

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXIII
Gesetzestext	1
Einleitung	21

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

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen (<i>Armbrüster</i>)	59
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums (<i>Armbrüster</i>)	110
§ 2 Arten der Begründung	110
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	138
§ 4 Formvorschriften	159
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	169
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	192
§ 7 Grundbuchvorschriften	196
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	220
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	228
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	238
§ 10 Allgemeine Grundsätze (<i>Klein</i>)	238
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (<i>Klein</i>)	370
§ 12 Veräußerungsbeschränkung (<i>Klein</i>)	376
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers (<i>Klein</i>)	398
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers (<i>Klein</i>)	449
§ 15 Gebrauchsregelung (<i>Klein</i>)	477
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten (<i>Klein</i>)	491
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft (<i>Klein</i>)	557
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums (<i>Klein</i>)	562
§ 19 Wirkung des Urteils (<i>Pick</i>)	578
3. Abschnitt. Verwaltung (<i>Merle</i>)	584
Vorbemerkung vor § 20	584
§ 20 Gliederung der Verwaltung	584
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	589
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	656
§ 23 Wohnungseigentümersammlung	754
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	826
§ 25 Mehrheitsbeschluß	874
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	927
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1007
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1109
§ 29 Verwaltungsbeirat	1174
4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht (<i>Pick</i>)	1207
§ 30	1207
	VII

II. Teil. Dauerwohnrecht (*Pick*)

Vorbemerkungen vor § 31	1225
§ 31 Begriffsbestimmungen	1234
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1252
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1259
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1279
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1283
§ 36 Heimfallanspruch	1285
§ 37 Vermietung	1300
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1305
§ 39 Zwangsversteigerung	1316
§ 40 Haftung des Entgelts	1326
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1332
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1338

III. Teil. Verfahrensvorschriften (*Klein*)

§ 43 Zuständigkeit	1343
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1394
§ 45 Zustellung	1399
§ 46 Anfechtungsklage	1410
§ 47 Prozessverbindung	1438
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	1442
§ 49 Kostenentscheidung	1454
§ 50 Kostenerstattung	1463

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§§ 51–60 (<i>weggefallen</i>)	1467
§ 61 Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum (<i>Pick</i>)	1467
§ 62 Übergangsvorschrift (<i>Merle</i>)	1469
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse (<i>Merle</i>)	1471
§ 64 Inkrafttreten (<i>Merle</i>)	1473

Anhang

1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	1475
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze	1496
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)	1619
Sachregister	1665

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	Seite XXXIII
Gesetzestext	1
Einleitung	21

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

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen	59
I. Normzweck	61
II. Überblick	61
III. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1)	63
1. Wohnungseigentum (Abs. 2)	63
2. Teileigentum (Abs. 3, 6)	64
3. Verbindung von WE und TE	65
4. Unterlassene Bezeichnung als WE oder TE	65
5. Rechtsnatur der Bestimmung als WE oder TE (sog. Zweckbestimmung iwS)	66
6. Unzulässiger Gebrauch	67
7. Fehlerhafte Eintragung als WE oder TE	68
8. Umwandlung von WE in TE und umgekehrt	68
9. Verbindung von TE mit Sondernutzungsrecht an Wohnung	70
IV. Verbindung von Sondereigentum mit mehreren Grundstücken (Abs. 4)	70
V. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5)	71
1. Umfang	71
2. Überbau	71
3. Nachträgliche Änderung der Grundstücksgröße	73
VI. Verfügungen über Wohnungseigentum als Ganzes	74
1. Überblick	74
2. Veräußerung	75
3. Vereinigung, Zuschreibung und Unterteilung	80
4. Vererbung	82
5. Belastung	82
6. Dereliktion	93
7. Aufhebung von WE	93
VII. Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes	93
1. Buchersitzung (§ 900 BGB)	93
2. Erwerb auf Grund Ausschlussurteils (§ 927 BGB)	94
VIII. Verfügungen über das Grundstück	95
1. Überblick	95
2. Belastung	95
IX. Eigentumsschutz	96
1. Überblick	96
2. Herausgabeansprüche (§§ 985, 1007 BGB)	96
3. Ansprüche auf Nutzungsersatz (§§ 987–993 BGB)	97
4. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 1004 BGB)	97
5. Ansprüche auf Schadensersatz	98
6. Aufopferungsanspruch	98

	Seite
X. Besitzschutz	99
1. Überblick	99
2. Besitzverhältnisse	99
3. Ansprüche aus Besitz (§§ 861, 862 BGB)	99
XI. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	99
1. Zwangsvollstreckung	99
2. Insolvenz	102
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete	102
1. Überblick	102
2. Mieterschutz	102
3. Grenzen des zulässigen Gebrauchs	107
4. Instandsetzungsansprüche	107
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	108
I. Versicherungsschutz für die WEer	108
1. Sachversicherung	108
2. Haftpflichtversicherung	109
3. Hausratversicherung	109
II. Versicherungsschutz für die WEgem	109
III. Versicherungsschutz für den Verwalter	109
IV. Versicherungsschutz für den Beirat	109
 1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums 	
§ 2 Arten der Begründung	110
I. Normzweck	112
II. Motive für die Begründung von WE	112
III. Die zwei Begründungsarten	113
1. Überblick	113
2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede	113
3. Wahlmöglichkeit	114
4. Kombination der Begründungsarten	114
5. Erforderliche Rechtsgeschäfte	114
IV. Zustimmungserfordernisse	114
1. Grundsatz	114
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	114
3. Privatrechtliche Zustimmungserfordernisse	116
V. Entstehung des WEs	118
VI. Entstehung der Gemeinschaft	119
VII. Werdende WEgem	119
VIII. Weitere Rechtsfolgen	119
1. Auswirkungen auf Mietverhältnisse über Wohnraum	119
2. Grundpfandrechte	119
3. Dingliches Wohnrecht	120
4. Vorkaufsrecht	120
5. Rangvorbehalt	120
6. Vollstreckungsklausel	120
7. Grunderwerbsteuer	120
IX. Teilungserklärung/Teilungsvertrag und Gemeinschaftsordnung	120
1. Überblick	120
2. Inhaltskontrolle	121
X. Gründungsmängel	122
1. Fehlerhafte WEgem	122
2. Fehlerhafte Begründung von Sondereigentum; isolierter Miteigentumsanteil	123
XI. Unmöglichkeit der Bauausführung	124

	Seite
XII. Planabweichende Bauausführung	125
1. Örtliche Verschiebung des Gebäudestandorts	125
2. Extreme Abweichung	125
3. Verschiebung ganzer Räume	126
4. Abweichende Errichtung von Trennwänden	126
5. Errichtung zusätzlicher Räume	127
XIII. Nachträgliche bauliche Änderung des Gebäudes	127
XIV. Nachträgliche Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	128
1. Änderung der Miteigentumsanteile	128
2. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt	129
3. Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit	130
4. Vereinigung/Zuschreibung	134
5. Isolierte Neuzuteilung bestehenden Sondereigentums	134
6. Änderungsvollmacht und Änderungsvorbehalt	135
7. Unschädlichkeitszeugnis	136
8. Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	136
XV. Änderung des Inhalts des Sondereigentums	137
XVI. Internationales Privatrecht	137
1. Sachstatut	137
2. Schuldstatut	137
3. Formstatut	138
4. Rechts- und Geschäftsfähigkeitsstatut	138
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	138
I. Normzweck	139
II. Einräumung von Sondereigentum (Abs. 1)	140
1. Überblick	140
2. Sachenrechtliche Grundlagen	140
3. Voraussetzungen der Einräumung von Sondereigentum	141
4. Gutgläubensschutz, §§ 892 ff. BGB	148
5. Gründungsmängel bezüglich Sondereigentum	149
6. Gleichzeitige Errichtung der Gemeinschaftsordnung	149
III. Abgeschlossenheit (Abs. 2 S. 1)	150
1. Überblick	150
2. Sollvorschrift	150
3. Generelle inhaltliche Anforderungen	150
4. Zusätzliche Anforderungen für Wohnungen	154
5. Sonstige Räume	155
6. Nachträgliche Aufhebung der tatsächlichen Abgeschlossenheit	155
7. Abgeschlossenheitserfordernis bei nachträglicher Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	155
8. Abgeschlossenheitserfordernis bei Änderung der Zweckbestimmung iW.S.	156
IV. Garagenstellplätze (Abs. 2 S. 2)	156
1. Normzweck	156
2. Anwendungsbereich	156
3. Dauerhafte Markierungen	158
4. Kennzeichnung in der Teilungserklärung	158
V. Weitere Fragen	158
1. Rangverhältnisse	158
2. Zeitpunkt der Entstehung der WEgem	158
3. Nachträgliche Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	158
VI. Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung	159
1. Außenhaftung	159
2. Innenhaftung	159
§ 4 Formvorschriften	159
I. Normzweck	160

	Seite
II. Anwendungsbereich	160
1. Begründung von WE	160
2. Bestehendes WE	161
III. Einigung und Eintragung (Abs. 1)	162
1. Einigung	162
2. Eintragung im Grundbuch	163
3. Reihenfolge von Einigung und Eintragung	164
IV. Formerfordernisse (Abs. 2 S. 1, Abs. 3)	164
1. Einigung (Abs. 2 S. 1)	164
2. Verpflichtungsgeschäft (Abs. 3)	165
V. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Einigung (Abs. 2 S. 2)	166
1. Reichweite des Ausschlusses	166
2. Rechtsfolgen	166
3. Gestaltungsalternativen	167
VI. Zustimmungserfordernisse	167
VII. Sonstige Wirksamkeitserfordernisse	167
VIII. Rechtsfolgen	167
1. Einräumung von Sondereigentum	167
2. Aufhebung von Sondereigentum	167
3. Gründungsmängel	168
IX. Vormerkungsfähigkeit	168
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	169
I. Normzweck	170
II. Überblick	171
III. Gegenstand des Sondereigentums (Abs. 1)	171
1. Die gem. § 3 Abs. 1 bestimmten Räume	171
2. Wesentliche Gebäudebestandteile	173
IV. Zwingendes Gemeinschaftseigentum (Abs. 2)	174
1. Überblick	174
2. Voraussetzungen	175
V. Einzelfälle zur Raumeigenschaft und zur Sondereigentumsfähigkeit	179
VI. Vereinbartes Gemeinschaftseigentum (Abs. 3)	188
VII. Inhalt des Sondereigentums (Abs. 4)	189
1. Vereinbarung gem. Abs. 4 S. 1	189
2. Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter (Abs. 4 S. 2, 3)	189
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	192
I. Normzweck	193
II. Abs. 1	193
1. Anwendungsbereich	193
2. Gesamtwirkung einer Verfügung über WE als Ganzes	193
III. Ausnahmen zu Abs. 1	194
1. Isolierte Neuzuteilung von Sondereigentum	194
2. Isolierte Korrektur der Miteigentumsanteile	194
3. Isolierter Miteigentumsanteil	195
IV. Erstreckung von Rechten am Miteigentumsanteil (Abs. 2)	195
V. Weitere Einzelheiten	195
1. Gutglaubensschutz in Bezug auf einzelne Elemente	195
2. Vermietetes Sondereigentum	196
3. Verhältnis zu § 11	196
4. Beendigung der Untrennbarkeit	196
§ 7 Grundbuchvorschriften	196
I. Normzweck	198
II. Überblick	198

	Seite
III. Grundregel: Eigenes Grundbuchblatt (Abs. 1).....	199
1. Sonderregel zu gewöhnlichem Miteigentum.....	199
2. Buchungsgegenstand	199
3. Art der Eintragung.....	202
4. Inhalt der Eintragung.....	203
5. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (Abs. 3)	206
6. Form der Eintragung	207
7. Bekanntmachung der Eintragung.....	208
8. Schließung des Grundbuchs des Grundstücks	208
IV. Ausnahme: Gemeinschaftliches Grundbuchblatt (Abs. 2)	209
V. Voraussetzungen der Eintragung	209
1. Eintragungsantrag.....	209
2. Eintragungsbewilligung	209
3. Aufteilungsplan (Abs. 4 S. 1 Nr. 1).....	210
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung (Abs. 4 S. 1 Nr. 2)	215
VI. Zuständigkeit von Sachverständigen (Abs. 4 S. 3 bis 6)	216
VII. Teileigentumsgrundbuch (Abs. 5).....	217
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts	218
1. Überblick	218
2. Abgeschlossenheit.....	218
3. Teilungserklärung	218
4. Aufteilungsplan	219
5. Gemeinschaftsordnung.....	219
6. Vollmacht.....	220
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	220
I. Normzweck.....	221
II. Überblick	221
1. Rechtliche Konstruktion	221
2. Besonderheiten ggü. der Einräumung von WE nach § 3	222
3. Verweisung auf § 3.....	222
4. Anwendungsfälle.....	223
III. Sachenrechtliche Grundlagen.....	223
IV. Voraussetzungen (Abs. 1)	224
1. Eigentümer	224
2. Grundstück	224
3. Erklärung ggü. dem Grundbuchamt	225
4. Grundbuchverfahren	225
5. Zustimmung Dritter.....	225
6. Eintragung.....	225
7. Änderungen durch den teilenden Alleineigentümer	226
V. Rechtsfolgen.....	226
1. Anlegung der Wohnungsgrundbücher.....	226
2. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch	226
3. Begründung von WE	227
4. Gutgläubenschutz.....	227
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum.....	227
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum	228
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	228
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	228
I. Normzweck.....	229
II. Überblick	229
III. Schließungsgründe (Abs. 1)	230
1. Aufhebung aller Sondereigentumsrechte (Nr. 1)	230
2. Gegenstandsloswerden aller Sondereigentumsrechte infolge Zerstörung (Nr. 2)	231
3. Vereinigung aller Rechte (Nr. 3)	232

	Seite
IV. Zustimmung Dritter (Abs. 2)	233
V. Grundbuchverfahren	234
1. Antrag	234
2. Vollzug	234
VI. Folgen der Schließung (Abs. 3)	234
1. Anlegung eines Grundbuchblatts für das Grundstück (Hs. 1)	234
2. Erlöschen der Sondereigentumsrechte (Hs. 2)	235
3. Belastungen	236
VII. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch	236

2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze	238
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff.	245
1. Allgemeines	245
2. Begriff des Wohnungseigentümers	245
3. Begriff der Wohnungseigentümergeinschaft	247
4. Vorgemeinschaft („werdende Eigentümergeinschaft“)	249
5. Untergemeinschaft	252
6. Mitgliedsgemeinschaft, Gemeinschaftsverbund	253
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abs. 1)	254
1. Normzweck	254
2. Einteilung der Rechte und Pflichten	254
III. Maßgebliche Vorschriften für das Gemeinschaftsverhältnis (Abs. 2 S. 1)	260
1. Allgemeines	260
2. Geltung der §§ 741 ff., 1008 f. BGB	260
IV. Vereinbarung (Abs. 2 S. 2)	261
1. Normzweck	261
2. Rechtsnatur, Zustandekommen und Form	262
3. Inhalt der Vereinbarung ieS	264
4. Verträge mit anderem Inhalt (Vereinbarungen iwS)	266
5. Die Gemeinschaftsordnung (GemO)	267
6. Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung	270
V. Schranken der Privatautonomie und Inhaltskontrolle der Vereinbarung	271
1. Sachenrechtliches Grundverhältnis	271
2. Zwingende Vorschriften zum Gemeinschaftsverhältnis	272
3. Kernbereich des Wohnungseigentums	273
4. Allgemeine Schranken, Inhaltskontrolle	275
VI. Bindung des Sondernachfolgers an Vereinbarungen	276
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen	276
2. Verdinglichte Vereinbarungen (Abs. 3)	277
3. Rechtsstellung des Sondernachfolgers	281
VII. Auslegung der Vereinbarung	283
1. Schuldrechtliche Vereinbarung	283
2. Verdinglichte Vereinbarung	283
3. Ergänzende Auslegung	284
4. Unklarheiten, Widersprüche, Unvollständigkeiten und Unrichtigkeiten	284
VIII. Änderung der Vereinbarung	285
1. Änderung durch Vereinbarung	285
2. Vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss	285
3. Abgrenzung vereinbarungsändernder und vereinbarungswidriger Beschluss	286
4. Änderungsvorbehalt, Öffnungsklausel	288
5. Anspruch auf Änderung (Abs. 2 S. 3)	292
IX. Abgrenzung Vereinbarung – Beschluss	298
1. Allgemeines	298
2. Kriterien	299

	Seite
3. Mehrheitsvereinbarung	301
4. Vereinbarung mit Beschlussinhalt (Beschlussvereinbarung).....	301
X. Wirkung von Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen gegen Sondernachfolger (Abs. 4)	302
1. Begriff des Beschlusses.....	302
2. Auslegung von Beschlüssen.....	303
3. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü Wohnungseigentümern	303
4. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü Sondernachfolgern.....	304
5. Gerichtliche Entscheidungen.....	305
6. Prozessvergleich.....	306
XI. Wirkung von Rechtshandlungen auf Grund von Beschlüssen (Abs. 5)	306
1. Normzweck nach herkömmlicher Auffassung	306
2. Normzweck nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft	307
XII. Gemeinschaft als Rechtssubjekt (Abs. 6)	308
1. Normzweck	308
2. Rechtsnatur der Gemeinschaft	308
3. Rechtsfähigkeit (S. 1 u. 2)	309
4. Verhältnis von Wohnungseigentümergeinschaft und Miteigentümergeinschaft	312
XIII. Verwaltungsangelegenheiten der Gemeinschaft	314
1. Begriff der Verwaltungsangelegenheit.....	314
2. Eigentumserwerb	315
3. Rechte und Pflichten der Gemeinschaft (S. 2).....	317
4. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer (S. 3)	320
5. Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (S. 3)	326
6. Einzelbeispiele.....	328
7. Ausübung nicht gemeinschaftsbezogener individueller Rechte	330
8. Dauer der Rechtsfähigkeit	330
9. Altverträge, Altverfahren, Alttitle und Vertrauensschutz.....	330
XIV. Verwaltungsvermögen (Abs. 7).....	332
1. Normzweck	332
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens (S. 2 und 3)	333
3. Übergang des Verwaltungsvermögens	335
XV. Haftung der Wohnungseigentümer für Gemeinschaftsverbindlichkeiten (Abs. 8)	337
1. Normzweck	337
2. Begriff und Rechtsnatur	339
3. Gegenstand und Umfang der Haftung.....	340
4. Zeitliche Geltung der Haftung.....	343
5. Einwendungen und Einreden	345
6. Konkurrenzen.....	346
7. Sicherungsmittel des Gläubigers nach §§ 648, 648 a BGB.....	350
XVI. Zwangsvollstreckung	351
Anhang zu § 10: Die Ausübung von Mängelrechten aus den Bauträgerverträgen wegen behebbbarer Mängel des Gemeinschaftseigentums und die Wahrnehmung der Abnahmepflicht.....	351
I. Einführung	352
II. Anwendung von Kauf- oder Werkvertragsrecht.....	352
III. Die Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum	354
1. Rechtsinhaberschaft.....	354
2. Gläubigerstellung.....	354
3. Mitgläubigerschaft und Ausübungsbefugnis	355
4. Individuelle Ausübungsbefugnis	356
5. „Gekorene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft	359
6. „Geborene“ Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft	363
IV. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums als Aufgabe der Gemeinschaft.....	366
1. Grundlagen.....	366
2. Gegenstand der Abnahme	368

	Seite
3. Zuständigkeit	368
V. Verfahrensrechtliches.....	369
1. Gesetzliche Prozessstandschaft der Gemeinschaft.....	369
2. Gewillkürte Prozessstandschaft der Gemeinschaft.....	369
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft.....	370
I. Normzweck	370
II. Grundsatz der Unauflöslichkeit	370
1. Wohnungseigentümergeinschaft.....	370
2. Verbot der einseitigen Aufhebung	371
III. Ausnahmen der Unauflöslichkeit	371
1. Vereinigung der WEs-Rechte	371
2. Einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums.....	371
3. Vereinbarter Aufhebungsanspruch bei Zerstörung (Abs. 1 S. 3).....	373
4. Entsprechende Anwendung von Abs. 1 S. 3?.....	374
5. Zwangsvollstreckung.....	375
6. Verfahren.....	376
IV. Kein Insolvenzverfahren (Abs. 3)	376
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	376
I. Normzweck	378
II. Voraussetzungen der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 1)	379
1. Vereinbarung	379
2. Zustimmung dinglich Berechtigter.....	379
3. Grundbucheintragung	380
4. Bestehen einer Gemeinschaft	381
III. Inhalt der Veräußerungsbeschränkung	381
1. Gestaltungsmöglichkeiten	381
2. Veräußerung	382
IV. Andere Zustimmungsvorbehalte	384
V. Zustimmungsberechtigte	385
1. Wohnungseigentümer	385
2. Verwalter.....	386
3. Verwaltungsbeirat, Dritter.....	387
4. Fehlen eines Zustimmungsberechtigten	387
VI. Erteilung der Zustimmung.....	387
1. Prüfungs- und Mitwirkungspflichten	387
2. Inhalt und Rechtsnatur der Zustimmungserklärung	388
3. Form und Grundbuchvollzug.....	389
4. Wirkung.....	390
VII. Zustimmungsversagung (Abs. 2)	390
1. Unabdingbarkeit.....	390
2. Wichtiger Grund	391
3. Keine wichtigen Gründe	392
4. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung.....	393
VIII. Fehlen der Zustimmung (Abs. 3)	394
1. Veräußerung durch Rechtsgeschäft	394
2. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung	394
IX. Unrichtigkeit des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerb	394
X. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 4).....	394
1. Bedeutung.....	394
2. Geltungsbereich	395
3. Beschlussfassung	395
4. Beschlussanfechtung.....	396
5. Grundbuchvollzug und gutgläubiger Erwerb	397

	Seite
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	398
I. Normzweck	400
II. Inhalt des Sondereigentums	400
1. Eigentum, Besitz	400
2. Befugnisse des Sondereigentümers	400
III. Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums	401
1. Gegenstand	401
2. Inhalt	401
IV. Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (Abs. 2)	403
1. Allgemeines	403
2. Gebrauchsvorteile	404
3. Sonstige Nutzungen	405
V. Schranken der Eigentümerrechte	405
1. Allgemeines	405
2. Zweckbestimmung des Eigentums	406
3. Gesetzliche Vorschriften (Nachbarrecht)	414
4. Beschlossene Gebrauchsregelungen	417
5. Rechte Dritter	417
VI. Vermietung von Sondereigentum	418
1. Allgemeine Grundsätze	418
2. Vermietungsbeschränkungen	419
3. Gebrauchsbeschränkungen	420
4. Vermietung bei Umwandlung in Wohnungseigentum	421
VII. Sondernutzungsrecht	422
1. Begriff, Rechtsnatur	422
2. Begünstigte	424
3. Begründung durch Rechtsgeschäft	424
4. Gegenstand des Sondernutzungsrechts	428
5. Umfang des Sondernutzungsrechts	429
6. Auslegung, Änderung	430
7. Umdeutung, Unterteilung, Umwandlung	431
8. Verjährung, Verwirkung	432
9. Abgrenzungen	433
10. Schranken des Sondernutzungsrechts, Regelungskompetenz	435
11. Instandhaltungspflichten, Lasten und Kosten	436
12. Übertragung	437
13. Gutgläubiger Erwerb	438
14. Aufhebung	439
15. Grundbucheintragung	441
VIII. Rechtsschutz	442
1. Ansprüche unter den Wohnungseigentümern	442
2. Ansprüche der Gemeinschaft	446
3. Ansprüche gegen die Gemeinschaft	447
4. Ansprüche gegen Fremdnutzer (Mieter)	447
5. Ansprüche gegen oder von außenstehenden Dritten	448
6. Verjährung, Verwirkung	449
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	449
I. Normzweck	451
II. Verbot der Nachteilszufügung (Nr. 1)	451
1. Allgemeines	451
2. Nachteil	451
3. Erheblichkeit	453
4. Pflicht zur Instandhaltung des Sondereigentums	459
5. Pflicht zum schonenden Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums	462

	Seite
6. Verstoß	466
III. Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer (Nr. 2)	466
1. Personenkreis	466
2. Haftung für Eigenverschulden	466
3. Haftung für Fremdverschulden	467
IV. Duldungspflicht (Nr. 3)	468
V. Gestattungspflicht (Nr. 4)	469
1. Grundlagen	469
2. Rechtsnatur der Gestattungspflicht	469
3. Anwendungsbereich	469
4. Betreten und Benutzen des Sondereigentums	470
5. Erforderlichkeit	471
6. Gestattung	472
7. Rechtliche Durchsetzung	472
VI. Entschädigungsanspruch (Nr. 4)	474
1. Rechtsnatur	474
2. Voraussetzungen	474
3. Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner	475
4. Anspruchsumfang	475
5. Aufrechnungsverbot	476
6. Gemeinschaftsrechtlicher Ausgleichsanspruch	476
§ 15 Gebrauchsregelung	477
I. Normzweck	478
II. Anwendungsbereich	478
III. Abgrenzung von Abs. 1 und Abs. 2	479
IV. Gebrauchsregelung durch Vereinbarung (Abs. 1)	479
1. Grundlagen	479
2. Zweckbestimmungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	479
3. Gebrauchsbeschränkungen	481
4. Gebraucherlaubnis, Zustimmungsvorbehalt	481
5. Nutzungsgebote und -verbote	481
V. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 2)	481
1. Grundlagen	481
2. Ordnungsmäßigkeit	482
3. Rechtsfolgen nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse	487
VI. Der Rechtsanspruch aus Abs. 3	489
1. Normzweck und Anwendungsbereich	489
2. Anspruch auf zulässigen Gebrauch	490
3. Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung	490
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	491
I. Allgemeines	494
1. Der Normzweck	494
2. Das Verhältnis zu § 28	496
3. Gestaltungsmöglichkeiten	496
II. Nutzungen (Abs. 1)	497
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	497
2. Die anteilige Berechtigung	498
3. Der Ausschluss von den Nutzungen	499
III. Lasten und Kosten (Abs. 2)	500
1. Grundlagen	500
2. Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	501
3. Der gesetzliche Verteilungsmaßstab	504
4. Abweichende Vereinbarungen	505
5. Die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten	509
6. Der Anspruch auf Änderung des Verteilungsmaßstabs	513

	Seite
IV. Beschlüsse zur Kostenverteilung (Abs. 3 bis 5).....	514
1. Grundlagen.....	514
2. Betriebs- und Verwaltungskosten (Abs. 3)	515
3. Kosten baulicher Maßnahmen (Abs. 4)	528
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5).....	536
V. Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen (Abs. 6).....	537
1. Grundlagen.....	537
2. Die Befreiung von den Kosten (Abs. 6 Satz 1 Hs. 2).....	538
3. Der Ausschluss von den Nutzungen (Abs. 6 Satz 1 Hs. 1).....	540
VI. Besondere Verwaltungskosten (Abs. 7 und 8).....	541
1. Kosten der Entziehungsklage (Abs. 7 Var. 1).....	541
2. Kosten eines Rechtsstreits nach § 43 (Abs. 8).....	542
3. Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 (Abs. 7 Var. 2).....	545
VII. Lasten- und Kostenschuldner	545
1. Der WEer als Kostenschuldner.....	545
2. Kostenschuldner bei Eigentümerwechsel	546
3. Die Haftung des Erben.....	547
VIII. Anhang zu § 16: Insolvenz und Zwangsvollstreckung.....	548
1. Die Insolvenz des WEers	548
2. Die Zwangsversteigerung	551
3. Die Zwangsverwaltung	554
4. Die Eintragung einer Zwangshypothek.....	557
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	557
I. Der Normzweck	557
II. Voraussetzungen	558
III. Bedeutung	558
IV. Wertberechnung	559
1. Verhältniswert (S. 1)	559
2. Wertveränderung (S. 2).....	560
V. Verfahren.....	561
VI. Schuldenregelung	561
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	562
I. Der Normzweck	563
II. Voraussetzungen	565
1. Generalklausel des Abs. 1 S. 1.....	565
2. Art der Verletzung.....	569
3. Recht der Gemeinschaft nach Abs. 1 S. 2	570
4. Sondertatbestände des Abs. 2.....	570
5. Beschlussfassung (Abs. 3).....	572
6. Verwirkung.....	574
7. Anfechtbarkeit des Beschlusses	574
III. Die Entziehungsklage.....	574
IV. Grenzen der Abdingbarkeit (Abs. 4).....	576
V. Sittenwidrige Vereitelung	577
§ 19 Wirkung des Urteils	578
I. Der Normzweck	578
1. Bedeutung des Urteils (Abs. 1 S. 1)	579
2. Zuschlagswirkung	579
3. Ausscheiden aus der Gemeinschaft	580
4. Sonstige Befugnisse.....	580
5. Zuständigkeit.....	581
6. Wirkung gegenüber Dritten.....	581
7. Keine vormundschaftsgerichtliche/verwaltungsrechtliche Genehmigung	581
8. Vorbeugung gegen Vereitelung.....	581

	Seite
II. Abwendung (Abs. 2)	582
III. Verwirkung wegen unzulässiger Rechtsausübung	582
IV. Vergleich (Abs. 3).....	583
V. Abdingbarkeit	583
3. Abschnitt. Verwaltung	
Vorbemerkung vor § 20	584
§ 20 Gliederung der Verwaltung	584
I. Allgemeines.....	584
II. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	585
1. Das gemeinschaftliche Eigentum	585
2. Die Verwaltung.....	585
3. Recht und Pflicht zur Verwaltung	586
III. Die Organe der Verwaltung	587
IV. Die Unabhängigkeit der Verwalterbestellung (Abs. 2)	588
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	589
I. Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung	591
II. Die Notgeschäftsführung (Abs. 2)	592
1. Allgemeines	592
2. Die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung.....	593
3. Der Aufwendungsersatzanspruch des Notgeschäftsführers.....	595
4. Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auftrag	596
III. Die ordnungsgemäße Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 3)	598
1. Allgemeines	598
2. Ordnungsgemäße Verwaltung.....	599
3. Einzelfälle.....	600
IV. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (Abs. 4).....	607
1. Allgemeines	607
2. Der Inhalt des Anspruchs gem. § 21 Abs. 4	608
3. Die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs	610
V. Die Fälle ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5	612
1. Allgemeines	612
2. Die Aufstellung einer Hausordnung (Nr. 1)	612
3. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des GemE (Nr. 2).....	619
4. Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen (Nr. 3)	630
5. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung (Nr. 4).....	633
6. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (Nr. 5).....	637
7. Die Duldung von Anschlüssen (Nr. 6).....	638
VI. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7	639
1. Allgemeines	639
2. Regelungen der Art und Weise von Zahlungen.....	641
3. Regelungen der Fälligkeit	641
4. Regelungen der Folgen des Verzugs	642
5. Regelungen der Kosten für eine besondere Nutzung des GemE.....	643
6. Regelungen der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand	644
VII. Die Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung und die Haftung bei Pflichtverletzung	647
1. Allgemeines	647
2. Pflichtverletzungen der WEer	648
3. Pflichtverletzungen des Verwalters	649
4. Einzelfälle.....	650
VIII. Ermessensentscheidungen des Gerichts gem. § 21 Abs. 8.....	650
1. Der Normzweck.....	650
2. Die Voraussetzungen.....	651
3. Die Rechtsfolgen.....	653
4. Änderung der Ermessensentscheidung.....	655

	Seite
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	656
I. Der Normzweck	657
II. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen (Abs. 1)	658
1. Begriffe	658
2. Abgrenzungsfragen	660
3. Einzelfälle zu § 22 Abs. 1 S. 1	665
4. Beschluss und Verlangen baulicher Veränderungen	679
5. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung	693
6. Die Rechtsfolgen	721
7. Gestaltungsmöglichkeiten	733
8. Das Verfahren	736
III. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (Abs. 2)	736
1. Allgemeines	736
2. Voraussetzungen	737
3. Rechtsfolgen	742
4. Kosten der Modernisierung	745
5. Modernisierende Instandsetzung (Abs. 3)	745
IV. Der Wiederaufbau (Abs. 4)	746
1. Die Verpflichtung zum Wiederaufbau	747
2. Die Rechtsfolgen und der Inhalt der Wiederaufbaupflicht	748
3. Die Folgen einer fehlenden Wiederaufbaupflicht	750
4. Gestaltungsmöglichkeiten	750
V. Der steckengebliebene Bau	751
1. Der Stand der Meinungen	751
2. Die Herstellungspflicht	752
 § 23 Wohnungseigentümersversammlung	 754
I. Der Normzweck	756
II. Die Beschlussfassung in der WEer-Versammlung (Abs. 1)	757
1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer	757
2. Die Zuständigkeit der WEer-Versammlung	758
3. Der Beschluss als Rechtsgeschäft	763
4. Das Zustandekommen eines Beschlusses	766
5. Inhalt und Auslegung von Beschlüssen	773
6. Der Zweitbeschluss	775
III. Die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (Abs. 2)	782
1. Der Inhalt der Bezeichnung	783
2. Einzelfälle	783
3. Die Bezeichnung durch den Einberufenden	786
4. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Abs. 2	787
IV. Die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Abs. 3)	790
1. Die Initiative zur schriftlichen Beschlussfassung	790
2. Die Schriftform	791
3. Die Zustimmung aller WEer	791
4. Zustandekommen und Wirksamkeit eines schriftlichen Beschlusses	793
5. Der Widerruf der Zustimmungserklärung	794
6. Gestaltungsmöglichkeiten	794
V. Fehlerhafte Beschlüsse (Abs. 4)	796
1. Allgemeines	796
2. Die Nichtigkeit von Beschlüssen	799
3. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen	812
4. Die Rechtsfolgen der Anfechtung	822
5. Die Bestandskraft von Beschlüssen	824
6. Gestaltungsmöglichkeiten	825

	Seite
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	826
I. Der Normzweck	827
II. Die Einberufung durch den Verwalter	828
1. Die Zuständigkeit des Verwalters	828
2. Einberufungsgründe	828
III. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (Abs. 3)	831
1. Das Fehlen eines Verwalters	831
2. Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters	831
3. Einzelheiten	832
IV. Die Einberufung durch einen Wohnungseigentümer	832
V. Die Einberufung durch eine unzuständige Person	833
VI. Modalitäten der Einberufung	834
1. Der Inhalt der Einberufung	834
2. Die Form	835
3. Die Einberufungsfrist (Abs. 4 S. 2)	836
4. Die Tagesordnung	837
5. Der Kreis der zu Ladenden	838
6. Ort und Zeit der Versammlung	840
7. Die Universal- oder Vollversammlung	841
VII. Die Durchführung der Versammlung	842
1. Der Vorsitz	842
2. Teilnahmeberechtigte Personen	844
3. Die Leitung der Versammlung	853
4. Die Kosten	856
VIII. Die Niederschrift	857
1. Form und Inhalt der Niederschrift	857
2. Die Anfertigung der Niederschrift	857
3. Die Frist zur Erstellung der Niederschrift	858
4. Prozessuale und materiell-rechtliche Folgen	858
5. Gestaltungsmöglichkeiten	860
6. Die Aufbewahrungspflicht	861
7. Das Einsichtsrecht	861
8. Der Berichtigungsanspruch	861
IX. Die Beschluss-Sammlung	863
1. Allgemeines	863
2. Die Führung der Beschluss-Sammlung	864
3. Der Inhalt der Sammlung	866
4. Vermerke und Löschungen	870
5. Fehler der Beschluss-Sammlung	871
6. Das Recht zur Einsichtnahme	872
§ 25 Mehrheitsbeschluß	874
I. Der Normzweck	875
II. Mehrheitsbeschlüsse (Abs. 1)	875
1. Das Mehrheitsprinzip	875
2. Der Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse	876
III. Das Stimmrecht (Abs. 2)	876
1. Der Träger des Stimmrechts	876
2. Dritte als Stimmrechtsträger kraft Gesetzes	879
3. Die Stimmkraft	882
4. Das Stimmrecht bei Unterteilung und Vereinigung von WE	886
5. Das Stimmrecht mehrerer Inhaber eines WE	887
6. Das Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung	892
7. Die Vertretung bei der Stimmabgabe	893
8. Die Ausübung des Stimmrechts	899
9. Stimmbindungsverträge	899

	Seite
10. Das Blockstimmrecht.....	901
IV. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung (Abs. 3 und 4).....	902
1. Die erste Versammlung	902
2. Die zweite Versammlung	903
3. Die sog. Eventualeinberufung.....	904
V. Die Stimmenmehrheit.....	905
1. Allgemeines.....	905
2. Stimmenthaltungen	905
3. Die Feststellung des Beschlussergebnisses	906
VI. Stimmrechtsschranken (Abs. 5).....	907
1. Allgemeines.....	907
2. Die Stimmverbote des Abs. 5	907
3. Das Ruhen des Stimmrechts.....	920
VII. Das Stimmrecht und der Grundsatz von Treu und Glauben.....	923
1. Der Missbrauch des Stimmrechts	923
2. Die Majorisierung	924
3. Die Rechtsfolgen eines Stimmrechtsmissbrauchs	925
4. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkung	925
5. Die positive Stimmpflicht.....	926
6. Schadensersatzpflicht für treuwidriges Abstimmungsverhalten	926
VIII. Stimmrecht und Gleichbehandlungsgrundsatz.....	926
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	927
I. Der Normzweck	929
II. Der Verwalter	929
1. Allgemeines.....	929
2. Die Person des Verwalters	929
3. Die Qualifikation des Verwalters	932
4. Der Verwalter im Gewerbe- und Steuerrecht.....	932
5. Der Verwalter nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz	933
III. Begründung und Beendigung der Verwaltereigenschaft – Grundlagen	934
1. Körperschaftlicher Akt und Verwaltervertrag	934
2. Die Ausführung des körperschaftlichen Aktes.....	936
3. Das Bestellungsverhältnis.....	936
IV. Die Begründung der Verwalterstellung.....	937
1. Allgemeines.....	937
2. Die Bestellung des Verwalters gem. § 26 Abs. 1.....	937
3. Die Bestellung des Verwalters durch Vereinbarung	949
4. Beschränkungen der Bestellung des Verwalters	950
5. Ausübung und Delegation der Verwaltung, Rechtsnachfolge	953
V. Der Verwaltervertrag	955
1. Das Zustandekommen des Verwaltervertrages	955
2. Rechtsnatur und Inhalt des Verwaltervertrages	961
3. Die Vergütung des Verwalters	967
4. Die Vertragsdauer.....	975
5. Änderungen des Verwaltervertrages	976
6. Widersprüche zwischen Verwaltervertrag, Gemeinschaftsordnung und Bestellungsverhältnis.....	977
7. Rechtsnachfolge und Verwaltervertrag	978
VI. Die Beendigung der Verwalterstellung.....	978
1. Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages	978
2. Überblick über die Beendigungsgründe	981
3. Die Abberufung des Verwalters.....	982
4. Die gerichtliche Abberufung gem. § 21 Abs. 4.....	990
5. Die Beendigung der Verwalterstellung durch den Verwalter	991
6. Die Folgen der Beendigung	993
VII. Die Ungültigerklärung des Bestellungs- oder Abberufungsbeschlusses	994

	Seite
1. Die Ungültigerklärung eines Bestellungsbeschlusses	994
2. Die Ungültigerklärung eines Abberufungsbeschlusses	996
VIII. Die gerichtliche Bestellung des Verwalters.....	998
1. Allgemeines	998
2. Die Bestellung eines Verwalters nach § 21 Abs. 4.....	999
3. Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung	1004
4. Die Beendigung des Amtes des gerichtlich bestellten Verwalters	1004
IX. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft (Abs. 3)	1005
1. Der Normzweck.....	1005
2. Die Voraussetzungen des § 26 Abs. 3.....	1005
3. Weitere Nachweise der Verwaltereigenschaft.....	1006
4. Sonstiges	1007
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1007
I. Der Normzweck	1010
II. Die Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1	1012
1. Grundlagen.....	1012
2. Die Durchführung der Beschlüsse (Nr. 1).....	1013
3. Die Sorge für die Durchführung der Hausordnung	1020
4. Instandhaltung und Instandsetzung des GemE (Nr. 2).....	1022
5. Die Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (Nr. 3).....	1033
6. Anforderung von Zahlungen (Nr. 4)	1034
7. Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (Nr. 5).....	1036
8. Die Verwaltung eingenommener Gelder (Nr. 6 und Abs. 5).....	1038
9. Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (Nr. 7)	1042
10. Abgabe von Erklärungen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 (Nr. 8).....	1046
11. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters	1046
III. Die gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2).....	1047
1. Allgemeines	1047
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1)	1048
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2).....	1051
4. Die Geltendmachung von Ansprüchen (Nr. 3).....	1054
5. Streitwertvereinbarungen (Nr. 4)	1063
IV. Die gesetzliche Vertretung der WEgem durch den Verwalter (Abs. 3 S. 1)	1065
1. Allgemeines	1065
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1)	1066
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2).....	1068
4. Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung (Nr. 3).....	1071
5. Maßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 (Nr. 4)	1076
6. Führung von Konten (Nr. 5)	1078
7. Streitwertvereinbarungen (Nr. 6)	1080
8. Die Ermächtigung zu Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen (Nr. 7).....	1082
V. Gesetzliche Vertretung der WEgem durch alle WEer (Abs. 3 S. 2)	1087
1. Der Normzweck.....	1087
2. Die Voraussetzungen.....	1087
3. Die Rechtsfolgen	1088
4. Gestaltungsmöglichkeiten	1089
VI. Rechtsgeschäftliche Vertretung der WEgem durch WEer (Abs. 3 S. 3)	1090
1. Der Normzweck.....	1090
2. Die Voraussetzungen.....	1090
3. Die Rechtsfolgen	1092
VII. Gestaltungsmöglichkeiten (§ 27 Abs. 4)	1093
1. Normzweck	1093
2. Vereinbarungen der WEer	1094
3. Beschlüsse der WEer.....	1096
4. Einschränkungen im Verwaltervertrag.....	1097
VIII. Die Ausstellung der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6).....	1097

	Seite
IX. Die Haftung des Verwalters und für den Verwalter	1099
1. Die Haftung des Verwalters gegenüber der WEgem	1099
2. Die Haftung des Verwalters gegenüber den WEern	1104
3. Die Haftung des Verwalters gegenüber Dritten	1107
4. Die Haftung der WEgem für den Verwalter	1108
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1109
I. Allgemeines	1111
1. Der Normzweck und das Verhältnis zu § 16 Abs. 2	1111
2. Gestaltungsmöglichkeiten	1112
II. Der Wirtschaftsplan	1113
1. Allgemeines	1113
2. Die Aufstellung des Wirtschaftsplanes	1113
3. Der Inhalt des Wirtschaftsplanes	1115
4. Der Beschluss des Wirtschaftsplanes	1119
5. Die Änderung des Wirtschaftsplanes – Die Sonderumlage	1121
6. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplanes	1123
7. Die Geltungsdauer des Wirtschaftsplanes	1125
8. Anfechtung und Ergänzung des Wirtschaftsplanes	1127
III. Die Jahresabrechnung	1128
1. Allgemeines	1128
2. Die Aufstellung der Jahresabrechnung	1129
3. Der Inhalt der Jahresabrechnung	1132
4. Prüfung und Beschluss der Jahresabrechnung	1144
5. Fehler der Jahresabrechnung	1152
IV. Die Entlastung des Verwalters	1155
1. Entlastung und Jahresabrechnung	1155
2. Die Wirkung der Entlastung	1156
3. Der Beschluss über die Entlastung	1157
4. Das Stimmrecht des Verwalters	1158
5. Der Anspruch auf Entlastung	1158
V. Die Rechnungslegung	1159
1. Der Anspruch auf Rechnungslegung	1159
2. Der Umfang der Rechnungslegungspflicht	1160
3. Vorlage und Beschluss der Rechnungslegung	1160
4. Die Rechnungslegung des ausgeschiedenen Verwalters	1161
VI. Die Beitragsforderung	1161
1. Die Entstehung der Beitragsverpflichtung	1161
2. Beitragsgläubiger und Beitragsschuldner	1162
3. Die Durchsetzung der Beitragsansprüche	1167
4. Die Aufrechnung	1168
5. Zurückbehaltungsrecht/Versorgungssperre	1169
6. Der Verzug	1170
7. Die Verjährung	1172
VII. Die Buchführung	1173
1. Allgemeines	1173
2. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung	1173
3. Die Verwaltungsunterlagen	1174
4. Die Kontoführung	1174
§ 29 Verwaltungsbeirat	1174
I. Der Normzweck	1176
II. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 1)	1176
1. Grundlagen	1176
2. Möglichkeiten der Institutionalisierung	1177
3. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 2)	1178

	Seite
III. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	1180
1. Grundlagen	1180
2. Die Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats	1181
3. Die Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat	1182
IV. Innere Ordnung und Willensbildung des Verwaltungsbeirats	1184
1. Die innere Ordnung des Verwaltungsbeirats	1184
2. Die Willensbildung im Verwaltungsbeirat	1185
3. Sonderausschüsse, Sonderaufgaben	1187
V. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	1188
1. Allgemeines	1188
2. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2	1189
3. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 3	1191
4. Sonstige gesetzliche Befugnisse und Pflichten	1193
5. Weitere Aufgaben und Befugnisse kraft Rechtsgeschäfts	1194
VI. Die Kontrolle des Verwaltungsbeirats durch die WEer	1201
1. Die Auskunftspflicht des Verwaltungsbeirats	1201
2. Der Anspruch auf Einsichtnahme und Herausgabe der Akten	1201
VII. Verantwortlichkeit und Haftung	1202
1. Die Haftung der WEGem für den Verwaltungsbeirat	1202
2. Die Haftung der Beiratsmitglieder	1202
VIII. Aufwendungsersatz und Vergütung	1205
IX. Rechtsstreitigkeiten	1206

4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht

§ 30	1207
I. Der Normzweck	1207
II. Zweckmäßigkeit der Vorschrift	1208
III. Zum Erbbaurecht im Allgemeinen	1209
1. Gesetzliche Ordnung	1209
2. Bestandteilslehre und superfiziarisches Eigentum	1210
3. Begründung, Inhalt und Erlöschen	1211
IV. Das Wohnungs- und Teilerbbaurecht	1213
1. Begründung	1213
2. Inhalt, Belastungen	1214
3. Grundbuchrecht	1215
4. Analoge Anwendung der §§ 1–29 WEG	1216
5. Erlöschen und Heimfall	1217
6. Erneuerung	1219
7. Teilerbbaurecht	1219
8. Heimstätteneigenschaft	1219
9. Untererbbaurecht	1220
10. Realteilung	1221
11. Heimfallbedingungen; Gesamtheimfall	1221

II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen vor § 31	1225
I. Veranlassung zur Schaffung des DWR	1225
II. Vorbild und Herkommen	1227
III. Hauptsächliche Verwendung	1227
1. Genossenschaftsbauten	1227
2. Baukostenzuschüsse	1228
3. Andere Gründe für Bestellung	1228
4. Übergangslösung	1228
5. „Eigentumsähnlichkeit“	1229

	Seite
6. Abwägung	1229
7. Unterschiede zum WE	1230
IV. Wesen und juristische Natur	1231
V. Gestaltungsmöglichkeiten	1234
§ 31 Begriffsbestimmungen	1234
I. Der Normzweck	1235
II. Begriff	1235
1. Aus § 1093 BGB	1235
2. Nutzungsrecht	1236
3. Grundstücksbelastung	1237
III. Gegenstand	1237
1. Wohnung (Abs. 1)	1237
2. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Abs. 2)	1240
3. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht an noch zu errichtenden Gebäuden	1240
IV. Entstehung	1242
1. Durch rechtsgeschäftliche Bestellung	1242
2. Außervertragliche Entstehung	1244
V. Das Grundgeschäft	1245
1. Veräußerungsvertrag	1245
2. Anwendung der kaufrechtlichen Bestimmungen (§§ 433 ff. BGB)	1245
3. Haftung für Rechts- und Sachmängel	1246
4. Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsregeln	1247
5. Gegenleistung	1247
6. Nichterfüllung	1248
VI. Beendigung und Erneuerung	1248
1. Beendigung	1248
2. Nichtausübung	1248
3. Zerstörung	1248
4. Zwangsversteigerung	1249
5. Aufgabe des Rechts bzw. Löschung	1249
6. Verjährung	1249
7. Enteignung	1249
8. Heimfall	1250
9. Erbbaurecht	1250
10. Schutzvorschriften	1250
11. Verlängerung	1250
VII. Dauerwohnrecht in Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1250
VIII. Preisrechtliches	1252
IX. Dauernutzungsrecht	1252
X. Zuständigkeit	1252
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1252
I. Der Normzweck	1253
II. Allgemeines	1254
III. Abgeschlossenheit	1254
IV. Eintragungsbewilligung	1255
V. Bezugnahme (Abs. 2)	1255
VI. Anlagen	1255
VII. Prüfung des Inhalts	1256
1. Prüfung der Eintragungsbewilligung samt Anlagen nach Abs. 3	1256
2. Übereinstimmung mit der Wirklichkeit	1259
VIII. Kosten	1259
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1259
I. Der Normzweck	1260
II. Entwicklung	1260

	Seite
III. Begriff „Inhalt des Rechts“	1260
1. Gesetzlicher Inhalt	1260
2. Vereinbarter Inhalt	1262
3. Öffentlicher Glaube	1263
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen	1263
IV. Gesetzlicher (unabdingbarer) Inhalt des Rechts	1263
1. Verkehrsfähigkeit	1263
2. Bestandsschutz	1267
V. Pflichten des Dauerwohnberechtigten nach Abs. 2	1268
1. Allgemeines	1268
2. Einzelne Pflichten	1270
3. Vertragsfreiheit	1271
VI. Rechte des Dauerwohnberechtigten	1272
1. Das Mitbenutzungsrecht	1272
2. Weitere Rechte	1272
3. Vertragsfreiheit	1272
4. Zuständigkeit	1273
VII. Vertraglicher Inhalt	1273
1. Grundsatz	1273
2. Die einzelnen Ziffern des Katalogs	1274
3. Nicht zulässiger dinglicher Inhalt	1279
VIII. Haftung des Eigentümers	1279
IX. Zuständigkeit	1279
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1279
I. Der Normzweck	1279
II. Vorbemerkung	1279
III. Ersatzansprüche nach Abs. 1	1280
1. Veränderungen oder Verschlechterungen	1280
2. Ersatz von Verwendungen	1280
3. Wegnahmerecht	1282
4. Verjährung	1282
IV. Beeinträchtigung nach Abs. 2	1282
V. Dingliche Ansprüche des Eigentümers	1283
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1283
I. Der Normzweck	1283
II. Vorbemerkung	1284
III. Inhalt	1284
IV. Heimfall	1285
V. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1285
VI. Verfahren	1285
§ 36 Heimfallanspruch	1285
I. Der Normzweck	1286
II. Grundsätzliches	1286
1. Besonderheiten	1286
2. Rechtliche Natur	1287
3. Unselbstständigkeit	1289
4. Prüfung des Grundbuchamtes	1289
5. Wirkung des Heimfallanspruches	1289
III. Voraussetzungen des Heimfallanspruches nach § 36	1292
1. Grundsätzliche Vereinbarung	1292
2. Einschränkungen	1294
3. Gültigkeit von Vereinbarungen	1294
4. Übervertraglicher Heimfallanspruch	1296
IV. Verjährung	1296

	Seite
V. Entschädigung	1296
VI. Zuständigkeit	1299
§ 37 Vermietung	1300
I. Der Normzweck	1300
II. Die Notwendigkeit des § 37	1300
III. Erlöschen des Dauerwohnrechts (Abs. 1)	1301
IV. Bestehen bleiben des Mietverhältnisses beim Heimfall (Abs. 2)	1302
V. Veräußerung des DWRs (Abs. 3 S. 1)	1304
1. Durch Rechtsgeschäft (Abs. 3)	1304
2. Sonderfälle	1304
3. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Abs. 3 S. 2)	1305
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1305
I. Der Normzweck	1306
II. Rechtlicher Grund der Vorschrift	1306
III. Begriff der Eintrittswirkung	1311
IV. Umfang der Eintrittswirkung	1312
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen	1312
2. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 1)	1313
3. Veräußerung des Grundstücks (Abs. 2 S. 1)	1313
4. Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung (Abs. 2 S. 2)	1313
5. Sicherheit	1314
6. Gegenleistung	1314
7. Eintrittswirkung und Schutz des öffentlichen Glaubens	1315
§ 39 Zwangsversteigerung	1316
I. Der Normzweck	1317
II. Dauerwohnrecht ohne Vereinbarung gemäß § 39	1317
1. Das im geringsten Gebot berücksichtigte Dauerwohnrecht	1317
2. Das nicht bei Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigte Dauerwohnrecht	1317
III. Zweck und Anlass der Vorschrift	1319
1. Grundsätzliches	1319
2. Wirtschaftliche Vor- und Nachteile	1319
IV. Vorbild	1320
V. Voraussetzungen	1321
1. Vereinbarung	1321
2. Wesen und Wirkung der Vereinbarung	1321
3. Zustimmung	1322
4. Eintragung	1322
VI. Bedingungen	1323
1. Gesetzliche (auflösende) Bedingungen	1323
2. Vereinbarte Bedingungen	1324
VII. Behandlung in der Zwangsversteigerung	1325
§ 40 Haftung des Entgelts	1326
I. Der Normzweck	1326
II. Allgemeines	1326
III. Begriff des Entgelts	1327
IV. Wirksamkeit von Vorausverfügungen nach allgemeinem Recht	1328
V. Beschränkte Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 1)	1328
VI. Volle Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 2)	1330
VII. Vereinbarung der Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 2)	1330
VIII. Eintragung einer Vereinbarung nach Abs. 2	1332
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1332
I. Der Normzweck	1333
II. „Langfristige“ Dauerwohnrechte	1333

	Seite
III. Löschungsanspruch	1334
IV. Löschungsvormerkung	1335
V. Entschädigungspflicht	1337
VI. Zuständigkeit	1337
VII. Prüfung durch das Grundbuchamt.....	1338

§ 42 Belastung eines Erbbaurechts.....	1338
I. Der Normzweck	1338
II. Erbbaurecht als Gegenstand der Belastung (Abs. 1).....	1338
III. Heimfall des Erbbaurechts (Abs. 2)	1339
IV. Erlöschen des Erbbaurechts.....	1340
V. Aufgabe des Erbbaurechts.....	1341
VI. Anhang: Wohnbesitz	1341

III. Teil. Verfahrensvorschriften

§ 43 Zuständigkeit.....	1343
I. Normzweck	1344
II. Wesentliche Unterschiede zum früheren Verfahren	1345
III. Ausschließlicher Gerichtsstand	1345
1. Erster Rechtszug	1345
2. Rechtsmittelzug	1347
IV. Personeller Anwendungsbereich	1351
V. Sachlicher Anwendungsbereich	1351
1. Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern (Nr. 1).....	1351
2. Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (Nr. 2)	1360
3. Streitigkeiten mit dem Verwalter (Nr. 3).....	1362
4. Gültigkeit von Beschlüssen (Nr. 4).....	1366
5. Klagen Dritter (Nr. 5)	1372
6. Mahnverfahren (Nr. 6)	1374
VI. Andere Prozessvoraussetzungen	1374
1. Ordnungsmäßigkeit der Klageerhebung, § 253 ZPO	1375
2. Wirksamkeit der Klageerhebung	1379
3. Prozessführungsbefugnis	1380
4. Keine anderweitige Rechtshängigkeit	1383
5. Keine entgegenstehende Rechtskraft	1384
6. Rechtsschutzbedürfnis	1385
7. Klageänderung, Parteiänderung	1389
8. Parteihäufung	1389
9. Obligatorisches Schlichtungsverfahren nach § 15 a EGZPO.....	1389
10. Schiedsabrede, Schlichtungsvereinbarung	1390
VII. Einstweiliger Rechtsschutz	1392
1. Arrest.....	1392
2. Einstweilige Verfügung	1392
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift.....	1394
I. Normzweck	1394
II. Rechtsstreit unter allen Wohnungseigentümern (Abs. 1).....	1395
1. Anwendungsbereich von Abs. 1.....	1395
2. Kurzbezeichnung aller übrigen Wohnungseigentümer	1395
3. Bezeichnung des Verwalters und des Ersatzzustellungsvertraters	1396
4. Eigentümerliste (Abs. 1 S. 2).....	1397
III. Rechtsstreit unter einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2)	1398
IV. Rechtsfolgen eines Verstoßes.....	1398

	Seite
§ 45 Zustellung	1399
I. Normzweck	1399
II. Verwalter als gesetzlicher Zustellungsvertreter (Abs. 1)	1400
1. Sachlicher Anwendungsbereich der Vorschrift	1400
2. Zeitlicher Anwendungsbereich	1401
3. Fakultative Zustellung	1401
4. Durchführung der Zustellung	1401
5. Aufgaben und Pflichten	1402
6. Ausschluss des Verwalters	1402
III. Zustellungsbevollmächtigter	1404
IV. Gewillkürter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 2)	1405
1. Bestellungs Voraussetzungen	1405
2. Bestellungsakt	1405
3. Person des Ersatzzustellungsvertreters	1406
4. Rechtsstellung, Aufgaben	1406
5. Verstoß	1407
V. Gerichtlich bestellter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 3)	1407
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	1407
2. Verfahren und gerichtliche Entscheidung	1408
3. Die Bestellungszeit	1409
4. Aufgaben des Ersatzvertreters	1409
5. Die Vergütung des Ersatzvertreters	1409
VI. Wirkungen der Zustellung	1410
§ 46 Anfechtungsklage	1410
I. Normzweck	1411
II. Anwendungsbereich von Abs. 1 S. 1	1412
III. Zulässigkeitsvoraussetzungen	1412
1. Allgemeine Voraussetzungen	1412
2. Rechtsschutzbedürfnis	1412
IV. Begründetheitsvoraussetzungen	1417
1. Klagebefugnis	1417
2. Passivlegitimation	1421
4. Klagebegründung	1426
V. Besondere Einzelheiten	1428
1. Vorschusszahlungen	1428
2. Streitwert	1429
3. Wirkung der Klageerhebung	1429
4. Mehrheit von Klägern	1429
5. Mehrheit von Beklagten	1430
6. Klageänderung	1430
7. Parteiänderung	1430
8. Unterbrechung des Verfahrens	1431
9. Richterliche Entscheidung	1432
10. Erledigung der Hauptsache	1437
11. Einstweiliger Rechtsschutz	1437
12. Rechtsmittel	1438
§ 47 Prozessverbindung	1438
I. Normzweck	1439
II. Verbindung bei identischem Streitgegenstand	1439
1. Geeignete Rechtsstreitigkeiten	1439
2. Zwingende Verbindung	1440
3. Verfahren	1440
4. Wirkung der Verbindung (S. 2)	1440
5. Rechtsfolgen einer unterbliebenen Verbindung	1441
III. Verbindung bei unterschiedlichem Streitgegenstand	1441

	Seite
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	1442
I. Normzweck	1442
II. Beiladung von Wohnungseigentümern (Abs. 1 S. 1).....	1443
1. Zweck der Beiladung	1443
2. Sachlicher Geltungsbereich	1443
3. Persönlicher Geltungsbereich	1444
III. Beiladung des Verwalters (Abs. 1 S. 2)	1446
IV. Durchführung der Beiladung (Abs. 2 S. 1)	1447
V. Rechtsfolgen unterbliebener Beiladung.....	1447
VI. Rechtsfolgen der Beiladung	1448
1. Stellung der Beigeladenen.....	1448
2. Rechtsfolgen des Beitritts	1449
3. Rechtsfolgen des Nichtbeitritts	1450
VII. Rechtskraftwirkung des Urteils (Abs. 3)	1450
1. Objektive Rechtskraftwirkung	1450
2. Umfang der Rechtskraft	1451
3. Subjektive Rechtskraftwirkung.....	1451
VIII. Rechtskraftwirkung in Anfechtungsprozessen (Abs. 4).....	1452
1. Klageabweisendes Urteil.....	1452
2. Klagestattgebendes Urteil.....	1453
§ 49 Kostenentscheidung	1454
I. Normzweck	1454
II. Kostentragungspflicht bei Ermessensentscheidung (Abs. 1).....	1455
1. Anwendungsbereich	1455
2. Prozesskosten	1455
3. Verteilungsgrundsätze.....	1455
4. Materiellrechtliche Kostenerstattungspflicht	1456
5. Rechtsmittel	1457
III. Kostentragungspflicht des Verwalters (Abs. 2).....	1458
1. Anwendungsbereich	1458
2. Materiellrechtlicher Kostenerstattungsanspruch.....	1459
3. Veranlassungsprinzip	1460
4. Grobes Verschulden.....	1461
5. Rechtliches Gehör	1461
6. Rechtsmittel	1462
§ 50 Kostenerstattung	1463
I. Normzweck	1463
II. Anwendungsbereich	1463
1. Grundsatz.....	1463
2. Einschränkung durch § 27 Abs. 2	1464
3. Mögliche Rechtsstreitigkeiten	1464
III. Zulässige Mehrfachvertretung.....	1465
1. Sachbezogene Gründe	1465
2. Notwendigkeit der Mehrfachvertretung.....	1465
IV. Kostenerstattung	1465
IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen	
§§ 51–60 (weggefallen)	1467
§ 61 Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum	1467
I. Sinn und Zweck der Vorschrift	1467
II. Geschichte der Vorschrift	1467
III. Zu den Einzelheiten	1468
1. S. 1	1468
2. S. 2	1468
3. S. 3	1468

	Seite
IV. Inkrafttreten.....	1469
§ 62 Übergangsvorschrift.....	1469
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse.....	1471
§ 64 Inkrafttreten.....	1473

Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG

1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz).....	1475
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze.....	1496
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)	1619
Sachregister	1665