

WEG

Bärmann

15. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-76221-5
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
WEG
Kommentar


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das
Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Kommentar

von

Professor Dr. Christian Armbrüster

Freie Universität Berlin
Richter am Kammergericht a. D.

Wolfgang Dötsch

Richter am Oberlandesgericht
Köln

Professor Dr. Dr. h. c. Werner Merle

Universität Potsdam
Rechtsanwalt, Berlin

Professor Dr. Matthias Becker

Fachhochschule für Rechtspflege NRW
Bad Münstereifel

Dr. Alfred Göbel

Richter am Bundesgerichtshof
Karlsruhe

Professor Wolfgang Schneider

Dipl.-Rechtspfleger
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Dr. Martin Suilmann

Vorsitzender Richter am Landgericht
Berlin

15., vollständig aktualisierte Auflage
des von Johannes Bärmann † begründeten Werks

2023



Zitiervorschlag:

Bärmann/Bearbeiter WEG § ... Rn. ...

Es haben bearbeitet:

Armbrüster: §§ 1–9 WEG

Becker: §§ 9b, 16, 26–29 WEG

Dötsch: §§ 18–23 WEG

Göbel: §§ 43–49 WEG, § 49 GKG

Merle: §§ 24, 25 WEG

Schneider: Anh. zu § 16, §§ 30–42 WEG

Suilmann: §§ 9a, 10–15, 17 WEG


DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 76221 5

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 15. Auflage

Seit der 14. Auflage werden bei Erscheinen dieser Neuauflage mehr als vier Jahre vergangen sein. Seinerzeit wurde im Vorwort vermerkt, dass das im Jahre 1951 verabschiedete WEG mittlerweile das Stadium des Rentenalters erreicht habe. Das zum 1.12.2020 in Kraft getretene „Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz“ (WEMoG) hat nicht nur – um im Bild zu bleiben – zu einer „Verschiebung des Renteneintrittsalters“ geführt. Die damit verbundenen Änderungen erfassen nahezu alle Bereiche des Gesetzes, so dass man insoweit von einer „Wiedergeburt“ des WEG sprechen kann. Diese hat in weiten Teilen eine völlige Neukommentierung erforderlich gemacht.

Die Kernpunkte der WEG-Reform betreffen zunächst das Sachenrecht. Nach neuem Recht kann Sondereigentum nicht nur an Räumen, sondern auch an Freiflächen (§ 3 Abs. 2 WEG) begründet werden; die Raumfiktion in § 3 Abs. 3 WEG ist auf alle Stellplätze erweitert. Beschlüsse aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel sind nunmehr als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen, damit sie gegen Sondernachfolger wirken (§ 5 Abs. 4 S. 1 WEG, § 10 Abs. 3 S. 1 WEG). Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 WEG) und die Haftung des Sondernachfolgers für Geldschulden seines Vorgängers sind sogar „ausdrücklich“ im Grundbuch einzutragen (§ 7 Abs. 3 S. 2 WEG); eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt insoweit nicht mehr.

Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht jetzt bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG). Dies hat zur Folge, dass bei der Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer nach § 8 WEG zunächst eine Ein-Personen-Gemeinschaft entsteht. Die Rechte und Pflichten der „werdenden Wohnungseigentümer“ im Innenverhältnis sind jetzt in § 8 Abs. 3 WEG ausdrücklich geregelt. Im Außenverhältnis ist dem Verwalter nach § 9b Abs. 1 WEG eine umfassende Vertretungsmacht für und gegen die Gemeinschaft eingeräumt; lediglich zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen und Darlehensverträgen bedarf er einer Ermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer.

Von zentraler Bedeutung ist, dass § 18 Abs. 1 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Verwaltungsmonopol für das Gemeinschaftseigentum zuschreibt. Die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft, im Verhältnis untereinander und zum Verwalter haben sich dadurch grundlegend geändert.

Das rechtspolitische Ziel, bauliche Maßnahmen zur Einrichtung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge (E-Mobilität), zur Herstellung von Barrierefreiheit und Ermöglichung digitaler Versorgung sowie zum Schutz vor Einbrüchen zu erleichtern, ist in § 20 WEG verwirklicht. Abweichend vom alten Recht können bauliche Maßnahmen grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss gestattet werden. Auf bestimmte privilegierte Maßnahmen hat der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch (§ 20 Abs. 2 WEG). Die Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen einschließlich der Folgekosten sind jetzt gesondert in § 21 WEG geregelt. Hinsichtlich der Verteilung der sonstigen Kosten der Gemeinschaft sind die Beschränkungen der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer entfallen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG).

Vorwort

Für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung gibt es nach neuem Recht kein Quorum mehr. Durch Beschluss kann ein Wohnungseigentümer zur Einberufung der Versammlung ermächtigt werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Die Einberufungsfrist beträgt nunmehr drei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG). Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss eine Online-Teilnahme beschließen (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG). Ebenso können sie für einen einzelnen Gegenstand beschließen, dass Umlaufbeschlüsse mit Mehrheit zustande kommen (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG).

Für den Verwalter und seine Rechtsstellung ergeben sich ebenfalls zahlreiche Änderungen. Durch § 26a WEG wurde der zertifizierte Verwalter eingeführt. Die Einzelheiten zur Erlangung des Zertifikats sind in der „Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung“ (Zert-VerwV) geregelt. Abweichend vom alten Recht kann die Abberufung des Verwalters nicht mehr auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden; er kann also jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 S. 1, Abs. 5 WEG). Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG). Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 WEG generalklauselartig geregelt; der Katalog von einzelnen Aufgaben und Befugnissen nach § 27 Abs. 1 WEG aF ist entfallen.

Auch das Rechnungswesen der Gemeinschaft hat Änderungen erfahren. Die Wohnungseigentümer beschließen nicht mehr über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung. Sie beschließen lediglich über Vorschüsse zu den Kosten und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres über Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 1, Abs. 2 WEG). Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dienen lediglich der Vorbereitung der Beschlussfassung über entsprechende Zahlungspflichten. Neu ist die Verpflichtung des Verwalters, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht vorzulegen (§ 28 Abs. 4 WEG).

Für den Verwaltungsbeirat ist eine Mitgliederzahl nicht mehr vorgeschrieben (§ 29 Abs. 1 WEG). Neu geregelt ist eine Überwachungspflicht gegenüber dem Verwalter (§ 29 Abs. 2 WEG) sowie eine Haftungsbeschränkung zugunsten der Mitglieder auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (§ 29 Abs. 3 WEG).

Grundlegende Änderungen hat auch das Verfahrensrecht erfahren. Für Beschlussmängelklagen einschließlich der Beschlussersetzungsklagen (sog. Beschlussklagen) gilt nunmehr der Verbandsprozess; das heißt entsprechende Klagen einzelner Wohnungseigentümer sind nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft als Verband zu richten (§ 44 Abs. 2 WEG). Für Prozessbevollmächtigte auf Beklagtenseite ist somit die Mehrvertretungsgebühr entfallen. Dies soll durch den Wegfall der Beschränkung des Streitwertes auf das hälftige Gesamtinteresse kompensiert werden (§ 49 GKG).

Inwieweit die hier lediglich skizzierten grundlegenden Änderungen durch das WEMoG tatsächlich eine „Modernisierung“ des WEG mit sich gebracht haben, mag an dieser Stelle dahinstehen. Jedenfalls haben sich zahlreiche neue Streitfragen ergeben, die die Rechtsprechung bisher nur im Ansatz beantworten konnte. Zu denken ist etwa an die Vertretung der „verwalterlosen“ Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer, insbesondere im Passivprozess (vgl. dazu BGH NJW 2022, 3003). Über die bereits ergangene Rechtsprechung hinaus will der Kommentar der Praxis auch zu Fragen Orientierung geben, die bisher nicht höchstrichterlich geklärt sind.

Die Neukommentierung infolge des WEMoG hat dazu geführt, dass sich gegenüber der Voraufgabe der Kreis der Bearbeiter verändert hat. Auf eigenen Wunsch ausgeschieden ist *Gerald Roth*, der die Kommentierung des Verfahrensrechts und des Übergangsrechts verantwortet hatte. Ihm sei herzlich gedankt für seine vorzügliche Bearbeitung, die diesem Kommentar über mehrere Auflagen hinweg sein Gepräge gegeben hat. Seinen Part hat nunmehr *Alfred Göbel* übernommen, der die Verfahrensvorschriften (§§ 43 ff. WEG) einschließlich § 49 GKG sowie die ergänzenden Bestimmungen (§§ 46 ff. WEG) zum ganz überwiegenden Teil vollständig neu kommentiert hat. Neu hinzugekommen ist auch *Wolfgang Dötsch*, der sich der Kommentierung der umfangreichen Neuregelungen in den §§ 18–23 WEG angenommen hat.

Vorwort

Ein besonderer Dank gilt unserer Lektorin, Frau Bettina Mizler, die das Werk stets vorbildlich betreut hat.

Die Neubearbeitung bringt das Werk im Wesentlichen auf den Stand vom 1. September 2022. Für Anregungen und Kritik sind wir wie stets dankbar.

Bad Münstereifel/Berlin/Karlsruhe/Köln im Oktober 2022

*Christian Armbrüster
Matthias Becker
Wolfgang Dötsch
Alfred Göbel
Werner Merle
Wolfgang Schneider
Martin Suilmann*


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 15. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII
Gesetzestext	1

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

Teil 1. Wohnungseigentum

Abschnitt 1. Begriffsbestimmungen	19
§ 1 Begriffsbestimmungen	19
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete	71
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	79
Abschnitt 2. Begründung des Wohnungseigentums	82
§ 2 Arten der Begründung	82
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	113
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung	141
§ 4 Formvorschriften	142
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	152
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	184
§ 7 Grundbuchvorschriften	188
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts	213
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	215
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	226
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	227
Abschnitt 3. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	235
§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	235
§ 9b Vertretung	288
Abschnitt 4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	331
§ 10 Allgemeine Grundsätze	331
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft	381
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	392
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum	418
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	458
§ 15 Pflichten Dritter	483
§ 16 Nutzungen und Kosten	494
Anhang zu § 16: Sondernutzungsrechte	547
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums	580
§ 18 Verwaltung und Benutzung	600
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss	705
§ 20 Bauliche Veränderungen	808
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	953
§ 22 Wiederaufbau	1006
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	1020
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	1139

Inhaltsverzeichnis

§ 25 Beschlussfassung	1199
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	1257
§ 26a Zertifizierter Verwalter	1360
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1369
§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	1433
Anhang zu § 28: Beitragsansprüche in Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1525
§ 29 Verwaltungsbeirat	1545
Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht	1579
§ 30 Wohnungserbbaurecht	1579

Teil 2. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen zu §§ 31 ff.	1623
§ 31 Begriffsbestimmungen	1632
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1650
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1656
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1677
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1682
§ 36 Heimfallanspruch	1684
§ 37 Vermietung	1700
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1705
§ 39 Zwangsversteigerung	1716
§ 40 Haftung des Entgelts	1727
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1733
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1739

Teil 3. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen zu §§ 43 ff.	1743
§ 43 Zuständigkeit	1777
§ 44 Beschlussklagen	1811
§ 45 Fristen der Anfechtungsklage	1883

Teil 4. Ergänzende Bestimmungen

§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung	1897
§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen	1900
§ 48 Übergangsvorschriften	1904
§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1922

Erläuterungen zum Gerichtskostengesetz

Abschnitt 7. Wertvorschriften

Unterabschnitt 2. Besondere Wertvorschriften	1929
§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1929

Anhang 1. Ergänzende Vorschriften

1. WGV	1945
2. AVA	1959

Anhang 2. Gesetzmaterialien zum WEG

1. WEMoG	1963
2. BR-Drs. 75/51	1964

Sachverzeichnis	1983
-----------------------	------