

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIX
Gesetzestext	1

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

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen	21
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete	64
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	70
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	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
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	202
§ 10 Allgemeine Grundsätze	202
Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbbarer 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
3. Abschnitt. Verwaltung	553
Vorbemerkung vor § 20	553
§ 20 Gliederung der Verwaltung	553

VII

Inhaltsübersicht

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	558
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	628
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	726
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	798
§ 25 Mehrheitsbeschuß	848
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	903
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	986
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1089
§ 29 Verwaltungsbeirat	1158
4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht	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 Zwangsvorsteigerung	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
Sachregister	1643

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIX
Gesetzesstext	1

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

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen	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 Ausschlusssurteils (§ 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
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete	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
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	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
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	
§ 2 Arten der Begründung	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. Werdende 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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	101
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. Gutgläubensschutz, §§ 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
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung	122
1. Außenhaftung	122
2. Innenhaftung	122
§ 4 Formvorschriften	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
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	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
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	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
§ 7	Grundbuchvorschriften	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.	Aufstellungsplan (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
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchsamts	182	
1.	Überblick	182
2.	Abgeschlossenheit	183
3.	Teilungserklärung	183
4.	Aufstellungsplan	184
5.	Gemeinschaftsordnung	184
6.	Vollmacht	184
§ 8	Teilung durch den Eigentümer	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. Gutgläubenschutz	192
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum	192
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum	192
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	192
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	193
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

2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze	202
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff.	209
1. Allgemeines	209
2. Begriff des Wohnungseigentümers	209
3. Begriff der Wohnungseigentümergemeinschaft	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

Inhaltsverzeichnis

4. Verträge mit anderem Inhalt (Vereinbarungen iws)	231
5. Die Gemeinschaftsordnung (GemO)	231
6. Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung	234
V. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft und Miteigentümergemeinschaft	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, Alttitel 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
Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbarer Mängel des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Abnahmepflicht ...	
I. Einführung	314
II. Anwendung von Kauf- oder Werkvertragsrecht	314
III. Die Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	316
1. Rechtsinhaberschaft	316
2. Gläubigerstellung	316
3. Mitgliäbigerenschaft 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
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	330
I. Normzweck	331
II. Grundsatz der Unauflöslichkeit	331
1. Wohnungseigentümergemeinschaft	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

§ 12 Veräußerungsbeschränkung	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. Zustimmungsversagung (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
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	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
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	409
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. Gestaltungspflicht (Nr. 4)	428
1. Grundlagen	428
2. Rechtsnatur der Gestaltungspflicht	429
3. Anwendungsbereich	429
4. Betreten und Benutzen des Sondereigentums	430
5. Erforderlichkeit	430
6. Gestaltung	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
§ 15 Gebrauchsregelung	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
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	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 Immobiliarvollstreckung	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
§ 17	Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	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
§ 18	Entziehung des Wohnungseigentums	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
§ 19	Wirkung des Urteils	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

Vorbermerkung vor § 20	553
§ 20 Gliederung der Verwaltung	553
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
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	558
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 Anschläßen (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
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	628
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
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	726
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
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	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
§ 25 Mehrheitsbeschuß	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
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	903
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 Bestellungsrechtsverhältnis	955
7. Rechtsnachfolge und Verwaltervertrag	957
VI. 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 Bestellungs- oder Abberufungsbeschlusses	972
1. Die Ungültigerklärung eines Bestellungsbeschlusses	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
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	986
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
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1089
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

Inhaltsverzeichnis

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
§ 29 Verwaltungsbeirat	1158
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 Verwaltungsbirat	1185
2. Die Haftung der Beiratsmitglieder	1185
VIII. Aufwendungsersatz und Vergütung	1188
IX. Rechtsstreitigkeiten	1189

4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht

§ 30	1189
I. Der Normzweck	1190
II. Zweckmäßigkeit der Vorschrift	1191
III. Zum Erbbaurecht im Allgemeinen	1192
1. Gesetzliche Ordnung	1192
2. Bestandteilslehre und superfiziarisches 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

Vorbemerkungen vor § 31	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
§ 31 Begriffsbestimmungen	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

Inhaltsverzeichnis

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. Nacherfüllung	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
 § 32 Voraussetzungen der Eintragung	1234
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
 § 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1240
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 Dauerwohnberichtigten (Abs. 2)	1249
1. Allgemeines	1249
2. Einzelne Pflichten	1251
3. Vertragsfreiheit	1252
VI. Rechte des Dauerwohnberichtigten (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
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberichtigten	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
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1264
I. Der Normzweck	1265
II. Vorbemerkung	1265
III. Inhalt	1265
IV. Heimfall	1266
V. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1266
VI. Verfahren	1266
§ 36 Heimfallanspruch	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. Übervertraglicher Heimfallanspruch	1277
5. Musterfassungen aus dem Erbbau- und Heimstättenrecht zur Heimfallklausel	1277
IV. Verjährung	1278
V. Entschädigung	1278
VI. Zuständigkeit	1280

§ 37 Vermietung	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
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	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
§ 39 Zwangsversteigerung	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
§ 40 Haftung des Entgelts	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

§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1313
I. Der Normzweck	1314
II. „Langfristige“ Dauerwohnrechte	1314
III. Löschungsanspruch	1315
IV. Löschungsvormerkung	1316
V. Entschädigungspflicht	1317
VI. Zuständigkeit	1318
VII. Prüfung durch das Grundbuchamt	1318
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	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
III. Teil. Verfahrensvorschriften	
§ 43 Zuständigkeit	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
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1372
I. Normzweck	1373
II. Rechtsstreit unter allen Wohnungseigentümern (Abs. 1)	1373
1. Anwendungsbereich von Abs. 1	1373
2. Kurzbezeichnung aller übrigen Wohnungseigentümer	1374

Inhaltsverzeichnis

3. Bezeichnung des Verwalters und des Ersatzzustellungsvertreters	1375
4. Eigentümerliste (Abs. 1 S. 2)	1375
III. Rechtsstreit unter einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2)	1377
IV. Rechtsfolgen eines Verstoßes	1377
§ 45 Zustellung	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. Bestellungsvoraussetzungen	1384
2. Bestellungsakt	1384
3. Person des Ersatzzustellungsvertreters	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 Ersatzvertreters	1388
5. Die Vergütung des Ersatzvertreters	1388
VI. Wirkungen der Zustellung	1389
§ 46 Anfechtungsklage	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

§ 47 Prozessverbindung	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
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	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
§ 49 Kostenentscheidung	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
§ 50 Kostenerstattung	1440
I. Normzweck	1440
II. Anwendungsbereich	1440
1. Grundsatz	1440
2. Einschränkung durch § 27 Abs. 2	1441
3. Mögliche Rechtsstreitigkeiten	1441

Inhaltsverzeichnis

III. Zulässige Mehrfachvertretung	1442
1. Sachbezogene Gründe	1442
2. Notwendigkeit der Mehrfachvertretung	1442
IV. Kostenerstattung	1443
§§ 51–58	1444
 IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen	
§ 59	1445
§ 60	1445
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]	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
§ 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
Sachregister	1643