

Hügel/Elzer  
Wohnungseigentumsgesetz



Beck'sche Kurz-Kommentare

# Wohnungs- eigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauer-  
wohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erläutert von

**Dr. Stefan Hügel**

Notar

Honorarprofessor an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

**Dr. Oliver Elzer**

Vorsitzender Richter am Kammergericht

Das Sachverzeichnis hat bearbeitet

**Günther R. Hagen**

Rechtsanwalt in München

4. Auflage 2025



C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
Hügel/Elzer WEG § 1 Rn. 1

**beck.de**

ISBN 978 3 406 79613 5

© 2025 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Fotosatz Amann, Memmingen



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

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

2007 legten wir aus Anlass der ersten großen Reform des Wohnungseigentumsrechts unser Buch Das neue WEG-Recht vor. Aufbauend auf der damaligen Zusammenarbeit entschlossen wir uns zu einem gemeinsamen Kommentar, der im Jahr 2015 in seiner 1. Auflage erschien. Die zweite grundlegende Reform des WEG, am 1.12.2020 in Kraft getreten, wurde in der 3. Auflage dieses Werks umfassend eingearbeitet. Nach nun weiteren 4 Jahren ist zu dieser veränderten Rechtslage umfangreiche, vor allem auch höchstrichterliche Rechtsprechung ergangen, die einige durch die Reform aufgeworfene Probleme für die Praxis abschließend geklärt hat. Diese Rezeption der Reform durch die Rechtsprechung, aber auch durch die Literatur, erfordert eine Überarbeitung dieses Kommentars, um ihn an den aktuellen Meinungsstand heranzuführen.

Unverändert bleibt die Grundkonzeption dieses Kommentars; hinter jeder Antwort zu einer Frage stehen inhaltlich beide Autoren. Der Kommentar stammt inhaltlich aus einer Hand. Die hierzu notwendige Abstimmung erforderte viel Zeit und eine Menge Telefonate, sorgt aber hoffentlich für eine einheitliche und kompakte Bearbeitung. Um die Kompaktheit zu erhalten, wird weiterhin großer Wert auf die Vermeidung von Doppelbearbeitungen und Redundanzen gelegt; es wird stattdessen mit Verweisungen gearbeitet. Wie bisher auch verzichten wir auf die Nennung eines „Bearbeiters“ der jeweiligen Norm. Vorgeschlagene Zitierweise bleibt somit „Hügel/Elzer“.

Erneut bedanken müssen wir uns beim Verlag C.H.Beck in den Personen von Dr. Frank Lang und Nadja Blieninger, zum anderen bei Günther R. Hagen, der das Schlagwortregister wie bisher auch fachkundig erstellt hat und bei Harald Reicke, Berlin, der das gesamte Werk auf Rechtschreibung und sonstige Fehler durchsucht hat. Allen herzlichen Dank hierfür; ohne sie wäre vieles in dieser Zeit nicht möglich gewesen.

Weimar und Berlin, im Oktober 2024

*Stefan Hügel  
Oliver Elzer*



# Inhalt

Vorwort .....	V
Literatur .....	XI
Wohnungseigentumsgesetz (Textabdruck) .....	1

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

### **Teil 1. Wohnungseigentum**

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

§ 1 Begriffsbestimmungen .....	27
--------------------------------	----

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

§ 2 Arten der Begründung .....	44
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....	47
§ 4 Formvorschriften .....	87
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums .....	97
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums .....	129
§ 7 Grundbuchvorschriften .....	131
§ 8 Teilung durch den Eigentümer .....	154
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	178

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

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	182
§ 9b Vertretung .....	240

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

§ 10 Allgemeine Grundsätze .....	253
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft .....	320
§ 12 Veräußerungsbeschränkung .....	329
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum ..	356
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....	375
§ 15 Pflichten Dritter .....	404
§ 16 Nutzungen und Kosten .....	415
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums .....	478
§ 18 Verwaltung und Benutzung .....	491
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss ...	551
§ 20 Bauliche Veränderungen .....	609
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen .....	673
§ 22 Wiederaufbau .....	692

## **Inhalt**

Vor §§ 23 ff. ....	698
§ 23 Wohnungseigentümersversammlung .....	725
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift .....	789
§ 25 Beschlussfassung .....	851
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	891
§ 26a Zertifizierter Verwalter .....	993
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1003
§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht .....	1056
§ 29 Verwaltungsbeirat .....	1167

### **Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht**

§ 30 Wohnungserbbaurecht .....	1199
--------------------------------	------

### **Teil 2. Dauerwohnrecht**

§ 31 Begriffsbestimmungen .....	1204
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....	1206
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....	1209
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten ..	1212
§ 35 Veräußerungsbeschränkung .....	1213
§ 36 Heimfallanspruch .....	1214
§ 37 Vermietung .....	1217
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	1217
§ 39 Zwangsversteigerung .....	1219
§ 40 Haftung des Entgelts .....	1220
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	1221
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts .....	1222

### **Teil 3. Verfahrensvorschriften**

Vor §§ 43 ff. ....	1223
§ 43 Zuständigkeit .....	1259
§ 44 Beschlussklagen .....	1289
§ 45 Fristen der Anfechtungsklage .....	1357

### **Teil 4. Ergänzende Bestimmungen**

§ 46 Veräußerung ohne Zustimmung .....	1377
§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen .....	1378
§ 48 Übergangsvorschriften .....	1386
§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	1397

## **Anhang**

I. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) .....	1401
---	------

## **Inhalt**

II. Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) .....	1289
Sachverzeichnis .....	1411

