

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 13. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	XI
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	68
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	75
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	78
§ 2 Arten der Begründung	78
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	108
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung	129
§ 4 Formvorschriften	129
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	139
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	166
§ 7 Grundbuchvorschriften	170
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts	192
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	194
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	202
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	203
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	212
§ 10 Allgemeine Grundsätze	212
Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbarer Mängel des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Abnahmepflicht	325
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	342
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	349
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	371
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	423
§ 15 Gebrauchsregelung	450
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	465
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	547
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	551
§ 19 Wirkung des Urteils	563

Inhaltsübersicht

3. Abschnitt. Verwaltung	570
Vorbemerkungen zu §§ 20 ff.	570
§ 20 Gliederung der Verwaltung	571
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	576
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	656
§ 23 Wohnungseigentümersammlung	760
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	834
§ 25 Mehrheitsbeschuß	886
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	943
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1031
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1139
§ 29 Verwaltungsbeirat	1213
4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht	1245
§ 30	1245

II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen zu §§ 31 ff.	1281
§ 31 Begriffsbestimmungen	1289
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1306
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1312
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1332
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1336
§ 36 Heimfallanspruch	1338
§ 37 Vermietung	1353
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1358
§ 39 Zwangsversteigerung	1369
§ 40 Haftung des Entgelts	1379
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1385
§ 42 Belastung eines Erbaurechts	1391

III. Teil. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen zu §§ 43 ff.	1395
§ 43 Zuständigkeit	1415
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1440
§ 45 Zustellung	1452
§ 46 Anfechtungsklage	1467
§ 47 Prozessverbindung	1505
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	1511
§ 49 Kostenentscheidung	1529
§ 50 Kostenerstattung	1544
§§ 51–58 (aufgehoben)	1555

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 (aufgehoben)	1557
§ 60 (aufgehoben)	1557

Inhaltsübersicht

§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]	1557
§ 62 Übergangsvorschrift	1560
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1562
§ 64 Inkrafttreten	1564
Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG	
1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	1565
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze	1586
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)	1709
Sachregister	1755

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 13. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIX
Gesetzestext	1

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

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen	21
I. Normzweck	23
II. Überblick	24
III. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1)	26
1. Wohnungseigentum (Abs. 2)	26
2. Teileigentum (Abs. 3, 6)	27
3. Verbindung von Wohnungs- und Teileigentum	28
4. Unterlassene Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum	28
5. Rechtsnatur der Bestimmung als Wohnungs- oder Teileigentum (sog Zweckbestimmung iWSt)	28
6. Unzulässiger Gebrauch	30
7. Fehlerhafte Eintragung als Wohnungs- oder Teileigentum	30
8. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	30
9. Verbindung von Teileigentum mit Sondernutzungsrecht an Wohnung	33
IV. Verbindung von Sondereigentum mit mehreren Grundstücken (Abs. 4)	33
V. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5)	34
1. Umfang	34
2. Überbau	35
3. Nachträgliche Änderung der Grundstücksgröße	36
VI. Verfügungen über Wohnungseigentum als Ganzes	38
1. Überblick	38
2. Veräußerung	38
3. Vereinigung, Zuschreibung und Unterteilung	44
4. Vererbung	45
5. Belastung	46
6. Dereliktion	56
7. Aufhebung von Wohnungseigentum	56
VII. Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes	57
1. Buchersitzung (§ 900 BGB)	57
2. Erwerb auf Grund Ausschlusssurteils (§ 927 BGB)	58
VIII. Verfügungen über das Grundstück	58
1. Überblick	58
2. Belastung	58
IX. Eigentumsschutz	59
1. Überblick	59
2. Herausgabeansprüche (§§ 985, 1007 BGB)	60

Inhaltsverzeichnis

3. Ansprüche auf Nutzungsersatz (§§ 987–993 BGB)	60
4. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 1004 BGB)	60
5. Ansprüche auf Schadensersatz	62
6. Aufopferungsanspruch	62
7. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	62
X. Besitzschutz	64
1. Überblick	64
2. Besitzverhältnisse	64
3. Ansprüche aus Besitz (§§ 861, 862 BGB)	65
XI. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	65
1. Zwangsvollstreckung	65
2. Insolvenz	68
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete	68
1. Überblick	68
2. Mieterschutz	69
3. Grenzen des zulässigen Gebrauchs durch Mieter	74
4. Instandsetzungsansprüche des Mieters	75
5. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen Mieter	75
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	75
I. Versicherungsschutz für die Wohnungseigentümer	75
1. Sachversicherung	75
2. Haftpflichtversicherung	76
3. Hausratversicherung	77
II. Versicherungsschutz für die Wohnungseigentümergemeinschaft	77
III. Versicherungsschutz für den Verwalter	77
IV. Versicherungsschutz für den Beirat	77
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	
§ 2 Arten der Begründung	78
I. Normzweck	80
II. Motive für die Begründung von Wohnungseigentum	80
III. Die zwei Begründungsarten	81
1. Überblick	81
2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede	81
3. Wahlmöglichkeit	82
4. Kombination der Begründungsarten	82
5. Erforderliche Rechtsgeschäfte	82
IV. Zustimmungserfordernisse	82
1. Grundsatz	82
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	83
3. Privatrechtliche Zustimmungserfordernisse	84
V. Entstehung des Wohnungseigentums	87
VI. Entstehung der Gemeinschaft	88
VII. Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft	88
VIII. Weitere Rechtsfolgen	88
1. Auswirkungen auf Mietverhältnisse über Wohnraum	88
2. Grundpfandrechte	88
3. Dingliches Wohnrecht	89
4. Vorkaufsrecht	89

5. Rangvorbehalt	89
6. Vollstreckungsklausel	89
7. Grunderwerbsteuer	89
IX. Teilungserklärung/Teilungsvertrag und Gemeinschaftsordnung	89
1. Überblick	89
2. Inhaltskontrolle	90
X. Gründungsmängel	91
1. Fehlerhafte Wohnungseigentümergemeinschaft	91
2. Fehlerhafte Begründung von Sondereigentum; isolierter Miteigentumsanteil	92
XI. Unmöglichkeit der Bauausführung	94
XII. Planabweichende Bauausführung	94
1. Örtliche Verschiebung des Gebäudestandorts	94
2. Extreme Abweichung	94
3. Verschiebung ganzer Räume	95
4. Abweichende Errichtung von Trennwänden	95
5. Errichtung zusätzlicher Räume	96
XIII. Nachträgliche bauliche Änderung des Gebäudes	96
XIV. Nachträgliche Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	97
1. Änderung der Miteigentumsanteile	97
2. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt	98
3. Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit	99
4. Vereinigung/Zuschreibung	104
5. Isolierte Neuzuteilung bestehenden Sondereigentums	104
6. Änderungsvollmacht und Änderungsvorbehalt	105
7. Unschädlichkeitszeugnis	105
8. Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	105
XV. Änderung des Inhalts des Sondereigentums	106
XVI. Internationales Privatrecht	107
1. Sachstatut	107
2. Schuldstatut	107
3. Formstatut	107
4. Rechts- und Geschäftsfähigkeitsstatut	108
 § 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	108
I. Normzweck	109
II. Einräumung von Sondereigentum (Abs. 1)	109
1. Überblick	109
2. Sachenrechtliche Grundlagen	110
3. Voraussetzungen der Einräumung von Sondereigentum	110
4. Gutgläubensschutz, §§ 892 ff. BGB	118
5. Gründungsmängel bezüglich Sondereigentum	119
6. Gleichzeitige Errichtung der Gemeinschaftsordnung	119
III. Abgeschlossenheit (Abs. 2 S. 1)	120
1. Überblick	120
2. Sollvorschrift	120
3. Generelle inhaltliche Anforderungen	121
4. Zusätzliche Anforderungen für Wohnungen	124
5. Sonstige Räume	125
6. Nachträgliche Aufhebung der tatsächlichen Abgeschlossenheit	125
7. Abgeschlossenheitserfordernis bei nachträglicher Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	125
8. Abgeschlossenheitserfordernis bei Änderung der Zweckbestimmung iW/S	126

Inhaltsverzeichnis

IV. Garagenstellplätze (Abs. 2 S. 2)	126
1. Normzweck	126
2. Anwendungsbereich	127
3. Dauerhafte Markierungen	128
4. Kennzeichnung in der Teilungserklärung	128
V. Weitere Fragen	128
1. Rangverhältnisse	128
2. Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft	129
3. Nachträgliche Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	129
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung	129
1. Außenhaftung	129
2. Innenhaftung	129
§ 4 Formvorschriften	129
I. Normzweck	130
II. Anwendungsbereich	131
1. Begründung von Wohnungseigentum	131
2. Bestehendes Wohnungseigentum	131
III. Einigung und Eintragung (Abs. 1)	133
1. Einigung	133
2. Eintragung im Grundbuch	133
3. Reihenfolge von Einigung und Eintragung	134
IV. Formerfordernisse (Abs. 2 S. 1, Abs. 3)	134
1. Einigung (Abs. 2 S. 1)	134
2. Verpflichtungsgeschäft (Abs. 3)	135
V. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Einigung (Abs. 2 S. 2)	136
1. Reichweite des Ausschlusses	136
2. Rechtsfolgen	137
3. Gestaltungsalternativen	137
VI. Zustimmungserfordernisse	137
VII. Sonstige Wirksamkeitserfordernisse	137
VIII. Rechtsfolgen	138
1. Einräumung von Sondereigentum	138
2. Aufhebung von Sondereigentum	138
3. Gründungsmängel	138
IX. Vormerkungsfähigkeit	139
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	139
I. Normzweck	141
II. Überblick	142
III. Gegenstand des Sondereigentums (Abs. 1)	142
1. Die gem. § 3 Abs. 1 bestimmten Räume	142
2. Wesentliche Gebäudebestandteile	144
IV. Zwingendes Gemeinschaftseigentum (Abs. 2)	145
1. Überblick	145
2. Voraussetzungen	146
V. Einzelfälle zur Raumeigenschaft und zur Sondereigentumsfähigkeit	149
VI. Vereinbartes Gemeinschaftseigentum (Abs. 3)	162
VII. Inhalt des Sondereigentums (Abs. 4)	162
1. Vereinbarung gem. Abs. 4 S. 1	162
2. Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter (Abs. 4 S. 2, 3)	163
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	166
I. Normzweck	167

II.	Abs. 1	167
1.	Anwendungsbereich	167
2.	Gesamtwirkung einer Verfügung über Wohnungseigentum als Ganzes ..	167
III.	Ausnahmen zu Abs. 1	168
1.	Isolierte Neuzuteilung von Sondereigentum	168
2.	Isolierte Korrektur der Miteigentumsanteile	168
3.	Isolierter Miteigentumsanteil	169
IV.	Erstreckung von Rechten am Miteigentumsanteil (Abs. 2)	169
V.	Weitere Einzelheiten	169
1.	Gutgläubenschutz in Bezug auf einzelne Elemente	169
2.	Vermietetes Sondereigentum	170
3.	Verhältnis zu § 11	170
	4. Beendigung der Untrennbarkeit	170
§ 7 Grundbuchvorschriften		170
I.	Normzweck	172
II.	Überblick	172
III.	Grundregel: Eigenes Grundbuchblatt (Abs. 1)	173
1.	Sonderregel zu gewöhnlichem Miteigentum	173
2.	Buchungsgegenstand	173
3.	Art der Eintragung	175
4.	Inhalt der Eintragung	177
5.	Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (Abs. 3)	180
6.	Form der Eintragung	181
7.	Bekanntmachung der Eintragung	182
8.	Schließung des Grundbuchs des Grundstücks	182
IV.	Ausnahme: Gemeinschaftliches Grundbuchblatt (Abs. 2)	182
V.	Voraussetzungen der Eintragung	183
1.	Eintragungsantrag	183
2.	Eintragungsbewilligung	183
3.	Aufteilungsplan (Abs. 4 S. 1 Nr. 1)	184
4.	Abgeschlossenheitsbescheinigung (Abs. 4 S. 1 Nr. 2)	189
VI.	Zuständigkeit von Sachverständigen (Abs. 4 S. 3 bis 6)	191
VII.	Teileigentumsgrundbuch (Abs. 5)	192
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts		192
1.	Überblick	192
2.	Abgeschlossenheit	192
3.	Teilungserklärung	193
4.	Aufteilungsplan	193
5.	Gemeinschaftsordnung	193
6.	Vollmacht	194
§ 8 Teilung durch den Eigentümer		194
I.	Normzweck	195
II.	Überblick	196
1.	Rechtliche Konstruktion	196
2.	Besonderheiten ggü. der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 3 ..	196
3.	Verweisung auf § 3	197
4.	Anwendungsfälle	197
III.	Sachenrechtliche Grundlagen	197
IV.	Voraussetzungen (Abs. 1)	198
1.	Eigentümer	198
2.	Grundstück	199

Inhaltsverzeichnis

3. Erklärung ggü. dem Grundbuchamt	199
4. Grundbuchverfahren	199
5. Zustimmung Dritter	200
6. Eintragung	200
7. Änderungen durch den teilenden Alleineigentümer	200
V. Rechtsfolgen	200
1. Anlegung der Wohnungsgrundbücher	200
2. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch	201
3. Begründung von Wohnungseigentum	201
4. Gutgläubenschutz	201
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum	202
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum	202
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	202
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	203
I. Normzweck	203
II. Überblick	204
III. Schließungsgründe (Abs. 1)	204
1. Aufhebung aller Sondereigentumsrechte (Nr. 1)	204
2. Gegenstandsloswerden aller Sondereigentumsrechte infolge Zerstörung (Nr. 2)	205
3. Vereinigung aller Rechte (Nr. 3)	206
IV. Zustimmung Dritter (Abs. 2)	207
V. Grundbuchverfahren	208
1. Antrag	208
2. Vollzug	208
VI. Folgen der Schließung (Abs. 3)	209
1. Anlegung eines Grundbuchblatts für das Grundstück (Hs. 1)	209
2. Erlöschen der Sondereigentumsrechte (Hs. 2)	209
3. Belastungen	210
VII. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch	211

2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze	212
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff.	219
1. Allgemeines	219
2. Begriff des Wohnungseigentümers	219
3. Begriff der Wohnungseigentümergemeinschaft	221
4. Vorgemeinschaft („werdende Eigentümergemeinschaft“)	223
5. Untergemeinschaft	226
6. Mitgliedsgemeinschaft, Gemeinschaftsverbund	228
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abs. 1)	228
1. Normzweck	228
2. Einteilung der Rechte und Pflichten	229
III. Maßgebliche Vorschriften für das Gemeinschaftsverhältnis (Abs. 2 S. 1)	234
1. Allgemeines	234
2. Geltung der §§ 741 ff., 1008 f. BGB	234
IV. Vereinbarung (Abs. 2 S. 2)	236
1. Normzweck	236
2. Rechtsnatur, Zustandekommen und Form	236
3. Inhalt der Vereinbarung ieS	238

4. Verträge mit anderem Inhalt (Vereinbarungen iwS)	240
5. Die Gemeinschaftsordnung (GemO)	241
6. Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung	244
V. Schranken der Privatautonomie und Inhaltskontrolle der Vereinbarung	245
1. Sachenrechtliches Grundverhältnis	245
2. Zwingende Vorschriften zum Gemeinschaftsverhältnis	246
3. Kernbereich des Wohnungseigentums	247
4. Allgemeine Schranken, Inhaltskontrolle	249
VI. Bindung des Sondernachfolgers an Vereinbarungen	250
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen	250
2. Verdinglichte Vereinbarungen (Abs. 3)	251
3. Rechtsstellung des Sondernachfolgers	255
VII. Auslegung der Vereinbarung	256
1. Schuldrechtliche Vereinbarung	256
2. Verdinglichte Vereinbarung	257
3. Ergänzende Auslegung	257
4. Unklarheiten, Widersprüche, Unvollständigkeiten und Unrichtigkeiten	258
VIII. Änderung der Vereinbarung	258
1. Änderung durch Vereinbarung	258
2. Vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss	259
3. Abgrenzung vereinbarungsändernder und vereinbarungswidriger Beschluss	259
4. Änderungsvorbehalt, Öffnungsklausel	261
5. Anspruch auf Änderung (Abs. 2 S. 3)	265
IX. Abgrenzung Vereinbarung – Beschluss	272
1. Allgemeines	272
2. Kriterien	272
3. Mehrheitsvereinbarung	274
4. Vereinbarung mit Beschlussinhalt (Beschlussvereinbarung)	274
X. Wirkung von Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen gegen Sondernachfolger (Abs. 4)	275
1. Begriff des Beschlusses	275
2. Auslegung von Beschlüssen	276
3. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü. Wohnungseigentümern	277
4. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü. Sondernachfolgern	277
5. Gerichtliche Entscheidungen	278
6. Prozessvergleich	279
XI. Wirkung von Rechtshandlungen auf Grund von Beschlüssen (Abs. 5)	280
1. Normzweck nach herkömmlicher Auffassung	280
2. Normzweck nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft	280
XII. Gemeinschaft als Rechtssubjekt (Abs. 6)	281
1. Normzweck	281
2. Rechtsnatur der Gemeinschaft	281
3. Rechtsfähigkeit (S. 1 u. 2)	282
4. Verhältnis von Wohnungseigentümergemeinschaft und Miteigentümergemeinschaft	286
XIII. Verwaltungsangelegenheiten der Gemeinschaft	287
1. Begriff der Verwaltungsangelegenheit	287
2. Eigentumserwerb	288
3. Rechte und Pflichten der Gemeinschaft (S. 2)	290
4. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer (S. 3)	293

Inhaltsverzeichnis

5. Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (S. 3)	299
6. Einzelbeispiele	302
7. Ausübung nicht gemeinschaftsbezogener individueller Rechte	305
8. Altverträge, Altverfahren, Alttitel und Vertrauensschutz	305
XIV. Verwaltungsvermögen (Abs. 7)	307
1. Normzweck	307
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens (S. 2 und 3)	308
3. Übergang des Verwaltungsvermögens	310
XV. Haftung der Wohnungseigentümer für Gemeinschaftsverbindlichkeiten (Abs. 8)	311
1. Normzweck	311
2. Begriff und Rechtsnatur	313
3. Gegenstand und Umfang der Haftung	314
4. Zeitliche Geltung der Haftung	317
5. Einwendungen und Einreden	320
6. Konkurrenzen	321
7. Sicherungsmittel des Gläubigers nach §§ 648, 648a BGB	324
XVI. Zwangsvollstreckung	325
Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbarer Mängel des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Abnahmepflicht	325
I. Einführung	326
II. Anwendung von Kauf- oder Werkvertragsrecht	327
III. Die Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	328
1. Rechtsinhaberschaft	328
2. Gläubigerstellung	328
3. Mitgläubigerschaft und Ausübungsbefugnis	329
4. Individuelle Ausübungsbefugnis	330
5. „Gekorene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft	333
6. „Geborene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft	337
IV. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	340
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	342
I. Der Normzweck	342
II. Der Grundsatz der Unauflöslichkeit	343
1. Der Ausschluss des Aufhebungsanspruchs (Abs. 1 S. 1)	343
2. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Normadressat	343
III. Ausnahmen vom Grundsatz der Unauflöslichkeit	343
1. Die Vereinigung der Wohnungseigentumsrechte	344
2. Die einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums	344
3. Der vereinbarte Aufhebungsanspruch	346
4. Der Aufhebungsanspruch bei fehlender Fertigstellung des Gebäudes	347
5. Der Aufhebungsanspruch in der Zwangsvollstreckung	347
6. Inhalt und Durchsetzung des Aufhebungsanspruchs	348
IV. Das Insolvenzverfahren (Abs. 3)	348
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	349
I. Normzweck	351
II. Voraussetzungen der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 1)	351
1. Vereinbarung	351
2. Zustimmung dinglich Berechtigter	352
3. Grundbucheintragung	353
4. Bestehen einer Gemeinschaft	354

III. Inhalt der Veräußerungsbeschränkung	354
1. Gestaltungsmöglichkeiten	354
2. Veräußerung	356
IV. Andere Zustimmungsvorbehalte	358
V. Zustimmungsberechtigte	359
1. Wohnungseigentümer	359
2. Verwalter	359
3. Verwaltungsbeirat, Dritter	360
4. Fehlen eines Zustimmungsberechtigten	361
VI. Erteilung der Zustimmung	361
1. Prüfungs- und Mitwirkungspflichten	361
2. Inhalt und Rechtsnatur der Zustimmungserklärung	361
3. Form und Grundbuchvollzug	363
4. Wirkung	363
VII. Zustimmungsversagung (Abs. 2)	364
1. Unabdingbarkeit	364
2. Wichtiger Grund	364
3. Keine wichtigen Gründe	365
4. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung	366
VIII. Fehlen der Zustimmung (Abs. 3)	367
1. Veräußerung durch Rechtsgeschäft	367
2. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung	367
IX. Unrichtigkeit des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerb	367
X. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 4)	368
1. Bedeutung	368
2. Geltungsbereich	368
3. Beschlussfassung	369
4. Beschlussanfechtung	370
5. Grundbuchvollzug und gutgläubiger Erwerb	370
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	371
I. Normzweck	374
II. Inhalt des Sondereigentums	374
1. Eigentum, Besitz	374
2. Befugnisse des Sondereigentümers	374
III. Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums	375
1. Gegenstand	375
2. Inhalt	375
IV. Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (Abs. 2)	377
1. Allgemeines	377
2. Gebrauchsvorteile	378
3. Sonstige Nutzungen	379
V. Schranken der Eigentümerrechte	379
1. Allgemeines	379
2. Zweckbestimmung des Eigentums	379
3. Gesetzliche Vorschriften (Nachbarrecht)	388
4. Beschlussene Gebrauchsregelungen	391
5. Rechte Dritter	391
VI. Vermietung von Sondereigentum	391
1. Allgemeine Grundsätze	391
2. Vermietungsbeschränkungen	393
3. Gebrauchsbeschränkungen	394
4. Vermietung bei Umwandlung in Wohnungseigentum	395

Inhaltsverzeichnis

VII. Sondernutzungsrecht	396
1. Begriff, Rechtsnatur	396
2. Begünstigte	398
3. Begründung durch Rechtsgeschäft	398
4. Gegenstand des Sondernutzungsrechts	403
5. Umfang des Sondernutzungsrechts	404
6. Auslegung, Änderung	405
7. Umdeutung, Unterteilung, Umwandlung	406
8. Verjährung, Verwirkung	406
9. Abgrenzungen	407
10. Schranken des Sondernutzungsrechts, Regelungskompetenz	410
11. Instandhaltungspflichten, Lasten und Kosten	410
12. Übertragung	412
13. Gutgläubiger Erwerb	413
14. Aufhebung	414
15. Grundbucheintragung	415
VIII. Rechtsschutz	416
1. Ansprüche unter den Wohnungseigentümern	416
2. Ansprüche der Gemeinschaft	420
3. Ansprüche gegen die Gemeinschaft	421
4. Ansprüche gegen oder von außenstehenden Dritten	422
5. Verjährung, Verwirkung	423
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	423
I. Normzweck	425
II. Verbot der Nachteilszufügung (Nr. 1)	425
1. Allgemeines	425
2. Nachteil	426
3. Erheblichkeit	428
4. Pflicht zur Instandhaltung des Sondereigentums	433
5. Pflicht zum schonenden Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums	436
6. Verstoß	440
III. Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer (Nr. 2)	440
1. Personenkreis	440
2. Haftung für Eigenverschulden	440
3. Haftung für Fremdverschulden	441
IV. Duldungspflicht (Nr. 3)	442
V. Gestattungspflicht (Nr. 4)	443
1. Grundlagen	443
2. Rechtsnatur der Gestattungspflicht	443
3. Anwendungsbereich	443
4. Betreten und Benutzen des Sondereigentums	444
5. Erforderlichkeit	445
6. Gestattung	446
7. Rechtliche Durchsetzung	446
VI. Entschädigungsanspruch (Nr. 4)	447
1. Rechtsnatur	447
2. Voraussetzungen	448
3. Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner	448
4. Anspruchsumfang	449
5. Aufrechnungsverbot	450
6. Gemeinschaftsrechtlicher Ausgleichsanspruch	450

§ 15 Gebrauchsregelung	450
I. Normzweck	452
II. Anwendungsbereich	452
III. Abgrenzung von Abs. 1 und Abs. 2	452
IV. Gebrauchsregelung durch Vereinbarung (Abs. 1)	453
1. Grundlagen	453
2. Zweckbestimmungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	453
3. Gebrauchsbeschränkungen	455
4. Gebrauchserlaubnis, Zustimmungsvorbehalt	455
5. Nutzungsgebote und -verbote	455
V. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 2)	455
1. Grundlagen	455
2. Ordnungsmäßigkeit	456
3. Rechtsfolgen nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse	461
VI. Der Rechtsanspruch aus Abs. 3	463
1. Normzweck und Anwendungsbereich	463
2. Anspruch auf zulässigen Gebrauch	463
3. Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung	464
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	465
I. Allgemeines	469
1. Der Normzweck	469
2. Das Verhältnis zu § 28	471
3. Gestaltungsmöglichkeiten	471
II. Nutzungen (Abs. 1)	472
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	472
2. Die anteilige Berechtigung	473
3. Der Ausschluss von den Nutzungen	474
III. Lasten und Kosten (Abs. 2)	474
1. Grundlagen	474
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	476
3. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	478
4. Der gesetzliche Verteilungsmaßstab	480
5. Abweichende Vereinbarungen	481
6. Die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten	484
7. Der Anspruch auf Änderung des Verteilungsmaßstabs	489
IV. Beschlüsse zur Kostenverteilung (Abs. 3–5)	492
1. Grundlagen	492
2. Betriebs- und Verwaltungskosten (Abs. 3)	493
3. Kosten baulicher Maßnahmen (Abs. 4)	507
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5)	516
V. Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen (Abs. 6)	517
1. Grundlagen	517
2. Die Befreiung von den Kosten (Abs. 6 S. 1 Hs. 2)	518
3. Der Ausschluss von den Nutzungen (Abs. 6 S. 1 Hs. 1)	520
VI. Besondere Verwaltungskosten (Abs. 7 und 8)	521
1. Kosten der Entziehungsklage (Abs. 7 Var. 1)	521
2. Kosten eines Rechtsstreits nach § 43 (Abs. 8)	522
3. Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 (Abs. 7 Var. 2)	526
VII. Lasten- und Kostenschuldner	526
1. Der Wohnungseigentümer als Lasten- und Kostenschuldner	526
2. Mitglieder der werdenden Gemeinschaft	527

Inhaltsverzeichnis

3. Kostenschuldner bei Eigentümerwechsel	528
4. Die Haftung des Erben	529
VIII. Lasten und Kosten in der Immobiliarvollstreckung	530
1. Das Recht auf Befriedigung aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	530
2. Die Zwangsteilsteigerung	532
3. Die Zwangsvorwaltung	536
4. Die Zwangshypothek	539
IX. Lasten und Kosten in der Insolvenz des Wohnungseigentümers	540
1. Persönliche Beitragsansprüche	540
2. Die abgesonderte Befriedigung	541
3. Die freihändige Veräußerung	543
4. Die Freigabe aus der Insolvenzmasse	544
5. Die Masseunzulänglichkeit	545
6. Die Haftung des Insolvenzverwalters	546
7. Die Restschuldbefreiung	547
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	547
I. Der Normzweck	548
II. Der sachliche Anwendungsbereich	548
1. Die Aufhebung der Gemeinschaft	548
2. Die Aufhebung von Sondereigentum	548
III. Die Wertberechnung	549
1. Das Auseinandersetzungsguthaben	549
2. Der Verhältniswert (S. 1)	550
3. Wertveränderung (S. 2)	551
IV. Verfahren	551
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	551
I. Der Normzweck	552
II. Die Voraussetzungen für das Entstehen des Veräußerungsanspruchs	553
1. Das Bestehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft	553
2. Die schwerwiegende Pflichtverletzung (Abs. 1)	553
3. Regelbeispiele für schwerwiegende Pflichtverletzungen (Abs. 2)	555
4. Sonstige in Betracht kommende Pflichtverletzungen	555
5. Die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Gemeinschaftsverhältnisses	556
6. Die Abmahnung	557
7. Verjährung und Verwirkung	560
III. Die Ausübung des Entziehungsrechts (Abs. 1 S. 2)	560
IV. Die Beschlussfassung der Gemeinschaft (Abs. 3)	561
1. Erforderlichkeit und Anforderungen an die Beschlussfassung	561
2. Die Anfechtung des Entziehungsbeschlusses	561
V. Gestaltungsmöglichkeiten (Abs. 4)	562
§ 19 Wirkung des Urteils	563
I. Der Regelungsgehalt im Überblick	564
II. Die Klage auf Veräußerung des Wohnungseigentums (Entziehungsklage)	564
1. Die Sachurteilsvoraussetzungen der Entziehungsklage	564
2. Die Begründetheit der Entziehungsklage	565
III. Die Vollstreckung des Entziehungsurteils	566
1. Das Entziehungsurteil als Vollstreckungstitel (Abs. 1 S. 1)	566
2. Die Ausübungsbefugnis (Abs. 1 S. 2)	567
3. Einzelfragen des Versteigerungsverfahrens	567

IV. Die Abwendungsbefugnis des Vollstreckungsschuldners (Abs. 2)	569
V. Vergleich (Abs. 3)	570
VI. Abdingbarkeit	570
 3. Abschnitt. Verwaltung	
Vorbermerkungen zu §§ 20 ff.	570
§ 20 Gliederung der Verwaltung	571
I. Allgemeines	571
II. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	571
1. Das gemeinschaftliche Eigentum	571
2. Die Verwaltung	572
3. Recht und Pflicht zur Verwaltung	573
III. Die Organe der Verwaltung	573
IV. Die Unabdingbarkeit der Verwalterbestellung (Abs. 2)	575
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	576
I. Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	579
II. Die Notgeschäftsführung (Abs. 2)	580
1. Allgemeines	580
2. Die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung	581
3. Der Aufwendungersatzanspruch des Notgeschäftsführers	582
4. Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auftrag	584
III. Die ordnungsgemäße Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 3)	585
1. Allgemeines	585
2. Ordnungsgemäße Verwaltung	586
3. Einzelfälle	589
IV. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (Abs. 4)	595
1. Allgemeines	595
2. Schuldner und Inhalt des Anspruchs	596
3. Die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs	603
V. Die Fälle ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5	605
1. Allgemeines	605
2. Die Aufstellung einer Hausordnung (Nr. 1)	605
3. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Nr. 2)	613
4. Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen (Nr. 3)	629
5. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung (Nr. 4)	632
6. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (Nr. 5)	638
7. Die Duldung von Anschläßen (Nr. 6)	639
VI. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7	641
1. Allgemeines	641
2. Regelungen der Art und Weise von Zahlungen	642
3. Regelungen der Fälligkeit	643
4. Regelungen der Folgen des Verzugs	644
5. Regelungen der Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums	645
6. Regelungen der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand	647
VII. Ermessensentscheidungen des Gerichts gem. § 21 Abs. 8	650
1. Der Normzweck	650
2. Die Voraussetzungen	651
3. Die Rechtsfolgen	653
4. Änderung der Ermessensentscheidung	656

Inhaltsverzeichnis

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	656
I. Der Normzweck	658
II. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen (Abs. 1)	660
1. Begriffe	660
2. Abgrenzungsfragen	662
3. Einzelfälle zu § 22 Abs. 1 S. 1	665
4. Beschluss und Verlangen baulicher Veränderungen	678
5. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung	692
6. Die Rechtsfolgen	723
7. Gestaltungsmöglichkeiten	736
8. Das Verfahren	738
III. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (Abs. 2)	739
1. Allgemeines	739
2. Voraussetzungen	740
3. Rechtsfolgen	748
4. Kosten der Modernisierung	751
5. Modernisierende Instandsetzung (Abs. 3)	751
IV. Der Wiederaufbau (Abs. 4)	752
1. Die Verpflichtung zum Wiederaufbau	752
2. Die Rechtsfolgen und der Inhalt der Wiederaufbaupflicht	754
3. Die Folgen einer fehlenden Wiederaufbaupflicht	755
4. Gestaltungsmöglichkeiten	756
V. Der steckengebliebene Bau	757
1. Der Stand der Meinungen	757
2. Die Herstellungspflicht	757
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	760
I. Der Normzweck	762
II. Die Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung (Abs. 1)	763
1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer	763
2. Die Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung	764
3. Der Beschluss als Rechtsgeschäft	770
4. Das Zustandekommen eines Beschlusses	773
5. Inhalt und Auslegung von Beschlüssen	780
6. Der Zweitbeschluss	784
III. Die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (Abs. 2)	791
1. Der Inhalt der Bezeichnung	791
2. Einzelfälle	792
3. Die Bezeichnung durch den Einberufenden	795
4. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Abs. 2	797
IV. Die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Abs. 3)	799
1. Die Initiative zur schriftlichen Beschlussfassung	799
2. Die Schriftform	799
3. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer	800
4. Zustandekommen und Wirksamkeit eines schriftlichen Beschlusses	801
5. Der Widerruf der Zustimmungserklärung	802
6. Gestaltungsmöglichkeiten	803
V. Fehlerhafte Beschlüsse (Abs. 4)	805
1. Allgemeines	805
2. Die Nichtigkeit von Beschlüssen	807
3. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen	820
4. Die Rechtsfolgen der Anfechtung	831

5. Die Bestandskraft von Beschlüssen	833
6. Gestaltungsmöglichkeiten	834
 § 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	
I. Der Normzweck	837
II. Die Einberufung durch den Verwalter	837
1. Die Zuständigkeit des Verwalters	837
2. Einberufungsgründe	837
III. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (Abs. 3)	840
1. Das Fehlen eines Verwalters	840
2. Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters	841
3. Einzelheiten	841
IV. Die Einberufung durch einen Wohnungseigentümer	842
V. Die Einberufung durch eine unzuständige Person	843
VI. Modalitäten der Einberufung	844
1. Der Inhalt der Einberufung	844
2. Die Form	845
3. Die Einberufungsfrist (Abs. 4 S. 2)	846
4. Die Tagesordnung	847
5. Der Kreis der zu Ladenden	848
6. Ort und Zeit der Versammlung	850
7. Die Universal- oder Vollversammlung	852
VII. Die Durchführung der Versammlung	853
1. Der Vorsitz	853
2. Teilnahmeberechtigte Personen	854
3. Die Leitung der Versammlung	865
4. Die Kosten	869
VIII. Die Niederschrift	869
1. Form und Inhalt der Niederschrift	869
2. Die Anfertigung der Niederschrift	869
3. Die Frist zur Erstellung der Niederschrift	870
4. Prozessuale und materiell-rechtliche Folgen	871
5. Gestaltungsmöglichkeiten	872
6. Die Aufbewahrungspflicht	873
7. Das Einsichtsrecht	873
8. Der Berichtigungsanspruch	874
IX. Die Beschluss-Sammlung	875
1. Allgemeines	875
2. Die Führung der Beschluss-Sammlung	876
3. Der Inhalt der Sammlung	879
4. Vermerke und Löschungen	883
5. Fehler der Beschluss-Sammlung	884
6. Das Recht zur Einsichtnahme	885
 § 25 Mehrheitsbeschuß	
I. Der Normzweck	888
II. Mehrheitsbeschlüsse (Abs. 1)	889
1. Das Mehrheitsprinzip	889
2. Der Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse	889
III. Das Stimmrecht (Abs. 2)	889
1. Der Träger des Stimmrechts	889
2. Dritte als Stimmrechtsträger kraft Gesetzes	893
3. Die Stimmkraft	895

Inhaltsverzeichnis

4. Das Stimmrecht bei Unterteilung und Vereinigung von Wohnungseigentum	899
5. Das Stimmrecht mehrerer Inhaber eines Wohnungseigentums	900
6. Das Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung	905
7. Die Vertretung bei der Stimmabgabe	906
8. Die Ausübung des Stimmrechts	914
9. Stimmbindungsverträge	915
10. Das Blockstimmrecht/Untergemeinschaften	916
IV. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung (Abs. 3 und 4)	918
1. Die erste Versammlung	918
2. Die zweite Versammlung	919
3. Die sog Eventualeinberufung	920
V. Die Stimmenmehrheit	920
1. Allgemeines	920
2. Stimmenthaltungen	921
3. Die Feststellung des Beschlussergebnisses	922
VI. Stimmrechtsschranken (Abs. 5)	922
1. Allgemeines	922
2. Die Stimmverbote des Abs. 5	923
3. Das Ruhens des Stimmrechts	937
VII. Das Stimmrecht und der Grundsatz von Treu und Glauben	939
1. Der Missbrauch des Stimmrechts	939
2. Die Majorisierung	940
3. Die Rechtsfolgen eines Stimmrechtsmissbrauchs	941
4. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkung	941
5. Die positive Stimmflicht	942
6. Schadensersatzpflicht für treuwidriges Abstimmungsverhalten	942
VIII. Der Gleichbehandlungsgrundsatz	942
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	943
I. Der Normzweck	946
II. Der Verwalter	947
1. Das Verwalteramt	947
2. Die Person des Verwalters	947
3. Die Qualifikation des Verwalters	950
4. Der Verwalter im Gewerbe- und Steuerrecht	950
5. Der Verwalter nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz	951
III. Grundlagen der Verwalterstellung	952
1. Verwalterbestellung und Verwaltervertrag	952
2. Der zustimmungsbedürftige Bestellungsakt	954
3. Das Bestellungsrechtsverhältnis	954
4. Die Beendigung der Verwalterstellung	954
5. Ausübung und Delegation der Verwaltung	955
6. Rechtsnachfolge und Umwandlung	956
IV. Die Bestellung des Verwalters (Abs. 1, 2)	959
1. Allgemeines	959
2. Die Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (Abs. 1 S. 1)	959
3. Die Bestellung durch Vereinbarung	968
4. Die Dauer der Bestellung (Abs. 1 S. 2)	969
5. Beschränkungen der Bestellung (Abs. 1 S. 5)	973
6. Die wiederholte Bestellung (Abs. 2)	976
V. Der Verwaltervertrag	977
1. Die Rechtsnatur des Verwaltervertrages	977

Inhaltsverzeichnis

2. Das Zustandekommen des Verwaltervertrages	978
3. Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis	984
4. Die Vergütung des Verwalters	990
5. Die Vertragsdauer	998
6. Die Inhaltskontrolle des Formularvertrages	999
7. Änderungen des Verwaltervertrages	1001
8. Das Verhältnis von Verwaltervertrag und Gemeinschaftsordnung	1001
9. Verwaltervertrag und Rechtsnachfolge	1002
VII. Die Beendigung der Verwalterstellung	1003
1. Beendigungsgründe im Überblick	1003
2. Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages	1004
3. Die Abberufung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (Abs. 1 S. 1)	1006
4. Die Abberufung aus wichtigem Grund (Abs. 1 S. 3, 4)	1008
5. Andere Beschränkungen der Abberufung (Abs. 1 S. 5)	1015
6. Der Rechtsschutz gegen Abberufung und Kündigung	1015
7. Die gerichtliche Abberufung	1018
8. Die Amtsniederlegung durch den Verwalter	1019
9. Die Folgen der Beendigung	1021
VII. Die gerichtliche Bestellung des Verwalters	1022
1. Allgemeines	1022
2. Die Bestellung eines Verwalters nach § 21 Abs. 4	1022
3. Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung	1027
4. Das Ende der Verwalterstellung	1027
VIII. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft (Abs. 3)	1028
1. Der Normzweck	1028
2. Voraussetzungen des § 26 Abs. 3	1028
3. Andere Nachweise der Verwaltereigenschaft	1030
4. Sonstiges	1030
5. Gestaltungsmöglichkeiten	1031
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1031
I. Der Normzweck	1036
II. Die Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1	1037
1. Grundlagen	1037
2. Die Durchführung der Beschlüsse (Nr. 1)	1038
3. Die Sorge für die Durchführung der Hausordnung	1045
4. Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Nr. 2)	1048
5. Die Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (Nr. 3)	1060
6. Anforderung von Zahlungen (Nr. 4)	1061
7. Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (Nr. 5)	1064
8. Die Verwaltung eingenommener Gelder (Nr. 6 und Abs. 5)	1065
9. Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (Nr. 7)	1069
10. Abgabe von Erklärungen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 (Nr. 8)	1073
11. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters	1073
III. Die gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2)	1074
1. Allgemeines	1074
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1)	1075
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2)	1078
4. Die Geltendmachung von Ansprüchen (Nr. 3)	1082
5. Streitwertvereinbarungen (Nr. 4)	1090
IV. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch den Verwalter (Abs. 3 S. 1)	1092
1. Allgemeines	1092

Inhaltsverzeichnis

2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1)	1093
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2)	1095
4. Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung (Nr. 3) ..	1098
5. Maßnahmen gem. Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 (Nr. 4)	1103
6. Führung von Konten (Nr. 5)	1105
7. Streitwertvereinbarungen (Nr. 6)	1108
8. Die Ermächtigung zu Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen (Nr. 7)	1109
V. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch alle	
Wohnungseigentümer (Abs. 3 S. 2)	1115
1. Der Normzweck	1115
2. Voraussetzungen	1115
3. Rechtsfolgen	1116
4. Gestaltungsmöglichkeiten	1117
VI. Rechtsgeschäftliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch	
Wohnungseigentümer (Abs. 3 S. 3)	1118
1. Der Normzweck	1118
2. Voraussetzungen	1118
3. Rechtsfolgen	1120
VII. Gestaltungsmöglichkeiten (§ 27 Abs. 4)	1121
1. Normzweck	1121
2. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	1122
3. Beschlüsse der Wohnungseigentümer	1124
4. Einschränkungen im Verwaltervertrag	1125
VIII. Die Ausstellung der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6)	1125
1. Der Normzweck	1125
2. Begriff und Inhalt der Urkunde	1126
3. Ausstellung und Form der Urkunde	1127
4. Durchsetzung des Anspruchs	1128
5. Wirkungen gegen Dritte	1128
IX. Die Haftung des Verwalters und für den Verwalter	1129
1. Grundlagen	1129
2. Die Haftung des Verwalters gegenüber der	
Wohnungseigentümergemeinschaft	1129
2. Die Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern	1134
3. Die Haftung des Verwalters gegenüber Dritten	1136
4. Die Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Verwalter ..	1139
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1139
I. Allgemeines	1143
1. Der Normzweck	1143
2. Das Verhältnis zu § 16 Abs. 2	1144
3. Gestaltungsmöglichkeiten	1144
II. Der Wirtschaftsplan (Abs. 1)	1145
1. Die Funktion des Wirtschaftsplans	1145
2. Die Aufstellung durch den Verwalter (Abs. 1 S. 1)	1146
3. Der Inhalt des Wirtschaftsplans (Abs. 1 S. 2)	1147
4. Der Beschluss des Wirtschaftsplans (Abs. 5)	1152
5. Die Fortgeltung des Wirtschaftsplans	1153
6. Die Änderung des Wirtschaftsplans – Sonderumlage	1154
7. Anfechtung und Ergänzung des Wirtschaftsplans	1157
8. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans	1158
9. Die Aufstellung durch den teilenden Eigentümer	1159

III. Die Beitragspflicht der Wohnungseigentümer (Abs. 2)	1159
1. Die Vorschusspflicht	1159
2. Die Fälligkeit der Vorschüsse	1160
3. Die Wirkung der beschlossenen Einzelabrechnung	1161
4. Die Beitragspflicht nach Eigentümerwechsel	1162
5. Der Verzug mit Beitragsleistungen	1164
6. Die Durchsetzung der Beitragsansprüche	1165
7. Die Versorgungssperre	1167
8. Einwendungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	1169
9. Die Erfüllung der Beitragspflicht	1170
10. Die Aufrechnung des Schuldners	1171
11. Das Zurückbehaltungsrecht des Schuldners	1173
12. Die Verjährung der Beitragsansprüche	1173
IV. Die Jahresabrechnung (Abs. 3)	1174
1. Funktion und Inhalt der Abrechnung	1174
2. Die Aufstellung der Abrechnung	1175
3. Die Gesamtabrechnung	1178
4. Die Einzelabrechnung	1186
5. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage	1192
6. Darstellung von Sonderrücklagen, Kreditaufnahme	1194
7. Die Prüfung der Jahresabrechnung	1194
8. Der Beschluss der Abrechnung (Abs. 5)	1198
9. Die Genehmigungsfiktion kraft Vereinbarung	1199
10. Die fehlerhafte Abrechnung	1201
11. Das Abrechnungsguthaben	1204
V. Die Rechnungslegung (Abs. 4)	1205
1. Der Anspruch auf Rechnungslegung	1205
2. Der Umfang der Rechnungslegung	1206
3. Vorlage und Beschluss der Rechnungslegung	1207
4. Die Rechnungslegung des ausgeschiedenen Verwalters	1207
VI. Die Entlastung des Verwalters	1208
1. Grundlagen	1208
2. Die Wirkung der Entlastung	1209
3. Der Beschluss über die Entlastung	1209
4. Das Stimmrecht des Verwalters	1210
5. Der Anspruch auf Entlastung	1211
VII. Die Buchführung	1211
1. Allgemeines	1211
2. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung	1211
3. Die Verwaltungsunterlagen	1212
4. Die Kontoführung	1212
§ 29 Verwaltungsbeirat	1213
I. Der Normzweck	1215
II. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 1)	1216
1. Grundlagen	1216
2. Die Bestellung durch Beschluss	1216
3. Die Bestellung durch Vereinbarung	1216
4. Die gerichtliche Bestellung	1217
III. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 2)	1217
1. Die personelle Zusammensetzung	1217
2. Die Anzahl der Mitglieder	1219

Inhaltsverzeichnis

IV. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	1220
1. Grundlagen	1220
2. Die Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats	1220
3. Der Beiratsvertrag	1222
4. Die Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	1222
5. Die Beendigung des Beiratsvertrages	1223
V. Innere Ordnung und Willensbildung des Verwaltungsbeirats	1224
1. Die innere Ordnung	1224
2. Die Willensbildung im Verwaltungsbeirat	1224
3. Sonderausschüsse, Sonderaufgaben	1227
VI. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	1228
1. Allgemeines	1228
2. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2	1228
3. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 3	1230
4. Sonstige gesetzliche Befugnisse und Pflichten	1232
5. Weitere Aufgaben und Befugnisse kraft Rechtsgeschäfts	1234
VII. Die Kontrolle des Verwaltungsbeirats durch die Wohnungseigentümer	1240
1. Die Auskunftspflicht des Verwaltungsbeirats	1240
2. Der Anspruch auf Einsichtnahme und Herausgabe der Akten	1240
VIII. Verantwortlichkeit und Haftung	1241
1. Die Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Verwaltungsbeirat	1241
2. Die Haftung der Beiratsmitglieder	1241
VIII. Aufwendungsersatz und Vergütung	1244
IX. Rechtsstreitigkeiten	1245
 4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht	
§ 30	1245
I. Normzweck	1247
II. Begründung von Wohnungs- und Teilerbaurechten	1248
1. Begrifflichkeiten	1248
2. Arten der Begründung	1248
3. Zustimmungen	1250
4. Grundbuchmäßiger Vollzug	1252
5. Rechtsfolgen der Begründung	1253
III. Gegenstand der Wohnungserbaurechte	1257
1. Ein Erbbaurecht	1257
2. Bauwerk und Gebäude	1259
3. Eigentum am Gebäude	1260
4. Abweichende Gebäudeerrichtung	1260
5. Nebenflächen	1261
IV. Inhalt der Wohnungserbaurechte	1262
1. Erbbaurechtliche Bestimmungen	1262
2. Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen	1263
V. Veräußerungen	1263
1. Veräußerung des Wohnungserbaurechts	1263
2. Veräußerung des mit den Wohnungserbaurechten belasteten Grundstücks	1265
VI. Belastungen des Wohnungserbaurechts	1267
1. Grundsatz	1267
2. Besonderheiten bei Nutzungsrechten	1268
3. Besonderheiten beim Erbbauzins	1268
4. Besonderheiten bei Grundpfandrechten	1270

VII. Veränderungen des Wohnungserbaurechts	1271
1. Verbindung von Wohnungserbaurechten	1271
2. Teilung von Wohnungserbaurechten	1273
3. Veränderungen des Erbbaurechtsinhalts	1273
4. Veränderungen beim Erbbauzins	1273
5. Veränderungen des wohnungseigentumsrechtlichen Inhalts	1274
VIII. Beendigung des Wohnungserbaurechts	1275
1. Beendigungsgründe mit erbaurechtlicher Veranlassung	1275
2. Beendigungsgründe mit wohnungseigentumsrechtlicher Veranlassung ..	1277
3. Keine Beendigungsgründe	1278
4. Vorrecht auf Erneuerung	1278

II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen zu §§ 31 ff.	1281
I. Veranlassung zur Schaffung des Dauerwohnrechts	1281
II. Regelungsbedarf	1283
III. Rechtsnatur	1283
1. Regelungstiefe	1283
2. Rechtsinhalt	1284
3. Anwendbare Vorschriften	1284
4. Abgrenzung	1284
5. Erbbaurechtlicher Bezug	1285
6. Entgelt	1285
7. Verhältnis zum Mietrecht	1286
IV. Praktischer Anwendungsbereich	1286
1. Genossenschaftsbauten	1286
2. Baukostenzuschüsse	1286
3. Sonstige Gründe für Bestellung	1287
4. Übergangslösung	1287
5. „Eigentumsähnlichkeit“	1287
6. Abwägung	1288
7. Unterschiede zum Wohnungseigentum	1288
§ 31 Begriffsbestimmungen	1289
I. Normzweck	1290
II. Begriff	1290
1. Ableitung aus § 1093 BGB	1290
2. Nutzungsrecht	1291
3. Belastungsgegenstand	1292
III. Gegenstand	1293
1. Wohnung (Abs. 1)	1293
2. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Abs. 2)	1295
3. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht an noch zu errichtenden Gebäuden	1296
IV. Entstehung	1297
1. Rechtsgeschäftliche Bestellung	1297
2. Außervertragliche Entstehung	1299
V. Das Grundgeschäft	1299
1. Veräußerungsvertrag	1299
2. Anwendung der kaufrechtlichen Bestimmungen (§§ 433 ff. BGB)	1300
3. Haftung für Rechts- und Sachmängel	1300
4. Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsregeln	1301

Inhaltsverzeichnis

5. Gegenleistung	1301
6. Nichterfüllung	1301
VI. Beendigung und Erneuerung	1302
1. Beendigung	1302
2. Nichtausübung	1302
3. Zerstörung	1302
4. Zwangsversteigerung	1303
5. Aufgabe des Rechts bzw. Löschung	1303
6. Verjährung	1303
7. Enteignung	1303
8. Heimfall	1303
9. Erbbaurecht	1303
10. Schutzvorschriften	1304
11. Verlängerung	1304
VII. Dauerwohnrecht in Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1304
VIII. Preisrechtliches	1305
IX. Dauernutzungsrecht	1306
X. Zuständigkeit	1306
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1306
I. Normzweck	1307
II. Allgemeines	1307
III. Abgeschlossenheit	1308
IV. Eintragungsbewilligung	1308
V. Bezugnahme (Abs. 2)	1308
VI. Anlagen	1309
VII. Prüfung des Inhalts	1310
1. Prüfung der Eintragungsbewilligung samt Anlagen nach Abs. 3	1310
2. Übereinstimmung mit der Wirklichkeit	1311
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1312
I. Normzweck	1313
II. Entwicklung	1313
III. Begriff „Inhalt des Rechts“ (Abs. 1)	1313
1. Gesetzlicher Inhalt	1313
2. Vereinbarter Inhalt	1315
3. Öffentlicher Glaube	1316
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen	1316
IV. Gesetzlicher (unabdingbarer) Inhalt des Rechts	1316
1. Verkehrsfähigkeit	1316
2. Bestandsschutz	1320
V. Pflichten des Dauerwohnberechtigten (Abs. 2)	1321
1. Allgemeines	1321
2. Einzelne Pflichten	1323
3. Vertragsfreiheit	1324
VI. Rechte des Dauerwohnberechtigten (Abs. 3)	1325
1. Das Mitbenutzungsrecht	1325
2. Weitere Rechte	1325
3. Vertragsfreiheit	1325
4. Zuständigkeit	1326
VII. Vertraglicher Inhalt (Abs. 4)	1326
1. Grundsatz	1326
2. Die einzelnen Ziffern des Katalogs	1327
3. Nicht zulässiger dinglicher Inhalt	1332

VIII. Haftung des Eigentümers	1332
IX. Zuständigkeit	1332
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1332
I. Normzweck	1332
II. Vorbemerkung	1333
III. Ersatzansprüche nach Abs. 1	1333
1. Veränderungen oder Verschlechterungen	1333
2. Ersatz von Verwendungen	1334
3. Wegnahmerecht	1335
4. Verjährung	1335
IV. Beeinträchtigung nach Abs. 2	1335
V. Dingliche Ansprüche des Eigentümers	1336
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1336
I. Normzweck	1337
II. Vorbemerkung	1337
III. Inhalt	1337
IV. Heimfall	1338
V. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1338
VI. Verfahren	1338
§ 36 Heimfallanspruch	1338
I. Normzweck	1339
II. Grundsätzliches	1340
1. Besonderheiten	1340
2. Rechtliche Natur	1340
3. Unselbstständigkeit	1342
4. Prüfung des Grundbuchamts	1342
5. Wirkung des Heimfallanspruchs	1342
III. Voraussetzungen des Heimfallanspruchs	1346
1. Grundsätzliche Vereinbarung	1346
2. Einschränkungen	1347
3. Gültigkeit von Vereinbarungen	1348
4. Übertraglicher Heimfallanspruch	1349
5. Musterfassungen aus dem Erbbau- und Heimstättenrecht zur Heimfallklausel	1349
IV. Verjährung	1349
V. Entschädigung	1350
VI. Zuständigkeit	1352
§ 37 Vermietung	1353
I. Normzweck	1353
II. Die Notwendigkeit des § 37	1354
III. Erlöschen des Dauerwohnrechts (Abs. 1)	1354
IV. Bestehenbleiben des Mietverhältnisses beim Heimfall (Abs. 2)	1355
V. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 3 S. 1)	1357
1. Durch Rechtsgeschäft (Abs. 3)	1357
2. Sonderfälle	1358
3. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Abs. 3 S. 2)	1358
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1358
I. Normzweck	1359
II. Rechtlicher Grund der Vorschrift	1359

Inhaltsverzeichnis

III. Begriff der Eintrittswirkung	1364
IV. Umfang der Eintrittswirkung	1365
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen	1365
2. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 1)	1366
3. Veräußerung des Grundstücks (Abs. 2 S. 1)	1366
4. Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung (Abs. 2 S. 2)	1366
5. Sicherheit	1367
6. Gegenleistung	1367
7. Eintrittswirkung und Schutz des öffentlichen Glaubens	1368
§ 39 Zwangsversteigerung	1369
I. Normzweck	1370
II. Dauerwohnrecht ohne Vereinbarung gemäß § 39	1370
1. Das im geringsten Gebot berücksichtigte Dauerwohnrecht	1370
2. Das bei Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigte Dauerwohnrecht	1370
III. Anlass der Vorschrift	1372
1. Grundsätzliches	1372
2. Wirtschaftliche Vor- und Nachteile	1372
IV. Vorbild	1373
V. Voraussetzungen	1374
1. Vereinbarung	1374
2. Wesen und Wirkung der Vereinbarung	1374
3. Zustimmung	1375
4. Eintragung	1375
VI. Bedingungen	1376
1. Gesetzliche (auflösende) Bedingungen	1376
2. Vereinbarte Bedingungen	1377
VII. Behandlung in der Zwangsversteigerung	1378
§ 40 Haftung des Entgelts	1379
I. Normzweck	1379
II. Allgemeines	1380
III. Begriff des Entgelts	1380
IV. Wirksamkeit von Vorausverfügungen nach allgemeinem Recht	1381
V. Beschränkte Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 1)	1381
VI. Volle Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 2)	1383
VII. Vereinbarung der Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 2)	1383
VIII. Eintragung einer Vereinbarung nach Abs. 2	1385
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1385
I. Normzweck	1386
II. „Langfristige“ Dauerwohnrechte	1386
III. Löschungsanspruch	1387
IV. Löschungsvormerkung	1388
V. Entschädigungspflicht	1390
VI. Zuständigkeit	1390
VII. Prüfung durch das Grundbuchamt	1391
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1391
I. Normzweck	1391
II. Erbbaurecht als Gegenstand der Belastung (Abs. 1)	1392
III. Heimfall des Erbbaurechts (Abs. 2)	1392

IV. Erlöschen des Erbbaurechts	1393
V. Aufgabe des Erbbaurechts	1394
VI. Wohnbesitz	1394
 III. Teil. Verfahrensvorschriften	
Vorbermerkungen zu §§ 43 ff.	1395
I. Das Wohnungseigentumsverfahren	1396
II. Zum Regelungsgehalt der §§ 43 ff.	1397
1. Überblick	1397
2. Abdingbarkeit	1398
III. Zivilprozessuale Einzelfragen im Lichte des Wohnungseigentumsrechts	1398
1. Verfahren vor Klageerhebung	1398
2. Partei- und Prozessfähigkeit des Verbands	1401
3. Prozessführungsbefugnis und Prozessstandschaft	1401
4. Klagearten	1403
5. Beweisrecht	1406
6. Insolvenz/Tod von Parteien oder Beigeladenen	1409
7. Anerkennnis des Verwalters und Prozessvergleich	1410
8. Rechtsmittel	1411
9. Einstweiliger Rechtsschutz	1411
10. Zwangsvollstreckung von Beitragsforderungen	1413
11. Prozesskostenhilfe	1414
12. Kostenstreitwert (§ 49a GKG)	1415
§ 43 Zuständigkeit	1415
I. Normzweck	1416
II. Zuständigkeiten	1417
III. Die von § 43 erfassten Verfahren	1423
1. Grundlagen	1423
2. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (Nr. 1)	1424
3. Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (Nr. 2)	1432
4. Streitigkeiten mit dem Verwalters (Nr. 3)	1434
5. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (Nr. 4)	1437
6. Klagen Dritter (Nr. 5)	1438
7. Mahnverfahren (Nr. 6)	1440
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1440
I. Normzweck	1441
II. Erfasste Verfahren	1442
1. WEG-Verfahren	1442
2. Andere Verfahren	1442
III. Rechtsstreit unter allen Wohnungseigentümern (Abs. 1)	1442
1. Personenbezogene Eingrenzung	1442
2. Sammelbezeichnung (Kurzbezeichnung)	1444
3. Bezeichnung des Verwalters und des Ersatzzustellungsvertreters	1445
4. Nachträgliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer	1446
IV. Rechtsstreit mit einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2)	1450
1. Inhalt der Verweisung auf Abs. 1	1450
2. Folgen fehlender, unzureichender oder falscher Angaben	1451

Inhaltsverzeichnis

§ 45 Zustellung	1452
I. Normzweck	1453
II. Anwendungsbereich	1453
1. Wohnungseigentums- und andere Verfahren	1453
2. Zur Reichweite der Norm im Übrigen	1453
III. Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer	1455
1. Verwalter als gesetzlicher Zustellungsvertreter (Abs. 1)	1455
2. Gewillkürter (Ersatz-)Zustellungsvertreter und dessen Vertreter (Abs. 2)	1458
3. Gerichtlich bestellter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 3)	1460
4. Nachweis der Vertretungsbefugnis	1464
IV. Durchführung der Zustellung	1464
1. Auswahl des Zustellungsadressaten	1464
2. Modalitäten der Zustellung	1465
3. Wirkungen der Zustellung	1466
V. Exkurs: Zustellung an die rechtsfähige Wohnungseigentümergemeinschaft	1467
1. Verwalter vorhanden	1467
2. Verwalter nicht vorhanden	1467
§ 46 Anfechtungsklage	1467
I. Normzweck	1469
II. Gegenstand der Klage, Klagearten und Anträge	1469
1. Anfechtbare, nichtige und sog Nichtbeschlüsse	1470
2. Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussmängelklage	1470
3. Sonderformen der Beschussmängelklage und verwandte Rechtsschutzformen	1473
III. Parteien des Rechtstreits (Abs. 1 S. 1)	1475
1. Regelungsgehalt	1475
2. Kläger	1480
3. Beklagte	1482
IV. Ausschlussfristen (Abs. 1 S. 2)	1486
1. Zweck und Rechtsnatur der nicht verlängerbaren Fristen	1486
2. Anwendungsbereich der Fristen	1487
3. Klageerhebungsfrist (Abs. 1 S. 2 Var. 1)	1487
4. Klagebegründungsfrist (Abs. 1 S. 2 Var. 2)	1492
5. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Abs. 1 S. 3)	1493
V. Hinweispflicht des Gerichts (Abs. 2)	1494
1. Nichtigkeitsbegründende Tatsachen	1495
2. Erkennbar übersehene Tatsachen	1495
3. Adressat des Hinweises	1495
VI. Spezifische Verfahrensfragen	1495
1. Rechtsschutzbürfnis	1496
2. Prozesshandlungen bei einer Mehrheit von Klägern oder Beklagten	1499
3. Unterbrechung des Prozesses wegen Todes oder Insolvenz	1500
VII. Begründetheit der Klage	1500
1. Voraussetzungen der Begründetheit	1500
2. Erledigung der Hauptsache	1502
3. Darlegungs- und Beweislast	1502
VIII. Entscheidungen des Gerichts	1502
1. Urteile	1502
2. Einstweiliger Rechtsschutz	1504
3. Besonderheiten bei Rechtsmitteln	1504

§ 47 Prozessverbindung	1505
I. Normzweck	1505
II. Prozessverbindung (S. 1)	1506
1. Erfasste Klagen	1506
2. Derselbe Beschluss	1507
3. Identität geltend gemachter Beschlussmängel	1507
4. Kein Ermessen	1507
5. Mehrere Prozesse	1508
III. Wirkungen der Prozessverbindung	1509
1. Einfluss auf Parteirolle (S. 2) und Prozesskosten	1509
2. Notwendige Streitgenossenschaft	1509
3. Beweisaufnahme vor der Verbindung	1509
IV. Unterbliebene Verbindung	1510
1. Rechtsfolgen	1510
2. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Verbindung	1510
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	1511
I. Normzweck	1512
II. Beiladung	1513
1. Rechtsinstitut <i>sui generis</i>	1513
2. Notwendigkeit der Beiladung nur in bestimmten Verfahren (Abs. 1)	1513
3. Beizuladende	1514
4. Durchführung der Beiladung (Abs. 2 S. 1)	1517
5. Rechtsfolgen der Beiladung	1518
6. Verfahrenswidrig unterbliebene Beiladung	1519
7. Rechtsmittel	1520
III. Beitritt Beigeladener (Abs. 2 S. 2)	1521
1. Optionen des Beigeladenen	1521
2. Anforderungen an den Beitritt	1521
3. Zwischenstreit über den Beitritt	1521
4. Rechtsfolgen des Beitritts	1521
IV. Erstreckung des § 265 ZPO auf Beigeladene (Abs. 2 S. 3)	1522
V. Rechtskraft und deren Erstreckung auf Beigeladene (Abs. 3)	1523
1. Überblick über die zivilprozessuale Rechtskraft	1523
2. Die Besonderheiten von § 48 Abs. 3	1524
VI. Rechtskraft von Urteilen über die Gültigkeit von Beschlüssen (Abs. 4)	1526
1. Funktion der Norm	1526
2. Abweisung der Klage als unbegründet	1527
3. Stattgabe der Klage	1528
§ 49 Kostenentscheidung	1529
I. Normzweck	1530
II. Allgemeines	1530
1. Kostengrundentscheidung	1530
2. Verhältnis der Abs. 1 und 2	1530
III. Kostenentscheidung nach Abs. 1	1531
1. Erfordernis einer Ermessentscheidung nach § 21 Abs. 8	1531
2. Ausübung des kostenrechtlichen Ermessens	1531
3. Rechtsmittel gegen die Kostenentscheidung	1532
IV. Kostenentscheidung nach Abs. 2	1533
1. Teleologische Funktion der Vorschrift	1533
2. Anwendungsbereich der Norm	1534
3. Verwalter als Adressat der Kostenlast	1535
4. Pflichtwidrige Veranlassung	1536

Inhaltsverzeichnis

5. Grobes Verschulden	1538
6. Ausübung des Ermessens	1539
7. Auswirkung auf den materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruch	1540
8. Verfahren	1542
9. Rechtsmittel	1543
§ 50 Kostenerstattung	1544
I. Normzweck	1545
II. Anwendungsbereich	1545
1. Erfasste Verfahren	1546
2. Erfasste Kosten	1546
3. Verhältnis der Norm zu § 91 ZPO und § 49 Abs. 2	1546
III. Grundsatz beschränkter Erstattungsfähigkeit	1547
1. Mehrere Wohnungseigentümer als Kostengläubiger	1547
2. Sonderfall der Verfahrensverbindung nach § 47 S. 1	1548
3. Hinweispflicht des Anwalts	1548
IV. Gebotene Mehrfachvertretung	1549
1. Grundlagen	1549
2. Beschlussmängelklage	1549
3. Kasuistik	1550
V. Verteilung der erstattungsfähigen Kosten	1551
1. Anwaltskosten bei gebotener Mehrfachvertretung	1551
2. Anwaltskosten bei nicht gebotener Mehrfachvertretung	1551
3. Zur Erstattungsfähigkeit sonstiger Kosten	1553
VI. Überblick über das Kostenfestsetzungsverfahren	1554
VII. Bewilligung von Prozesskostenhilfe	1555
§§ 51–58 (aufgehoben)	1555
IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen	
§ 59 (aufgehoben)	1557
§ 60 (aufgehoben)	1557
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]	1557
I. Normzweck	1557
II. Voraussetzungen der Heilung (S. 1)	1558
1. Fehlende Zustimmung	1558
2. Erstmalige Veräußerung	1558
3. Grundbucheintragung vor dem Stichtag	1558
4. Keine entgegenstehende rechtskräftige Entscheidung	1559
III. Klarstellung zu § 878 BGB (S. 2)	1559
IV. Heilungswirkung	1559
§ 62 Übergangsvorschrift	1560
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1562
§ 64 Inkrafttreten	1564
Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG	
1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	1565
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze	1586
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)	1709
Sachregister	1755