

Bärmann/Pick  
Wohnungseigentumsgesetz



# WEG

## Wohnungseigentumsgesetz

Kommentar

von

**Jost Emmerich**

Richter am Oberlandesgericht, München

**Dr. Kilian Fichtner, LL.M. (London)**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht, München

**Dr. Ron Baer**

Rechtsanwalt und Notar, Berlin

21., vollständig neu bearbeitete Auflage 2025

des von Prof. Dr. Johannes Bärman† begründeten Werkes  
bis zur 19. Auflage fortgeführt von Prof. Dr. Eckhart Pick



C.H. BECK

Zitervorschlag:  
Bärman/Pick/Baer WEG § 1 Rn. 1

**beck.de**

ISBN 978 3 406 77111 8

© 2025 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](https://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

Der „kleine Bärmann“ liegt nun als Kommentar auch zum neuen Wohnungseigentumsrecht vor, das durch das WEMoG im Jahr 2020 von Grund auf geändert worden ist. Die Zielsetzung ist die gleiche geblieben. Der Kommentar soll allen im Wohnungseigentumsrecht tätigen Praktikern eine verlässliche Handreichung bieten. Dafür orientiert sich die Kommentierung an Gesetzestext und Rechtsprechung und soll möglichst tauglich für die tägliche praktische Arbeit sein.

Der Kommentar ist von Prof. Dr. Johannes Bärmann begründet worden. Die erste Auflage erschien noch in den fünfziger Jahren und hatte, so sagt man, einen Umfang von weniger als 100 Seiten. Die 19. Auflage des Werkes erschien im Jahr 2010. Der langjährige alleinige Autor dieses Werkes, Prof. Dr. Eckhart Pick, hatte damit die Kommentierung auf den Stand der WEG-Reform von 2007 gebracht. Dem neuen Autorenteam wurde bald klar, dass das Werk vollständig neu geschrieben werden musste, wenn es der Tradition gerecht werden sollte. Und so entstand in den Jahren 2018 und 2019 die 20. Auflage. In dem Moment, als die Autoren im Februar 2020 die letzten Federstriche unter ihre Kommentierung setzten, wurde der erste Entwurf des WEMoG veröffentlicht.

Die Kommentierung des alten Rechts erhielt auf den letzten Metern deshalb noch eine Kurzkomentierung des neuen Rechts im Anhang. So wurde das Werk der aktuellste Kommentar zum alten Recht und zugleich der erste Kommentar zum neuen Recht. Und so schließt sich der Kreis: Mit der Kurzkomentierung des neuen Rechts im Anhang der 20. Auflage hatte das Werk wieder den Umfang und den Anspruch, der schon für die ersten Auflagen vor 70 Jahren galt.

Nun – nach vier Jahren – erscheint die 21. Auflage. Aufgrund der weitreichenden Änderungen des Wohnungseigentumsrechts mit dem WEMoG war erforderlich, das Werk in den meisten Teilen völlig neu zu schreiben. Rechtsanwalt Dr. Kilian Fichtner aus München hat in der 21. Auflage die Kommentierung der zuvor von RiOLG Wolfgang Dötsch bearbeiteten Teile des Gesetzes übernommen. Wir hoffen, dass die Kommentierung der langen Tradition des Werkes gerecht wird und weiterhin der schnellen und zutreffenden Orientierung im Wohnungseigentumsrecht dient. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) wird in weiten Teilen schlicht als Gemeinschaft bezeichnet. Dies dient der Lesbarkeit. Man möge die darauf beruhende geringe Ungenauigkeit entschuldigen.

Rechtsprechung und Literatur sind bis 1.8.2024 berücksichtigt. Das Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten u.a. wurde bereits berücksichtigt; eine Kommentierung befindet sich bei den Vorschriften der §§ 20, 23 und 48 WEG. Mit der Drucklegung musste freilich gewartet werden, bis der Bundesrat dem Gesetzentwurf der Bundesregierung in der Fassung der

## **Vorwort**

Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses vom 3.7.2024 (BT-Drs. 20/12146), auf dem die Kommentierung basiert, zugestimmt hatte.

Wir danken ganz herzlich Bettina Miszler vom Verlag C.H.Beck für die Betreuung von Werk und Autoren, für die gute Zusammenarbeit und für den unermüdlichen Einsatz, dem das Werk sein Entstehen verdankt.

München und Berlin, im August 2024

*Jost Emmerich  
Kilian Fichtner  
Ron Baer*

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Literaturverzeichnis .....	XIII
Gesetzestext .....	1

### **Wohnungseigentumsgesetz**

Teil 1. Wohnungseigentum .....	23
Abschnitt 1. Begriffsbestimmungen .....	23
Abschnitt 2. Begründung des Wohnungseigentums .....	32
Abschnitt 3. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	65
Abschnitt 4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ....	132
Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht .....	891
Teil 2. Dauerwohnrecht .....	893
Teil 3. Verfahrensvorschriften .....	898
Teil 4. Ergänzende Bestimmungen .....	1109

### **Anhang**

1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....	1147
2. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher .....	1151
3. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	1166
4. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ...	1179
5. Gewerbeordnung .....	1211
Sachverzeichnis .....	1215



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Literaturverzeichnis .....	XIII
Gesetzestext .....	1

## **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)**

### **Teil 1. Wohnungseigentum**

#### **Abschnitt 1. Begriffsbestimmungen**

§ 1 Begriffsbestimmungen .....	23
--------------------------------	----

#### **Abschnitt 2. Begründung des Wohnungseigentums**

§ 2 Arten der Begründung .....	32
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....	34
§ 4 Formvorschriften .....	43
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums .....	45
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums .....	52
§ 7 Grundbuchvorschriften .....	53
§ 8 Teilung durch den Eigentümer .....	58
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	63

#### **Abschnitt 3. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	65
§ 9b Vertretung .....	112

#### **Abschnitt 4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

§ 10 Allgemeine Grundsätze .....	132
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft .....	194
§ 12 Veräußerungsbeschränkung .....	206
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum ..	213
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....	223
§ 15 Pflichten Dritter .....	256
§ 16 Nutzungen und Kosten .....	274
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums .....	326
§ 18 Verwaltung und Benutzung .....	352
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss ...	433
§ 20 Bauliche Veränderungen .....	486
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen .....	543
§ 22 Wiederaufbau .....	574
§ 23 Wohnungseigentümersammlung .....	577

# Inhaltsverzeichnis

§ 24	Einberufung, Vorsitz, Niederschrift .....	629
§ 25	Beschlussfassung .....	667
§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	688
§ 26a	Zertifizierter Verwalter .....	734
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	740
§ 28	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht .....	777
§ 29	Verwaltungsbeirat .....	857

## Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht

§ 30	Wohnungserbbaurecht .....	891
------	---------------------------	-----

### Teil 2. Dauerwohnrecht

§ 31	Begriffsbestimmungen .....	893
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung .....	893
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts .....	894
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten ..	894
§ 35	Veräußerungsbeschränkung .....	894
§ 36	Heimfallanspruch .....	894
§ 37	Vermietung .....	895
§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	895
§ 39	Zwangsversteigerung .....	896
§ 40	Haftung des Entgelts .....	896
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	896
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts .....	897

### Teil 3. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen vor §§ 43 ff. ....	898	
§ 43	Zuständigkeit .....	950
§ 44	Beschlussklagen .....	975
Anhang zu § 44: § 49 GKG Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....	1067	
§ 45	Fristen der Anfechtungsklage .....	1088

### Teil 4. Ergänzende Bestimmungen

§ 46	Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung .....	1109
§ 47	Auslegung von Altvereinbarungen .....	1111
§ 48	Übergangsvorschriften .....	1125
§ 49	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	1144

### Anhang

1.	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....	1147
2.	Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher .....	1151
3.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	1166

## Inhaltsverzeichnis

4. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ...	1179
5. Gewerbeordnung .....	1211
<b>Sachverzeichnis</b> .....	1215

