

# WEG-Recht 2021

Dötsch / Schultzky / Zschieschack

2021  
ISBN 978-3-406-75388-6  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://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.

Dötsch/Schultzky/Zschieschack  
WEG-Recht 2021

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# WEG-Recht 2021

## Das neue Wohnungseigentumsrecht

von

Wolfgang Dötsch  
Richter am Oberlandesgericht

Dr. Hendrik Schultzky  
Richter am Oberlandesgericht

Dr. Frank Zschieschack

Vorsitzender Richter am Landgericht

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitervorschlag:  
Dötsch/Schulzky/Zschieschack WEG-Recht 2021 Kap. 1 Rn. 24



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75388 6

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Druckhaus Nomos  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz Buck  
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



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

## Vorwort

Obwohl die Corona-Pandemie in den letzten Monaten nicht nur das Tagesgeschehen, sondern auch die Politik dominiert hat, ist es Regierung, Bundestag und Bundesrat gelungen, in dieser Zeit eine Reform des Wohnungseigentumsrechts Gesetz werden zu lassen, die in Umfang und Tiefe der Änderungen alle früheren Reformen in den Schatten stellt. Der Gesetzgeber hat es so nicht nur dabei belassen, die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Änderungen des WEG im Bereich baulicher Maßnahmen zur Ermöglichung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge, zur Herstellung von Barrierefreiheit und für den Einbruchsschutz umzusetzen. Dem rekordmäßig kurzen Gesetzgebungsverfahren ging allerdings eine längere Vorbereitungsphase voraus, in der bereits verschiedene Reformentwürfe diskutiert worden sind. Konkrete Vorarbeiten hat vor allem die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG geleistet, die im Herbst 2018 ihre Arbeit aufnahm und ihren Abschlussbericht im August 2019 vorlegte. Trotzdem hat die Schnelligkeit – und auch Hektik – des Gesetzgebungsverfahrens dazu geführt, dass das WEG neben vielen zu begrüßenden Neuerungen nun auch einige problematische Regelungen enthält, die Wohnungseigentümern und Verwaltern in Zukunft Schwierigkeiten bereiten und auch neue Streitfragen hervorrufen werden. Vieles, was bisher als gesichert galt, muss neu gedacht und eingeordnet werden.

Die Zeit für die Praxis zur Umstellung auf die Neuregelungen ist denkbar knapp: Zwischen den letzten, durchaus umfangreichen Änderungen des Rechtsausschusses des Bundestags an der Gesetzesvorlage am 11.9.2020 und dem Inkrafttreten am 1.12.2020 liegen nur wenige Wochen. So stellen sich die enormen Herausforderungen, vor denen zuvor die Beteiligten am Gesetzgebungsverfahren standen, nun bei all denjenigen, die mit dem Wohnungseigentumsrecht in Berührung kommen. Hier soll unser Buch Hilfestellung leisten. Wir möchten Rechtsanwälten, Richtern und Verwaltern nicht nur einen vollständigen Überblick über die Neuregelungen geben und sie auf notwendige Umstellungen hinweisen, sondern haben es uns zum Ziel gesetzt, das gesamte Wohnungseigentumsrecht in den Blick zu nehmen und auch die praktischen Auswirkungen auf das System des Wohnungseigentumsrechts darzustellen, die sich nicht unmittelbar durch geänderte Vorschriften ergeben. Neben einer systematischen Darstellung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft haben wir daher besondere Schwerpunkte auf die für den Rechtsanwender bedeutsamen Bereiche der baulichen Maßnahmen, des Finanzwesens, der Verwaltung, des Beschlussanfechtungsrechts und der Haftung gelegt.

Wir hatten als Mitglieder der Bund-Länder-Arbeitsgruppe die Gelegenheit, das Gesetzgebungsverfahren von Anfang an zu begleiten. Dies hat enorm geholfen, um in der Kürze der Zeit das vorliegende Buch zu schreiben und abzustimmen. Die einzelnen Kapitel sind zwar schwerpunktmäßig von einem Autor entworfen worden. Es ist uns aber ein Anliegen gewesen, gemeinsam schlüssige Konzepte zu entwickeln, die sich in ein Gesamtsystem einpassen. Nach zahlreichen – „coronagerechten“ – Videokonferenzen und gegenseitiger Durchsicht der Abschnitte, können wir insoweit als Autorenteam mit einer Stimme sprechen.

Die bibliografischen Angaben zur in den Fußnoten zitierten Literatur finden Sie hier: [www.zitierportal.beck.de/literature/workabbreviation?](http://www.zitierportal.beck.de/literature/workabbreviation?)

Trotz aller Vorarbeiten war am Ende ein „Schlussspurt“ nötig, der nicht nur uns, sondern auch unseren Familien einiges an Kraft, Zeit und Energie abverlangt hat. Für

deren fast grenzenloses Verständnis danken wir von Herzen! Dank gebührt auch dem Programmbereichsleiter des C.H.Beck-Verlags Herrn Dr. Frank Lang, der mit seinen Mitarbeiterinnen das Buch unter seine Fittiche genommen und in Rekordzeit druckfertig gemacht hat.

Brühl, Fürth und Schwalbach im November 2020

*Wolfgang Dötsch  
Hendrik Schultzky  
Frank Zschieschack*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Einleitung .....	1
Kapitel 1. Sachen- und Grundbuchrecht .....	9
Kapitel 2. Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	35
Kapitel 3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	49
Kapitel 4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer am Eigentum .....	101
Kapitel 5. Regelung der Verwaltung und Benutzung .....	119
Kapitel 6. Das Recht der baulichen Veränderung (inkl. Kosten und Nutzungen) .....	133
Kapitel 7. Nutzungen und Kosten .....	191
Kapitel 8. Eigentümersversammlung .....	221
Kapitel 9. Verwalter .....	253
Kapitel 10. Das Finanzwesen der Gemeinschaft – Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan (inkl. Sonderumlage) und Vermögensbericht .....	295
Kapitel 11. Verwaltungsbeirat .....	359
Kapitel 12. Entziehung des Wohnungseigentums und Auflösung der Gemeinschaft .....	383
Kapitel 13. Haftungsfragen .....	397
Kapitel 14. Verfahrensrecht .....	429
Kapitel 15. Vermietete Eigentumswohnung .....	481
Kapitel 16. Schicksal von Altvereinbarungen und -beschlüssen .....	513
Synopse WEG – WEMoG .....	519
Sachverzeichnis .....	557

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>Inhaltsübersicht .....</b>	<b>VII</b>
<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
A. Das neue Wohnungseigentumsrecht: Entstehung des WEMoG .....	1
B. Kernpunkte der Neuregelungen im WEG .....	2
I. Änderungen im Sachenrecht (Kapitel 1) .....	2
II. Entstehungsphase (Kapitel 2) .....	3
III. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Kapitel 3) .....	3
IV. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Kapitel 4) .....	3
V. Verwaltung und Benutzung (Kapitel 5) .....	3
VI. Bauliche Maßnahmen (Kapitel 6) .....	4
VII. Nutzungen und Kosten (Kapitel 7) .....	4
VIII. Eigentümersammlungen (Kapitel 8) .....	4
IX. Verwalter (Kapitel 9) .....	5
X. Abrechnungswesen (Kapitel 10) .....	5
XI. Verwaltungsbeirat (Kapitel 11) .....	5
XII. Entziehung und Auflösung (Kapitel 12) .....	6
XIII. Haftungsfragen (Kapitel 13) .....	6
XIV. Verfahrensrecht (Kapitel 14) .....	6
XV. Vermietete Eigentumswohnung (Kapitel 15) .....	6
XVI. Schicksal von Altvereinbarungen und -beschlüssen (Kapitel 16) .....	7
<b>Kapitel 1. Sachen- und Grundbuchrecht .....</b>	<b>9</b>
A. Erweiterung des Sondereigentums auf Grundstücksflächen .....	9
I. Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen .....	9
1. Begriff des Stellplatzes .....	10
2. Abgrenzung des Stellplatzes .....	12
3. Wirkung der Fiktion .....	13
II. Sondereigentumsfähigkeit von sonstigen Freiflächen .....	15
1. Taugliches Hauptzweck-Sondereigentum .....	15
3. Abgrenzung der Freifläche .....	17
4. Zuordnung von Miteigentumsanteilen .....	17
5. Gegenstand des Sondereigentums an Freiflächen .....	17
III. Nutzung von Grundstücksteilen im Sondereigentum .....	19
1. Zweckbestimmung .....	19
2. Intensität der Nutzung von Freiflächen .....	20
3. Erhaltung und bauliche Maßnahmen .....	22
IV. Verfügung über Freiflächen im Sondereigentum .....	23
V. Belastung des Sondereigentums an Freiflächen .....	23
VI. Auswirkungen der Neuregelung auf Sondernutzungsrechte .....	24
B. Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch .....	25
I. Eintragungsfähige Beschlüsse .....	25
II. Formelle Voraussetzungen der Eintragung .....	26

1. Antrag .....	26
2. Ersatz der Eintragungsbewilligung durch die Niederschrift und Urteil .....	26
3. Prüfungspflichten des Grundbuchamts .....	27
III. Inhalt der Eintragung .....	28
IV. Wirkung der Eintragung .....	28
V. Übergangsrecht .....	29
C. Zustimmungsbedürftigkeit zu Vereinbarungen und Beschlüssen .....	30
I. Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklausel .....	30
II. Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklausel .....	30
III. Begründung von Sondernutzungsrechten .....	31
D. Änderungen im Grundbuchrecht .....	32
I. Beschränkung der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung .....	32
II. Aufteilungsplan für das Grundstück .....	33
III. Abgeschlossenheitsbescheinigung für Freiflächen .....	34
IV. Keine Übertragung auf Sachverständige .....	34
V. Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	34
<b>Kapitel 2. Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....</b>	<b>35</b>
A. Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	35
I. Zeitpunkt .....	36
II. Stadium vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher .....	36
III. Besonderheiten der Ein-Personen-Gemeinschaft .....	37
1. Rechtsfähigkeit und Vertretung .....	37
2. Verbrauchereigenschaft .....	38
3. Vereinbarungen in der Ein-Personen-Gemeinschaft .....	40
4. Beschlüsse in der Ein-Personen-Gemeinschaft .....	40
5. Missbrauch der alleinigen Verwaltungskompetenzen durch den Bauträger .....	42
B. Werdende Wohnungseigentümer .....	43
I. Voraussetzungen .....	43
1. Ersterwerb .....	43
2. Sicherung durch Vormerkung .....	45
3. Besitzübergabe .....	45
II. Rechtsfolgen im Innenverhältnis .....	45
III. Folgen im Außenverhältnis .....	47
IV. Zwangsvollstreckung gegen den werdenden Wohnungseigentümer .....	47
<b>Kapitel 3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>49</b>
A. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband .....	49
I. Vollrechtsfähigkeit der Gemeinschaft im Außenverhältnis .....	49
II. Aufgaben der Gemeinschaft im Innenverhältnis .....	50
1. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	50
2. Verwaltung und Nutzung des Gemeinschaftsvermögens .....	52
3. Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer .....	53
III. Organe der Gemeinschaft .....	54
IV. Rechtsnatur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	55

V. Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Verbands .....	56
B. Rechtsbeziehungen des Verbands im Innenverhältnis .....	57
I. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Bruchteilsgemeinschaft .....	57
II. Das Verhältnis von Wohnungseigentümern und Gemeinschaft .....	58
1. Verwaltungsrechte .....	58
2. Verwaltungspflichten .....	59
3. Informations- und Kontrollrechte gegenüber der Gemeinschaft ..	61
4. Anspruch auf Änderung von Vereinbarungen .....	62
III. Stellung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern .....	62
1. Verwalter als handelndes Organ .....	62
2. Verhältnis des Verwalters zu den Wohnungseigentümern .....	63
IV. Besonderheiten der verwalterlosen Gemeinschaft .....	64
V. Zuständigkeitsstreit (Organstreitigkeit) .....	64
C. Die Gemeinschaft im Außenverhältnis .....	65
I. Name der Gemeinschaft .....	65
II. Verbrauchereigenschaft der Gemeinschaft .....	65
III. Vertretung der Gemeinschaft .....	65
1. Vertretung durch den Verwalter .....	66
a) Bestellter Verwalter .....	66
b) Umfang der Vertretungsmacht .....	66
c) Nachweis der Vertretungsmacht .....	68
d) Ausschluss der Vertretung durch den Verwalter .....	69
2. Ersatzvertretung bei Ausschluss des Verwalters .....	70
a) Anwendungsbereich .....	71
b) Vorsitzender des Beirats als gesetzlicher Ersatzvertreter .....	72
c) Bestimmung eines Ersatzvertreters durch Beschluss .....	72
d) Rechtsstellung des Ersatzvertreters .....	73
e) Übergangsrecht .....	74
3. Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft .....	75
a) Gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer ..	75
b) Das Schicksal von Ermächtigungsbeschlüssen nach § 27 Abs.3 S.3 WEG aF .....	76
4. Abweichende Vertretungsregeln durch Beschluss oder Vereinbarung .....	76
5. Genehmigung des Handelns eines Vertreters ohne Vertretungsmacht .....	78
6. Folgen der fehlenden Vertretungsbefugnisse einzelner Wohnungseigentümer .....	79
IV. Haftung der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten .....	80
1. Gemeinschaft als Schuldnerin .....	80
2. Anteilige Außenhaftung der Wohnungseigentümer für Schulden der Gemeinschaft .....	81
3. Zugriff der Gläubiger auf die sog. sekundäre Innenhaftung .....	82
D. Die Gemeinschaft in Mehrhausanlagen .....	85
E. Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten durch die Gemeinschaft .....	86

I.	Gesetzliche Bestimmung der auszuübenden Rechte und wahrzunehmenden Pflichten .....	86
II.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	86
III.	Von der Gemeinschaft auszuübende Rechte .....	87
1.	Rechte der Wohnungseigentümer aus dem Gemeinschaftseigentum .....	87
a)	Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche .....	87
b)	Unerlaubte Handlungen .....	88
c)	Öffentlich-rechtliche Nachbarrechte .....	88
d)	Sonstige Ansprüche „aus dem Eigentum“ .....	88
2.	Einheitliche Rechtsverfolgung erfordernde Rechte der Wohnungseigentümer .....	89
3.	Sonderfragen im Bauträgerbereich .....	90
a)	Bisherige Rechtslage im Überblick .....	90
b)	Rechtslage unter dem Regime des § 9a Abs.2 WEG .....	91
4.	Rechtsfolgen der Ausübungskompetenz .....	93
IV.	Von der Gemeinschaft wahrzunehmende Pflichten .....	94
1.	Pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum .....	94
2.	Einheitliche Rechtsverfolgung erfordernde Pflichten der Wohnungseigentümer .....	94
3.	Sonderfall: Öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme .....	96
4.	Rechtsfolgen der Wahrnehmungskompetenz .....	96
V.	Nicht vergemeinschaftete Individualrechte der Wohnungseigentümer .....	97
1.	Rechte und Pflichten im Verhältnis Wohnungseigentümer und Gemeinschaft .....	97
2.	Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum .....	98
3.	Weitere Individualrechte und -pflichten .....	98
VI.	Die Handhabung nicht vergemeinschaftbarer Rechte und Pflichten .....	99
1.	Unwirksamkeit von Vergemeinschaftungsbeschlüssen .....	99
2.	Alternativen zur individuellen Wahrnehmung .....	99
<b>Kapitel 4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer am Eigentum .....</b>	<b>101</b>	
A.	Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum .....	101
I.	Nutzungsrechte .....	101
II.	Erhaltung und bauliche Maßnahmen .....	102
1.	Begriff der Maßnahmen .....	102
2.	Über die Erhaltung Hinausgehendes .....	103
3.	Zustimmungsbedürftigkeit nur bei störenden Veränderungen .....	103
4.	Gestattung .....	105
III.	Ausschließungsrechte .....	107
B.	Rechte des Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum .....	107
I.	Gebrauchsrecht .....	107
II.	Grenzen des Mitgebrauchs .....	107
C.	Pflichten des Wohnungseigentümers .....	108
I.	Einhaltung des Binnenrechts .....	108
1.	Pflicht gegenüber der Gemeinschaft .....	108
2.	Keine Pflicht gegenüber den Wohnungseigentümern .....	109
II.	Beeinträchtigungsverbot fremden Sondereigentums .....	110
1.	Maß der Störung des Sondereigentums .....	111
a)	Durch Vereinbarung oder Beschluss geregelter Zustand .....	111

b) Regelungsloser Zustand .....	111
2. Abwehransprüche .....	112
III. Beeinträchtigungsverbot des Gemeinschaftseigentums .....	112
1. Abwehransprüche der Gemeinschaft .....	112
2. Abwehransprüche der Wohnungseigentümer .....	112
IV. Duldung von Einwirkungen .....	113
1. Duldungspflichten .....	113
2. Ausgleichsanspruch .....	114
a) Anspruchsgegner .....	114
b) Tatbestandsvoraussetzungen .....	115
c) Rechtsfolgen .....	116
IV. Übersicht über die Rechte und Pflichten bei Störungen .....	116
D. Benutzungsregelungen .....	117
<b>Kapitel 5. Regelung der Verwaltung und Benutzung .....</b>	<b>119</b>
A. Bedeutung der Beschlusskompetenz aus § 19 WEG in der neuen Organisationsstruktur der Gemeinschaft .....	119
B. Der Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung (§ 18 Abs. 2 WEG) .....	121
I. Terminologie .....	121
II. Ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) .....	122
III. Ordnungsgemäße Benutzung (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	122
C. Notgeschäftsführung (§ 18 Abs. 3 WEG) .....	123
D. Individualanspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG) .....	125
E. Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss (§ 19 WEG) .....	128
I. Übernahme der §§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 3 WEG aF? .....	128
II. Regelbeispiele (§ 19 Abs. 2 WEG) .....	129
III. Ungeschriebene Verwaltungsmaßnahme: Anpassung an technische „Mindestausstattung“? .....	130
IV. Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer .....	130
F. Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG) .....	131
G. „Spezialsynopse“ – Wo finden sich die bisherigen Regelungsbereiche aus §§ 15, 21 WEG aF im neuen Recht wieder? .....	131
<b>Kapitel 6. Das Recht der baulichen Veränderung (inkl. Kosten und Nutzungen) .....</b>	<b>133</b>
A. Überblick .....	133
B. Terminologie und Grundlagen .....	135
I. Abgrenzung zur „Erhaltung“ und zu Maßnahmen am Sondereigentum .....	135
II. Ungeschriebene Fallgruppen der „Erhaltung“ .....	137
III. Rechtliche Bedeutung einer Beschlussfassung .....	137
C. Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG) .....	139
I. Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen .....	139
II. Anspruch auf Erhaltungsmaßnahme .....	139
III. Kostenverteilung und Nutzungen bei Erhaltungsmaßnahmen .....	140
1. Gesetzliche Öffnungsklausel in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG .....	140

2. Besonderheiten bei der ordnungsgemäßen Erstherstellung und sonstigen Grundsatzfragen .....	144
3. Keine Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahme ohne Finanzierungs- und Kostenregelung .....	145
<b>D. Bauliche Veränderungen .....</b>	<b>146</b>
I. Legaldefinition und Beschlusskompetenz .....	146
1. Gegenstand der Beschlusskompetenz .....	146
2. Ausübung der Beschlusskompetenz .....	147
II. „Zwang“ zur Beschlussfassung .....	148
III. Schranken einer Beschlussfassung .....	149
1. „Veränderungssperre“ in § 20 Abs. 4 WEG .....	149
a) Grundlegende Umgestaltung .....	150
b) Unbillige Benachteiligung .....	153
2. Allgemeine Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen, insbesondere § 18 Abs. 2 WEG .....	154
IV. Anspruch auf bauliche Veränderung .....	155
1. Privilegierte Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG .....	155
a) Beschlussfassung über die Durchführung (§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	155
b) Gemeinsame Voraussetzungen .....	157
c) Die privilegierten Tatbestände im Einzelnen .....	158
aa) Gebrauch durch Menschen mit Behinderung (§ 20 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WEG) .....	158
bb) Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG) .....	161
cc) Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 WEG) .....	161
dd) Anschluss an ein Telekommunikationsnetz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WEG) .....	161
ee) Analoge Anwendung .....	162
d) Praktische Umsetzung und Rechtsschutz .....	163
2. Zustimmungsanspruch aus § 20 Abs. 3 WEG bei fehlender Beeinträchtigung/Einverständnis .....	164
a) Voraussetzungen .....	164
b) Rechtschutzfragen .....	166
<b>V. Kosten und Nutzenverteilung im Bereich der baulichen Veränderung .....</b>	<b>166</b>
1. Überblick .....	166
2. Kosten und Nutzungen bei Maßnahmen im Individualinteresse (§ 21 Abs. 1 WEG) .....	168
3. Aus Sicht des Gesetzgebers „gute“ Maßnahmen: Verteilung der Kosten und Nutzung auf alle Wohnungseigentümer .....	169
a) Fälle des Quorums (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG) .....	169
b) Fälle der Amortisation (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG) .....	172
c) Nicht mehr: Versetzung der Anlage in einen zeitgemäßen Zustand .....	173
4. Auffangtatbestand (§ 21 Abs. 3 WEG) .....	173
5. Gesetzliche Beschlusskompetenz für abweichende Regelungen (§ 21 Abs. 5 WEG) .....	174
6. Fragen der Darlegungs- und Beweislast .....	175
7. Übergangsrecht .....	177

8. Anspruch auf Änderungsbeschluss zu Kosten-/Nutzentragung (§ 21 Abs. 4 WEG) .....	178
a) Voraussetzung des Anspruchs .....	178
b) Rechtsfolgen einer „Gestattung“ .....	179
aa) Teilhaberecht in der Zukunft .....	179
bb) Ausgleichspflicht über die Gemeinschaft und die Jahresabrechnung .....	179
cc) Zukünftige Aufnahme in die „Betriebsgemeinschaft“ .....	181
dd) Verhältnis zu § 21 Abs. 5 WEG .....	181
c) Beschlussfassung und Rechtsschutzfragen .....	181
d) Gestattungsbeschluss bei Maßnahmen Einzelner? .....	182
VI. Elektromobilität und Wohnungseigentum .....	183
1. Frühere Rechtslage .....	183
2. Fälle einer ausbauwilligen Mehrheit (§ 20 Abs. 1 WEG) .....	184
a) Beschlussfassung über die bauliche Veränderung .....	184
b) Kosten und Nutzungen .....	184
3. Ausbauwillige(r) Wohnungseigentümer .....	185
a) Anspruch aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG .....	185
aa) Bedürfnis für eine Beschlussfassung .....	185
bb) Tatbestandliche Voraussetzungen .....	187
cc) Entscheidung nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG .....	188
<b>Kapitel 7. Nutzungen und Kosten .....</b>	<b>191</b>
A. Regelungsinhalt von § 16 WEG .....	191
I. Kosten .....	191
II. Nutzungen .....	192
III. Regelung der Verteilung .....	193
IV. Abdingbarkeit .....	194
B. Verteilung der Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG) .....	194
I. Früchte (§ 16 Abs. 1 S. 1 und 2 WEG) .....	194
1. Gemeinschaftliches Eigentum .....	194
2. Gemeinschaftsvermögen .....	195
3. Rechtsnatur .....	196
II. Mitgebrauch (§ 16 Abs. 1 S. 3 WEG) .....	196
1. Gemeinschaftliches Eigentum .....	196
2. Gemeinschaftsvermögen .....	197
III. Einziehung von Ansprüchen im Rahmen der Ausübungskompetenz .....	197
C. Verteilung der Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) .....	198
I. Gesetzliche Kostenverteilung (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	198
1. Grundsätze .....	198
2. Sonderfälle (§ 16 Abs. 7 und 8 WEG aF) .....	199
a) Kosten der Entziehungsklage und der Aufopferungsschädigung .....	199
b) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 WEG (§ 16 Abs. 8 WEG aF) .....	200
aa) Allgemein .....	200
bb) Kosten von Beschlussmängelklagen .....	201
cc) Kosten in Folge von Streitwertvereinbarungen/Honorarvereinbarungen .....	205

3. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG = Anspruchsgrundlage? .....	206
II. Gesetzliche Öffnungsklausel und Beschlusskompetenz	
(§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG) .....	206
1. Gesetzliche Öffnungsklausel für sämtliche Kosten außer solche	
nach § 16 Abs. 3 WEG .....	206
a) Anwendungsbereich .....	207
aa) Partielle Übernahme auch des § 21 Abs. 7 WEG aF .....	207
bb) Mehrheitsbeschluss und Publizität .....	209
2. Inhalt der Beschlusskompetenz .....	210
3. „Folgekosten“ .....	210
4. Schranken der Beschlussfassung .....	210
a) Ordnungsgemäßheit der Verwaltung .....	210
b) Erstmalige Kostenbelastung/Kostenbefreiung? .....	211
5. Fallgruppen für Kostenregelungen .....	212
a) Kosten der Erhaltung .....	212
b) Betriebs- und Verwaltungskosten .....	213
c) Besondere Nutzungen und besonderer Verwaltungsaufwand ..	214
6. Anspruch auf abändernde Beschlussfassung? .....	217
D. „Spezialsynopse“ – Wo finden sich die Regelungen aus §§ 16, 21 Abs. 7 WEG aF im neuen Recht wieder? .....	218
<b>Kapitel 8. Eigentümerversammlung</b> .....	221
A. Einberufungsbefugnis zur Eigentümerversammlung	
I. Einberufungsverlangen nun in Textform möglich .....	221
II. Ersatzzuständigkeit zur Einberufung auch für Eigentümer .....	222
1. Ermächtigungslösung gesetzlich geregelt .....	222
2. Gerichtliche Durchsetzung des Einberufungsbegehrens .....	223
B. Einberufungsfrist .....	225
I. Fristunterschreitung als formeller Fehler .....	225
II. Zugang der Einladung .....	226
III. Übergangsrecht, Abdingbarkeit .....	226
IV. Anforderungen an die Vorbereitung der Versammlung .....	227
C. Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren	
I. Einführung der Textform .....	229
II. Erleichtertes Umlaufverfahren durch Mehrheitsbeschluss .....	229
1. Verfahren und Anwendungsbereich .....	229
2. Anfechtungsfragen bei der Wahl des vereinfachten	
Umlaufverfahrens .....	230
a) Der Anordnungsbeschluss als Geschäftsordnungsbeschluss ..	230
b) Auswirkungen von Mängeln des schriftlichen Verfahrens ..	231
c) Fehlende Beschränkung auf den Einzelfall im Anordnungs-	
beschluss .....	231
III. Keine Erleichterung bei fehlender Versammlungsmöglichkeit durch	
Corona-Krise .....	232
IV. Nichtig und anfechtbare Beschlüsse .....	233
V. Virtuelle Eigentümerversammlung .....	233
1. Gestaltungsbeschluss .....	234
2. Varianten der Online-Beteiligung .....	234
a) Beschränkung auf die Möglichkeit der Abstimmung .....	235

b) Passive und aktive virtuelle Teilnahmemöglichkeiten .....	235
3. Probleme der virtuellen Kommunikation .....	236
a) Verbindungsunterbrechungen bei einer virtuellen Teilnahme an der Versammlung .....	236
b) Identifizierungsprobleme im virtuellen Raum .....	238
aa) Anforderungen an die Beschlussfassung zur Ermöglichung virtueller Kommunikation .....	238
bb) Anfechtbarkeit von Beschlüssen mit virtueller Kommunikation .....	239
c) Vertretung bei virtueller Kommunikation .....	239
d) Nichtöffentlichkeit und Teilnahme im virtuellen Raum .....	240
aa) Beschlüsse zur Ermöglichung virtueller Kommunikation .....	240
bb) Anfechtbarkeit von Beschlüssen mit virtueller Kommunikation .....	241
D. Abschaffung des Quorums für die Beschlussfähigkeit .....	241
E. Vertretung auf der Eigentümersversammlung .....	242
F. Vollmacht in Textform .....	242
G. Übergangsregelungen, Schriftformklauseln in Teilungserklärungen .....	244
H. Stimmabgabe und Stimmrecht .....	245
I. Stimmverbote .....	245
J. Protokoll und Beschlusssammlung .....	247
I. Änderungen im Bereich des Versammlungsprotokolls .....	248
1. Frist zur Erstellung .....	248
2. Versendungspflicht und Einsichtsrecht .....	248
3. Inhalt des Protokolls .....	249
4. Aufbewahrung der Niederschriften .....	249
II. Beibehaltung der Beschlusssammlung .....	250
1. Anlagen als Teil des Beschlusses .....	250
2. Form der Beschlusssammlung .....	251
3. Einsichtsrecht der Eigentümer .....	251
4. Auswirkungen von Verstößen gegen die Pflicht zur Dokumentation .....	252
<b>Kapitel 9. Verwalter .....</b>	<b>253</b>
A. Erlangung der Verwalterstellung .....	253
I. Verwalterbestellung .....	253
1. Keine Änderung bei Alternativangeboten und Bestellung .....	254
2. Anfechtung der Bestellung .....	254
II. Verwaltervertrag .....	255
1. Abschluss des Verwaltervertrags .....	255
2. Inhalt des Verwaltervertrags .....	256
III. Besonderheiten in der Ein-Personen-WEG .....	259
B. Der zertifizierte Verwalter .....	260
I. Anforderungen an den zertifizierten Verwalter .....	260
II. Anspruch auf den zertifizierten Verwalter .....	261
III. Übergangsrecht .....	263
C. Beendigung der Verwalterstellung .....	263

I.	Abberufung des Verwalters .....	264
1.	Anfechtung der Abberufung .....	264
2.	Wann entspricht eine Abberufung ohne wichtigen Grund ordnungsmäßiger Verwaltung? .....	265
3.	Die vermeintliche Abberufung aus wichtigem Grund .....	267
4.	Auswirkungen der Abberufung auf den Vergütungsanspruch .....	268
5.	Verknüpfung von Amt und Vertrag .....	270
6.	Übergangsrecht – die Beschränkung der Abberufungsgründe .....	271
D.	Beendigung des Verwaltervertrages durch die WEG .....	272
I.	Vertragsbeendigung nach Abberufung .....	272
II.	Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Kündigung .....	273
E.	Beendigung durch den Verwalter .....	275
I.	Amtsniederlegung durch den Verwalter .....	275
II.	Kündigung des Verwaltervertrages .....	276
F.	Vertretungsbefugnis des Verwalters .....	276
G.	Aufgaben des Verwalters .....	277
I.	Aufgaben von untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche Verpflichtung .....	278
1.	Was darf der Verwalter ohne Beschluss? .....	278
2.	Beschlusseinhaltung in Zweifelsfällen .....	280
3.	Typische Verwaltertätigkeiten .....	280
4.	Eilkompetenz des Verwalters .....	289
II.	Erweiterungen oder Einschränkungen der Aufgaben durch Beschluss .....	291
1.	Beschlussfassung über Kompetenzänderungen .....	291
2.	Umfang der Kompetenzänderungen .....	292
H.	Haftung des Verwalters .....	293
I.	Entlastung des Verwalters .....	293
<b>Kapitel 10. Das Finanzwesen der Gemeinschaft – Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan (inkl. Sonderumlage) und Vermögensbericht .....</b>		<b>295</b>
A.	Gesetzgeberische Ziele im Bereich des Finanzwesens .....	295
B.	Systematik und Überblick .....	296
I.	Verschiebung von Inhalten der Jahresabrechnung in Richtung des Vermögensberichts? .....	297
II.	Grundlagen .....	299
C.	Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG) im Detail .....	302
I.	Der (die Beschlussfassung nur vorbereitende) Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 1 S. 2 WEG .....	302
1.	Inhalt des Wirtschaftsplans .....	302
a)	Gesamtwirtschaftsplan (inkl. Rücklagenzufuhr) .....	302
b)	Einzelkostenzuweisungen und „Beschlussvorbereitung“ .....	303
2.	Schuldner der Pflicht zur Aufstellung des Wirtschaftsplans .....	306
3.	Bezug auf jedes Kalenderjahr .....	307
4.	Aufstellungszeitpunkt; Möglichkeit von Zweitbeschlüssen über „Vorschüsse“ .....	307
II.	Die „kupierte“ Beschlussfassung (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG) .....	308
1.	Vorschüsse zu den laufenden Bewirtschaftungskosten .....	309

2. „Fortgeltungsklausel“ .....	309
3. Bestimmtheit .....	310
4. „Vorschüsse“ zu Rücklagen; Zweckbindung, Teilzahlungen .....	310
a) Zweckbindung – unterjährige Zwischenfinanzierung .....	310
b) Teilbarkeit der Vorschuss-Elemente? .....	313
c) Teilzahlungen und Erfüllungsregelungen (§ 28 Abs. 3 WEG) ..	313
5. Anfechtung der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG .....	315
a) Aufhebung „nur“ wegen fehlender Nachvollziehbarkeit? .....	315
b) Rechtschutzbedürfnis; keine aufschiebende Wirkung .....	317
c) „Nachschieben“ von Informationen im Prozess? .....	317
d) Teilbarkeit und § 44 Abs. 1 S. 2 WEG .....	318
e) „Ergänzungsanspruch“ auf korrektes „Rechenwerk“ .....	319
6. Unterbleiben einer Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG ..	319
III. Die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer; Fälligkeitstheorie .....	320
1. Fälligkeitsregelungen (§ 28 Abs. 3 WEG) .....	320
2. Fälligkeitstheorie .....	321
IV. Sonderregeln für die Zweiergemeinschaft? .....	322
D. Die Sonderumlage (= Änderungsbeschluss zum Wirtschaftsplan) .....	322
I. Beschlussgegenstand und Fälligkeit .....	322
II. Sonderumlage und Rücklagen .....	323
E. Die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 WEG) .....	324
I. Die (vorbereitende) Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG) .....	324
1. Inhalt der Jahresabrechnung .....	324
a) Gesamtjahresabrechnung .....	324
b) Vergleichsrechnung .....	324
c) Einzelkostenzuweisung .....	325
d) Ermittlung des Beschlussvorschlags .....	325
2. Teilbarkeit und Teilanfechtung .....	327
3. „Rechnungslegungsanteil“ der Jahresabrechnung; Darstellung von „Stand und der Entwicklung“ der Erhaltungsrücklage (auch) in der Jahresabrechnung? .....	329
4. Adressat der Pflicht zur Aufstellung der Jahresabrechnung .....	330
5. Bezug auf Kalenderjahr und Aufstellungszeitpunkt .....	330
II. Die Beschlussfassung (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG) .....	331
1. Gegenstand der Beschlussfassung .....	331
2. Rechtsfolgen der Beschlussfassung; Rechtsnachfolgefälle .....	332
a) „Unterdeckungsfall“ .....	332
b) „Überdeckungsfall“ .....	333
III. Sonstige Rechtsschutzfragen, insbesondere Anspruch auf Nacherfüllung sowie Fragen der Bestandskraft .....	335
1. Vorliegen einer korrekten Jahresabrechnung .....	335
2. Fehlen einer Jahresabrechnung .....	336
3. Inhaltlich unzureichende Jahresabrechnung .....	336
IV. Übergangsrecht .....	338
F. Exkurs: Rechtsfolgen einer erfolgreichen Beschlussanfechtung auf bereits erbrachte Zahlungen; Rechtskraft .....	338
G. Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) .....	340
I. Normzweck .....	340
II. Inhalt und Aufgliederung des Vermögensberichts .....	342

1. Der „Stand“ der Rücklagen .....	342
2. „Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens“ .....	345
III. Übergangsrecht .....	347
IV. Ein Muster – ein erster Versuch? .....	347
V. „Zur-Verfügung-Stellen“ (§ 28 Abs. 4 S.2 WEG) .....	352
VI. Rechtsschutzmöglichkeiten .....	353
VII. Bedeutung des Vermögensberichts für die Entlastung .....	353
H. Rechnungslegung (§ 28 Abs. 4 WEG aF) – was gilt nach neuem Recht? .....	354
I. Sonderfragen .....	355
I. Steuerrechtliche Fragen .....	355
II. „Abgrenzungenpositionen“ .....	356
III. Anpassungsregelungen nach § 21 Abs. 4 WEG .....	357
J. § 10 ZVG – keine dingliche Haft .....	357
<b>Kapitel 11. Verwaltungsbeirat .....</b>	<b>359</b>
A. Der Verwaltungsbeirat im Überblick .....	359
B. Einrichtung, Zusammensetzung und Bestellung .....	362
C. Rechtsstellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats .....	365
D. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 2 WEG) .....	366
I. Unterstützung des Verwalters (§ 29 Abs. 2 S.1 WEG) .....	367
II. Prüfung (nur?) von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 29 Abs. 2 S.2 WEG) .....	369
III. Die neue Überwachungspflicht (§ 29 Abs. 2 S.1 WEG) .....	370
1. Verpflichteter .....	372
2. Beschränkung der Überwachungspflicht auf den Verwalter .....	372
3. Inhalt der Überwachungspflicht .....	372
4. Rechte des Beirats zur Erfüllung der Überwachungspflicht .....	374
5. Handlungspflichten bei festgestellten Pflichtverletzungen .....	374
a) Information der Wohnungseigentümer .....	375
b) Eigene Erfüllungsansprüche gegen den Verwalter .....	375
c) Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft .....	375
d) Streitverkündung durch den Beirat .....	378
E. Binnenorganisation des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 1 S.3 WEG); insbesondere: virtuelle Beiratssitzung .....	380
F. Haftung, Wissenszurechnung und Entlastung .....	381
I. Wissenszurechnung .....	381
II. Entlastung .....	382
G. Sonstiges .....	382
I. Versicherung des Beirats .....	382
II. Auskunftsansprüche gegen den Beirat, Einsicht in Beiratsunterlagen .....	382
<b>Kapitel 12. Entziehung des Wohnungseigentums und Auflösung der Gemeinschaft .....</b>	<b>383</b>
A. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (§ 11 WEG) .....	383
I. Inhalt der Regelung .....	384
II. Problem: Liquidation des Gemeinschaftsvermögens .....	385

B. Entziehung des Wohnungseigentums (§ 17 WEG) .....	386
I. Zuweisung des Entziehungsanspruchs zur Gemeinschaft (§ 17 Abs. 1 WEG) .....	386
II. Besonderheiten bei einer sog. Zweiergemeinschaft .....	387
III. Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs (§ 17 Abs. 1, 2 WEG) .....	388
IV. Beschlussfassung und Rechtsschutzsystem .....	391
V. Unabdingbarkeit (§ 17 Abs. 3 WEG) .....	392
VI. Rechtsfolgen (§ 17 Abs. 4 WEG) .....	392
C. Fehlende Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft (§ 9a Abs. 5 WEG) und Pflicht zur ordnungsgemäßen Finanzausstattung .....	393
D. Problemimmobilien und „Opfergrenze“; Wiederaufbau .....	393
I. Wiederaufbau (§ 22 WEG) .....	393
II. „Opfergrenze“ in Problemimmobilien/Schrottimmobilien; Aufhebungsansprüche .....	395
<b>Kapitel 13. Haftungsfragen .....</b>	<b>397</b>
A. Haftung der Gemeinschaft .....	397
I. Schadenersatzansprüche außenstehender Dritter gegen die Gemeinschaft .....	397
1. Haftungstatbestände .....	397
2. Zurechnung des Handelns von Organen und Dritten .....	398
II. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft .....	400
1. Geschützte Rechtsgüter und Anspruchsgrundlagen .....	400
2. Zurechnung von Organverhalten .....	401
3. Ersatzfähiger Schaden .....	404
B. Haftung der Wohnungseigentümer .....	404
I. Haftung gegenüber der Gemeinschaft .....	405
1. Haftungstatbestände .....	405
a) Eingeschränkte Haftung für Verletzung von Mitwirkungs- pflichten .....	405
b) Fallgruppen .....	406
2. Verschuldensmaßstab .....	407
II. Haftung der Wohnungseigentümer untereinander .....	408
1. Deliktische Ansprüche .....	408
2. Treuepflichtverletzung? .....	408
III. Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten .....	409
C. Haftung des Verwalters .....	409
I. Haftung im Innenverhältnis gegenüber dem Verband .....	409
1. Durchführung anfechtbarer Beschlüsse .....	410
2. Durchführung nichtiger Beschlüsse .....	410
3. Fassung anfechtbarer und nichtiger Beschlüsse .....	410
4. Fehlende Vorbereitung einer gebotenen Beschlussfassung .....	412
5. Verwalterpflichten nach § 27 Abs. 1 WEG .....	412
6. Verschuldensmaßstab .....	413
7. Schaden .....	414
a) Maßnahmen der Ermessensreduzierung auf Null .....	416
b) Maßnahmen mit Gestaltungsspielraum der Eigentümer hinsichtlich des „Wie“ .....	416

c) Maßnahmen mit umfassendem Gestaltungsspielraum der Eigentümer .....	417
8. Praktische Probleme bei der Anspruchs durchsetzung .....	417
II. Haftung des Verwalters gegenüber außenstehenden Dritten .....	418
III. Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern .....	419
1. Keine Leistungsansprüche gegen den Verwalter .....	419
2. Direktansprüche bei deliktischen Ansprüchen .....	419
3. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter .....	420
a) Verwaltervertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer? .....	420
b) Gegenstand der möglichen Direktansprüche .....	422
D. Haftung der Beiratsmitglieder .....	423
I. Haftung im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft .....	423
1. Haftungsgrundlagen .....	423
2. Haftungsbegründende Pflichtverletzungen .....	423
3. Verschuldensmaßstab .....	424
a) Sorgfaltspflicht .....	424
b) Haftungsprivileg in § 29 Abs. 3 WEG .....	424
4. Schaden .....	425
II. Haftung gegenüber außenstehenden Dritten .....	426
III. Haftung gegenüber Wohnungseigentümern .....	426
<b>Kapitel 14. Verfahrensrecht .....</b>	<b>429</b>
A. Zuständigkeit des WEG-Gerichts – § 43 WEG .....	429
I. Allgemeiner Gerichtsstand der WEG .....	429
II. Klagen gegen Eigentümer aufgrund quotaler Außenhaftung (§ 9a Abs. 4 S. 1 WEG) .....	430
III. Ausschließliche Gerichtsstände für WEG-Verfahren .....	430
1. § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG – Streitigkeiten der Eigentümer untereinander .....	431
2. § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG – Streitigkeiten zwischen der WEG und den Eigentümern .....	431
3. § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG – Klagen gegen den Verwalter .....	432
4. § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG – Beschlussklagen .....	432
IV. Klagen gegen Mieter .....	432
B. Schlichtungsverfahren .....	434
C. Beschlussklagen .....	435
I. System der Beschlussklagen .....	436
1. Aufgabe des einheitlichen Streitgegenstands begriffs? .....	436
2. Einführung des Verbandsprozesses .....	438
II. Allgemeine Neuerungen bei den Beschlussklagen .....	438
1. Beschlusskläger nur Wohnungseigentümer .....	438
2. Verwalter als Beschlusskläger .....	438
3. Zustellungsprobleme von Beschlussklagen .....	439
a) Verwalter als Zustellvertreter .....	439
b) Verwalterlose Gemeinschaft .....	439
c) Ausschluss des Verwalters von der Vertretung .....	440
d) Übergangsrecht .....	441
4. Informationspflicht über Beschlussklagen .....	442

a) Information durch den Verwalter .....	442
b) Informationspflichten für Eigentümer .....	444
5. Organisation der Rechtsverteidigung in verwalterlosen Gemeinschaften .....	444
6. Verbindungszwang für mehrere Beschlussklagen .....	445
7. Beteiligung der Eigentümer an Beschlussklagen .....	446
a) Verfahrensfragen beim Beitritt .....	447
b) Rechtsstellung des streitgenössischen Nebenintervenienten ..	448
c) Kostenrisiko bei Beitritt .....	449
aa) Beteiligung an den Prozesskosten (§ 101 Abs.2 ZPO) ....	449
bb) Volle Kostentragungspflicht im Unterliegensfalle.....	449
cc) Kostentragung in Sonderfällen – Vergleich, Rücknahme, Rechtsmittel .....	450
c) Beschränkung des Erstattungsanspruchs bei Beitritt auf Beklagtenseite (§ 44 Abs.4 WEG).....	451
d) Rücknahme des Beitritts? .....	452
8. Übergangsphase – Fristwahrung durch Klagen gegen die übrigen Eigentümer? .....	452
III. Änderungen bei der Beschlussanfechtungsklage .....	453
1. Anfechtung der Jahresabrechnung .....	454
2. Rechtskraftwirkungen der Beschlussanfechtungsklage .....	454
a) Bedeutung und Reichweite der Rechtskrafterstreckung .....	454
b) Problematik der fehlenden Rechtskraftwirkung gegenüber dem Verwalter .....	455
c) Bindung des Verwalters durch Streitverkündung? .....	455
aa) Verwalter als tauglicher Nebenintervent .....	456
bb) Streitverkündung durch Anfechtungskläger .....	456
cc) Streitverkündung durch den Verband .....	457
dd) Streitverkündung durch einen Wohnungseigentümer .....	458
IV. Änderungen bei der Beschlussersetzungsklage .....	459
1. Änderung der Antragvoraussetzungen? .....	459
2. Keine Änderungen der inhaltlichen Anforderungen .....	460
3. Keine Ersetzung von Vereinbarungen mehr .....	460
4. Konkurrenz zu Leistungsklagen gegen die Gemeinschaft .....	461
a) Leistungsansprüche der Eigentümer im Innenverhältnis .....	462
b) Vollstreckung von Urteilen gegen den Verband .....	462
V. Der Vergleich in Beschlussklagen .....	464
VI. Kostenfragen – Verband als Kostenschuldner .....	465
VII. Beschlussnahe Streitigkeiten .....	466
D. Änderungen bei sonstigen Klagen .....	467
I. Zustellvertretung in sonstigen Prozessen .....	467
II. Klagen wegen unzulässiger baulicher Veränderungen, Nutzungsuntersagung .....	468
1. Abwehransprüche wegen Verletzung des Gemeinschaftseigentums und des Binnenrechts .....	468
2. Abwehransprüche bezüglich des Sondereigentums .....	468
3. Stellung der Eigentümer in vom Verband geführten Prozessen ..	468
4. Vergleich durch den Verband .....	470
5. Probleme im Übergangsrecht .....	470
a) Erledigungserklärung anhängiger Verfahren .....	471

b) Parteiwechsel auf den Verband .....	471
c) Rückermächtigung des Eigentümers .....	472
d) Vollstreckung bereits titulierter Ansprüche einzelner Eigentümer .....	472
III. Prozesse gegen Bauträger .....	473
E. Actio pro societate .....	473
F. Instanzenzug .....	474
G. Streitwerte in Wohnungseigentumssachen .....	474
I. Streitwerte in Beschlussklagen .....	474
1. Streitigkeiten über Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Abrechnung .....	475
2. Beschlussklagen über bauliche Maßnahmen .....	476
3. Beschlussklagen in Bezug auf den Verwalter .....	476
4. Streitwertgrenzen .....	476
II. Streitwerte in sonstigen WEG-Verfahren .....	477
III. Übergangsrecht .....	478
IV. Beschwer in WEG-Verfahren .....	478
H. Übergangsrecht für Gerichtsverfahren .....	479
<b>Kapitel 15. Vermietete Eigentumswohnung .....</b>	<b>481</b>
A. Nutzung der vermieteten Eigentumswohnung .....	481
I. Keine Lösung der Gebrauchskonflikte durch die WEG-Reform .....	482
II. Ansprüche gegen den vermietenden Wohnungseigentümer .....	482
1. Einhaltung des Binnenrechts .....	482
2. Abwehr von Eigentumsstörungen .....	483
III. Ansprüche gegen den Mieter .....	484
1. Einhaltung des Binnenrechts .....	484
2. Vorgehen gegen konkrete Störungen .....	485
B. Betriebskostenabrechnung der vermieteten Eigentumswohnung (§ 556a Abs. 3 BGB) .....	485
I. Die Neuregelung im Überblick .....	486
II. Anwendungsbereich und abweichende Regelungen .....	486
III. Im Grundsatz maßgeblicher Verteilungsschlüssel .....	487
IV. Ausnahme nach „billigem Ermessen“? .....	488
V. Betriebskostenbegriff, Leistungs-/Abflussprinzip und Abgrenzungsfragen etc. ....	491
VI. Belegeinsicht des Mieters .....	495
VII. Besonderheiten bei der Heizkostenabrechnung .....	495
C. Duldungsanspruch von Baumaßnahmen gegen Fremdnutzer – § 15 WEG ..	496
I. Duldungsanspruch gegen alle Fremdnutzer .....	496
II. Voraussetzungen des Duldungsanspruchs .....	497
1. Anspruchsinhaber .....	497
2. Materielle Voraussetzungen des Duldungsanspruchs .....	498
a) Erhaltungsmaßnahmen .....	498
b) Bauliche Veränderungen .....	499
3. Folgen der Ankündigung .....	500
III. Prozessuale Durchsetzung des Duldungsanspruchs .....	501
IV. Abwehrmöglichkeiten des Fremdnutzers gegen die Gemeinschaft ..	504

---

V. Konkurrenz des Anspruchs aus § 15 WEG zu den Ansprüchen des Vermieters .....	505
D. Erlaubnisanspruch für Mietermaßnahmen in Sachen Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz (§ 554 BGB) .....	506
I. Anspruchsvoraussetzungen (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB) .....	506
II. Schranken (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	507
III. Abdingbarkeit .....	510
IV. Sonderfragen der vermieteten Eigentumswohnung .....	510
<b>Kapitel 16. Schicksal von Altvereinbarungen und -beschlüssen .....</b>	<b>513</b>
A. Inkrafttreten und Übergangsrecht .....	513
B. Auslegung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG) .....	513
C. Umgang mit Altbeschlüssen nach Wegfall der Beschlusskompetenz .....	515
D. Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung (§ 46 WEG) sowie Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse (§ 49 WEG) .....	516
I. Rückwirkende Heilung von Veräußerungen ohne erforderliche Zustimmung .....	516
II. Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	516
<b>Synopse WEG – WEMoG .....</b>	<b>519</b>
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>557</b>

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG