeit .....	1321
2. Zustimmungsberechtigter .....	1322
3. Wichtiger Grund .....	1323
4. Privilegierte Veräußerungen .....	1325
5. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	1326
6. Eintragung des Vorbehalts im Grundbuch .....	1326
III. Veräußerung .....	1327
1. Tatbestand der Veräußerung .....	1327
2. Vertragsgestaltung .....	1328
IV. Die Zustimmung .....	1330
1. Verweigerung der Zustimmung .....	1330
2. Verwaltereigenschaft .....	1332
3. Widerruflichkeit der Zustimmung .....	1332
4. Kosten .....	1333
5. Zustimmung und Grundbuchverfahren .....	1334
6. Klage auf Zustimmung .....	1334
V. Befugnis der Eigentümergemeinschaft .....	1335
VI. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung .....	1336
1. Sachlicher Grund .....	1336
2. Stimmenmehrheit .....	1337
3. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	1337
4. Grundbuch .....	1337

<b>§ 40. Verkauf neuer Eigentumswohnungen</b> .....	1338
I. Kaufgegenstand – Unterscheidung zwischen Ersterwerb und Zweiterwerb .....	1341
II. Der Bauträgervertrag im Überblick .....	1343
1. Konstellationen im Rahmen eines Bauträgervertrages .....	1343
2. Grundlagen des Bauträgervertrages .....	1344
III. Kaufgegenstand – bestehende Wohnung .....	1350
1. Teilung erfolgt und vollzogen .....	1350
2. Teilung noch nicht vollzogen .....	1350
IV. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht .....	1351
1. Größe der Wohnung .....	1351
2. Lage/Anbindung der Wohnung .....	1352
3. Vermietete Wohnung .....	1353
4. Zubehör zur Wohnung .....	1353
5. Erschließungssituation bzgl. der Wohnung .....	1353
6. Wohngeldhöhe .....	1354
7. Finanzierung des Kaufpreises .....	1354
8. Mängel am Kaufgegenstand .....	1356
V. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht .....	1357
1. Eigentümer .....	1357
2. Belastungen .....	1358
3. Miteigentumsanteil .....	1362
4. Sondernutzungsrecht(e) .....	1363
5. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung .....	1364
6. Energieausweis .....	1365
VI. Kaufvertrag .....	1365
1. Allgemeines .....	1365
2. Form .....	1366
3. Parteien .....	1368
VII. Spezielle Regelungen im Erstvertrag .....	1368
1. Änderungsvollmachten für Verkäufer .....	1368
2. Änderungswünsche der Käufer .....	1370
3. Nutzen-/Lastenwechsel .....	1370
4. Übernahme bestehender Verträge (Eintritt) .....	1370
5. Belastungsvollmacht/Finanzierung .....	1371
6. Kosten .....	1372
VIII. Zustimmung Dritter .....	1373
IX. Rechtsfolgen .....	1373
1. Folgen vor Grundbuchumschreibung .....	1373
2. Nach Grundbuchumschreibung .....	1378
X. Mängelansprüche nach BGB .....	1378
1. Nacherfüllung .....	1379
2. Selbstvornahme/Vorschuss .....	1379
3. Minderung .....	1380
4. Kleiner Schadensersatz .....	1381
5. Rücktritt .....	1381
6. Großer Schadensersatz .....	1382
7. Verjährung .....	1382
8. Abnahme .....	1383
XI. Verfolgung der Mängelrechte/-ansprüche .....	1383
1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9a WEG .....	1384
2. Verfolgung durch den Erwerber .....	1385
3. Verfolgung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1386

4. Praxishinweise .....	1387
XII. Rechte, Pflichten und Haftung des Verwalters .....	1388
XIII. Erbbaurecht .....	1389
<b>§ 41. Gemeinschaftsordnung .....</b>	<b>1391</b>
I. Begriff der Gemeinschaftsordnung .....	1392
II. Systematische Grundlagen und Entstehung der Gemeinschaftsordnung .....	1393
1. Verhältnis der Gemeinschaftsordnung zum sachenrechtlichen Grundverhältnis und zur Wohnungseigentümergeinschaft .....	1393
2. Entstehung der Gemeinschaftsordnung und Gemeinschaftsverhältnis .....	1395
3. Abänderung der Gemeinschaftsordnung und rechtliche Grenzen .....	1399
4. Bindungswirkung von Altvereinbarungen und Altbeschlüssen aufgrund von Öffnungsklauseln aus dem Zeitraum vor dem 1.12.2020 .....	1405
III. Binnenrechtsverhältnis der Wohnungseigentümer und typische Regelungen in der Gemeinschaftsordnung .....	1405
1. Regelungen über die Wohnungseigentümersammlung .....	1406
2. Regelungen über die Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	1415
3. Regelungen über den Verwaltungsbeirat .....	1417
4. Bauliche Veränderungen und Erhaltungslast .....	1418
5. Gebrauchs- und Nutzungsregelungen .....	1423
6. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht .....	1428
7. Nutzungs- und Kostenverteilung .....	1430
8. Vereinbarungen über die Veräußerungsbeschränkung .....	1433
9. Disponibilität sonstiger Regelungen des WEG .....	1433
IV. Prozessuales .....	1434
<b>§ 42. Weiterveräußerungen, Weitererwerb, Zweiterwerb .....</b>	<b>1435</b>
I. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht .....	1436
1. WEG-Verwalter .....	1436
2. Wohngeld .....	1436
3. Unvermietete Wohnung .....	1437
4. Vermietete Wohnung .....	1437
II. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht .....	1439
1. Belastungen .....	1439
2. Beschlüsse und Vereinbarungen .....	1440
3. Vorkaufsrecht des Mieters .....	1441
4. Kündigungsmöglichkeiten des Mietverhältnisses .....	1443
III. Kaufvertrag .....	1444
IV. Spezielle Regelungen .....	1444
1. Übernahme der Verpflichtungen aus dem Erstvertrag .....	1444
2. Übernahme von weiteren Verpflichtungen .....	1444
3. Übernahme von Verträgen .....	1445
4. Vollmachten für den Erwerber .....	1445
5. Nutzen-/Lastenwechsel .....	1446
6. Mietvertrag .....	1446
7. Belastungsvollmacht/Finanzierung .....	1448
8. Zustimmung Dritter .....	1448
9. Kosten .....	1448

V. Rechtsfolgen .....	1448
1. Vor Grundbuchumschreibung .....	1448
2. Nach Grundbuchumschreibung .....	1450
VI. Mängel .....	1452
1. Rechte gegenüber dem Bauträger .....	1452
2. Rechte gegenüber den Wohnungseigentümern .....	1453
3. Rechte gegenüber dem Veräußerer .....	1453
<b>5. Teil Besondere Erscheinungsformen</b>	
<b>§ 43. Zweiergemeinschaften .....</b>	<b>1455</b>
I. Definition einer Zweiergemeinschaft .....	1455
II. Verwalterlose Zweiergemeinschaft .....	1456
1. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1456
2. Verwalterbestellung .....	1458
3. Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung .....	1458
III. Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft in Binnenstreitigkeiten .....	1459
IV. Aufwendungsersatz .....	1460
1. Ersatzanspruch gegen den Miteigentümer .....	1461
2. Ersatzanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft .....	1462
<b>§ 44. Mehrhausanlagen .....</b>	<b>1464</b>
I. Geregelter Mehrhausanlage (= Untergemeinschaft) .....	1464
II. Ungeregelte Mehrhausanlage .....	1465
III. Rechtliche Qualität von Untergemeinschaften .....	1466
IV. Mögliche Regelungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung .....	1466
1. Wirtschaftliche Trennung .....	1466
2. Blockstimmrecht .....	1467
3. Teilversammlung .....	1467
4. Erhaltungsmaßnahmen .....	1468
5. Bauliche Veränderungen .....	1470
6. Finanzwesen .....	1470
7. Erhaltungsrücklage .....	1471
8. Verwalterbestellung .....	1471
V. Nachträgliche Bildung von Untergemeinschaften .....	1472
1. Nachtragsvereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG .....	1472
2. Durch Eigentümerbeschluss .....	1472
VI. Prozessuales .....	1473
1. Kläger .....	1473
2. Beklagte .....	1474
3. Einleitung eines Aktivprozesses .....	1474
<b>§ 45. Wohnungs- und Teilerbbaurechte .....</b>	<b>1475</b>
I. Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten .....	1475
1. Begriff des Erbbaurechts .....	1475
2. Rechtsverhältnis Grundstück – Erbbaurecht .....	1475
3. Arten der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten .....	1477
4. Erbbaurecht als Gegenstand der Teilung .....	1479
5. Auswirkung der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten auf eingetragene Rechte insbesondere die Erbbauzinsreallast .....	1483

II. Belastung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten .....	1485
III. Änderung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten .....	1486
IV. Beendigung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten .....	1487
1. Beendigung aus wohnungseigentumsrechtlicher Veranlassung .....	1487
2. Beendigung aus erbbaurechtlicher Veranlassung .....	1488
3. Keine Beendigungstatbestände für Wohnungs- und Teilerbbaurechte .....	1490
<b>§ 46. Dauerwohn- und Nutzungsrecht .....</b>	<b>1492</b>
I. Einführung zum Dauerwohn- und Nutzungsrecht .....	1493
II. Begriff und Inhalt des Dauerwohn- und Nutzungsrechtes .....	1494
1. Dauerwohnrecht .....	1494
2. Dauernutzungsrecht .....	1495
3. Mischformen und Umwandlung .....	1495
4. Pfändung und Verpfändung .....	1495
5. Verhältnis zum Wohnungseigentum .....	1495
6. Abgrenzung .....	1496
III. Begründung und Untergang von Dauerwohnrechten .....	1496
1. Inhalt .....	1496
2. Gegenstand .....	1497
3. Anlagen zur Eintragungsbewilligung .....	1498
4. Prüfungsrecht und -pflicht des Grundbuchamtes .....	1499
5. Berechtigter eines Dauerwohnrechtes .....	1499
6. Untergang .....	1500
7. Herausgabe .....	1500
IV. Gesetzlicher Inhalt des Dauerwohnrechtes .....	1500
1. Allgemeines .....	1500
2. Rechte und Pflichten des Eigentümers .....	1501
3. Rechte und Pflichten des Berechtigten .....	1501
4. Verjährung .....	1505
V. Dauerwohnvertrag (Grundgeschäft) .....	1505
1. Allgemeines .....	1505
2. Entgelt .....	1506
3. Heimfallanspruch .....	1507
4. Verdinglichung .....	1509
VI. Übertragung des Grundstücks .....	1510
1. Durch Rechtsgeschäft .....	1510
2. Zwangsversteigerung .....	1510
VII. Sondervorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	1511
VIII. Belastung eines Erbbaurechtes mit einem Dauerwohnrecht .....	1511
IX. Timesharing (Teilzeitwohnrechtsverträge) .....	1511
X. Prozess .....	1512
XI. Gerichtsgebühren .....	1512
1. Gericht .....	1512
2. Notar .....	1512
XII. Abdingbarkeit .....	1513
<b>§ 47. Wohnungseigentum und Timesharing .....</b>	<b>1514</b>
I. Einleitung .....	1514
II. Die materielle Rechtslage des Timesharing .....	1515
III. Die Gestaltung in der Form des Wohnungseigentums .....	1517
IV. Die Verwaltungsorgane im Wohnungseigentumsbereich .....	1517
1. Verwaltung .....	1517
2. Verwaltungsbeirat .....	1518

3. Wohnungseigentümersversammlung .....	1519
V. Veräußerungszustimmung .....	1522
VI. Gewerbliche Tätigkeiten .....	1522
VII. Entziehung des Wohnungseigentums .....	1523
VIII. Zahlungsverpflichtungen .....	1524
IX. Schlussbemerkungen .....	1524
<b>§ 48. Heimeinrichtungen .....</b>	<b>1525</b>
I. Heim im Sinne des Heimrechts .....	1525
1. Begriff des Heims .....	1526
2. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte .....	1527
3. Anwendungsbereich des Heimrechts .....	1528
II. Heimbetriebe im Sondereigentum .....	1529
III. Studenten oder Jugendwohnheim .....	1529
IV. Schlussbetrachtung .....	1530
<b>§ 49. Betreutes Wohnen .....</b>	<b>1531</b>
I. Abgrenzung des „Betreuten Wohnens“ vom Heim .....	1531
II. Normgebung .....	1532
III. Nutzung zum Zwecke des „Betreuten Wohnens“ .....	1533
1. Nutzung des Sondereigentums durch den Wohnungseigentümer .....	1534
2. Fremdnutzung des Sondereigentums .....	1535
3. Wegfall der Voraussetzungen bei Personenmehrheiten .....	1535
IV. Beurteilung .....	1535
V. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1536
VI. Bewirtschaftung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	1536
VII. Abschluss von Betreuungsverträgen .....	1536
<b>§ 50. Wohnungseigentum und Boarding-House-Systeme .....</b>	<b>1540</b>
I. Baurechtliche Abgrenzung von Wohnnutzung zum Beherbergungsbetrieb .....	1540
II. Nutzungsverhältnis .....	1541
III. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte .....	1541
IV. Nutzungsvereinbarungen .....	1542
V. Vermittlungsleistungen .....	1542
VI. Ausblick .....	1542
<b>§ 51. Wohnungseigentum bei Hotelanlagen .....</b>	<b>1543</b>
I. Erscheinungsformen .....	1544
II. Abgeschlossenheit .....	1544
1. Begründung von Teileigentum .....	1544
2. Behandlung der für den Hotelbetrieb notwendigen Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen .....	1545
3. Garagen und Stellplätze .....	1545
III. Nutzungsvereinbarungen .....	1546
1. Gemeinschaftseigentum .....	1546
2. Sondereigentum .....	1546
IV. Überlassung des Sondereigentums an Hotelbetrieb .....	1546
1. Verpflichtung in der Gemeinschaftsordnung zur Einzelüberlassung .....	1547
2. Freistellung der Einzelüberlassung .....	1547
3. Überlassung im Rahmen einer Poolgesellschaft .....	1547
4. Abwägung .....	1547

V. Betriebsgesellschaft .....	1548
1. Fremdgesteuerte Betriebsgesellschaft .....	1548
2. Teileigentümer als Gesellschafter der Betriebsgesellschaft .....	1548
VI. Verwaltung der Wohnungseigentümer- beziehungsweise	
Teileigentümergeinschaft .....	1549
1. Verwaltung durch einen klassischen	
Wohnungseigentumsverwalter .....	1549
2. Verwaltung durch Betriebsgesellschaft des Hotels .....	1550
3. Kompetenzabgrenzung zwischen Wohnungseigentumsverwaltung	
und Hotelbetriebsgesellschaft .....	1550
4. Kompetenzabgrenzung zwischen Sondereigentumsverwaltung und	
Hotelbetriebsgesellschaft .....	1551
5. Kostentrennung zwischen Bewirtschaftung der	
Teileigentümergeinschaft und dem Hotelbetrieb .....	1551
6. Verwaltung des Sondereigentums .....	1552
VII. Ausblick .....	1552
<b>§ 52. Dingliche Wohnrechte .....</b>	<b>1553</b>
<b>§ 53. Ferienwohnung .....</b>	<b>1554</b>
I. Einführung .....	1554
II. Wohneigentum vs. Teileigentum .....	1554
1. Ferienwohnung im Wohneigentum .....	1555
2. Ferienwohnung im Teileigentum .....	1556
III. Untersagung der Nutzung als Ferienwohnung .....	1557
1. Einschränkung durch Beschluss .....	1557
2. Einschränkung auf der Grundlage einer Öffnungsklausel .....	1557
3. Einschränkungen durch die Teilungserklärung .....	1558
4. Einschränkung durch Zweckentfremdungssatzungen .....	1558
IV. Untersagung konkreter Beeinträchtigungen .....	1559
1. Ansprüche aus § 14 I Nr. 1 WEG .....	1559
2. Ansprüche aus § 14 II Nr. 2 WEG .....	1559
3. Aktivlegitimation .....	1560
<b>§ 54. Zweckentfremdungsverbot und Medizintourismus .....</b>	<b>1561</b>
I. Einführung .....	1561
II. Öffentlich-rechtliche Zweckentfremdungsverbote .....	1561
1. Rechtsgrundlage und Inhalt .....	1561
2. Nutzungsverbot im Sondereigentum .....	1562
3. Unterlassungsansprüche der Miteigentümer/der	
Wohnungseigentümergeinschaft .....	1563
III. Medizintourismus als Sonderfall (?) .....	1565
<b>§ 55. Genossenschaftliche und gesellschaftsrechtliche Wohnrechte .....</b>	<b>1566</b>
<b>6. Teil Blockheizkraftwerk und Fotovoltaik</b>	
<b>§ 56. Blockheizkraftwerk .....</b>	<b>1567</b>
I. Einführung .....	1567
II. Wohnungseigentumsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten .....	1567
1. Betrieb durch einen Dritten .....	1567
2. Betrieb durch einen (oder mehrere) Eigentümer .....	1569
3. Konsequenzen für den Betrieb .....	1571
4. Abrechnungsfragen .....	1572
5. Betrieb durch die Wohnungseigentümergeinschaft .....	1573

<b>§ 57. Photovoltaikanlage</b> .....	1577
I. Einführung .....	1577
II. Besonderheiten der Photovoltaikanlagen .....	1577
III. Photovoltaikanlage als Zubehör .....	1577
IV. Anspruch auf Installation einer Photovoltaikanlage .....	1578
V. Photovoltaikanlage zur Einnahmenerzielung .....	1578
VI. Umsatzsteuerpflicht .....	1578
VII. Besonderheiten für die Jahresabrechnung .....	1579
VIII. Stromnutzung im Sondereigentum .....	1579
<b>§ 58. Solaranlage</b> .....	1581
I. Einführung .....	1581
1. Eigentumsrechtliche Zuordnung .....	1581
2. Freiland-Solaranlage als Gebäude .....	1582
3. Solaranlage als wesentlicher Bestandteil oder Scheinbestandteil .....	1582
4. Solaranlagen als Gemeinschaftsvermögen .....	1583
5. Solaranlagen als Zubehör .....	1583
6. Auswirkung auf Verkaufsvorgänge .....	1583
7. Mietrechtliche Besonderheiten .....	1584
II. Wohnungseigentumsrechtliche Zulässigkeit .....	1584
III. Anspruch auf Installation einer Solaranlage .....	1586
IV. Verantwortlicher für die (nachträgliche) Installation .....	1587
V. Nachbarrechtliche Abwehransprüche .....	1587
<b>7. Teil. Steuerrecht und öffentliche Abgaben</b>	
<b>§ 59. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen</b> .....	1591
I. Überblick .....	1591
II. Betriebsvermögen .....	1592
1. Notwendiges Betriebsvermögen .....	1593
2. Grundstücksteile von untergeordnetem Wert .....	1593
3. Gewillkürtes Betriebsvermögen .....	1594
4. Zuführung zum und Ausscheiden aus dem Betriebsvermögen .....	1595
III. Privatvermögen .....	1595
IV. Sonderproblem Betriebsaufspaltung .....	1596
V. Steuerliche Folgen .....	1596
1. Privatvermögen .....	1596
2. Betriebsvermögen .....	1597
<b>§ 60. Steuerliche Bewertung</b> .....	1599
I. Einheitsbewertung als „Auslaufmodell“ .....	1600
1. Hintergrund der Einheitsbewertung .....	1600
2. Wegfall der Einheitsbewertung .....	1600
II. Überblick über das Bewertungsgesetz .....	1602
III. Allgemeine Vorschriften im Bewertungsgesetz .....	1603
1. Wirtschaftliche Einheit .....	1603
2. Gemeiner Wert .....	1603
3. Vermögensarten .....	1603
IV. Bewertung von Sondereigentum für die Zwecke der Erbschaft- Schenkungsteuer und der Grunderwerbsteuer .....	1604
1. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	1604
2. Grunderwerbsteuer .....	1605
3. Verfahrensrecht: .....	1606

4. Bewertung .....	1606
V. Bewertung von Sondereigentum für die Zwecke der Grundsteuer (Bundesmodell) .....	1608
1. Grundstücksarten (§ 249 BewG) .....	1608
2. Bewertungsverfahren (250 BewG) .....	1608
3. Mindestwert (§ 251 BewG)/Bodenwert (§ 247 BewG) .....	1608
4. (Vereinfachtes) Ertragswertverfahren (§§ 252–257 BewG) .....	1608
VI. Bewertung von Sondereigentum nach der bisherigen	
Einheitsbewertung (bis 2024 für die Zwecke der Grundsteuer) .....	1612
1. Bewertungsvorschriften für Grundbesitz .....	1612
2. Einheitswert für Wohn- und Teileigentum .....	1612
3. Bewertungsverfahren .....	1613
<b>§ 61. Einkommensteuer der Sondereigentümer</b> .....	1615
I. Einkünfteermittlung, Gegenstand der Besteuerung .....	1616
II. Laufende Besteuerung .....	1616
1. Selbstnutzende Eigentümer .....	1616
2. Vermietung des Sondereigentums als Vermögensverwaltung .....	1620
3. Vermietung des Sondereigentums als gewerbliche Tätigkeit .....	1632
III. Erwerb und Veräußerung von Sondereigentum .....	1633
1. Sondereigentum im Privatvermögen .....	1633
2. Gewerblicher Grundstückshandel, § 15 EStG .....	1636
<b>§ 62. Umsatzsteuer</b> .....	1640
I. Grundstruktur der Umsatzsteuer .....	1640
1. Steuerbarkeit der Umsätze .....	1641
2. Steuerbefreiung von Umsätzen .....	1641
II. Vermietung und Verpachtung von Sondereigentum .....	1641
1. Steuerbarer Umsatz .....	1641
2. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG .....	1641
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. b, c UStG .....	1644
4. Gesetzliche Ausnahmen von der Befreiung .....	1644
5. Verzicht auf die Steuerbefreiung .....	1645
III. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken .....	1647
1. Grundstücksveräußerung als Geschäftsveräußerung im Ganzen ....	1647
2. Steuerbefreiung des § 4 Nr. 9 lit. a UStG .....	1649
3. Verzicht auf die Steuerbefreiung nach §§ 9 Abs. 1 und 2 UStG ....	1649
<b>§ 63. Gewerbesteuer</b> .....	1650
I. Allgemeines .....	1650
II. Steuergegenstand: Gewerbebetrieb .....	1651
1. Gewerbebetrieb kraft Rechtsform .....	1651
2. Art der Einkünfteerzielung .....	1651
3. Gewerblich geprägte Personengesellschaften .....	1651
4. Konzernverhältnisse: Organschaft .....	1651
III. Steuerbefreiungen .....	1651
IV. Steuerschuldner: Persönliche Steuerpflicht .....	1652
V. Besteuerungsgrundlage .....	1652
1. Ausgangspunkt Gewerbeertrag .....	1652
2. Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen .....	1652
3. Veräußerungs- und Aufgabegewinne .....	1653
VI. Berücksichtigung steuerlicher Verluste .....	1653
VII. Berechnung des Gewerbesteuermeßbetrages und der Gewerbesteuer .....	1653

VIII. Verfahren/Zuständigkeiten .....	1653
IX. Zerlegung .....	1654
X. Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer nach § 35 EStG .....	1654
XI. Gewerbesteuerrisiko Betriebsaufspaltung .....	1654
1. Begründung einer Betriebsaufspaltung .....	1654
2. Folgen der Betriebsaufspaltung .....	1655
XII. Fotovoltaikanlagen/Blockheizkraftwerke .....	1655
<b>§ 64. Grunderwerbsteuer .....</b>	<b>1657</b>
I. Gegenstand der Grunderwerbsteuer .....	1658
1. Erwerbsvorgänge .....	1658
2. Erwerb der Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) .....	1659
II. Steuerbefreiungen .....	1660
1. Begründung von Sondereigentum .....	1661
2. Aufhebung der Gemeinschaft .....	1662
3. Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung .....	1663
4. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung .....	1663
5. Übertragungen auf eine Gesamthand oder von einer Gesamthand .....	1663
III. Bemessungsgrundlage, Steuerberechnung .....	1664
1. Gegenleistung .....	1664
2. Bestimmung der Gegenleistung .....	1666
3. Steuerberechnung, Steuersatz .....	1668
IV. Steuerschuld, Entstehung der Steuer, Fälligkeit .....	1669
1. Steuerschuldner .....	1669
2. Entstehung der Steuer .....	1669
3. Fälligkeit der Steuer .....	1669
V. Verfahrensrecht .....	1669
1. Nichtfestsetzung/Aufhebung der Steuer .....	1669
2. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen .....	1670
3. Anzeigepflichten .....	1670
4. Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	1670
<b>§ 65. Grundsteuer .....</b>	<b>1671</b>
I. Neuregelung der Grundsteuer .....	1671
1. Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts .....	1671
2. Neue Bewertungsregeln .....	1672
3. Zeitlicher Ablauf .....	1672
II. Änderungen im Grundsteuergesetz .....	1672
III. Grundsteuer als Realsteuer .....	1673
IV. Grundsteuer als Gemeindesteuer .....	1673
V. Steuergegenstand: Grundbesitz .....	1673
VI. Steuerbefreiungen – Ausnahmen und Rückausnahmen .....	1674
VII. Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer .....	1674
VIII. Steuerschuldner/Persönliche und dingliche Haftung .....	1674
IX. Besteuerungsgrundlage .....	1674
1. Steuermesszahl .....	1675
2. Grundstücksart Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 4 BewG) .....	1675
3. Grundstücksart Teileigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 5 BewG) .....	1675

X. Veranlagung der Steuermessbeträge .....	1675
1. Hauptveranlagung (§ 16 GrStG) .....	1675
2. Neuveranlagung (§ 17 GrStG) .....	1675
3. Nachveranlagung (§ 18 GrStG) .....	1676
XI. Steuerliche Bewertung .....	1676
XII. Verfahren/Rechtsbehelfe .....	1676
1. Veranlagung der Steuermessbescheide .....	1676
2. Verfahren bei der Steuerfestsetzung, Rechtsbehelfe .....	1676
XIII. Fälligkeit, Vorauszahlungen .....	1677
XIV. Billigkeitserlass .....	1677
1. Erlass für Kulturgut und Grünanlagen .....	1677
2. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderungen .....	1677
3. Erlass nach allgemeinen Vorschriften .....	1677
<b>§ 66. Zweitwohnungsteuer .....</b>	<b>1678</b>
I. Zweck .....	1678
II. Rechtsgrundlagen .....	1679
1. Gemeindesteuer .....	1679
2. Satzung oder Gesetz? Unterschiedliche Grundlagen .....	1679
3. Umsetzung durch die Gemeinden .....	1679
III. Steuergegenstand .....	1680
1. Begriff der Wohnung .....	1680
2. Zweitwohnung .....	1680
3. Innehaben .....	1680
4. Mischnutzung .....	1681
5. Ferienwohnungen .....	1681
6. Leerstand .....	1682
7. Zwingende tatbestandlich Ausnahmen .....	1682
IV. Persönliche Steuerpflicht .....	1683
V. Bemessungsgrundlage .....	1683
VI. Steuertarif .....	1684
VII. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen .....	1684
VIII. Entstehen der Steuer .....	1684
IX. Verfahrensrecht .....	1684
1. Steuererklärung/Erhebung der Steuer .....	1684
2. Rechtsschutz .....	1685
X. Verhältnis der Zweitwohnungsteuer zur Einkommensteuer .....	1685
<b>§ 67. Erbschaft- und Schenkungsteuer .....</b>	<b>1686</b>
I. Steuerpflicht .....	1686
1. Steuerpflichtige Vorgänge .....	1686
2. Persönliche Steuerpflicht .....	1687
3. Erwerb von Todes wegen .....	1687
4. Schenkungen unter Lebenden .....	1687
5. Entstehung der Steuer .....	1687
II. Wertermittlung .....	1687
1. Bemessungsgrundlage .....	1687
2. Wertermittlung zum Bewertungsstichtag .....	1687
3. Anwendbarkeit der Bewertungsregeln .....	1688
4. Steuerbefreiungen .....	1688
III. Berechnung der Steuer .....	1689
1. Berücksichtigung früherer Erwerbe .....	1689
2. Steuerklassen und Freibeträge .....	1689

IV. Übersicht: Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs und der Erbschaftsteuer .....	1690
1. Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs .....	1690
2. Ermittlung der festzusetzenden Erbschaftsteuer .....	1690
V. Bewertung von Sondereigentum .....	1691
VI. Verfahrensrecht .....	1691
1. Anzeigepflichten .....	1691
2. Steuererklärungspflicht .....	1691
3. Örtliche Zuständigkeit .....	1692
VII. Praxisfall: Vorweggenommene Erbfolge .....	1692
1. Motivlage .....	1692
2. Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt .....	1692
<b>§ 68. Vermögensteuer</b> .....	1694
<b>§ 69. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Steuern</b> .....	1695
I. Angesprochene Steuerarten .....	1696
II. Einkommensteuer .....	1696
1. Verfahren: Einheitliche und gesonderte Feststellung .....	1697
2. Die „nichtunternehmerische“ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1698
3. Die „nach außen unternehmerisch“ tätige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1700
4. Steuervergünstigungen für Denkmalschutz (§ 10f EStG) .....	1701
III. Umsatzsteuer .....	1702
1. Unternehmereigenschaft der Gemeinschaft .....	1702
2. Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Eigentümer .....	1702
3. Leistungen Dritter an die Gemeinschaft .....	1705
4. Leistungen des Verwalters .....	1706
5. Option zur Umsatzsteuer gem. § 9 Abs. 1, § 4 Nr. 13 UStG .....	1706
6. Folgen der Option .....	1708
7. Die „nach außen unternehmerisch tätige“ Gemeinschaft .....	1710
8. Hintergrund und Folgen des EuGH-Urteils vom 17.12.2020 .....	1712
IV. Gewerbesteuer .....	1713
V. Grundsteuer .....	1713
<b>§ 70. Steuerrechtliche Haftung des Verwalters</b> .....	1714
I. Der Verwalter als gesetzlicher Vertreter und Vermögensverwalter .....	1714
II. Steuerliche Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1714
III. Steuerliche Haftung des Verwalters .....	1715
1. Voraussetzung des § 69 AO .....	1715
2. Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis .....	1715
3. Schaden für den Fiskus .....	1715
IV. Rechtsfolgen/Umfang der Haftung .....	1716
1. Haftung des Verwalters .....	1716
2. Haftung der WEG bei Steuerhinterziehung oder leichtfertige Steuerverkürzung .....	1716
V. Haftungsbescheid .....	1716
1. Rechtsnatur .....	1716
2. Form und Inhalt .....	1716
3. Ermessensentscheidung .....	1717
4. Zahlungsaufforderung .....	1717
VI. Rechtsschutz gegen Haftungsbescheid und Zahlungsaufforderung .....	1718

VII. Duldungsbescheid .....	1718
<b>§ 71. Einheitliche und gesonderte Feststellungen .....</b>	<b>1719</b>
I. Feststellung von Besteuerungsgrundlagen .....	1719
1. Besteuerungsgrundlagen .....	1719
2. Steuerliche Zurechnung .....	1719
3. Einheitlich und gesonderte Feststellung .....	1720
4. Besondere gesonderte Feststellung .....	1720
5. Ergänzungsbescheid .....	1720
II. Gesonderte Feststellung .....	1720
1. Gesonderte Feststellung von Einheitswerten .....	1720
2. Gesonderte Feststellung bei mehreren Beteiligten .....	1721
3. Steuerliche Zurechnung .....	1723
III. Verfahren .....	1724
1. Feststellungserklärung – Abgabefristen/Form .....	1724
2. Fälle von geringer Bedeutung .....	1724
3. Empfangsbevollmächtigung .....	1724
IV. Wirkung der Feststellungsbescheide, Rechtsmittel .....	1725
<b>§ 72. Steuerrechtliches Rechtsmittelverfahren .....</b>	<b>1726</b>
I. Außergerichtliches Rechtsmittelverfahren .....	1727
1. Der „Steuerbescheid“ .....	1727
2. Einspruch und andere Rechtsmittel .....	1728
3. Statthaftigkeit des Einspruchs .....	1728
4. Einspruch gegen den „richtigen Bescheid“ .....	1729
5. Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	1731
6. Rechtsfolgen des Einspruchs .....	1734
7. Verfahrensvorschriften .....	1734
8. Rücknahme des Einspruches .....	1735
9. Geänderter Steuerbescheid während des Einspruchsverfahrens .....	1736
10. Einspruchsentscheidung .....	1736
II. Tatsächliche Verständigung .....	1737
III. Finanzgerichtliches Verfahren .....	1738
1. Klageverfahren .....	1738
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	1741
3. (Faktische) Besonderheiten im Verfahrensablauf .....	1742
IV. Vorläufiger Rechtsschutz – Aussetzung der Vollziehung .....	1743
1. Verwaltungsverfahren .....	1743
2. Gerichtliche Eilverfahren .....	1744
<b>§ 73. Grundlagen der öffentlichen Abgaben .....</b>	<b>1746</b>
I. Begriff der öffentlichen Abgaben .....	1746
II. Begriff der öffentlichen Lasten .....	1746
III. Bedeutung für die Haftung der Wohnungseigentümer .....	1748
IV. Abgrenzung zur privatrechtlichen Entgeltspflicht .....	1749
<b>§ 74. Erschließungsbeiträge .....</b>	<b>1750</b>
I. Überblick .....	1750
II. Erhebung des Erschließungsbeitrags .....	1750
III. Persönliche Beitragspflicht .....	1751
IV. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums .....	1752
<b>§ 75. Kommunalabgaben .....</b>	<b>1753</b>
I. Abgabengesetze der Länder .....	1753
II. Beitrags- und Gebührensatzung .....	1753

III. Beitrags- und Gebührensschuldner .....	1753
1. Beiträge .....	1756
2. Benutzungsgebühren .....	1756
IV. Wahrnehmungspflicht der Gemeinschaft .....	1758
1. Erfüllungsübernahme im Innenverhältnis .....	1758
2. Wahrnehmungspflicht im Außenverhältnis? .....	1759
3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1759
4. Verteilungsschlüssel .....	1760
V. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums .....	1760
<b>§ 76. Gebühren des Bezirksschornsteinfegers .....</b>	<b>1762</b>
I. Erhebung der Gebühren .....	1762
II. Persönliche Kostentragungspflicht .....	1762
III. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums .....	1762
IV. Anforderung der Gebühren .....	1763
<b>§ 77. Wertausgleich nach § 25 BBodSchG .....</b>	<b>1764</b>
I. Ausgleichspflicht .....	1764
II. Ausgleichsbetrag .....	1764
III. Persönliche Ausgleichspflicht der Wohnungseigentümer .....	1765
IV. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums .....	1765
<b>§ 78. Verwaltungsverfahren und -vollstreckung .....</b>	<b>1766</b>
I. Verfahren nach der Abgabenordnung .....	1766
II. Vollstreckungsvoraussetzungen .....	1766
1. Vollstreckbarer Leistungs- oder Duldungsbescheid .....	1767
2. Fälligkeit der Geldforderung .....	1768
3. Ablauf der Wochenfrist .....	1768
4. Mahnung .....	1768
III. Vollstreckungshindernisse .....	1768
IV. Vollstreckung in das bewegliche Vermögen .....	1769
V. Vollstreckung in das Wohnungseigentum .....	1769
1. Allgemeines .....	1769
2. Zwangsversteigerung .....	1769
3. Zwangssicherungshypothek .....	1771
4. Zwangsverwaltung .....	1773
VI. Rechtsschutz .....	1773
<b>8. Teil. Baurecht</b>	
<b>§ 79. Öffentliches Baurecht .....</b>	<b>1777</b>
I. Allgemeine Grundsätze .....	1777
1. Genehmigungspflichtigkeit baulicher Maßnahmen .....	1777
2. Art der Genehmigung .....	1779
3. Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen .....	1781
II. Baulasten .....	1784
1. Begriff .....	1784
2. Arten .....	1784
3. Entstehung .....	1784
4. Rechtswirkungen .....	1785
5. Löschung .....	1785
6. Wohnungseigentümergeinschaft .....	1786
III. Umlegungsverfahren .....	1786
1. Begriff .....	1786
2. Arten .....	1786

3. Verfahren .....	1787
4. Wohnungseigentümergeinschaft .....	1788
IV. Einzelfragen für die Wohnungseigentümergeinschaft .....	1789
1. Bauliche Veränderungen .....	1789
2. Adressat von Ordnungsverfügungen .....	1789
3. Abwehr störender Bebauung/Nutzungen .....	1790
4. Wohnungseigentümergeinschaft als Bauherrin .....	1791
<b>§ 80. Privates Baurecht .....</b>	<b>1794</b>
I. Grundlagen .....	1795
1. Anwendbare Vorschriften .....	1795
2. BGB-Bauverträge .....	1795
3. VOB/B-Vertrag .....	1813
II. Wohnungseigentum .....	1817
1. Auftraggeber .....	1818
2. Beschlüsse .....	1818
3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1820
4. Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher iSv § 13 BGB .....	1822
5. Haftung für Werklohnforderung des Unternehmers .....	1824
6. Prozessuale Besonderheiten .....	1824
<b>§ 81. Denkmalschutz und Wohnungseigentum .....</b>	<b>1831</b>
I. Einleitung .....	1831
II. Denkmalschutz .....	1832
1. Historisches .....	1832
2. Denkmalbegriff/Denkmaleigenschaft .....	1832
3. Denkmalschutzrechtliche Konsequenzen .....	1833
4. Wirtschaftlichkeit/Zumutbarkeit der Kostenhöhe .....	1834
5. Sanktionsmechanismen .....	1834
III. Wohnungseigentumsrechtliche Kollisionspunkte .....	1835
1. Fenster .....	1835
2. Rolladenmontage/Sonnenschutzeinrichtungen .....	1836
3. Solaranlagen .....	1836
4. Fassadensanierung .....	1836
5. Dachsanierung .....	1837
6. Antennen und Satellitenanlagen .....	1837
IV. Wohnungseigentumsrechtliche Umsetzung und Problembehandlung .....	1837
1. Zustellungsfragen .....	1838
2. Klagebefugnis gem. § 42 Abs. 2 VwGO .....	1838
3. Verpflichteter denkmalschutzrechtlicher Unterlassungs- bzw. Instandsetzungsverfügungen .....	1839
4. Beschlussfassung/denkmalenschutzrechtliche Unbedenklichkeit .....	1840
5. Wohnungseigentumsrechtliche Bindungswirkung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen .....	1840
6. Fehlende denkmalschutzrechtliche Auflage/Auswirkung auf das Entschließungsermessen .....	1841
7. Gestaltungsmöglichkeiten in der Gemeinschaftsordnung .....	1842
<b>§ 82. Urheberrecht .....</b>	<b>1843</b>
I. Einleitung .....	1843
II. Anwendbarkeit des Urheberrechtsgesetzes auf Bauwerke .....	1844
1. Urheberrechtsschutz für ein Bauwerk .....	1844

2. Rechtsfolgen bei bestehendem Urheberrechtsschutz .....	1846
3. Wohnungseigentumsrechtliche Bezugspunkte .....	1848
4. Rechtsfolgen im Falle der Verletzung von Urheberpersönlichkeitsrechten des Architekten .....	1849
5. Wohnungseigentumsrechtliche Konsequenzen .....	1851
6. Verjährung/Rechtsweg .....	1851
III. Exkurs Kabelweitersendungsrecht .....	1852
<b>§ 83. Milieuschutzsatzungen und Aufteilungsverbote .....</b>	<b>1854</b>
I. Arten von Erhaltungsgebieten .....	1854
II. Verfahren .....	1855
III. Materielle Voraussetzungen .....	1856
1. Städtebauliches Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) .....	1856
2. Soziales Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) .....	1856
3. Sanierungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) .....	1857
IV. Rechtsfolgen .....	1857
1. Genehmigungsvorbehalt .....	1857
2. Aufteilungs- bzw. Umwandlungsverbot .....	1861
3. Vorkaufsrecht .....	1863
<b>§ 84. Verwaltungsverfahren .....</b>	<b>1865</b>
I. Einleitung .....	1865
II. Ziele und Aufbau der Verwaltungsverfahrensgesetze .....	1866
III. Verwaltungsverfahren und die Bezüge zum Wohnungseigentumsrecht .....	1867
1. Systematik .....	1867
2. Sachentscheidungsvoraussetzungen .....	1868
3. Verfahrensablauf und Verfahrensgrundsätze .....	1872
IV. Verwaltungsakt als Konkretisierung des Gesetzesvollzugs .....	1876
1. Grundform, Nebenbestimmungen und Zusicherung .....	1876
2. Bestimmtheit, Ermessen, Begründungspflicht, Bekanntgabe und Bestandskraft .....	1878
3. Öffentlich-rechtlicher Vertrag .....	1884
4. Förmliches Verwaltungsverfahren und Planfeststellungsverfahren .....	1886
<b>§ 85. Widerspruchsverfahren und verwaltungsrechtliches Klageverfahren ...</b>	<b>1887</b>
I. Einleitung .....	1887
II. Das Widerspruchsverfahren zwischen Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess .....	1888
1. Grundzüge .....	1888
2. Sachentscheidungsvoraussetzungen des Widerspruchsverfahrens ...	1889
3. Begründetheit .....	1894
4. Ablauf des Widerspruchsverfahrens .....	1895
III. Verwaltungsrechtliches Prozessverfahren .....	1896
1. Überblick .....	1896
2. Anfechtungs- und Verpflichtungsklage .....	1896
3. Begründetheit von Anfechtungs- und Verpflichtungsklage .....	1903
4. Einstweiliger Rechtsschutz .....	1903
IV. Rechtsmittel .....	1904
V. Feststellungs-, Leistungs- und Unterlassungsklage .....	1904
1. Feststellungsklage .....	1904
2. Leistungs- und Unterlassungsklage .....	1905

VI. Normenkontroll- und Planfeststellungsverfahren .....	1905
<b>9. Teil. Arbeits- und Sozialrecht</b>	
<b>§ 86. Arbeitsrecht .....</b>	<b>1907</b>
I. Einleitung .....	1907
1. Begriffsbestimmung .....	1908
2. Vertragsabschluss .....	1908
3. Kündigungsschutz .....	1909
4. Vertragsabwicklung .....	1909
5. Streitigkeiten .....	1911
II. Der Mindestlohn .....	1911
1. Arbeitnehmerbegriff .....	1912
2. Abdingbarkeit .....	1914
3. Zahlungspflichten .....	1915
4. Nebenpflichten des Arbeitgebers .....	1916
5. Haftung .....	1917
III. Arbeitszeit .....	1918
1. Sonn- und Feiertage .....	1918
2. Ruhezeiten und Pausen .....	1919
3. Verstöße .....	1919
IV. Hausmeisterwohnung .....	1919
1. Werkmietwohnung .....	1920
2. Werkdienstwohnung .....	1921
3. Betriebskostenabrechnung .....	1923
4. Verfahrensrecht .....	1923
<b>§ 87. Sozialrecht .....</b>	<b>1925</b>
I. Insolvenzgeldumlage .....	1925
II. Haushaltsscheckverfahren .....	1925
III. Selbständige Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters .....	1926
IV. Geringfügige und kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse .....	1926
1. Einleitung .....	1926
2. Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse .....	1926
3. Kurzfristige Beschäftigungen .....	1927
4. Arbeitsrechtliche Vorgaben .....	1927
5. Steuerrecht .....	1927
6. Sozialrecht .....	1928
<b>10. Teil. Besondere Vorschriften</b>	
<b>§ 88. Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Stand der Kommentierung:</b>	
<b>5. Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung</b>	
<b>22.9.2021 .....</b>	<b>1929</b>
I. Einleitung .....	1929
II. Anwendungsbereich, § 2 TrinkwV .....	1930
III. Begriffsbestimmungen, § 3 TrinkwV .....	1930
1. Trinkwasser, § 3 Nr. 1a TrinkwV .....	1930
2. Wasserversorgungsanlage, § 3 Nr. 2e TrinkwV .....	1930
3. Trinkwasser-Installation, § 3 Nr. 3 TrinkwV .....	1931
4. Aufbereitungsstoffe, § 3 Nr. 8 TrinkwV .....	1931
5. Technischer Maßnahmewert, § 3 Nr. 9 TrinkwV .....	1931
6. Gewerbliche Tätigkeit, § 3 Nr. 10 TrinkwV .....	1932
7. Öffentliche Tätigkeit, § 3 Nr. 11 TrinkwV .....	1932

8. Großanlage zur Trinkwassererwärmung, § 3 Nr. 12 TrinkwV .....	1933
9. Begriffe „schriftlich“, „unverzüglich“ und „auf Datenträgern“ .....	1933
IV. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen .....	1934
1. Adressat der Trinkwasserverordnung .....	1934
2. Generalklausel, § 4 Abs. 1 TrinkwV .....	1934
3. Pflichten bei der Zugabe von Aufbereitungsstoffen, § 11 Abs. 7 TrinkwV .....	1935
4. Vorlagepflicht, § 13 Abs. 3 TrinkwV und Anzeigepflicht, § 13 Abs. 4 TrinkwV .....	1936
5. Untersuchungspflicht in Bezug auf Legionella spec., § 14b TrinkwV .....	1937
6. Unverzügliche Aufzeichnungspflichten, § 15 Abs. 3 TrinkwV .....	1940
7. Besondere Anzeige- und Handlungspflichten, § 16 TrinkwV .....	1941
8. Pflichten aus Anforderungen an Anlagen, § 17 TrinkwV .....	1948
9. Informationspflichten, § 21 Abs. 1 TrinkwV .....	1950
<b>§ 89. Heizkostenverordnung (HeizkostenV) .....</b>	<b>1952</b>
I. Einleitung .....	1952
II. Anwendungsbereich .....	1953
1. Sachlicher Anwendungsbereich .....	1953
2. Personeller Anwendungsbereich .....	1953
III. Vorrang der HeizkostenV .....	1954
1. Vorrang vor dem Binnenrecht der Wohnungseigentümer .....	1954
2. Konkretisierungspflicht .....	1955
3. Verstöße gegen die HeizkostenV .....	1955
4. Ausnahmen .....	1957
IV. Umsetzung der HeizkostenV .....	1959
1. Festlegung des Verteilerschlüssel .....	1959
2. Einzelfragen bei der Kostenverteilung .....	1964
3. Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	1965
4. Mitteilungs- und Informationspflichten .....	1968
5. Zulässigkeit und Umfang der Datenverarbeitung .....	1970
6. Besonderheiten beim vermieteten Wohnungseigentum .....	1970
<b>§ 90. Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....</b>	<b>1973</b>
I. Einleitung .....	1974
II. Zweck, Ziel und Systematik (§ 1 GEG) .....	1976
III. Anwendungsbereich (§ 2 GEG) .....	1976
IV. Begriffsbestimmungen (§ 3 GEG) .....	1977
V. Verantwortliche im Sinne des GEG (§ 8 GEG) .....	1978
VI. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen .....	1979
1. Anforderungen an bestehende Gebäude .....	1979
2. Anforderungen an Anlagen .....	1987
3. Anforderungen zum Energieausweis .....	1990
4. Umsetzung der Anforderungen des GEG innerhalb der WEG .....	1992
5. Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG) .....	1995
VII. Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-E) (Stand: 20 April 2023) .....	1996
1. Ziele des Gesetzes .....	1996
2. Anforderungen an bestehende Heizungsanlagen .....	1997
3. Anforderungen an neue Heizungsanlagen (§ 70 bis § 70m GEG-E) .....	2000
4. Umsetzung der Pflichten innerhalb der WEG .....	2010
5. Sonderfall: Etagenheizungen .....	2012

6. Regelungen zum Mieterschutz (§ 71o GEG-E)	2021
7. Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG-E)	2023
<b>§ 91. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)</b>	2025
I. Einleitung	2025
II. Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen (§§ 1 und 2 GEIG)	2025
III. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen	2026
1. Pflichten für bestehende Gebäude	2026
2. Umsetzung der Anforderungen des GEIG innerhalb der WEG	2029
3. Bußgeldvorschriften (§ 15 GEIG)	2030
<b>§ 92. Wärmelieferverordnung (WärmeLV)</b>	2031
I. Einleitung	2031
II. Anwendungsbereich, § 1 WärmeLV	2032
III. Problematik bei vermietetem Wohnungseigentum	2034
IV. Anspruch des vermietenden Wohnungseigentümers auf Einhaltung der Anforderungen des § 556c BGB und der WärmeLV	2035
V. Auskunftsanspruch, § 5 WärmeLV	2036
VI. Berechnung der Kostenneutralität, §§ 8 bis 10 WärmeLV	2037
1. Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung, § 8 WärmeLV	2037
2. Ermittlung der Betriebskosten der Eigenversorgung, § 9 WärmeLV	2038
3. Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung, § 10 WärmeLV	2038
VII. Lösungsansätze zur Kostenneutralität	2039
VIII. Umstellungsankündigung, § 11 WärmeLV	2040
<b>§ 93. Sonstige Sicherheitsverordnungen</b>	2042
I. Mess- und Eichgesetz (MessEG)	2042
1. Einleitung	2042
2. Anzeigepflicht, § 32 MessEG	2042
3. Weitere Pflichten des MessEG	2045
II. Weitere Sicherheitsverordnungen	2046
<b>§ 94. Umwandlungen (Aufteilung in Wohnungseigentum und Mietrecht)</b>	2047
I. Überblick	2048
II. Mietverträge	2048
1. Überblick	2048
2. Eine „Sondereigentumseinheit“, eine Mietsache	2048
3. Mehrere „Sondereigentumseinheiten“, eine Mietsache	2048
4. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum, eine Mietsache	2049
5. Sondernutzungsrecht, Sondereigentum, eine Mietsache	2050
6. Gemeinschaftliches Eigentum, eine Mietsache	2051
7. Miteigentümer als Vermietergemeinschaft	2051
8. Rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin	2052
III. Vorkaufsrechte	2052
1. Überblick	2052
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte nach § 577 BGB	2052
3. Vereinbarte Vorkaufsrechte	2055
4. Vorkaufsrecht der Gemeinden	2056
IV. Kündigungsschutz nach einer Aufteilung in Wohnungseigentum	2056
1. Allgemeines	2056

2. Tatbestandsvoraussetzungen .....	2056
3. Rechtsfolge .....	2057
4. „Münchener Modell“ (§ 577a BGB) .....	2057
5. Öffentlich geförderter Wohnraum .....	2058
V. Laufende Verträge des „Altvermieters“ .....	2058
1. Problemstellung .....	2058
2. Schuldübernahme .....	2058
VI. Genehmigungen .....	2059
<b>§ 95. DS-GVO/BDSG .....</b>	<b>2060</b>
I. Einleitung .....	2060
II. Begriffsbestimmungen .....	2061
III. Anwendungsbereich der DS-GVO .....	2062
IV. Rollen im Datenschutz .....	2062
1. Wohnungseigentümergeinschaft als Verantwortliche .....	2063
2. Verwalter als Verantwortlicher .....	2063
3. Verhältnis von Gemeinschaft und Verwalter .....	2064
4. Beirat als Verantwortlicher .....	2065
5. Dienstleister .....	2066
V. Grundsätze der Datenverarbeitung .....	2067
1. Rechenschaftspflicht .....	2067
2. Grundsätze gemäß Art. 5 Abs. 1 DS-GVO .....	2067
VI. Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung .....	2068
1. Begriffsbestimmungen .....	2068
2. Daten der Eigentümer .....	2069
3. Daten der Mieter oder Nutzer der Wohnungen .....	2071
VII. Pflichten des Verantwortlichen .....	2072
1. Betroffenenrechte .....	2072
2. Datenschutzbeauftragter .....	2073
3. Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten .....	2074
VIII. Datenschutzverstöße .....	2074
1. Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten .....	2074
2. Meldepflichten .....	2075
IX. Haftung und Sanktionen .....	2075
X. Einzelne Prozesse .....	2076
1. Einsicht in Verwaltungsunterlagen .....	2076
2. Heizkostenverordnung .....	2077
3. Videoüberwachung öffentlicher Bereiche der Anlage .....	2078
4. Verwalterwechsel .....	2080
5. Nutzung von Cloud-Diensten .....	2081
6. Online-Portale .....	2082
7. Eigentümerversammlung .....	2082
8. Veräußerungszustimmung .....	2083
9. Beauftragung von Dienstleistern .....	2084
10. Zensusgesetz 2022 .....	2085
<b>§ 96. Infektionsschutzgesetz .....</b>	<b>2086</b>
I. Einleitung .....	2086
II. Struktur und Einordnung in das ordnungsbehördliche System .....	2086
1. Struktur .....	2086
2. Einordnung in das ordnungsbehördliche System .....	2087
III. Das IfSG im Kontext der Wohnungseigentumsanlage .....	2088
1. Verhütung übertragbarer Krankheiten .....	2088
2. Bekämpfung übertragbarer Krankheiten: .....	2088

3. Schutz des Wassers für den menschlichen Gebrauch .....	2092
<b>§ 97. Weiterleitung von Signalen §§ 15, 20b UrhG .....</b>	<b>2095</b>
I. Einführung und Problemaufriss .....	2095
II. Die „öffentlichen Wiedergabe“ iSd Art. 3 Abs. 1 RL 2001/29/EG und Art. 8 Abs. 2 RL 2006/115/EG im Lichte der Rechtsprechung des EuGH .....	2096
1. Das Tatbestandsmerkmal einer „Handlung der Wiedergabe“ .....	2096
2. Das Tatbestandsmerkmal der „Öffentlichkeit“ und seine Kriterien .....	2097
III. Die Weiterleitung von Signalen nach der Ramses-Entscheides des BGH .....	2099
1. Der Sachverhalt der Ramses-Entscheidung und seine Besonderheiten .....	2099
2. Die Vereinbarkeit der Ramses-Entscheidung mit der Rechtsprechung des EuGH .....	2099
3. Die Resonanz des Schrifttums auf die Ramses-Entscheidung .....	2101
4. Eigene Ansicht: Vereinbarkeit der Ramses-Entscheidung mit den europarechtlichen Vorgaben nach der Rechtsprechung des EuGH .....	2102
5. Die weitere Rechtsprechungsentwicklung im Anschluss an die Ramses-Entscheidung .....	2103
IV. Die Übertragbarkeit der Ramses-Entscheidung auf andere Sachverhaltskonstellationen einer Signalweiterleitung .....	2104
1. Wohnungseigentümergeinschaften jeder Größenordnung .....	2105
2. Wohnungseigentümergeinschaften mit vermieteten Wohneinheiten ....	2105
3. Wohnungseigentümergeinschaften mit einzelnen, gewerblich handelnden Wohnungseigentümern .....	2107
4. Sonderfall: Antennengemeinschaften .....	2107
V. Fragen der (Rück)Abwicklung in der Vergangenheit geschlossener Verträge über das Recht zur Kabelweitersendung .....	2109
1. Rechtliche Möglichkeiten einer Rückabwicklung von Verträgen aufgrund höchstrichterlicher Entscheidungen .....	2109
2. Die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB .....	2110
VI. Prozessuales .....	2114
1. Rückabwicklung von abgeschlossenen Verträge über Kabelweitersenderechte .....	2114
2. Nichtabschluss eines Vertrages über Kabelweitersenderechte in der Vergangenheit .....	2115
Sachverzeichnis .....	2117

