

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Bärmann / Pick

20., vollständig neu bearbeitete Auflage 2020
ISBN 978-3-406-69312-0
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Bärmann/Pick
Wohnungseigentumsgesetz

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Wohnungseigentums- gesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum
und das Dauerwohnrecht

Kommentar

von

Jost Emmerich

Richter am Oberlandesgericht in München

Wolfgang Dötsch

Richter am Oberlandesgericht in Köln

Dr. Ron Baer

Rechtsanwalt und Notar in Berlin

beck-shop.de
Die Fachbuchhandlung

20., vollständig neu bearbeitete Auflage 2020
des von Prof. Dr. Johannes Bärmann † begründeten Werkes
bis zur 19. Auflage fortgeführt von Prof. Dr. Eckhart Pick



Zitievorschlag:
Bärmann/Pick/*Bearbeiter WEG* § ... Rn. ...



www.beck.de

ISBN 978 3 406 69312 0

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG

Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 20. Auflage

Der „kleine Bärmann“ begleitet das Wohnungseigentumsrecht schon seit fast unvordenklichen Zeiten. Zielsetzung des Werkes ist und bleibt, allen im Wohnungseigentumsrecht tätigen Praktikern eine stabile Handreichung für die Arbeit mit dem Wohnungseigentumsrecht zu geben, eng orientiert an Gesetzestext und Rechtsprechung und möglichst tauglich für die tägliche praktische Arbeit.

Eine Neuauflage des Werkes in der 19. Auflage von 2010, das sich auf dem Stand nach der WEG-Reform 2007 befand, war schon längere Zeit überfällig. Angesichts der aktuellen Bemühungen des Gesetzgebers um eine „große WEG-Reform“ mit dem seit dem 23. März 2020 nunmehr vorliegenden Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) mag man sich fragen: Warum ausgerechnet jetzt (noch)? Die Antwort ist recht einfach:

Erstens will (möglichst) gut Ding Weile haben. Das neue Autorenteam wollte dem guten Ruf, den sich das Werk in 19 Auflagen erarbeitet hat, gerecht werden. Die grundlegende Überarbeitung, die es unserer Meinung nach für die Bewahrung der Qualität bedurfte, hat schlichtweg gedauert. Ob der Kommentar dementsprechend „gut“ geworden ist, mag nunmehr die hoffentlich geneigte Leserschaft entscheiden.

Zweitens kann man derzeit ohnehin noch nicht sicher absehen, ob und in welchem Umfang es tatsächlich zu einer großen WEG-Reform kommen wird. Der Mitte Januar 2020 veröffentlichte Referentenentwurf hat – oft sind die Stellungnahmen im Netz veröffentlicht – teils durchaus heftige und auch bisweilen strukturelle Kritik der Verbände und Länder hervorgerufen und wird auch in ersten Stellungnahmen im Schrifttum jedenfalls nicht durchweg begrüßt. Der nunmehr vorliegende Regierungsentwurf, der mitten in der sog. Corona-Krise zusammen mit den am Rande auch das Wohnungseigentumsrecht betreffenden „Notstandsregelungen“ (vgl. Art. 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, BT-Drs. 19/18110) gerade das Bundeskabinett passt hat und nunmehr seinen Weg in das Gesetzgebungsverfahren finden wird, hat nur einige wenige Änderungen am Referentenentwurf vorgenommen. Ob sich der Regierungsentwurf so im weiteren Gesetzgebungsverfahren durchsetzen wird, steht nicht zuletzt deswegen noch weitgehend in den Sternen.

Drittens – und das ist das Wichtigste – zeigen die angedachten Übergangsregelungen in §§ 47 f. WEG-Entwurf, dass das alte Recht für laufende Verfahren, für vor Inkrafttreten gefasste Beschlüsse von Wohnungs- und Teileigentumsgemeinschaften, für von Verwaltern abgeschlossene Verträge und

Vorwort zur 20. Auflage

vieles andere ohnehin auch selbst nach einer Reform weiterhin von eminent hoher Bedeutung bleiben wird.

Insofern mag – selbst wenn die WEG-Reform wie im Regierungsentwurf angedacht Gestalt annimmt und dann im Wohnungseigentumsrecht sprichwörtlich kein Stein mehr auf dem anderen bleiben wird – das vorliegende Werk das vielleicht aktuellste Nachschlagewerk zum alten Recht sein und wird damit sicherlich noch viele Jahre die Praxis begleiten. Und dass der WEG-Reform – so und wie sie denn erfolgt – bald auch eine weitere Aktualisierung des handlichen Kommentars folgen wird, sei hiermit schon – je nach Erwartungshaltung – versprochen bzw. angedroht.

Im Anhang findet sich als Arbeitshilfe für das Verständnis der Reformbemühungen eine Kurzkommentierung des Gesetzes auf Grundlage des druckfrischen Regierungsentwurfs. Dazu wurde eine konsolidierte Gesetzesfassung erstellt, die das Gesetz in der Fassung wiedergibt, die es bei Inkrafttreten aufgrund des unveränderten Regierungsentwurfs hätte. Jede Vorschrift, die neu ist oder die Änderungen aufweist, wurde mit einer kurzen Kommentierung versehen, die die wesentlichen Gedanken der Begründung zum Regierungsentwurf aufgreift und in wenigen Fällen auch bereits jetzt erkennbare Probleme der Reform aufzeigt. So bietet das vorliegende Werk nicht nur den vielleicht letzten Kommentar zum jetzigen Recht, sondern vielleicht auch den ersten „Kommentar“ zum neuen Recht.

Rechtsprechung und Literatur sind bis Mitte Februar 2020 berücksichtigt. Das Autorenteam hat sich – getreu der Tradition des etablierten Werkes – um eine kompakte Kommentierung der praktisch wichtigsten Fragen bemüht, um einen nutzerfreundlichen Aufbau und eine klare Sprache. Besonderes Augenmerk wurde – der „kleine Bärmann“ war immer auch bei den Amtsgerichten besonders beliebt – dabei auch auf prozessuale Fragen und das WEG-Verfahrensrecht mit seinen Besonderheiten gerichtet.

Hinweise zur Verbesserung werden für anstehende Neuauflagen natürlich immer gerne entgegengenommen.

Wir danken ganz herzlich Martina Ludlei für die Erstellung des ausführlichen und hilfreichen Sachverzeichnisses, Bettina Miszler vom Verlag C.H.Beck für die unermüdliche Sacharbeit und bisweilen hartleibige Fristenkontrolle sowie vor allem unseren Familien für die viele Geduld, Nachsicht und Großzügigkeit mit uns allzu häufig hinterm Schreibtisch klebenden Autoren.

München, Brühl und Berlin, den 26. März 2020

*Jost Emmerich
Wolfgang Dötsch
Ron Baer*

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
Text des WEG	1

Wohnungseigentumsgesetz

– Kommentar –

I. Teil. Wohnungseigentum	27
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	35
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	65
3. Abschnitt. Verwaltung	270
4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht	610
II. Teil. Dauerwohnrecht	611
III. Teil. Verfahrensvorschriften	616
IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen	868

Anhang

I. Arbeitshilfe zur WEG-Reform	879
II. Ergänzende Vorschriften	934
Sachverzeichnis	969

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
Text des WEG	1

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WEG

Erläuterungen

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen	27
--------------------------------	----

1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung	35
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	36
§ 4 Formvorschriften	43
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	46
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	52
§ 7 Grundbuchvorschriften	53
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	58
§ 9 Schließung der Wohnunggrundbücher	62

2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze	65
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	109
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	117
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	129
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	154
§ 15 Gebrauchsregelung	172
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	198
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	240
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	245
§ 19 Wirkung des Urteils	263

3. Abschnitt. Verwaltung

§ 20 Gliederung der Verwaltung	270
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	272
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	318
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	364
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	397
§ 25 Mehrheitsbeschluß	427
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	443
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	475

Inhaltsverzeichnis

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	516
§ 29 Verwaltungsbeirat	583

4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht

§ 30 [Wohnungserbaurecht]	610
---------------------------------	-----

II. Teil. Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen	611
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	611
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	612
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	612
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	613
§ 36 Heimfallanspruch	613
§ 37 Vermietung	613
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	614
§ 39 Zwangsversteigerung	614
§ 40 Haftung des Entgelts	614
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	615
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	615

III. Teil. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen vor §§ 43 ff.	616
§ 43 Zuständigkeit	656
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	682
§ 45 Zustellung	697
§ 46 Anfechtungsklage	714
§ 46a [aufgehoben]	778
§ 47 Prozessverbindung	778
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	789
§ 49 Kostenentscheidung	822
§ 50 Kostenerstattung	841
Anhang zu § 50: § 49a GKG Wohnungseigentumssachen	851
§§ 51–58 [aufgehoben]	867

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§§ 59–60 [aufgehoben]	868
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung]	868
§ 62 Übergangsvorschrift	871
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	876
§ 64 Inkrafttreten	877

Anhang

I. Arbeitshilfe zur WEG-Reform

Kurzkommentar zur geplanten Gesetzesfassung auf Grundlage des Regierungsentwurfs eines WEMoG	879
--	-----

II. Ergänzende Vorschriften

1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsge- setzes	934
--	-----

Inhaltsverzeichnis

2.	Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher	937
3.	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten	952
4.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	956
5.	Gewerbeordnung	965
	Sachverzeichnis	969

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG