

# Inhaltsübersicht

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b> .....	XXXIX
<b>Gesetzestext</b> .....	1

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

### I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen .....	21
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete .....	64
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz .....	70
<b>1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums</b> .....	72
§ 2 Arten der Begründung .....	72
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....	101
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung .....	122
§ 4 Formvorschriften .....	122
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums .....	132
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums .....	157
§ 7 Grundbuchvorschriften .....	160
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts .....	182
§ 8 Teilung durch den Eigentümer .....	185
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger .....	192
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	193
<b>2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> .....	202
§ 10 Allgemeine Grundsätze .....	202
Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbarer Mängel des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Abnahmepflicht .....	313
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft .....	330
§ 12 Veräußerungsbeschränkung .....	337
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers .....	358
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....	409
§ 15 Gebrauchsregelung .....	436
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten .....	450
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft .....	526
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums .....	531
§ 19 Wirkung des Urteils .....	547
<b>3. Abschnitt. Verwaltung</b> .....	553
Vorbemerkung vor § 20 .....	553
§ 20 Gliederung der Verwaltung .....	553

## Inhaltsübersicht

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....	558
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau .....	628
§ 23 Wohnungseigentümersversammlung .....	726
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift .....	798
§ 25 Mehrheitsbeschluß .....	848
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	903
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	986
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung .....	1089
§ 29 Verwaltungsbeirat .....	1158
 <b>4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht</b> .....	 1189
§ 30 .....	1189

## II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen vor § 31 .....	1207
§ 31 Begriffsbestimmungen .....	1215
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....	1234
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....	1240
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten .....	1260
§ 35 Veräußerungsbeschränkung .....	1264
§ 36 Heimfallanspruch .....	1266
§ 37 Vermietung .....	1281
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	1286
§ 39 Zwangsversteigerung .....	1297
§ 40 Haftung des Entgelts .....	1307
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	1313
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts .....	1319

## III. Teil. Verfahrensvorschriften

§ 43 Zuständigkeit .....	1323
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift .....	1372
§ 45 Zustellung .....	1377
§ 46 Anfechtungsklage .....	1389
§ 47 Prozessverbindung .....	1416
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils .....	1420
§ 49 Kostenentscheidung .....	1432
§ 50 Kostenerstattung .....	1440
§§ 51–58 .....	1444

## IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 .....	1445
§ 60 .....	1445
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung] .....	1445
§ 62 Übergangsvorschrift .....	1447
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	1449
§ 64 Inkrafttreten .....	1451

### Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG

1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....	1453
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze .....	1474
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) .....	1597
<b>Sachregister</b> .....	1643

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b> .....	XXXIX
<b>Gesetzestext</b> .....	1

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

### I. Teil. Wohnungseigentum

<b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b> .....	21
I. Normzweck .....	23
II. Überblick .....	23
III. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1) .....	25
1. Wohnungseigentum (Abs. 2) .....	25
2. Teileigentum (Abs. 3, 6) .....	26
3. Verbindung von WE und TE .....	27
4. Unterlassene Bezeichnung als WE oder TE .....	27
5. Rechtsnatur der Bestimmung als WE oder TE (sog. Zweckbestimmung iwS) .....	28
6. Unzulässiger Gebrauch .....	29
7. Fehlerhafte Eintragung als WE oder TE .....	30
8. Umwandlung von WE in TE und umgekehrt .....	30
9. Verbindung von TE mit Sondernutzungsrecht an Wohnung .....	32
IV. Verbindung von Sondereigentum mit mehreren Grundstücken (Abs. 4) ....	33
V. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5) .....	33
1. Umfang .....	33
2. Überbau .....	34
3. Nachträgliche Änderung der Grundstücksgröße .....	35
VI. Verfügungen über Wohnungseigentum als Ganzes .....	37
1. Überblick .....	37
2. Veräußerung .....	37
3. Vereinigung, Zuschreibung und Unterteilung .....	43
4. Vererbung .....	44
5. Belastung .....	45
6. Dereliktion .....	55
7. Aufhebung von WE .....	55
VII. Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes .....	56
1. Buchersitzung (§ 900 BGB) .....	56
2. Erwerb auf Grund Ausschlussurteils (§ 927 BGB) .....	57
VIII. Verfügungen über das Grundstück .....	57
1. Überblick .....	57
2. Belastung .....	57
IX. Eigentumsschutz .....	58
1. Überblick .....	58
2. Herausgabeansprüche (§§ 985, 1007 BGB) .....	59

# Inhaltsverzeichnis

3. Ansprüche auf Nutzungsersatz (§§ 987–993 BGB) .....	59
4. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 1004 BGB) .....	59
5. Ansprüche auf Schadensersatz .....	60
6. Aufopferungsanspruch .....	61
X. Besitzschutz .....	61
1. Überblick .....	61
2. Besitzverhältnisse .....	61
3. Ansprüche aus Besitz (§§ 861, 862 BGB) .....	61
XI. Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	62
1. Zwangsvollstreckung .....	62
2. Insolvenz .....	64
<b>Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete</b> .....	64
1. Überblick .....	64
2. Mieterschutz .....	64
3. Grenzen des zulässigen Gebrauchs durch Mieter .....	69
4. Instandsetzungsansprüche des Mieters .....	69
5. Schadensersatzansprüche der WEgem gegen Mieter .....	69
<b>Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz</b> .....	70
I. Versicherungsschutz für die WEer .....	70
1. Sachversicherung .....	70
2. Haftpflichtversicherung .....	71
3. Hausratversicherung .....	71
II. Versicherungsschutz für die WEgem .....	71
III. Versicherungsschutz für den Verwalter .....	71
IV. Versicherungsschutz für den Beirat .....	71
 <b>1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums</b>	
<b>§ 2 Arten der Begründung</b> .....	72
I. Normzweck .....	74
II. Motive für die Begründung von WE .....	74
III. Die zwei Begründungsarten .....	75
1. Überblick .....	75
2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	75
3. Wahlmöglichkeit .....	76
4. Kombination der Begründungsarten .....	76
5. Erforderliche Rechtsgeschäfte .....	76
IV. Zustimmungserfordernisse .....	77
1. Grundsatz .....	77
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse .....	77
3. Privatrechtliche Zustimmungserfordernisse .....	78
V. Entstehung des WEs .....	81
VI. Entstehung der Gemeinschaft .....	82
VII. Werden der WEgem .....	82
VIII. Weitere Rechtsfolgen .....	82
1. Auswirkungen auf Mietverhältnisse über Wohnraum .....	82
2. Grundpfandrechte .....	83
3. Dingliches Wohnrecht .....	83
4. Vorkaufsrecht .....	83
5. Rangvorbehalt .....	83

6. Vollstreckungsklausel .....	83
7. Grunderwerbsteuer .....	83
IX. Teilungserklärung/Teilungsvertrag und Gemeinschaftsordnung .....	83
1. Überblick .....	83
2. Inhaltskontrolle .....	84
X. Gründungsmängel .....	85
1. Fehlerhafte WEgem .....	85
2. Fehlerhafte Begründung von Sondereigentum; isolierter Miteigentumsanteil .....	86
XI. Unmöglichkeit der Bauausführung .....	88
XII. Planabweichende Bauausführung .....	88
1. Örtliche Verschiebung des Gebäudestandorts .....	88
2. Extreme Abweichung .....	88
3. Verschiebung ganzer Räume .....	89
4. Abweichende Errichtung von Trennwänden .....	89
5. Errichtung zusätzlicher Räume .....	90
XIII. Nachträgliche bauliche Änderung des Gebäudes .....	90
XIV. Nachträgliche Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses .....	91
1. Änderung der Miteigentumsanteile .....	91
2. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt .....	92
3. Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit .....	93
4. Vereinigung/Zuschreibung .....	97
5. Isolierte Neuzuteilung bestehenden Sondereigentums .....	97
6. Änderungsvollmacht und Änderungsvorbehalt .....	98
7. Unschädlichkeitszeugnis .....	99
8. Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses .....	99
XV. Änderung des Inhalts des Sondereigentums .....	100
XVI. Internationales Privatrecht .....	100
1. Sachstatut .....	100
2. Schuldstatut .....	100
3. Formstatut .....	101
4. Rechts- und Geschäftsfähigkeitsstatut .....	101
<b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....</b>	<b>101</b>
I. Normzweck .....	103
II. Einräumung von Sondereigentum (Abs. 1) .....	103
1. Überblick .....	103
2. Sachenrechtliche Grundlagen .....	103
3. Voraussetzungen der Einräumung von Sondereigentum .....	104
4. Gutgläubenschutz, §§ 892 ff. BGB .....	111
5. Gründungsmängel bezüglich Sondereigentum .....	112
6. Gleichzeitige Errichtung der Gemeinschaftsordnung .....	112
III. Abgeschlossenheit (Abs. 2 S. 1) .....	113
1. Überblick .....	113
2. Sollvorschrift .....	113
3. Generelle inhaltliche Anforderungen .....	113
4. Zusätzliche Anforderungen für Wohnungen .....	117
5. Sonstige Räume .....	118
6. Nachträgliche Aufhebung der tatsächlichen Abgeschlossenheit .....	118
7. Abgeschlossenheitserfordernis bei nachträglicher Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses .....	118
8. Abgeschlossenheitserfordernis bei Änderung der Zweckbestimmung iW.S. ....	119

# Inhaltsverzeichnis

IV. Garagenstellplätze (Abs. 2 S. 2) .....	119
1. Normzweck .....	119
2. Anwendungsbereich .....	119
3. Dauerhafte Markierungen .....	120
4. Kennzeichnung in der Teilungserklärung .....	121
V. Weitere Fragen .....	121
1. Rangverhältnisse .....	121
2. Zeitpunkt der Entstehung der WEgem .....	121
3. Nachträgliche Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses ..	121
<b>Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung</b> .....	122
1. Außenhaftung .....	122
2. Innenhaftung .....	122
<b>§ 4 Formvorschriften</b> .....	122
I. Normzweck .....	123
II. Anwendungsbereich .....	124
1. Begründung von WE .....	124
2. Bestehendes WE .....	124
III. Einigung und Eintragung (Abs. 1) .....	126
1. Einigung .....	126
2. Eintragung im Grundbuch .....	126
3. Reihenfolge von Einigung und Eintragung .....	127
IV. Formerfordernisse (Abs. 2 S. 1, Abs. 3) .....	127
1. Einigung (Abs. 2 S. 1) .....	127
2. Verpflichtungsgeschäft (Abs. 3) .....	128
V. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Einigung (Abs. 2 S. 2) .....	129
1. Reichweite des Ausschlusses .....	129
2. Rechtsfolgen .....	129
3. Gestaltungsalternativen .....	130
VI. Zustimmungserfordernisse .....	130
VII. Sonstige Wirksamkeitserfordernisse .....	130
VIII. Rechtsfolgen .....	130
1. Einräumung von Sondereigentum .....	130
2. Aufhebung von Sondereigentum .....	131
3. Gründungsmängel .....	131
IX. Vormerkungsfähigkeit .....	131
<b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b> .....	132
I. Normzweck .....	134
II. Überblick .....	134
III. Gegenstand des Sondereigentums (Abs. 1) .....	134
1. Die gem. § 3 Abs. 1 bestimmten Räume .....	134
2. Wesentliche Gebäudebestandteile .....	136
IV. Zwingendes Gemeinschaftseigentum (Abs. 2) .....	138
1. Überblick .....	138
2. Voraussetzungen .....	138
V. Einzelfälle zur Raumeigenschaft und zur Sondereigentumsfähigkeit .....	142
VI. Vereinbartes Gemeinschaftseigentum (Abs. 3) .....	152
VII. Inhalt des Sondereigentums (Abs. 4) .....	153
1. Vereinbarung gem. Abs. 4 S. 1 .....	153
2. Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter (Abs. 4 S. 2, 3) .....	153
<b>§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums</b> .....	157
I. Normzweck .....	157

II. Abs. 1 .....	158
1. Anwendungsbereich .....	158
2. Gesamtwirkung einer Verfügung über WE als Ganzes .....	158
III. Ausnahmen zu Abs. 1 .....	158
1. Isolierte Neuzuteilung von Sondereigentum .....	158
2. Isolierte Korrektur der Miteigentumsanteile .....	159
3. Isolierter Miteigentumsanteil .....	159
IV. Erstreckung von Rechten am Miteigentumsanteil (Abs. 2) .....	159
V. Weitere Einzelheiten .....	160
1. Gutgläubenschutz in Bezug auf einzelne Elemente .....	160
2. Vermietetes Sondereigentum .....	160
3. Verhältnis zu § 11 .....	160
4. Beendigung der Untrennbarkeit .....	160
<b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b> .....	160
I. Normzweck .....	162
II. Überblick .....	163
III. Grundregel: Eigenes Grundbuchblatt (Abs. 1) .....	163
1. Sonderregel zu gewöhnlichem Miteigentum .....	163
2. Buchungsgegenstand .....	164
3. Art der Eintragung .....	166
4. Inhalt der Eintragung .....	167
5. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (Abs. 3) .....	170
6. Form der Eintragung .....	171
7. Bekanntmachung der Eintragung .....	172
8. Schließung des Grundbuchs des Grundstücks .....	173
IV. Ausnahme: Gemeinschaftliches Grundbuchblatt (Abs. 2) .....	173
V. Voraussetzungen der Eintragung .....	173
1. Eintragungsantrag .....	173
2. Eintragungsbewilligung .....	174
3. Aufteilungsplan (Abs. 4 S. 1 Nr. 1) .....	174
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung (Abs. 4 S. 1 Nr. 2) .....	179
VI. Zuständigkeit von Sachverständigen (Abs. 4 S. 3 bis 6) .....	181
VII. Teileigentumsgrundbuch (Abs. 5) .....	182
<b>Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts</b> .....	182
1. Überblick .....	182
2. Abgeschlossenheit .....	183
3. Teilungserklärung .....	183
4. Aufteilungsplan .....	184
5. Gemeinschaftsordnung .....	184
6. Vollmacht .....	184
<b>§ 8 Teilung durch den Eigentümer</b> .....	185
I. Normzweck .....	186
II. Überblick .....	186
1. Rechtliche Konstruktion .....	186
2. Besonderheiten ggü. der Einräumung von WE nach § 3 .....	186
3. Verweisung auf § 3 .....	187
4. Anwendungsfälle .....	187
III. Sachenrechtliche Grundlagen .....	188
IV. Voraussetzungen (Abs. 1) .....	188
1. Eigentümer .....	188
2. Grundstück .....	189



# Inhaltsverzeichnis

3. Erklärung ggü. dem Grundbuchamt .....	189
4. Grundbuchverfahren .....	189
5. Zustimmung Dritter .....	190
6. Eintragung .....	190
7. Änderungen durch den teilenden Alleineigentümer .....	190
V. Rechtsfolgen .....	191
1. Anlegung der Wohnungsgrundbücher .....	191
2. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch .....	191
3. Begründung von WE .....	191
4. Gutgläubensschutz .....	192
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum .....	192
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum .....	192
<b>Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger .....</b>	<b>192</b>
<b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....</b>	<b>193</b>
I. Normzweck .....	194
II. Überblick .....	194
III. Schließungsgründe (Abs. 1) .....	195
1. Aufhebung aller Sondereigentumsrechte (Nr. 1) .....	195
2. Gegenstandsloswerden aller Sondereigentumsrechte infolge Zerstörung (Nr. 2) .....	195
3. Vereinigung aller Rechte (Nr. 3) .....	196
IV. Zustimmung Dritter (Abs. 2) .....	198
V. Grundbuchverfahren .....	198
1. Antrag .....	198
2. Vollzug .....	199
VI. Folgen der Schließung (Abs. 3) .....	199
1. Anlegung eines Grundbuchblatts für das Grundstück (Hs. 1) .....	199
2. Erlöschen der Sondereigentumsrechte (Hs. 2) .....	199
3. Belastungen .....	200
VII. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch .....	201
 <b>2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b>	
<b>§ 10 Allgemeine Grundsätze .....</b>	<b>202</b>
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff. ....	209
1. Allgemeines .....	209
2. Begriff des Wohnungseigentümers .....	209
3. Begriff der Wohnungseigentümergeinschaft .....	211
4. Vorgemeinschaft („werdende Eigentümergemeinschaft“) .....	213
5. Untergemeinschaft .....	216
6. Mitgliedsgemeinschaft, Gemeinschaftsverbund .....	218
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abs. 1) .....	218
1. Normzweck .....	218
2. Einteilung der Rechte und Pflichten .....	219
III. Maßgebliche Vorschriften für das Gemeinschaftsverhältnis (Abs. 2 S. 1) ....	224
1. Allgemeines .....	224
2. Geltung der §§ 741 ff., 1008 f. BGB .....	224
IV. Vereinbarung (Abs. 2 S. 2) .....	226
1. Normzweck .....	226
2. Rechtsnatur, Zustandekommen und Form .....	226
3. Inhalt der Vereinbarung ieS .....	228

4. Verträge mit anderem Inhalt (Vereinbarungen iwS) .....	231
5. Die Gemeinschaftsordnung (GemO) .....	231
6. Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung .....	234
VI. Schranken der Privatautonomie und Inhaltskontrolle der Vereinbarung ....	235
1. Sachenrechtliches Grundverhältnis .....	235
2. Zwingende Vorschriften zum Gemeinschaftsverhältnis .....	236
3. Kernbereich des Wohnungseigentums .....	237
4. Allgemeine Schranken, Inhaltskontrolle .....	239
VI. Bindung des Sondernachfolgers an Vereinbarungen .....	240
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen .....	240
2. Verdinglichte Vereinbarungen (Abs. 3) .....	241
3. Rechtsstellung des Sondernachfolgers .....	245
VII. Auslegung der Vereinbarung .....	246
1. Schuldrechtliche Vereinbarung .....	246
2. Verdinglichte Vereinbarung .....	247
3. Ergänzende Auslegung .....	247
4. Unklarheiten, Widersprüche, Unvollständigkeiten und Unrichtigkeiten .....	248
VIII. Änderung der Vereinbarung .....	248
1. Änderung durch Vereinbarung .....	248
2. Vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss .....	249
3. Abgrenzung vereinbarungsändernder und vereinbarungswidriger Beschluss .....	249
4. Änderungsvorbehalt, Öffnungsklausel .....	251
5. Anspruch auf Änderung (Abs. 2 S. 3) .....	255
IX. Abgrenzung Vereinbarung – Beschluss .....	261
1. Allgemeines .....	261
2. Kriterien .....	262
3. Mehrheitsvereinbarung .....	264
4. Vereinbarung mit Beschlussinhalt (Beschlussvereinbarung) .....	264
X. Wirkung von Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen gegen Sondernachfolger (Abs. 4) .....	265
1. Begriff des Beschlusses .....	265
2. Auslegung von Beschlüssen .....	266
3. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü Wohnungseigentümern .....	266
4. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü Sondernachfolgern .....	267
5. Gerichtliche Entscheidungen .....	268
6. Prozessvergleich .....	268
XI. Wirkung von Rechtshandlungen auf Grund von Beschlüssen (Abs. 5) ....	269
1. Normzweck nach herkömmlicher Auffassung .....	269
2. Normzweck nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft .	270
XII. Gemeinschaft als Rechtssubjekt (Abs. 6) .....	270
1. Normzweck .....	270
2. Rechtsnatur der Gemeinschaft .....	271
3. Rechtsfähigkeit (S. 1 u. 2) .....	271
4. Verhältnis von Wohnungseigentümergeinschaft und Miteigentümergeinschaft .....	275
XIII. Verwaltungsangelegenheiten der Gemeinschaft .....	277
1. Begriff der Verwaltungsangelegenheit .....	277
2. Eigentumserwerb .....	278
3. Rechte und Pflichten der Gemeinschaft (S. 2) .....	279
4. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer (S. 3) .....	282

# Inhaltsverzeichnis

5. Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (S. 3) .....	288
6. Einzelbeispiele .....	290
7. Ausübung nicht gemeinschaftsbezogener individueller Rechte .....	292
8. Dauer der Rechtsfähigkeit .....	293
9. Altverträge, Altverfahren, Altitel und Vertrauensschutz .....	293
XIV. Verwaltungsvermögen (Abs. 7) .....	294
1. Normzweck .....	294
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens (S. 2 und 3) .....	295
3. Übergang des Verwaltungsvermögens .....	297
XV. Haftung der Wohnungseigentümer für Gemeinschaftsverbindlichkeiten (Abs. 8) .....	299
1. Normzweck .....	299
2. Begriff und Rechtsnatur .....	301
3. Gegenstand und Umfang der Haftung .....	302
4. Zeitliche Geltung der Haftung .....	305
5. Einwendungen und Einreden .....	307
6. Konkurrenzen .....	308
7. Sicherungsmittel des Gläubigers nach §§ 648, 648a BGB .....	312
XVI. Zwangsvollstreckung .....	312
<b>Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbarer Mängel des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Abnahmepflicht ...</b>	
I. Einführung .....	313
II. Anwendung von Kauf- oder Werkvertragsrecht .....	314
III. Die Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum ..	316
1. Rechtsinhaberschaft .....	316
2. Gläubigerstellung .....	316
3. Mitgläubigerschaft und Ausübungsbefugnis .....	317
4. Individuelle Ausübungsbefugnis .....	318
5. „Gekorene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft .....	321
6. „Geborene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft .....	324
IV. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums als Aufgabe der Gemeinschaft ..	327
1. Grundlagen .....	327
2. Gegenstand der Abnahme .....	328
3. Zuständigkeit .....	329
V. Verfahrensrechtliches .....	329
1. Gesetzliche Prozessstandschaft der Gemeinschaft .....	329
2. Gewillkürte Prozessstandschaft der Gemeinschaft .....	330
<b>§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft .....</b>	<b>330</b>
I. Normzweck .....	331
II. Grundsatz der Unauflöslichkeit .....	331
1. Wohnungseigentümergeinschaft .....	331
2. Verbot der einseitigen Aufhebung .....	331
III. Ausnahmen der Unauflöslichkeit .....	332
1. Vereinigung der WEs-Rechte .....	332
2. Einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums .....	332
3. Vereinbarter Aufhebungsanspruch bei Zerstörung (Abs. 1 S. 3) .....	334
4. Entsprechende Anwendung von Abs. 1 S. 3? .....	335
5. Zwangsvollstreckung .....	335
6. Verfahren .....	336
IV. Kein Insolvenzverfahren (Abs. 3) .....	336

<b>§ 12 Veräußerungsbeschränkung</b> .....	337
I. Normzweck .....	338
II. Voraussetzungen der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 1) .....	339
1. Vereinbarung .....	339
2. Zustimmung dinglich Berechtigter .....	340
3. Grundbucheintragung .....	340
4. Bestehen einer Gemeinschaft .....	341
III. Inhalt der Veräußerungsbeschränkung .....	342
1. Gestaltungsmöglichkeiten .....	342
2. Veräußerung .....	343
IV. Andere Zustimmungsvorbehalte .....	345
V. Zustimmungsberechtigte .....	346
1. Wohnungseigentümer .....	346
2. Verwalter .....	347
3. Verwaltungsbeirat, Dritter .....	348
4. Fehlen eines Zustimmungsberechtigten .....	348
VI. Erteilung der Zustimmung .....	348
1. Prüfungs- und Mitwirkungspflichten .....	348
2. Inhalt und Rechtsnatur der Zustimmungserklärung .....	349
3. Form und Grundbuchvollzug .....	350
4. Wirkung .....	351
VII. Zustimmungsveragung (Abs. 2) .....	351
1. Unabdingbarkeit .....	351
2. Wichtiger Grund .....	351
3. Keine wichtigen Gründe .....	353
4. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung .....	353
VIII. Fehlen der Zustimmung (Abs. 3) .....	354
1. Veräußerung durch Rechtsgeschäft .....	354
2. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung .....	354
IX. Unrichtigkeit des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerb .....	355
X. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 4) .....	355
1. Bedeutung .....	355
2. Geltungsbereich .....	355
3. Beschlussfassung .....	356
4. Beschlussanfechtung .....	357
5. Grundbuchvollzug und gutgläubiger Erwerb .....	357
<b>§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers</b> .....	358
I. Normzweck .....	361
II. Inhalt des Sondereigentums .....	361
1. Eigentum, Besitz .....	361
2. Befugnisse des Sondereigentümers .....	361
III. Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums .....	362
1. Gegenstand .....	362
2. Inhalt .....	362
IV. Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (Abs. 2) .....	364
1. Allgemeines .....	364
2. Gebrauchsvorteile .....	365
3. Sonstige Nutzungen .....	366
V. Schranken der Eigentümerrechte .....	366
1. Allgemeines .....	366
2. Zweckbestimmung des Eigentums .....	366
3. Gesetzliche Vorschriften (Nachbarrecht) .....	375

# Inhaltsverzeichnis

4. Beschlossene Gebrauchsregelungen .....	378
5. Rechte Dritter .....	378
VI. Vermietung von Sondereigentum .....	378
1. Allgemeine Grundsätze .....	378
2. Vermietungsbeschränkungen .....	380
3. Gebrauchsbeschränkungen .....	381
4. Vermietung bei Umwandlung in Wohnungseigentum .....	382
VII. Sondernutzungsrecht .....	383
1. Begriff, Rechtsnatur .....	383
2. Begünstigte .....	384
3. Begründung durch Rechtsgeschäft .....	385
4. Gegenstand des Sondernutzungsrechts .....	389
5. Umfang des Sondernutzungsrechts .....	390
6. Auslegung, Änderung .....	391
7. Umdeutung, Unterteilung, Umwandlung .....	392
8. Verjährung, Verwirkung .....	393
9. Abgrenzungen .....	394
10. Schranken des Sondernutzungsrechts, Regelungskompetenz .....	396
11. Instandhaltungspflichten, Lasten und Kosten .....	396
12. Übertragung .....	397
13. Gutgläubiger Erwerb .....	399
14. Aufhebung .....	400
15. Grundbucheintragung .....	401
VIII. Rechtsschutz .....	402
1. Ansprüche unter den Wohnungseigentümern .....	402
2. Ansprüche der Gemeinschaft .....	406
3. Ansprüche gegen die Gemeinschaft .....	406
4. Ansprüche gegen oder von außenstehenden Dritten .....	408
5. Verjährung, Verwirkung .....	409
<b>§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....</b>	<b>409</b>
I. Normzweck .....	411
II. Verbot der Nachteilszufügung (Nr. 1) .....	411
1. Allgemeines .....	411
2. Nachteil .....	411
3. Erheblichkeit .....	413
4. Pflicht zur Instandhaltung des Sondereigentums .....	419
5. Pflicht zum schonenden Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums .....	422
6. Verstoß .....	425
III. Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer (Nr. 2) .....	425
1. Personenkreis .....	425
2. Haftung für Eigenverschulden .....	426
3. Haftung für Fremdverschulden .....	426
IV. Duldungspflicht (Nr. 3) .....	427
V. Gestattungspflicht (Nr. 4) .....	428
1. Grundlagen .....	428
2. Rechtsnatur der Gestattungspflicht .....	429
3. Anwendungsbereich .....	429
4. Betreten und Benutzen des Sondereigentums .....	430
5. Erforderlichkeit .....	430
6. Gestattung .....	431
7. Rechtliche Durchsetzung .....	431

VI. Entschädigungsanspruch (Nr. 4) .....	433
1. Rechtsnatur .....	433
2. Voraussetzungen .....	433
3. Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner .....	434
4. Anspruchsumfang .....	434
5. Aufrechnungsverbot .....	435
6. Gemeinschaftsrechtlicher Ausgleichsanspruch .....	435
<b>§ 15 Gebrauchsregelung</b> .....	436
I. Normzweck .....	437
II. Anwendungsbereich .....	437
III. Abgrenzung von Abs. 1 und Abs. 2 .....	438
IV. Gebrauchsregelung durch Vereinbarung (Abs. 1) .....	438
1. Grundlagen .....	438
2. Zweckbestimmungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums .....	438
3. Gebrauchsbeschränkungen .....	440
4. Gebrauchserlaubnis, Zustimmungsvorbehalt .....	440
5. Nutzungsgebote und -verbote .....	440
V. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 2) .....	440
1. Grundlagen .....	440
2. Ordnungsmäßigkeit .....	441
3. Rechtsfolgen nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse .....	446
VI. Der Rechtsanspruch aus Abs. 3 .....	448
1. Normzweck und Anwendungsbereich .....	448
2. Anspruch auf zulässigen Gebrauch .....	448
3. Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung .....	449
<b>§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten</b> .....	450
I. Allgemeines .....	454
1. Der Normzweck .....	454
2. Das Verhältnis zu § 28 .....	455
3. Gestaltungsmöglichkeiten .....	456
II. Nutzungen (Abs. 1) .....	456
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums .....	456
2. Die anteilige Berechtigung .....	457
3. Der Ausschluss von den Nutzungen .....	459
III. Lasten und Kosten (Abs. 2) .....	459
1. Grundlagen .....	459
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	460
3. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	462
4. Der gesetzliche Verteilungsmaßstab .....	464
5. Abweichende Vereinbarungen .....	465
6. Die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten .....	468
7. Der Anspruch auf Änderung des Verteilungsmaßstabs .....	473
IV. Beschlüsse zur Kostenverteilung (Abs. 3 bis 5) .....	475
1. Grundlagen .....	475
2. Betriebs- und Verwaltungskosten (Abs. 3) .....	476
3. Kosten baulicher Maßnahmen (Abs. 4) .....	490
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5) .....	499
V. Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen (Abs. 6) .....	500
1. Grundlagen .....	500
2. Die Befreiung von den Kosten (Abs. 6 S. 1 Hs. 2) .....	501
3. Der Ausschluss von den Nutzungen (Abs. 6 S. 1 Hs. 1) .....	503

# Inhaltsverzeichnis

VI. Besondere Verwaltungskosten (Abs. 7 und 8) .....	504
1. Kosten der Entziehungsklage (Abs. 7 Var. 1) .....	504
2. Kosten eines Rechtsstreits nach § 43 (Abs. 8) .....	505
3. Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 (Abs. 7 Var. 2) .....	508
VII. Lasten- und Kostenschuldner .....	508
1. Der WEer als Lasten- und Kostenschuldner .....	508
2. Mitglieder der werdenden Gemeinschaft .....	509
3. Kostenschuldner bei Eigentümerwechsel .....	510
4. Die Haftung des Erben .....	510
VIII. Lasten und Kosten in der Immobiliervollstreckung .....	511
1. Das Recht auf Befriedigung aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG .....	511
2. Die Zwangsversteigerung .....	512
3. Die Zwangsverwaltung .....	516
4. Die Zwangshypothek .....	519
IX. Lasten und Kosten in der Insolvenz des WEers .....	520
1. Persönliche Beitragsansprüche .....	520
2. Die abgesonderte Befriedigung .....	521
3. Die freihändige Veräußerung .....	522
4. Die Freigabe aus der Insolvenzmasse .....	524
5. Die Masseunzulänglichkeit .....	524
6. Die Haftung des Insolvenzverwalters .....	525
7. Die Restschuldbefreiung .....	526
<b>§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft</b> .....	526
I. Der Normzweck .....	527
II. Voraussetzungen .....	527
III. Bedeutung .....	528
IV. Wertberechnung .....	528
1. Verhältniswert (S. 1) .....	528
2. Wertveränderung (S. 2) .....	530
V. Verfahren .....	530
VI. Schuldenregelung .....	531
<b>§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums</b> .....	531
I. Der Normzweck .....	532
II. Voraussetzungen .....	535
1. Generalklausel des Abs. 1 S. 1 .....	535
2. Art der Verletzung .....	538
3. Recht der Gemeinschaft nach Abs. 1 S. 2 .....	539
4. Sondertatbestände des Abs. 2 .....	540
5. Beschlussfassung (Abs. 3) .....	542
6. Verwirkung .....	543
7. Anfechtbarkeit des Beschlusses .....	544
III. Die Entziehungsklage .....	544
IV. Grenzen der Abdingbarkeit (Abs. 4) .....	546
V. Sittenwidrige Vereitelung .....	547
<b>§ 19 Wirkung des Urteils</b> .....	547
I. Der Normzweck .....	548
1. Bedeutung des Urteils (Abs. 1 S. 1) .....	548
2. Zuschlagswirkung .....	549
3. Ausscheiden aus der Gemeinschaft .....	550
4. Sonstige Befugnisse .....	550
5. Zuständigkeit .....	550

6. Wirkung gegenüber Dritten .....	551
7. Keine vormundschaftsgerichtliche/verwaltungsrechtliche Genehmigung .....	551
8. Vorbeugung gegen Vereitelung .....	551
II. Abwendung (Abs. 2) .....	551
III. Verwirkung wegen unzulässiger Rechtsausübung .....	552
IV. Vergleich (Abs. 3) .....	552
V. Abdingbarkeit .....	552

## 3. Abschnitt. Verwaltung

<b>Vorbemerkung vor § 20 .....</b>	<b>553</b>
<b>§ 20 Gliederung der Verwaltung .....</b>	<b>553</b>
I. Allgemeines .....	553
II. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	554
1. Das gemeinschaftliche Eigentum .....	554
2. Die Verwaltung .....	554
3. Recht und Pflicht zur Verwaltung .....	555
III. Die Organe der Verwaltung .....	556
IV. Die Unabdingbarkeit der Verwalterbestellung (Abs. 2) .....	557
<b>§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....</b>	<b>558</b>
I. Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung .....	560
II. Die Notgeschäftsführung (Abs. 2) .....	561
1. Allgemeines .....	561
2. Die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung .....	562
3. Der Aufwendungsersatzanspruch des Notgeschäftsführers .....	564
4. Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auftrag .....	565
III. Die ordnungsgemäße Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 3) .....	567
1. Allgemeines .....	567
2. Ordnungsgemäße Verwaltung .....	568
3. Einzelfälle .....	570
IV. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (Abs. 4) .....	576
1. Allgemeines .....	576
2. Schuldner und Inhalt des Anspruchs .....	578
3. Die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs .....	583
V. Die Fälle ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 .....	585
1. Allgemeines .....	585
2. Die Aufstellung einer Hausordnung (Nr. 1) .....	586
3. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des GemE (Nr. 2) .....	592
4. Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen (Nr. 3) ....	605
5. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung (Nr. 4) .....	607
6. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (Nr. 5) .....	612
7. Die Duldung von Anschlüssen (Nr. 6) .....	613
VI. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7 .....	614
1. Allgemeines .....	614
2. Regelungen der Art und Weise von Zahlungen .....	616
3. Regelungen der Fälligkeit .....	616
4. Regelungen der Folgen des Verzugs .....	617
5. Regelungen der Kosten für eine besondere Nutzung des GemE .....	618
6. Regelungen der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand ....	620



# Inhaltsverzeichnis

VII. Ermessensentscheidungen des Gerichts gem. § 21 Abs. 8 .....	623
1. Der Normzweck .....	623
2. Die Voraussetzungen .....	623
3. Die Rechtsfolgen .....	626
4. Änderung der Ermessensentscheidung .....	628
<b>§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau .....</b>	<b>628</b>
I. Der Normzweck .....	630
II. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen (Abs. 1) .....	631
1. Begriffe .....	631
2. Abgrenzungsfragen .....	633
3. Einzelfälle zu § 22 Abs. 1 S. 1 .....	638
4. Beschluss und Verlangen baulicher Veränderungen .....	651
5. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung .....	665
6. Die Rechtsfolgen .....	692
7. Gestaltungsmöglichkeiten .....	705
8. Das Verfahren .....	707
III. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (Abs. 2) .....	708
1. Allgemeines .....	708
2. Voraussetzungen .....	708
3. Rechtsfolgen .....	714
4. Kosten der Modernisierung .....	717
5. Modernisierende Instandsetzung (Abs. 3) .....	717
IV. Der Wiederaufbau (Abs. 4) .....	718
1. Die Verpflichtung zum Wiederaufbau .....	719
2. Die Rechtsfolgen und der Inhalt der Wiederaufbaupflicht .....	720
3. Die Folgen einer fehlenden Wiederaufbaupflicht .....	722
4. Gestaltungsmöglichkeiten .....	722
V. Der steckengebliebene Bau .....	723
1. Der Stand der Meinungen .....	723
2. Die Herstellungspflicht .....	724
<b>§ 23 Wohnungseigentümersversammlung .....</b>	<b>726</b>
I. Der Normzweck .....	728
II. Die Beschlussfassung in der WEer-Versammlung (Abs. 1) .....	729
1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer .....	729
2. Die Zuständigkeit der WEer-Versammlung .....	730
3. Der Beschluss als Rechtsgeschäft .....	735
4. Das Zustandekommen eines Beschlusses .....	738
5. Inhalt und Auslegung von Beschlüssen .....	745
6. Der Zweitbeschluss .....	748
III. Die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (Abs. 2) .....	755
1. Der Inhalt der Bezeichnung .....	755
2. Einzelfälle .....	756
3. Die Bezeichnung durch den Einberufenden .....	759
4. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Abs. 2 .....	760
IV. Die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Abs. 3) .....	762
1. Die Initiative zur schriftlichen Beschlussfassung .....	763
2. Die Schriftform .....	763
3. Die Zustimmung aller WEer .....	763
4. Zustandekommen und Wirksamkeit eines schriftlichen Beschlusses .....	765
5. Der Widerruf der Zustimmungserklärung .....	766
6. Gestaltungsmöglichkeiten .....	766

V. Fehlerhafte Beschlüsse (Abs. 4)	768
1. Allgemeines	768
2. Die Nichtigkeit von Beschlüssen	771
3. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen	784
4. Die Rechtsfolgen der Anfechtung	795
5. Die Bestandskraft von Beschlüssen	797
6. Gestaltungsmöglichkeiten	798
<b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b>	798
I. Der Normzweck	800
II. Die Einberufung durch den Verwalter	801
1. Die Zuständigkeit des Verwalters	801
2. Einberufungsgründe	801
III. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (Abs. 3)	804
1. Das Fehlen eines Verwalters	804
2. Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters	804
3. Einzelheiten	805
IV. Die Einberufung durch einen Wohnungseigentümer	806
V. Die Einberufung durch eine unzuständige Person	806
VI. Modalitäten der Einberufung	808
1. Der Inhalt der Einberufung	808
2. Die Form	808
3. Die Einberufungsfrist (Abs. 4 S. 2)	810
4. Die Tagesordnung	811
5. Der Kreis der zu Ladenden	811
6. Ort und Zeit der Versammlung	813
7. Die Universal- oder Vollversammlung	815
VII. Die Durchführung der Versammlung	816
1. Der Vorsitz	816
2. Teilnahmeberechtigte Personen	817
3. Die Leitung der Versammlung	827
4. Die Kosten	830
VIII. Die Niederschrift	830
1. Form und Inhalt der Niederschrift	830
2. Die Anfertigung der Niederschrift	831
3. Die Frist zur Erstellung der Niederschrift	832
4. Prozessuale und materiell-rechtliche Folgen	832
5. Gestaltungsmöglichkeiten	834
6. Die Aufbewahrungspflicht	834
7. Das Einsichtsrecht	835
8. Der Berichtigungsanspruch	835
IX. Die Beschluss-Sammlung	836
1. Allgemeines	836
2. Die Führung der Beschluss-Sammlung	838
3. Der Inhalt der Sammlung	840
4. Vermerke und Löschungen	844
5. Fehler der Beschluss-Sammlung	845
6. Das Recht zur Einsichtnahme	846
<b>§ 25 Mehrheitsbeschluß</b>	848
I. Der Normzweck	849
II. Mehrheitsbeschlüsse (Abs. 1)	850
1. Das Mehrheitsprinzip	850
2. Der Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse	850

# Inhaltsverzeichnis

III. Das Stimmrecht (Abs. 2) .....	851
1. Der Träger des Stimmrechts .....	851
2. Dritte als Stimmrechtsträger kraft Gesetzes .....	854
3. Die Stimmkraft .....	856
4. Das Stimmrecht bei Unterteilung und Vereinigung von WE .....	860
5. Das Stimmrecht mehrerer Inhaber eines WE .....	861
6. Das Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung .....	866
7. Die Vertretung bei der Stimmabgabe .....	867
8. Die Ausübung des Stimmrechts .....	875
9. Stimmbindungsverträge .....	875
10. Das Blockstimmrecht .....	877
IV. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung (Abs. 3 und 4) .....	878
1. Die erste Versammlung .....	878
2. Die zweite Versammlung .....	879
3. Die sog. Eventualeinberufung .....	880
V. Die Stimmenmehrheit .....	881
1. Allgemeines .....	881
2. Stimmenthaltungen .....	881
3. Die Feststellung des Beschlussergebnisses .....	882
VI. Stimmrechtsschranken (Abs. 5) .....	883
1. Allgemeines .....	883
2. Die Stimmverbote des Abs. 5 .....	883
3. Das Ruhen des Stimmrechts .....	897
VII. Das Stimmrecht und der Grundsatz von Treu und Glauben .....	899
1. Der Missbrauch des Stimmrechts .....	899
2. Die Majorisierung .....	900
3. Die Rechtsfolgen eines Stimmrechtsmissbrauchs .....	901
4. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkung .....	901
5. Die positive Stimmpflicht .....	902
6. Schadensersatzpflicht für treuwidriges Abstimmungsverhalten .....	902
VIII. Stimmrecht und Gleichbehandlungsgrundsatz .....	902
<b>§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters .....</b>	<b>903</b>
I. Der Normzweck .....	905
II. Der Verwalter .....	906
1. Allgemeines .....	906
2. Die Person des Verwalters .....	906
3. Die Qualifikation des Verwalters .....	909
4. Der Verwalter im Gewerbe- und Steuerrecht .....	909
5. Der Verwalter nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz .....	909
III. Begründung und Beendigung der Verwaltereigenschaft – Grundlagen .....	910
1. Körperschaftlicher Akt und Verwaltervertrag .....	910
2. Die Ausführung des körperschaftlichen Aktes .....	912
3. Das Bestellungsrechtsverhältnis .....	913
IV. Die Begründung der Verwalterstellung .....	913
1. Allgemeines .....	913
2. Die Bestellung des Verwalters gem. § 26 Abs. 1 .....	914
3. Die Bestellung des Verwalters durch Vereinbarung .....	926
4. Beschränkungen der Bestellung des Verwalters .....	928
5. Ausübung und Delegation der Verwaltung, Rechtsnachfolge, Umwandlung .....	930
V. Der Verwaltervertrag .....	932
1. Das Zustandekommen des Verwaltervertrages .....	933

2. Rechtsnatur und Inhalt des Verwaltervertrages .....	938
3. Die Vergütung des Verwalters .....	946
4. Die Vertragsdauer .....	954
5. Änderungen des Verwaltervertrages .....	955
6. Widersprüche zwischen Verwaltervertrag, Gemeinschaftsordnung und Bestellungsverhältnis .....	955
7. Rechtsnachfolge und Verwaltervertrag .....	957
VII. Die Beendigung der Verwalterstellung .....	957
1. Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages .....	957
2. Überblick über die Beendigungsgründe .....	959
3. Die Abberufung des Verwalters .....	960
4. Die gerichtliche Abberufung gem. § 21 Abs. 4 .....	969
5. Die Beendigung der Verwalterstellung durch den Verwalter .....	970
6. Die Folgen der Beendigung .....	972
VII. Die Ungültigerklärung des Bestells- oder Abberufungsbeschlusses .....	972
1. Die Ungültigerklärung eines Bestellsbeschlusses .....	973
2. Die Ungültigerklärung eines Abberufungsbeschlusses .....	975
VIII. Die gerichtliche Bestellung des Verwalters .....	977
1. Allgemeines .....	977
2. Die Bestellung eines Verwalters nach § 21 Abs. 4 .....	977
3. Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung .....	982
4. Die Beendigung des Amtes des gerichtlich bestellten Verwalters .....	983
IX. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft (Abs. 3) .....	983
1. Der Normzweck .....	983
2. Die Voraussetzungen des § 26 Abs. 3 .....	984
3. Weitere Nachweise der Verwaltereigenschaft .....	985
4. Sonstiges .....	985
<b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....</b>	<b>986</b>
I. Der Normzweck .....	990
II. Die Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 .....	992
1. Grundlagen .....	992
2. Die Durchführung der Beschlüsse (Nr. 1) .....	993
3. Die Sorge für die Durchführung der Hausordnung .....	1000
4. Instandhaltung und Instandsetzung des GemE (Nr. 2) .....	1002
5. Die Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (Nr. 3) .....	1013
6. Anforderung von Zahlungen (Nr. 4) .....	1014
7. Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (Nr. 5) .....	1016
8. Die Verwaltung eingenommener Gelder (Nr. 6 und Abs. 5) .....	1018
9. Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (Nr. 7) .....	1022
10. Abgabe von Erklärungen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 (Nr. 8) .....	1025
11. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters .....	1026
III. Die gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2) .....	1026
1. Allgemeines .....	1026
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1) .....	1027
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2) .....	1030
4. Die Geltendmachung von Ansprüchen (Nr. 3) .....	1034
5. Streitwertvereinbarungen (Nr. 4) .....	1043
IV. Die gesetzliche Vertretung der WEgem durch den Verwalter (Abs. 3 S. 1) ..	1045
1. Allgemeines .....	1045
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1) .....	1046
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2) ..	1048

# Inhaltsverzeichnis

4. Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung (Nr. 3) ..	1051
5. Maßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 (Nr. 4) .....	1056
6. Führung von Konten (Nr. 5) .....	1058
7. Streitwertvereinbarungen (Nr. 6) .....	1060
8. Die Ermächtigung zu Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen (Nr. 7) .....	1062
V. Gesetzliche Vertretung der WEgem durch alle WEer (Abs. 3 S. 2) .....	1067
1. Der Normzweck .....	1067
2. Die Voraussetzungen .....	1068
3. Die Rechtsfolgen .....	1068
4. Gestaltungsmöglichkeiten .....	1069
VI. Rechtsgeschäftliche Vertretung der WEgem durch WEer (Abs. 3 S. 3) ....	1070
1. Der Normzweck .....	1070
2. Die Voraussetzungen .....	1070
3. Die Rechtsfolgen .....	1072
VII. Gestaltungsmöglichkeiten (§ 27 Abs. 4) .....	1074
1. Normzweck .....	1074
2. Vereinbarungen der WEer .....	1074
3. Beschlüsse der WEer .....	1076
4. Einschränkungen im Verwaltervertrag .....	1077
VIII. Die Ausstellung der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6)	1078
IX. Die Haftung des Verwalters und für den Verwalter .....	1079
1. Die Haftung des Verwalters gegenüber der WEgem .....	1080
2. Die Haftung des Verwalters gegenüber den WEern .....	1084
3. Die Haftung des Verwalters gegenüber Dritten .....	1087
4. Die Haftung der WEgem für den Verwalter .....	1089
<b>§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung .....</b>	<b>1089</b>
I. Allgemeines .....	1093
1. Der Normzweck .....	1093
2. Das Verhältnis zu § 16 Abs. 2 .....	1093
3. Gestaltungsmöglichkeiten .....	1094
II. Der Wirtschaftsplan (Abs. 1) .....	1095
1. Die Funktion des Wirtschaftsplans .....	1095
2. Die Aufstellung durch den Verwalter (Abs. 1 S. 1) .....	1095
3. Der Inhalt des Wirtschaftsplans (Abs. 1 S. 2) .....	1097
4. Der Beschluss des Wirtschaftsplans (Abs. 5) .....	1101
5. Die Fortgeltung des Wirtschaftsplans .....	1102
6. Die Änderung des Wirtschaftsplans – Sonderumlage .....	1103
7. Anfechtung und Ergänzung des Wirtschaftsplans .....	1105
8. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	1106
9. Die Aufstellung durch den teilenden Eigentümer .....	1107
III. Die Beitragspflicht der WEer (Abs. 2) .....	1107
1. Die Vorschusspflicht .....	1107
2. Die Fälligkeit der Vorschüsse .....	1108
3. Die Wirkung der beschlossenen Einzelabrechnung .....	1109
4. Die Beitragspflicht nach Eigentümerwechsel .....	1110
5. Der Verzug mit Beitragsleistungen .....	1112
6. Die Durchsetzung der Beitragsansprüche .....	1113
7. Die Versorgungssperre .....	1114
8. Einwendungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....	1117
9. Die Erfüllung der Beitragspflicht .....	1117
10. Die Aufrechnung des Schuldners .....	1119

11. Das Zurückbehaltungsrecht des Schuldners .....	1120
12. Die Verjährung der Beitragsansprüche .....	1120
IV. Die Jahresabrechnung (Abs. 3) .....	1121
1. Funktion und Inhalt der Abrechnung .....	1121
2. Die Aufstellung der Abrechnung .....	1122
3. Die Gesamtabrechnung .....	1125
4. Die Einzelabrechnung .....	1132
5. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage .....	1138
6. Die Prüfung der Jahresabrechnung .....	1140
7. Der Beschluss der Abrechnung (Abs. 5) .....	1143
8. Die Genehmigungsfiktion kraft Vereinbarung .....	1145
9. Die fehlerhafte Abrechnung .....	1147
10. Das Abrechnungsguthaben .....	1150
V. Die Rechnungslegung (Abs. 4) .....	1150
1. Der Anspruch auf Rechnungslegung .....	1150
2. Der Umfang der Rechnungslegung .....	1151
3. Vorlage und Beschluss der Rechnungslegung .....	1152
4. Die Rechnungslegung des ausgeschiedenen Verwalters .....	1152
VI. Die Entlastung des Verwalters .....	1153
1. Grundlagen .....	1153
2. Die Wirkung der Entlastung .....	1154
3. Der Beschluss über die Entlastung .....	1155
4. Das Stimmrecht des Verwalters .....	1156
5. Der Anspruch auf Entlastung .....	1156
VII. Die Buchführung .....	1157
1. Allgemeines .....	1157
2. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung .....	1157
3. Die Verwaltungsunterlagen .....	1157
4. Die Kontoführung .....	1158
<b>§ 29 Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>1158</b>
I. Der Normzweck .....	1160
II. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 1) .....	1160
1. Grundlagen .....	1160
2. Möglichkeiten der Institutionalisierung .....	1161
3. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 2) .....	1162
III. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....	1164
1. Grundlagen .....	1164
2. Die Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats .....	1165
3. Die Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat .....	1166
IV. Innere Ordnung und Willensbildung des Verwaltungsbeirats .....	1168
1. Die innere Ordnung des Verwaltungsbeirats .....	1168
2. Die Willensbildung im Verwaltungsbeirat .....	1169
3. Sonderausschüsse, Sonderaufgaben .....	1171
V. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats .....	1172
1. Allgemeines .....	1172
2. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2 .....	1173
3. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 3 .....	1174
4. Sonstige gesetzliche Befugnisse und Pflichten .....	1176
5. Weitere Aufgaben und Befugnisse kraft Rechtsgeschäfts .....	1178
VI. Die Kontrolle des Verwaltungsbeirats durch die WEer .....	1184
1. Die Auskunftspflicht des Verwaltungsbeirats .....	1184
2. Der Anspruch auf Einsichtnahme und Herausgabe der Akten .....	1184

# Inhaltsverzeichnis

VII. Verantwortlichkeit und Haftung .....	1185
1. Die Haftung der WEgem für den Verwaltungsbeirat .....	1185
2. Die Haftung der Beiratsmitglieder .....	1185
VIII. Aufwendungsersatz und Vergütung .....	1188
IX. Rechtsstreitigkeiten .....	1189

## 4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht

§ 30 .....	1189
I. Der Normzweck .....	1190
II. Zweckmäßigkeit der Vorschrift .....	1191
III. Zum Erbbaurecht im Allgemeinen .....	1192
1. Gesetzliche Ordnung .....	1192
2. Bestandteilslehre und superfiziäres Eigentum .....	1193
3. Begründung, Inhalt und Erlöschen .....	1194
IV. Das Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....	1195
1. Begründung .....	1195
2. Inhalt, Belastungen .....	1197
3. Grundbuchrecht .....	1198
4. Analoge Anwendung der §§ 1–29 WEG .....	1199
5. Erlöschen und Heimfall .....	1200
6. Erneuerung .....	1201
7. Teilerbbaurecht .....	1202
8. Heimstätteneigenschaft .....	1202
9. Untererbbaurecht .....	1203
10. Realteilung .....	1203
11. Heimfallbedingungen; Gesamtheimfall .....	1203

## II. Teil. Dauerwohnrecht

<b>Vorbemerkungen vor § 31</b> .....	1207
I. Veranlassung zur Schaffung des DWR .....	1207
II. Vorbild und Herkommen .....	1208
III. Hauptsächliche Verwendung .....	1209
1. Genossenschaftsbauten .....	1209
2. Baukostenzuschüsse .....	1209
3. Andere Gründe für Bestellung .....	1210
4. Übergangslösung .....	1210
5. "Eigentumsähnlichkeit" .....	1210
6. Abwägung .....	1211
7. Unterschiede zum WE .....	1212
IV. Wesen und juristische Natur .....	1213
V. Gestaltungsmöglichkeiten .....	1215
<b>§ 31 Begriffsbestimmungen</b> .....	1215
I. Der Normzweck .....	1216
II. Begriff .....	1217
1. Aus § 1093 BGB .....	1217
2. Nutzungsrecht .....	1217
3. Grundstücksbelastung .....	1218
III. Gegenstand .....	1219
1. Wohnung (Abs. 1) .....	1219

2. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Abs. 2) .....	1221
3. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht an noch zu errichtenden Gebäuden .....	1222
IV. Entstehung .....	1223
1. Durch rechtsgeschäftliche Bestellung .....	1223
2. Außervertragliche Entstehung .....	1226
V. Das Grundgeschäft .....	1226
1. Veräußerungsvertrag .....	1226
2. Anwendung der kaufrechtlichen Bestimmungen (§§ 433 ff. BGB) .....	1227
3. Haftung für Rechts- und Sachmängel .....	1228
4. Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsregeln .....	1228
5. Gegenleistung .....	1228
6. Nichterfüllung .....	1229
VI. Beendigung und Erneuerung .....	1229
1. Beendigung .....	1229
2. Nichtausübung .....	1230
3. Zerstörung .....	1230
4. Zwangsversteigerung .....	1230
5. Aufgabe des Rechts bzw. Löschung .....	1230
6. Verjährung .....	1230
7. Enteignung .....	1231
8. Heimfall .....	1231
9. Erbbaurecht .....	1231
10. Schutzvorschriften .....	1231
11. Verlängerung .....	1231
VII. Dauerwohnrecht in Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	1231
VIII. Preisrechtliches .....	1233
IX. Dauernutzungsrecht .....	1233
X. Zuständigkeit .....	1233
<b>§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....</b>	<b>1234</b>
I. Der Normzweck .....	1234
II. Allgemeines .....	1235
III. Abgeschlossenheit .....	1235
IV. Eintragungsbewilligung .....	1236
V. Bezugnahme (Abs. 2) .....	1236
VI. Anlagen .....	1236
VII. Prüfung des Inhalts .....	1237
1. Prüfung der Eintragungsbewilligung samt Anlagen nach Abs. 3 .....	1237
2. Übereinstimmung mit der Wirklichkeit .....	1239
VIII. Kosten .....	1240
<b>§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....</b>	<b>1240</b>
I. Der Normzweck .....	1241
II. Entwicklung .....	1241
III. Begriff „Inhalt des Rechts“ (Abs. 1) .....	1241
1. Gesetzlicher Inhalt .....	1241
2. Vereinbarter Inhalt .....	1243
3. Öffentlicher Glaube .....	1244
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen .....	1244
IV. Gesetzlicher (unabdingbarer) Inhalt des Rechts .....	1244
1. Verkehrsfähigkeit .....	1245
2. Bestandsschutz .....	1248



# Inhaltsverzeichnis

V. Pflichten des Dauerwohnberechtigten (Abs. 2)	1249
1. Allgemeines	1249
2. Einzelne Pflichten	1251
3. Vertragsfreiheit	1252
VI. Rechte des Dauerwohnberechtigten (Abs. 3)	1253
1. Das Mitbenutzungsrecht	1253
2. Weitere Rechte	1253
3. Vertragsfreiheit	1253
4. Zuständigkeit	1254
VII. Vertraglicher Inhalt (Abs. 4)	1254
1. Grundsatz	1254
2. Die einzelnen Ziffern des Katalogs	1255
3. Nicht zulässiger dinglicher Inhalt	1260
VIII. Haftung des Eigentümers	1260
IX. Zuständigkeit	1260
<b>§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten</b>	1260
I. Der Normzweck	1260
II. Vorbemerkung	1261
III. Ersatzansprüche nach Abs. 1	1261
1. Veränderungen oder Verschlechterungen	1261
2. Ersatz von Verwendungen	1262
3. Wegnahmerecht	1263
4. Verjährung	1263
IV. Beeinträchtigung nach Abs. 2	1263
V. Dingliche Ansprüche des Eigentümers	1264
<b>§ 35 Veräußerungsbeschränkung</b>	1264
I. Der Normzweck	1265
II. Vorbemerkung	1265
III. Inhalt	1265
IV. Heimfall	1266
V. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1266
VI. Verfahren	1266
<b>§ 36 Heimfallanspruch</b>	1266
I. Der Normzweck	1267
II. Grundsätzliches	1268
1. Besonderheiten	1268
2. Rechtliche Natur	1268
3. Unselbstständigkeit	1270
4. Prüfung des Grundbuchamtes	1270
5. Wirkung des Heimfallanspruches	1270
III. Voraussetzungen des Heimfallanspruches nach § 36	1274
1. Grundsätzliche Vereinbarung	1274
2. Einschränkungen	1275
3. Gültigkeit von Vereinbarungen	1276
4. Übervvertraglicher Heimfallanspruch	1277
5. Musterfassungen aus dem Erbbau- und Heimstättenrecht zur Heimfallklausel	1277
IV. Verjährung	1278
V. Entschädigung	1278
VI. Zuständigkeit	1280

<b>§ 37 Vermietung</b> .....	1281
I. Der Normzweck .....	1282
II. Die Notwendigkeit des § 37 .....	1282
III. Erlöschen des Dauerwohnrechts (Abs. 1) .....	1282
IV. Bestehen bleiben des Mietverhältnisses beim Heimfall (Abs. 2) .....	1284
V. Veräußerung des DWRs (Abs. 3 S. 1) .....	1285
1. Durch Rechtsgeschäft (Abs. 3) .....	1285
2. Sonderfälle .....	1286
3. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Abs. 3 S. 2) .....	1286
<b>§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis</b> .....	1286
I. Der Normzweck .....	1287
II. Rechtlicher Grund der Vorschrift .....	1287
III. Begriff der Eintrittswirkung .....	1292
IV. Umfang der Eintrittswirkung .....	1293
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen .....	1293
2. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 1) .....	1294
3. Veräußerung des Grundstücks (Abs. 2 S. 1) .....	1294
4. Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung (Abs. 2 S. 2) .....	1294
5. Sicherheit .....	1295
6. Gegenleistung .....	1295
7. Eintrittswirkung und Schutz des öffentlichen Glaubens .....	1296
<b>§ 39 Zwangsversteigerung</b> .....	1297
I. Der Normzweck .....	1298
II. Dauerwohnrecht ohne Vereinbarung gemäß § 39 .....	1298
1. Das im geringsten Gebot berücksichtigte Dauerwohnrecht .....	1298
2. Das nicht bei Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigte Dauerwohnrecht .....	1299
III. Zweck und Anlass der Vorschrift .....	1300
1. Grundsätzliches .....	1300
2. Wirtschaftliche Vor- und Nachteile .....	1300
IV. Vorbild .....	1301
V. Voraussetzungen .....	1302
1. Vereinbarung .....	1302
2. Wesen und Wirkung der Vereinbarung .....	1302
3. Zustimmung .....	1303
4. Eintragung .....	1303
VI. Bedingungen .....	1304
1. Gesetzliche (auflösende) Bedingungen .....	1304
2. Vereinbarte Bedingungen .....	1305
VII. Behandlung in der Zwangsversteigerung .....	1306
<b>§ 40 Haftung des Entgelts</b> .....	1307
I. Der Normzweck .....	1307
II. Allgemeines .....	1308
III. Begriff des Entgelts .....	1308
IV. Wirksamkeit von Vorausverfügungen nach allgemeinem Recht .....	1309
V. Beschränkte Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 1) .....	1309
VI. Volle Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 2) .....	1311
VII. Vereinbarung der Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 2) .....	1311
VIII. Eintragung einer Vereinbarung nach Abs. 2 .....	1313

# Inhaltsverzeichnis

<b>§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte</b> .....	1313
I. Der Normzweck .....	1314
II. „Langfristige“ Dauerwohnrechte .....	1314
III. Lösungsanspruch .....	1315
IV. Lösungsvormerkung .....	1316
V. Entschädigungspflicht .....	1317
VI. Zuständigkeit .....	1318
VII. Prüfung durch das Grundbuchamt .....	1318
<b>§ 42 Belastung eines Erbbaurechts</b> .....	1319
I. Der Normzweck .....	1319
II. Erbbaurecht als Gegenstand der Belastung (Abs. 1) .....	1319
III. Heimfall des Erbbaurechts (Abs. 2) .....	1320
IV. Erlöschen des Erbbaurechts .....	1321
V. Aufgabe des Erbbaurechts .....	1322
VI. Anhang: Wohnbesitz .....	1322
 <b>III. Teil. Verfahrensvorschriften</b>	
<b>§ 43 Zuständigkeit</b> .....	1323
I. Normzweck .....	1325
II. Wesentliche Unterschiede zum früheren Verfahren .....	1325
III. Ausschließlicher Gerichtsstand .....	1325
1. Erster Rechtszug .....	1325
2. Rechtsmittelzug .....	1328
IV. Personeller Anwendungsbereich .....	1331
V. Sachlicher Anwendungsbereich .....	1331
1. Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern (Nr. 1) .....	1331
2. Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (Nr. 2) .....	1340
3. Streitigkeiten mit dem Verwalter (Nr. 3) .....	1342
4. Gültigkeit von Beschlüssen (Nr. 4) .....	1345
5. Klagen Dritter (Nr. 5) .....	1351
6. Mahnverfahren (Nr. 6) .....	1353
VI. Andere Prozessvoraussetzungen .....	1353
1. Ordnungsmäßigkeit der Klageerhebung, § 253 ZPO .....	1354
2. Wirksamkeit der Klageerhebung .....	1358
3. Prozessführungsbefugnis .....	1359
4. Keine anderweitige Rechtshängigkeit .....	1362
5. Keine entgegenstehende Rechtskraft .....	1363
6. Rechtsschutzbedürfnis .....	1363
7. Klageänderung, Parteiänderung .....	1368
8. Parteihäufung .....	1368
9. Obligatorisches Schlichtungsverfahren nach § 15a EGZPO .....	1368
10. Schiedsabrede, Schlichtungsvereinbarung .....	1369
VII. Einstweiliger Rechtsschutz .....	1370
1. Arrest .....	1370
2. Einstweilige Verfügung .....	1371
<b>§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift</b> .....	1372
I. Normzweck .....	1373
II. Rechtsstreit unter allen Wohnungseigentümern (Abs. 1) .....	1373
1. Anwendungsbereich von Abs. 1 .....	1373
2. Kurzbezeichnung aller übrigen Wohnungseigentümer .....	1374

3. Bezeichnung des Verwalters und des Ersatzzustellungsvertrreters .....	1375
4. Eigentümerliste (Abs. 1 S. 2) .....	1375
III. Rechtsstreit unter einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2) .....	1377
IV. Rechtsfolgen eines Verstoßes .....	1377
<b>§ 45 Zustellung</b> .....	1377
I. Normzweck .....	1378
II. Verwalter als gesetzlicher Zustellungsvertreter (Abs. 1) .....	1379
1. Sachlicher Anwendungsbereich der Vorschrift .....	1379
2. Zeitlicher Anwendungsbereich .....	1380
3. Fakultative Zustellung .....	1380
4. Durchführung der Zustellung .....	1380
5. Aufgaben und Pflichten .....	1381
6. Ausschluss des Verwalters .....	1381
III. Zustellungsbevollmächtigter .....	1383
IV. Gewillkürter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 2) .....	1384
1. Bestellungs Voraussetzungen .....	1384
2. Bestellungsakt .....	1384
3. Person des Ersatzzustellungsvertrreters .....	1384
4. Rechtsstellung, Aufgaben .....	1385
5. Verstoß .....	1386
V. Gerichtlich bestellter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 3) .....	1386
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen .....	1386
2. Verfahren und gerichtliche Entscheidung .....	1387
3. Bestellungszeit .....	1387
4. Aufgaben des Ersatzvertrreters .....	1388
5. Die Vergütung des Ersatzvertrreters .....	1388
VI. Wirkungen der Zustellung .....	1389
<b>§ 46 Anfechtungsklage</b> .....	1389
I. Normzweck .....	1390
II. Anwendungsbereich von Abs. 1 S. 1 .....	1390
III. Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	1391
1. Allgemeine Voraussetzungen .....	1391
2. Rechtsschutzbedürfnis .....	1391
IV. Begründetheitsvoraussetzungen .....	1396
1. Klagebefugnis .....	1396
2. Passivlegitimation .....	1399
3. Klagefrist (Abs. 1 S. 2) .....	1400
4. Klagebegründung .....	1404
V. Besondere Einzelheiten .....	1406
1. Vorschusszahlungen .....	1406
2. Streitwert .....	1407
3. Wirkung der Klageerhebung .....	1407
4. Mehrheit von Klägern .....	1408
5. Mehrheit von Beklagten .....	1408
6. Klageänderung .....	1408
7. Parteiänderung .....	1409
8. Unterbrechung des Verfahrens .....	1409
9. Richterliche Entscheidung .....	1410
10. Erledigung der Hauptsache .....	1415
11. Einstweiliger Rechtsschutz .....	1416
12. Rechtsmittel .....	1416

# Inhaltsverzeichnis

<b>§ 47 Prozessverbindung</b>	1416
I. Normzweck	1417
II. Verbindung bei identischem Streitgegenstand	1417
1. Geeignete Rechtsstreitigkeiten	1417
2. Zwingende Verbindung	1418
3. Verfahren	1418
4. Wirkung der Verbindung (S. 2)	1419
5. Rechtsfolgen einer unterbliebenen Verbindung	1419
III. Verbindung bei unterschiedlichem Streitgegenstand	1420
<b>§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils</b>	1420
I. Normzweck	1421
II. Beiladung von Wohnungseigentümern (Abs. 1 S. 1)	1421
1. Zweck der Beiladung	1421
2. Sachlicher Geltungsbereich	1421
3. Persönlicher Geltungsbereich	1422
III. Beiladung des Verwalters (Abs. 1 S. 2)	1424
IV. Durchführung der Beiladung (Abs. 2 S. 1)	1425
V. Rechtsfolgen unterbliebener Beiladung	1426
VI. Rechtsfolgen der Beiladung	1426
1. Stellung der Beigeladenen	1426
2. Rechtsfolgen des Beitritts	1427
3. Rechtsfolgen des Nichtbeitritts	1428
VII. Rechtskraftwirkung des Urteils (Abs. 3)	1428
1. Objektive Rechtskraftwirkung	1428
2. Umfang der Rechtskraft	1429
3. Subjektive Rechtskraftwirkung	1429
VIII. Rechtskraftwirkung in Anfechtungsprozessen (Abs. 4)	1430
1. Klageabweisendes Urteil	1430
2. Klagestattgebendes Urteil	1431
<b>§ 49 Kostenentscheidung</b>	1432
I. Normzweck	1432
II. Kostentragungspflicht bei Ermessensentscheidung (Abs. 1)	1433
1. Anwendungsbereich	1433
2. Prozesskosten	1433
3. Verteilungsgrundsätze	1433
4. Materiellrechtliche Kostenerstattungspflicht	1434
5. Rechtsmittel	1434
III. Kostentragungspflicht des Verwalters (Abs. 2)	1435
1. Anwendungsbereich	1435
2. Materiellrechtlicher Kostenerstattungsanspruch	1436
3. Veranlassungsprinzip	1437
4. Grobes Verschulden	1438
5. Rechtliches Gehör	1438
6. Rechtsmittel	1439
<b>§ 50 Kostenerstattung</b>	1440
I. Normzweck	1440
II. Anwendungsbereich	1440
1. Grundsatz	1440
2. Einschränkung durch § 27 Abs. 2	1441
3. Mögliche Rechtsstreitigkeiten	1441

III. Zulässige Mehrfachvertretung .....	1442
1. Sachbezogene Gründe .....	1442
2. Notwendigkeit der Mehrfachvertretung .....	1442
IV. Kostenerstattung .....	1443
<b>§§ 51–58</b> .....	1444

## IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

<b>§ 59</b> .....	1445
<b>§ 60</b> .....	1445
<b>§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]</b> .....	1445
I. Sinn und Zweck der Vorschrift .....	1445
II. Geschichte der Vorschrift .....	1445
III. Zu den Einzelheiten .....	1446
1. Erstveräußerung .....	1446
2. Erwerberschutz .....	1446
3. Dauerwohnrecht .....	1447
IV. Inkrafttreten .....	1447
<b>§ 62 Übergangsvorschrift</b> .....	1447
<b>§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse</b> .....	1449
<b>§ 64 Inkrafttreten</b> .....	1451

## Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG

1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....	1453
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze .....	1474
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) .....	1597

<b>Sachregister</b> .....	1643
---------------------------	------