

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXVII

§ 1 Der Weg zum WEMoG

	Rz.	Seite
A. Erste Gesetzgebungsvorschläge und Koalitionsvertrag 2018	3	2
B. Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform	6	2
C. Referentenentwurf	10	6
D. Regierungsentwurf	13	7
E. Parlamentarisches Verfahren	16	8
F. Verabschiedung und Inkrafttreten des Gesetzes	27	12

§ 2 Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft

A. Das alte Recht und seine Probleme	28	13
B. Das neue Recht auf einen Blick	30	14
C. Das neue Recht im Detail	31	14
I. Evolution der Rechtsbeziehungen	31	14
1. WEG 1951	32	14
2. BGH-Entscheidung vom 2.6.2005 und WEG-Novelle 2007	34	15
3. WEMoG 2020	37	16
II. Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	38	17
1. Wohnungseigentümer als Mitglieder	39	17
2. Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Organ	44	18
III. Rechtsbeziehungen zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	48	19
1. Verwalter als Organ	49	19
2. Verwalter als Vertragspartner des Verwaltervertrags	51	20
IV. Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter	52	20
1. Keine unmittelbaren wohnungseigentumsrechtlichen Beziehungen	53	20

	Rz.	Seite
2. Keine Schutzwirkung des Verwaltervertrags	58	22
3. Keine „actio pro Gemeinschaft“	63	23
V. Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander ..	66	24
VI. Exkurs: Rechtsbeziehungen zu Dritten	70	25
D. Übergangsrecht	73	26

§ 3
Die rechtsfähige Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer im Außenverhältnis

A. Das alte Recht und seine Probleme	74	27
B. Das neue Recht auf einen Blick	75	27
C. Das neue Recht im Detail	76	28
I. Strukturmerkmale	76	28
II. Rechtsfähigkeit (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG)	79	29
III. Bezeichnung (§ 9a Abs. 1 S. 3 WEG)	81	29
IV. Begründung und Entstehungsphase	82a	30
V. Beendigung	84	30
VI. Insolvenzunfähigkeit	88	31
VII. Zuständigkeit zur Ausübung von Rechten und zur Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 WEG)	90	32
1. Konzept	91	32
a) Regelung der Außenzuständigkeit	92	32
b) Normzweck: Drittschutz	95	33
c) Wirkungen im Außenverhältnis	100	34
d) Innenverhältnis	104	35
e) Keine Anwendung auf gemeinschaftsinterne Rechte ..	115	37
f) Vergleich: Unklare Funktion des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.	119	38
2. Ausübung von Rechten (§ 9a Abs. 2 Var. 1 und 2 WEG) ..	122	39
a) Vergleich mit § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.	123	39
b) Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (Var. 1) ..	127	41
c) Rechte, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern (Var. 2)	131	42
d) Rechtsfolge	134	43
e) Exkurs: Mängelrechte aus Bauträgerverträgen	137	44
3. Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 2 Var. 3 WEG)	142	46
a) Vergleich mit § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.	143	46

	Rz.	Seite
b) Erfasste Pflichten (§ 9a Abs. 2 Var. 3 WEG)	144	46
c) Rechtsfolge	149	48
d) Exkurs: Öffentlich-rechtliche Abgabepflichten	150	48
e) Exkurs: Abnahme des Gemeinschaftseigentums	153	49
4. Zuständigkeitsübertragung nach allgemeinen Vorschriften	156	49
VIII. Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 3 WEG)	158	50
1. Vergleich mit § 10 Abs. 7 WEG a.F.	160	50
2. Normzweck	162	51
3. Begriff	166	52
4. Anwendbare Vorschriften	171	53
5. Keine Geltung für Sozialansprüche und -verbindlichkeiten.	176	54
IX. Haftung der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 4 WEG)	177	54
X. Vertretung (§ 9b WEG)	179	55
1. Gemeinschaften mit Verwalter (Abs. 1 S. 1)	180	55
a) Grundsatz: Umfassende und ausschließliche Vertretung durch den Verwalter	181	55
b) Ausnahme: Grundstücks- und Darlehensverträge	184	56
c) Allgemeine Grenzen	208	60
d) Vertretung gegenüber dem Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG)	219	63
e) Nachweis der Vertretungsmacht	229	66
f) Keine Zurückweisung einseitiger Rechtsgeschäfte (§ 174 S. 1 BGB)	233	67
2. Verwalterlose Gemeinschaften (Abs. 1 S. 2)	234	68
a) Gemeinschaftliche Vertretung durch alle Wohnungseigentümer	235	68
b) Gesamtvertreterermächtigung	240	69
c) Passiv-Einzelvertretung	243	70
d) § 181 BGB	244	71
3. Exkurs: Keine Vertretung der Wohnungseigentümer durch den Verwalter	249	72
XI. Abdingbarkeit	250	72
D. Übergangsrecht	251	72

§ 4
**Entstehungsphase: Ein-Personen-Gemeinschaft und
werdender Wohnungseigentümer**

A. Das alte Recht und seine Probleme	253	73
B. Das neue Recht auf einen Blick	256	73

	Rz.	Seite
C. Das neue Recht im Detail	257	74
I. Anwendbarkeit des WEG und Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG)	257	74
1. Einzige Voraussetzung: Anlegung der Wohnungsgrundbücher	258	74
2. Wegfall der Rechtsfigur der sog. werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft	263	75
II. Recht der Ein-Personen-Gemeinschaft	265	76
1. Keine Sondervorschriften	266	76
2. Verbrauchereigenschaft	268	76
3. Vertretung	269	77
4. Beschlussrecht	270	77
a) Grundlegendes	271	78
b) Beschlussfassung	275	79
c) Wirksamkeitskontrolle nach allgemeinen Regeln	280	81
d) Beschlussaufhebung durch Zweitbeschluss	282	81
III. Sog. werdender Wohnungseigentümer (§ 8 Abs. 3 WEG)	284	82
1. Normzweck	285	82
2. Voraussetzungen	291	84
a) Erstübereignungsanspruch	292	84
b) Vormerkung	294	85
c) Besitzübergabe	295	85
d) Keine zeitlichen Grenzen	297	85
3. Rechtsfolgen	298	86
a) Fiktive Stellung als Wohnungseigentümer	299	86
b) Beschränkung auf das Innenverhältnis	301	86
c) Verlust der Rechtsstellung	305	87
d) Fehlerhafte Einordnung	309	88
D. Übergangsrecht	311	89

§ 5
Die Rolle der Wohnungseigentümer
bei der Verwaltung

A. Das alte Recht und seine Probleme	313	91
B. Das neue Recht auf einen Blick	314	91
C. Das neue Recht im Detail	315	92
I. Anspruch der Wohnungseigentümer auf Verwaltung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	315	92
1. Grundlage des Anspruchs	318	93

	Rz.	Seite
2. Voraussetzungen des Anspruchs	321	93
a) Verwaltung	322	93
b) Binnenrechtskonformität	325	94
3. Durchsetzung des Anspruchs	340	97
a) Beschlussklage	341	97
b) Leistungsklage auf Verwaltungshandlung	342	97
c) Verbindung von Beschlusssetzungs- und Leistungs- klage?	343	97
d) Unterlassungsklage	353	100
e) Vollstreckung	361	100
4. Konkrete Verwaltungsansprüche im WEMoG	365	101
a) Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG)	366	101
b) Anspruch auf Durchführung oder Gestattung baulicher Veränderungen (§ 20 Abs. 2 und 3 WEG)	376	104
c) Anspruch auf Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) ..	377	104
II. Schadensersatzanspruch des Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen pflicht- widriger Verwaltung	378	104
1. Schuldverhältnis	379	104
2. Pflichtverletzung	380	105
a) Grundlagen	381	105
b) Anwendungsbeispiele	382	105
c) Darlegungs- und Beweislast	398	108
3. Vertretenmüssen	399	108
4. Schaden	400	108
a) Zurechnung	401	108
b) Verzögerungsschaden	403	109
c) Mitverschulden	405	109
III. Verwaltungspflichten der Wohnungseigentümer	409	110
1. Verwaltungspflichten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	410	110
a) Mitwirkung bei der Beschlussfassung	411	111
b) Andere Verwaltungsmaßnahmen	419	112
c) Schadensersatz wegen Verletzung der Verwaltungs- pflicht	420	113
2. Keine Verwaltungspflicht gegenüber den übrigen Woh- nungseigentümern	432	115
D. Übergangsrecht	433	116
I. Anspruch auf Verwaltung	434	116
1. Änderung der Passivlegitimation	435	116
2. Sonstige Änderungen der Anspruchsvoraussetzungen ..	436	116
II. Schadensersatz wegen Verletzung von Verwaltungspflichten ..	437	116

§ 6
Der Verwalter

	Rz.	Seite
A. Das alte Recht und seine Probleme	438	117
B. Das neue Recht im Überblick	442	118
C. Das neue Recht im Detail	443	118
I. Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	443	118
II. Erwerb und Verlust der Verwalterstellung	448	119
1. Neue Struktur des § 26 WEG	449	120
2. Redaktionelle Anpassungen (§ 26 Abs. 1, 2 und 5 WEG) ..	451	120
3. Jederzeitiges Abberufungsrecht (§ 26 Abs. 3 S. 1 WEG) ..	454	120
4. Vertretung bei der Verwalterbestellung	456	121
5. Bestellung des Erst-Verwalters	459	122
6. Folgen einer unwirksamen oder aufgehobenen Bestellung ..	462	122
III. Vertretungsmacht (§ 9b Abs. 1 S. 1)	463	123
1. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ..	464	123
2. Keine Vertretung der Wohnungseigentümer	465	123
IV. Kompetenzen im Innenverhältnis	467	124
1. Vollzugskompetenz	468	125
2. Organisationskompetenz	470	125
3. Entscheidungskompetenz (§ 27 WEG)	472	125
a) Laufende Verwaltung (Abs. 1 Nr. 1)	474	126
b) Dringliche Maßnahmen (Abs. 1 Nr. 2)	484	128
c) Modifikation durch Beschluss (Abs. 2)	486	129
d) Entscheidungspflicht und -maßstab	508	134
e) Rechtliche Bedeutung der Verwalterentscheidung ..	512	135
V. Verwalterermessen	514	135
VI. Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen	519	136
1. Pflichtverletzungen	520	136
2. Primärebene: Leistungs- und Unterlassungsklage	521	137
3. Sekundärebene: Schadensersatz	523	137
a) Anforderungen an das Vertretenmüssen	524	137
b) Haftung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	526	138
c) Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Verwalterhandeln gegenüber den Wohnungseigentümern	530	139
VII. Verwaltervertrag	534	141
1. Vertretung beim Abschluss	536	141
2. Gestaltung der Laufzeit	537	141
3. Keine Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer	542	143

	Rz.	Seite
4. Beendigung des Verwaltervertrags nach Abberufung (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG)	543	143
a) Normzweck	544	143
b) Funktionsweise	545	143
c) Andere Beendigungsgründe	551	144
VIII. Zertifizierter Verwalter (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG)	559	146
1. Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter	560	146
2. Ausnahme: Eigenverwaltung in Kleinanlagen	565	147
D. Übergangsrecht	568	149

**§ 7
Der Verwaltungsbeirat**

A. Das alte Recht und seine Probleme	569	151
B. Das neue Recht auf einen Blick	571	151
C. Das neue Recht im Detail	572	152
I. Besetzung des Beirats (§ 29 Abs. 1 WEG)	573	152
II. Rechte und Pflichten des Beirats (§ 29 Abs. 2 WEG)	577	153
1. Aus dem alten Recht bekannte Aufgaben	578	153
2. Neue Aufgabe: Überwachung	580	154
a) Nicht: Allgemeine Kontrollpflicht	581	154
b) Pflicht zur Ausübung der Sonderkompetenzen	583	154
c) Gläubiger und Schuldner	587	156
3. Aufgabendelegation	590	157
III. Beschränkung der Haftung des Beirats (§ 29 Abs. 3 WEG) ..	592	157
1. Wirkung nur im Innenverhältnis	593	158
2. Unentgeltlichkeit	596	158
3. Verschuldensmaßstab	598	159
4. Abdingbarkeit	599	159
D. Übergangsrecht	600	159

**§ 8
Beschlussfassung**

A. Das alte Recht und seine Probleme	601	161
B. Das neue Recht im Überblick	603	161

	Rz.	Seite
C. Das neue Recht im Detail	604	162
I. Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG)	604	162
1. Beschlusskompetenz	605	162
a) Online-Teilnahme vs. Online-Versammlung	606	162
b) Freie Entscheidung der Wohnungseigentümer	608	163
c) Ausgestaltung	609	163
2. Folgen eines Öffnungsbeschlusses	612	164
a) Anspruch auf Online-Teilnahme	613	164
b) Anforderungen an die Einberufung	614	164
c) Technische Probleme	615	165
d) Kosten	620	166
II. Verlängerung der Einberufungsfrist (§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG)	621	167
III. Einberufungsverlangen (§ 24 Abs. 2 WEG)	622	167
IV. Einberufung durch ermächtigten Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG)	623	167
V. Textform für Stimmrechtsvollmachten (§ 25 Abs. 3 WEG)	629	168
VI. Umlaufbeschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG)	633	169
1. Praktische Bedeutung der Änderungen	634	169
2. Umlaufbeschlussverfahren	638	170
a) Grundlegendes	639	170
b) Initiationsbefugnis	642	171
c) Übermittlung eines Beschlussvorschlags	644	171
d) Stimmabgabe	646	172
e) Mehrheitserfordernisse	647	172
f) Verkündung	652	174
g) Niederschrift	653	174
D. Übergangsrecht	669	175

§ 9 Kostenverteilungsschlüssel

A. Das alte Recht und seine Probleme	671	177
B. Das neue Recht auf einen Blick	680	178
C. Das neue Recht im Detail	683	179
I. Der gesetzliche Kostenverteilungsmaßstab (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG)	683	179
II. Änderung des Verteilungsmaßstabs durch Beschluss (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG)	688	181
1. Anwendungsbereich und Normzweck	688	181

	Rz.	Seite
2. Beschlusskompetenz	689	181
a) Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ..	690	181
b) Einzelne Kosten bzw. bestimmte Arten von Kosten ..	694	182
3. Zustandekommen des Beschlusses	699	183
4. Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses	700	183
a) Annäherung an die tatsächlichen Einzelkosten – Verbesserung der Verteilungsgerechtigkeit	701	183
b) Kriterium der Maßstabskontinuität	711	185
c) Keine „Selbsttitulierung“ von Schadensersatzansprüchen	713	186
d) Kosten der erstmaligen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums	719	187
III. Exkurs: Umzugskostenpauschalen und andere Sonderentgelte	720	187
1. Tatsächlich anfallende Kosten	721	187
2. Keine tatsächlich anfallenden Kosten	724	188
a) Kostenverteilungsbeschluss	725	188
b) Sonderrücklage	726	189
c) Keine Umdeutung von Altbeschlüssen	731	190
D. Übergangsrecht	732	190

§ 10
Finanzwesen

A. Das alte Recht und seine Probleme	734	191
B. Das neue Recht im Überblick	737	192
C. Das neue Recht im Detail	738	192
I. Konzept	738	192
1. Beschlüsse nur über Zahlungspflichten	739	192
2. Zahlenwerke als Beschlussvorbereitung	742	193
3. Folgen für die Anfechtbarkeit	744	193
4. Funktionale Neuordnung durch den Vermögensbericht ..	745	194
II. Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG)	747	194
1. Wirtschaftsplan als Zahlenwerk (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG) ..	748	194
a) Anspruch auf Aufstellung	749	194
b) Aufbau und Inhalt	763	197
c) Form	770	199
d) Rechtsschutz bei Mängeln	774	199
2. Beschluss über Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG) ..	776	200
a) Anspruch auf Beschlussfassung	777	200
b) Beschlussgegenstand	786	202
c) Geltungsdauer	791	203

	Rz.	Seite
d) Anfechtung	793	203
e) Sonderumlagen als zusätzliche Vorschüsse	820	210
3. Vorschussanspruch	823	211
III. Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 WEG)	825	211
1. Jahresabrechnung als Zahlenwerk (§ 28 Abs. 2 S. 2 WEG)	826	211
a) Anspruch auf Aufstellung	827	211
b) Aufbau und Inhalt	837	213
c) Form	842	214
d) Rechtsschutz bei Mängeln	843	214
2. Beschluss über die Nachschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG)	845	215
a) Anspruch auf Beschlussfassung	846	215
b) Beschlussgegenstand	854	217
c) Anfechtung	872	221
d) Ergänzungsbeschluss	900	226
3. Nachschussanspruch	904	228
4. Rückzahlungsanspruch	906	229
5. Exkurs: Kostentragung beim Eigentümerwechsel	907	229
IV. Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG)	914	230
1. Anspruch	915	230
a) Gläubiger und Schuldner	916	230
b) Fälligkeit	917	231
c) Gerichtliche Durchsetzung	918	231
d) Sonderfall: Verwalterlose Gemeinschaft	920	231
2. Inhalte	922	232
a) Stand der Rücklagen	923	232
b) Wesentliches Gemeinschaftsvermögen	926	232
c) ABC der Inhalte	935	234
3. Darstellung und Form	947	237
4. Zurverfügungstellung	948	237
V. Rechnungslegung	950	237
D. Übergangsrecht	952	238

§ 11

Baumaßnahmen und ihre Finanzierung

A. Das alte Recht und seine Probleme	953	239
B. Des neue Recht im Überblick	954	239
C. Das neue Recht im Detail	955	240
I. Grundlagen	955	240
1. Wertentscheidungen des Gesetzgebers	956	240
a) Gestaltungsmacht der Mehrheit	957	240
b) Schutz vor finanzieller Überlastung	959	241

	Rz.	Seite
c) Parallelität von Nutzungen und Kosten	962	242
d) Privilegierung bestimmter Baumaßnahmen	967	243
2. Terminologie	968	243
a) Bauliche Veränderung als Neu-Definition des Soll-Zu- stands des Gemeinschaftseigentums	969	243
b) Bauliche Veränderung und ihre Durchführung	975	245
3. Bauliche Veränderungen im System der Baumaßnahmen ..	978	246
4. Regelungstechnik	987	248
a) Kein Bauen ohne Beschluss	988	248
b) Individualansprüche auf Baumaßnahmen	992	249
c) § 20 Abs. 1 WEG als einzige Kompetenzgrundlage für bauliche Veränderungen	993	249
d) Einheitlicher Maßstab für gerichtliche Kontrolle	994	249
e) Kosten- und Nutzungsfolgen	995	250
II. Beschluss über bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 1 Alt. 1 WEG)	996	250
1. Gesetzliche Öffnungsklausel	997	250
2. Beschlussgegenstand	999	251
3. Beschlussfassung und Niederschrift	1004	252
4. Gerichtliche Überprüfung	1007	253
a) Veränderungssperren des § 20 Abs. 4 WEG	1008	253
b) Ordnungsmäßigkeit im Übrigen	1034	258
III. Kostentragung und Nutzungsbefugnis (§ 21 WEG)	1041	259
1. Aufbau des § 21 WEG	1042	260
2. Grundsatz: nur beschließende Wohnungseigentümer (Abs. 3)	1049	260
a) Kosten (Abs. 3 S. 1)	1050	261
b) Nutzungen (Abs. 3 S. 2)	1056	261
3. Ausnahme: alle Wohnungseigentümer (Abs. 2)	1065	263
a) Beschlussfassung mit großer Mehrheit (Abs. 2 S. 1 Nr. 1)	1066	263
b) Amortisierung der Kosten (Abs. 2 S. 1 Nr. 2)	1079	266
c) Rechtsfolgen	1087	268
4. Beschlusskompetenz zur Verteilung von Kosten und Nut- zungen (Abs. 5)	1091	269
a) Zweck und praktische Anwendungsfälle	1092	269
b) Reichweite der Beschlusskompetenz (Abs. 5 S. 1)	1096	269
c) Neubelastungsverbot (Abs. 5 S. 2)	1101	270
d) Ordnungsmäßigkeit im Übrigen	1103	270
e) Praxistipp: Bau- und Verteilungs-Doppelbeschluss	1108	271
5. Teilhabeanspruch (§ 21 Abs. 4 WEG)	1114	273
a) Normzweck	1115	273
b) Anspruchsziel und gerichtliche Durchsetzung	1117	274
c) Bedeutung des billigen Ermessens	1120	274
d) Angemessener Ausgleich	1124	275

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
e) Rechtsfolgen	1130	277
f) Keine „Aufgaberecht“	1139	279
IV. Sonderfall: Gestattung durch Beschluss (§ 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG)	1140	279
1. Praktische Bedeutung	1141	279
2. Dogmatische Struktur	1143	279
a) Gesetzlich vertypter Zwillingsbeschluss	1144	279
b) Teilelement: Beschluss über bauliche Veränderung	1147	280
c) Teilelement: Beschluss über Durchführungserlaubnis ..	1148	280
3. Gerichtliche Überprüfung	1155	282
4. Kostentragung und Nutzungsbefugnis	1156	282
a) Gesetzliche Verteilung (§ 21 Abs. 1 WEG)	1157	282
b) Abweichende Verteilung durch Beschluss (§ 21 Abs. 5 WEG)	1159	283
c) Teilhabeanspruch (§ 21 Abs. 4 S. 1 WEG)	1160	283
V. Anspruch auf privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG) ..	1161	283
1. Grundlagen	1162	283
2. Privilegierte Maßnahmen	1165	284
a) Barrierereduzierung (S. 1 Nr. 1)	1166	284
b) Elektromobilität (S. 1 Nr. 2)	1169	285
c) Einbruchsschutz (S. 1 Nr. 3)	1175	286
d) Glasfaserausbau (S. 1 Nr. 4)	1178	286
e) Keine Erweiterung durch Analogie	1181a	288
3. Grenzen des Anspruchs	1182	288
a) Angemessenheit der konkreten Maßnahme	1183	288
b) Veränderungssperren des § 20 Abs. 4 WEG	1190	289
4. Verbleibendes Entscheidungsermessen der Gemeinschaft (S. 2)	1191	290
5. Rechtsschutz	1194	290
a) Gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf Beschlussfassung	1195	290
b) Gerichtliche Überprüfung des gefassten Beschlusses ..	1197	291
6. Kostentragung und Nutzungsbefugnis (§ 21 Abs. 1 WEG) ..	1200	291
VI. Anspruch auf Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung (§ 20 Abs. 3 WEG)	1203	292
1. Grundlagen	1204	293
2. Nicht relevante Beeinträchtigungen	1208	293
a) Maß	1209	294
b) Einverständnis	1210	294
3. Verbleibendes Entscheidungsermessen der Gemeinschaft ..	1212	294
4. Rechtsschutz	1214	295
a) Gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf Beschlussfassung	1215	295
b) Gerichtliche Überprüfung des gefassten Beschlusses ..	1217	295

	Rz.	Seite
5. Kostentragung und Nutzungsbefugnis (§ 21 Abs. 1 WEG)	1221	296
VII. Baumaßnahmen am Sondereigentum (§ 13 Abs. 2, § 20 WEG)	1222	296
1. Normzweck	1223	296
2. Gesetzliches Konzept	1226	297
3. Baumaßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung (§ 13 Abs. 2 WEG)	1229	298
4. Baumaßnahmen mit relevanter Beeinträchtigung und Einverständnis (§ 13 Abs. 2, § 20 Abs. 3 WEG)	1231	299
5. Privilegierte Baumaßnahmen (§ 13 Abs. 2, § 20 Abs. 2 WEG)	1232	299
6. Andere Baumaßnahmen (§ 13 Abs. 2, § 20 Abs. 1 WEG)	1235	300
7. Kostentragung und Nutzungsbefugnis	1236	300
VIII. Übergreifende Fragen	1237	300
1. Einverständnis mit einer baulichen Veränderung	1238	300
a) Grundlagen	1239	300
b) Rechtsnatur	1242	301
c) Voraussetzungen	1245	302
d) Widerruf und Anfechtung	1249	302
2. Verwaltung des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums	1254	303
3. Rückbauansprüche	1261a	305
IX. Wiederaufbau (§ 22 WEG)	1262	305
X. Exkurs: Wohnraumgewinnung durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Nachverdichtung	1263	305
D. Übergangsrecht	1268	306

§ 12

Ersterstellung, Erhaltung und modernisierende Instandsetzung

A. Das alte Recht und seine Probleme	1270	307
B. Das neue Recht auf einen Blick	1273	307
C. Das neue Recht im Detail	1274	308
I. Mittelbare Einschränkung des Ersterstellungsanspruchs	1274	308
1. Herstellungsbeschluss und Kostenverteilung	1275	308
2. Nicht-Herstellung	1281	309
II. Erhaltung	1286	311
1. Redaktionelle Änderungen	1286	311
2. Mittelbare Einschränkung des Erhaltungsanspruchs	1288	311
III. Aufgabe der modernisierenden Instandsetzung als eigenständige Kategorie	1292	312
D. Übergangsrecht	1298	314

§ 13
Gebrauchsrechte der Wohnungseigentümer

	Rz.	Seite
A. Das alte Recht und seine Probleme	1300	315
B. Das neue Recht auf einen Blick	1301	315
C. Das neue Recht im Detail	1305	316
I. Recht zum Gebrauch des Sondereigentums	1306	316
1. Grundlage des Gebrauchsrechts	1307	316
2. Einschränkungen des Gebrauchsrechts	1310	317
a) Pflicht zur Duldung von Einwirkungen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 WEG)	1311	317
b) Verbot der Beeinträchtigung fremden Sondereigentums (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	1346	324
c) Gebot des binnenrechtskonformen Gebrauchs (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	1347	324
II. Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ..	1349	325
1. Grundlage des Gebrauchsrechts	1352	325
2. Einschränkungen des Gebrauchsrechts	1353	325
a) Duldung von Einwirkungen	1355	326
b) Beeinträchtigungsverbot	1358	327
III. Ausgleichsanspruch (§ 14 Abs. 3 WEG)	1359	327
1. Allgemeines	1360	327
a) Unterschiede zum alten Recht	1361	327
b) Normzweck	1362	327
c) Verhältnis zu § 906 Abs. 2 S. 2 BGB	1363	328
2. Gläubiger und Schuldner	1366	328
3. Anspruchsvoraussetzungen	1368	329
a) Einwirkung	1369	329
b) Duldungspflicht oder auch nur faktischer Duldungszwang?	1371	329
c) Unzumutbarkeit	1376	331
4. Rechtsfolgen	1382	332
a) Ausgleich bei Gebrauchsbeeinträchtigungen	1386	333
b) Ausgleich bei Substanzbeeinträchtigungen	1387	333
D. Übergangsrecht	1388	333

§ 14
**Folgen rechtswidrigen Gebrauchs
durch Wohnungseigentümer**

A. Das alte Recht und seine Probleme	1393	335
B. Das neue Recht auf einen Blick	1395	336

	Rz.	Seite
C. Das neue Recht im Detail	1396	337
I. Rechtswidrigkeit der Beeinträchtigung oder Benutzung	1397	337
1. Beeinträchtigung	1398	337
2. Benutzung	1399	337
3. Praktische Bedeutung der Unterscheidung	1400	338
II. Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers	1402	338
1. Unterlassung gegen Wohnungseigentümer nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG	1403	338
a) Allgemeines	1404	338
b) Inhalt des Anspruchs: Unterlassung	1406	339
c) Voraussetzungen des Unterlassungsanspruchs	1409	339
2. Anspruch gegen störende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 2 WEG	1416	341
3. Unterlassungs- und Beseitigung nach § 1004 Abs. 1 BGB	1421	341
a) Beeinträchtigung des Sondereigentums	1425	342
b) Inhalt des Abwehranspruchs	1437	345
4. Unterlassung und Beseitigung nach § 862 BGB	1443	346
a) Besitzstörung	1445	346
b) Keine gesetzliche Gestattung durch § 906 BGB	1446	347
5. Schadensersatz nach § 280 oder § 823 Abs. 1 BGB gegen andere Wohnungseigentümer	1452	348
6. Einschreiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Störer nach § 18 Abs. 2 WEG	1455	348
a) Änderungen zum bisherigen Recht	1456	349
b) Grundlagen	1461	349
c) Abgrenzung der Anspruchsgrundlagen	1463	350
d) Inhalt des Anspruchs	1466	350
e) Voraussetzungen des Anspruchs	1469	351
7. Schadensersatz gegen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 280 BGB	1486	354
8. Kein Ausgleich nach § 14 Abs. 3 WEG	1487	354
III. Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1488	355
1. Unterlassung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	1489	355
a) Allgemeines	1490	355
b) Pflichtverletzung	1493	356
c) Sonstige Voraussetzungen	1510	359
d) Rechtsfolge: Unterlassung	1512	360
2. Unterlassung und Beseitigung nach § 1004 Abs. 1 BGB	1519	361
a) Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums	1520	361
b) Inhalt des Abwehranspruchs	1524	362
3. Unterlassung und Beseitigung nach § 862 BGB	1527	362
4. Schadensersatz nach § 280 oder § 823 Abs. 1 BGB	1529	363
5. Entziehung des Wohnungseigentums (§ 17 WEG)	1532	363
a) Gläubigerin des Entziehungsanspruchs	1533	363

	Rz.	Seite
b) Entziehungsgrund	1536	364
c) Durchsetzung	1553	367
d) Entziehung in der Zwei-Personen-Gemeinschaft	1568	371
e) Verwalterlose Gemeinschaft	1569	371
D. Übergangsrecht	1570	371

§ 15
Gebrauchsrechte Dritter

A. Das alte Recht und seine Probleme	1571	373
B. Das neue Recht auf einen Blick	1572	373
C. Das neue Recht im Detail	1573	373
I. Grundlagen des Gebrauchsrechts Dritter	1574	374
1. Sondereigentum	1575	374
2. Gemeinschaftseigentum	1580	375
II. Allgemeine Einschränkungen des Gebrauchsrechts	1581	375
1. Sondereigentum	1582	375
a) Duldung von Einwirkungen	1583	375
b) Beeinträchtigungsverbot	1586	376
2. Gemeinschaftseigentum	1587	376
III. Pflichten Dritter nach § 15 WEG	1588	376
1. Grundlagen	1589	376
a) Normzweck	1590	377
b) Differenzierung zwischen Erhaltungs- und sonstigen Baumaßnahmen	1592	377
c) Umfang des gesetzlichen Schuldverhältnisses	1594	378
d) Verhältnis zur Duldungspflicht nach anderen Regelungen	1597	378
e) Leistungsbestimmungsrecht des Bauherrn	1602	380
2. Voraussetzungen	1603	380
a) Gebrauch eines Dritten	1604	380
b) Ankündigung	1607	381
c) Erhaltungsmaßnahmen (§ 15 Nr. 1 WEG)	1608	381
d) Sonstige Baumaßnahmen (§ 15 Nr. 2 WEG)	1627	384
3. Rechtsfolgen	1650	390
a) Anspruchsinhalt	1651	390
b) Auswirkungen auf den Besitzschutz des Dritten	1654	391
c) Auswirkungen auf die §§ 823 und 1004 BGB	1657	392
D. Übergangsrecht	1659	392

§ 16
**Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen
 und Freiflächen**

	Rz.	Seite
A. Das alte Recht und seine Probleme	1660	393
B. Das neue Recht im Überblick	1663	394
C. Das neue Recht im Detail	1664	394
I. Sondereigentum an Stellplätzen (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG)	1664	394
1. Stellplatz	1665	395
2. Sonderfall: Mehrfachparkanlagen	1668	395
3. Fiktive Raumeigenschaft	1674	396
4. Begründung	1678	397
5. Übertragung	1679	397
II. Sondereigentum an Freiflächen (§ 3 Abs. 2 WEG)	1681	398
1. Konzept des Annex-Sondereigentums	1682	398
2. Außerhalb des Gebäudes liegender Teil des Grundstücks ..	1688	399
3. Wirtschaftlich nicht die Hauptsache	1691	400
4. Begründung	1701	402
5. Übertragung	1704	402
III. Formelle Anforderungen	1705	403
1. Maßangaben	1706	403
a) Anzugebende Maße	1707	403
b) Keine Markierungspflicht	1709	404
c) Rechtsfolgen bei fehlenden Maßangaben	1712	404
2. Zugangserfordernis	1713	404
3. Aufteilungsplan	1718	405
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung	1720	406
IV. Reichweite des Sondereigentums	1723	407
1. Räumliche Reichweite	1724	407
2. Gegenständliche Erstreckung	1726	407
V. Baumaßnahmen auf Sondereigentumsflächen	1728	408
1. Gesetzliches Konzept	1729	408
2. Gestaltungsmöglichkeiten	1731	408
VI. Flächenbezogene Rechte und Pflichten	1736	410
1. Dienstbarkeiten	1737	410
2. Abstandsflächenübernahme	1739	410
D. Übergangsrecht	1742	411

§ 17
Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch

A. Das alte Recht und seine Probleme	1749	415
--	------	-----

	Rz.	Seite
B. Das neue Recht im Überblick	1750	415
C. Das neue Recht im Detail	1751	415
I. Regelungskonzept	1751	415
II. Bedeutung der Eintragung	1755	416
III. Eintragungsfähigkeit	1757	417
IV. Eintragungsverfahren	1763	419
1. Antragsberechtigung (§ 7 Abs. 2 S. 2 WEG)	1764	419
2. Nachweiserleichterung (§ 7 Abs. 2 S. 1 WEG)	1769	420
a) Beglaubigte Niederschrift	1770	420
b) Beschlussersetzungsurteil	1773	421
c) Sonderfall: Umlaufbeschluss	1775	421
3. Zustimmungen Dritter (§ 5 Abs. 4 S. 2 WEG)	1776	422
4. Prüfungsumfang des Grundbuchamts	1780	423
5. Eintragungstext und Bezugnahmemöglichkeit (§ 7 Abs. 3 S. 1 WEG)	1783	423
V. Folgen fehlerhaft eingetragener Beschlüsse	1785	424
1. Löschung	1786	424
2. Gutgläubiger Erwerb	1788	424
VI. Eintragung als Verwaltungsmaßnahme	1790	425
VII. Exkurs: Ausdrückliche Eintragung von Veräußerungsbeschränkungen und Haftungsklauseln (§ 7 Abs. 3 S. 2 WEG)	1795	426
D. Übergangsrecht	1799	427
I. Eintragung von Altbeschlüssen (§ 48 Abs. 1 WEG)	1799	427
II. Aufhebung des § 5 Abs. 4 S. 3 WEG (§ 48 Abs. 2 WEG)	1803	429
III. Ausdrückliche Eintragung von Veräußerungsbeschränkungen und Haftungsklauseln (§ 48 Abs. 3 WEG)	1804	429

§ 18

Verfahrensrecht

A. Das alte Recht und seine Probleme	1809	431
B. Das neue Recht auf einen Blick	1811	431
C. Das neue Recht im Detail	1812	432
I. Zuständigkeit (§ 43 WEG)	1813	432
1. Allgemeiner Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 S. 1 WEG)	1814	432
a) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1815	433
b) Verfahrensrechtlicher Anwendungsbereich	1816	433
2. Besonderer Gerichtsstand der Haftungsklage (§ 43 Abs. 1 S. 2 WEG)	1820	434

	Rz.	Seite
3. Ausschließliche Gerichtsstände (§ 43 Abs. 2 WEG)	1823	435
a) Streit der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	1826	435
b) Streit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) ...	1828	436
c) Streit über Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	1829	436
d) Beschlussklagen (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG)	1830	437
4. Internationale Zuständigkeit	1833	437
II. Allgemeine Regeln der Beschlussklagen (§ 44 WEG)	1834	438
1. Typen von Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)	1835	438
a) Zweck der Typisierung	1836	438
b) Streitgegenstand	1837	439
c) Anfechtungsklage	1844	440
d) Nichtigkeitsklage	1847	441
e) Verhältnis zwischen Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage	1850	442
f) Beschlussersetzungsklage	1860	444
g) Sonstige Klagen mit Beschlussbezug (Konkurrenzen) ..	1877	448
2. Parteien	1885	450
a) Kläger (§ 44 Abs. 1 WEG)	1886	450
b) Beklagte (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG)	1888	450
c) Klagen zwischen unbefugten Parteien	1912	456
3. Information der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 S. 2 WEG)	1914	456
a) Normzweck	1915	456
b) Gläubiger und Schuldner	1917	457
c) Erfüllung der Bekanntmachungspflicht	1919	457
d) Materielle Fehlerfolgen	1921	458
e) Prozessuale Fehlerfolgen	1923	459
f) Sonderfall: verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1926	460
4. Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG)	1929	461
5. Urteilswirkung (§ 44 Abs. 3 WEG)	1933	462
a) Stattgebendes Urteil	1934	462
b) Abweisendes Urteil	1943	464
6. Prozessbeendigung durch Versäumnisurteil, Anerkenntnis oder Vergleich	1946	465
a) Meinungsbild im Gesellschaftsrecht	1947	465
b) Stellungnahme	1948	466
7. Kosten der Beschlussklagen	1961	469
8. Nebenintervention	1963	469
a) Grundsätze	1964	470
b) Kosten (§ 44 Abs. 4 WEG)	1966	470
III. Fristen der Anfechtungsklage (§ 45 WEG)	1969	471

	Rz.	Seite
IV. Vereinbarungsklagen	1970	471
1. Abänderungsklagen	1971	472
a) Materiell-rechtlicher Hintergrund	1971	472
b) Prozessuale	1973	472
2. Feststellungsklagen	1975	473
a) zwischen Wohnungseigentümern	1976	473
b) gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1982	474
V. Gebührenstwert von Beschlussklagen (§ 49 GKG)	1987	475
1. Beschlussklageverfahren	1988	476
2. Andere Wohnungseigentumssachen	1991	476
D. Übergangsrecht	1993	477
I. Verfahrensrecht	1993	477
II. Kostenrecht	1994	478
III. Materielles Recht	1995	478

§ 19
Auslegung von Altvereinbarungen und Übergangsrecht

A. Übergangsrecht	1996	479
I. In § 48 WEG geregelte Fälle	1997	479
II. Nicht in § 48 WEG geregelte Fälle	1998	479
1. Allgemeines	1999	479
2. Außenverhältnis	2001	480
3. Innenverhältnis	2005	481
a) Grundsätze	2006	481
b) Verwaltungshandlungen	2012	482
c) Altbeschlüsse	2015	482
d) Wechsel von Gläubiger/Schuldner bzw. der Aus- übungsbefugnis	2024	484
B. Auslegung von Altvereinbarungen	2036	487
I. Problem	2037	487
II. Ansatz der WEG-Novelle 2007	2038	487
III. § 47 WEG	2040	488
1. Maßgeblichkeit des Vorrangwillens	2041	488
2. Unwirksamkeit wegen § 16 Abs. 5, § 22 Abs. 2 S. 2 WEG a.F.	2046	489
3. Prozessuale	2047	490
Anhang	491	
Stichwortverzeichnis	541	