

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und
das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Kommentar

von

Professor Dr. Christian Armbrüster

Freie Universität Berlin
Richter am Kammergericht a. D., Berlin

Professor Dr. Matthias Becker

Fachhochschule für Rechtspflege NRW
Bad Münstereifel

Professor Dr. Dr. h. c. Werner Merle

Universität Potsdam
Rechtsanwalt, Berlin

Dr. Gerald Roth

Richter am Bundesgerichtshof a. D.
Ettlingen

Professor Wolfgang Schneider

Dipl.-Rechtspfleger
Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Dr. Martin Suilmann

Vorsitzender Richter am Landgericht
Berlin

14., neu bearbeitete Auflage
des von Johannes Bärman† begründeten Werks

2018



Inhaltsübersicht

Vorwort zur 14. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI
Gesetzestext	1

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

I. Teil. Wohnungseigentum

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

VII

Inhaltsübersicht

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	869
§ 25 Mehrheitsbeschluß	925
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	984
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1078
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1192
§ 29 Verwaltungsbeirat	1274
4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht	1307
§ 30	1307

II. Teil. Dauerwohnrecht

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

III. Teil. Verfahrensvorschriften

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

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

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

Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG

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

Inhaltsübersicht

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 14. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI
Gesetzestext	1

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

I. Teil. Wohnungseigentum

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

XI

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

2. Grundstück	204
3. Erklärung ggü. dem Grundbuchamt	205
4. Grundbuchverfahren	205
5. Zustimmung Dritter	205
6. Genehmigungserfordernisse	205
7. Eintragung	206
8. Änderungen durch den teilenden Alleineigentümer	206
V. Rechtsfolgen	206
1. Anlegung der Wohnungsgrundbücher	206
2. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch	206
3. Begründung von Wohnungseigentum	207
4. Gutgläubenschutz	207
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum	207
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum	208
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	208
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	209
I. Normzweck	209
II. Überblick	210
III. Schließungsgründe (Abs. 1)	210
1. Aufhebung aller Sondereigentumsrechte (Nr. 1)	210
2. Gegenstandsloswerden aller Sondereigentumsrechte infolge Zerstörung (Nr. 2)	211
3. Vereinigung aller Rechte (Nr. 3)	212
IV. Zustimmung Dritter (Abs. 2)	213
V. Grundbuchverfahren	214
1. Antrag	214
2. Vollzug	214
VI. Folgen der Schließung (Abs. 3)	215
1. Anlegung eines Grundbuchblatts für das Grundstück (Hs. 1)	215
2. Erlöschen der Sondereigentumsrechte (Hs. 2)	215
3. Belastungen	216
VII. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch	217
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
§ 10 Allgemeine Grundsätze	218
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff.	225
1. Allgemeines	225
2. Begriff des Wohnungseigentümers	226
3. Begriff der Wohnungseigentümergeinschaft	228
4. Vorgemeinschaft („werdende Eigentümergemeinschaft“)	229
5. Untergemeinschaft	233
6. Mitgliedsgemeinschaft, Gemeinschaftsverbund	234
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abs. 1)	235
1. Normzweck	235
2. Einteilung der Rechte und Pflichten	235
III. Maßgebliche Vorschriften für das Gemeinschaftsverhältnis (Abs. 2 S. 1)	241
1. Allgemeines	241
2. Geltung der §§ 741 ff., 1008 f. BGB	241
IV. Vereinbarung (Abs. 2 S. 2)	243
1. Normzweck	243

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

3. Abschnitt. Verwaltung

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht

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

Inhaltsverzeichnis

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

II. Teil. Dauerwohnrecht

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

III. Teil. Verfahrensvorschriften

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

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

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59	1665
§ 60	1665
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]	1665
I. Normzweck	1665
II. Voraussetzungen der Heilung (S. 1)	1666
1. Fehlende Zustimmung	1666
2. Erstmalige Veräußerung	1666
3. Grundbucheintragung vor dem Stichtag	1666
4. Keine entgegenstehende rechtskräftige Entscheidung	1667
III. Heilungswirkung (S. 1)	1667
IV. Klarstellung zu § 878 BGB (S. 2)	1667
V. Entsprechende Anwendung der Norm (S. 3)	1668
§ 62 Übergangsvorschrift	1668
I. Normzweck	1669
II. Anhängigkeit am Stichtag	1669
III. Wohnungseigentumssachen	1670
1. Stichtagsrelevante Verfahren	1670
2. Antragsänderungen, Erweiterungen und Gegenanträge nach dem Stichtag	1672
3. „Stichtagsübergreifende“ Verbindung von Beschlussmängelverfahren ..	1672
4. Anzuwendendes Recht	1672
IV. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren	1674
V. Notarielle Versteigerungen nach §§ 53 ff. aF	1675
VI. Begrenzter Ausschluss der Nichtzulassungsbeschwerde	1675
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1676
I. Normzweck	1676
II. Gebührenprivilegierte Umwandlung (Abs. 1)	1677
1. Erfasste Rechtsverhältnisse	1677
2. Überführung der Altrechte	1679
3. Ermäßigung der Gerichts- und Notargebühren	1680
III. Ermächtigung der Länder (Abs. 3)	1680
1. Reichweite der Norm	1680
2. Landesrechtliche Überleitungsgesetze	1680
IV. Sonstige landesrechtliche Besonderheiten	1681
§ 64 Inkrafttreten	1681
I. Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes	1681
II. Inkrafttreten der WEG-Reform 2007	1682
III. Sonstige Änderungsgesetze	1682
Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG	
1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	1683

Inhaltsverzeichnis

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