

Beck'sche Kompakt-Kommentare

## Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

von  
Dr. Marcel M. Sauren

6. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

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

ISBN 978 3 406 63790 2

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

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

Sauren

Wohnungseigentumsgesetz



Beck'sche Kompakt-Kommentare

# Wohnungs- eigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und  
das Dauerwohnrecht

von

**Dr. Marcel M. Sauren**  
Rechtsanwalt und Steuerberater

6. Auflage 2014



**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 63790 2

© 2014 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: fgb · freiburger graphische betriebe GmbH & Co. KG  
Bebelstraße 11, 79108 Freiburg

Satz: ottomedien, Darmstadt  
Heimstättenweg 52

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

## Vorwort

An dieser Stelle sei zunächst wieder den Käufern der Voraufgaben gedacht, die diesen Kommentar zum wohl meist gekauften WEG-Kommentar gemacht haben. Dies liegt auch in seinem Konzept begründet, wie kein anderer Kommentar die in der Praxis wichtigen und häufigen Themen gründlich zu erörtern und umfangreiche ABC's zum schnellen Auffinden des gesuchten Problems samt Lösung zur Verfügung zu stellen.

Die Neuauflage war geprägt durch Folgerungen aus der WEG-Novelle, die zusammen mit fast 200 neuen BGH-Entscheidungen einzuarbeiten war. Eine Mammutaufgabe wie nie zuvor. Durch die geänderten Zuständigkeiten der Gerichte werden wir noch lange mit vielen neuen Justierungen der Reform und einer Flut von BGH-Entscheidungen leben müssen. Deshalb ist auch § 10 ZVG – erläutert in einem Anhang – und § 49a GKG erhalten geblieben.

Der Kommentar ist durchgehend aktualisiert, erweitert und verbessert worden und erscheint nun erstmals in der Reihe der Beck'schen Kompakt-Kommentare. Die bestehenden ABC's sind nochmals umfangreich erweitert worden. Darüber hinaus wurden zahlreiche neue ABC's aufgenommen und viele Beispiele in ABC's umgewandelt.

Für die Anwälte habe ich auch abweichende Meinungen oder Rechtsprechung erwähnt, selbst wenn sie zum Teil schon älter ist, denn wie sagte mir neulich noch eine Amtsrichterin: Sie haben Rechtsprechung zitiert, die wird dann auch gelesen. Prompt wurde der Prozess gewonnen.

Für die weitere wohlwollende Aufnahme dieses Kommentars in der Rechtsprechung, insbesondere beim Bundesgerichtshof (zB NJW 2008, 2639) und bei den Instanzgerichten (zB LG Hamburg ZMR 2011, 822) sowie bei den Standardkommentaren wie Staudinger, Bärman oder Jennißen bedanke ich mich sehr. Die Flut der Erläuterungsbücher zum WEG ist so groß, dass sie dazu zwingt, noch mehr als bisher zu selektieren. Konnten die Großkommentare berücksichtigt werden, so ist die Berücksichtigung jedes Buches oder Aufsatzes schlichtweg nicht mehr möglich.

Auf aktuelle Geschehnisse kann im Internet unter [www.dr-sauren.de](http://www.dr-sauren.de) zurückgegriffen werden.

Letztlich gilt mein Dank meiner Sekretärin, Frau Susanne Schulze, und den ungenannten Helfern.

Für Anregungen und Hinweise zum Buch bin ich stets sehr dankbar (Adresse: Brüsseler Ring 51, 52074 Aachen).

Aachen, im Juni 2014

Dr. Marcel M. Sauren

## Vorwort zur 1. Auflage

Dieser Kommentar ist aus der Erkenntnis gewachsen, daß eine relativ kleine Zahl von Problemen (zB bauliche Veränderungen, Abgrenzungen Sondereigentum – Miteigentum, Möglichkeiten der Änderung der Teilungserklärung, Kündigung des Verwalters, Notwendigkeit einer Vereinbarung anstatt eines Beschlusses, Zweckbestimmung eines Wohnungseigentums oder Teileigentums, Fragen des Sondernutzungsrechts, Fragen der Kosten und Lasten, der Heizkostenabrechnung oder der ordnungsgemäßen Verwaltung) aus dem Wohnungseigentumsgesetz die überwiegende Anzahl der in der Praxis täglich auftauchenden Fragen zu diesem Rechtsgebiet ausmacht. Dh werden diese Fragen ausführlich behandelt, besteht die Wahrscheinlichkeit, daß eine hohe Prozentzahl aller Fragen beantwortet werden kann. Erstaunlicherweise respektieren die vorhandenen Kommentare dies nicht und lassen bei Detailfragen dieser Hauptprobleme die Benutzer oft im Stich.

Im vorliegenden Kommentar ist deshalb versucht worden, durch die in ABC-Form wiedergegebenen Stichworte bei den Hauptfragen, diesen den ihnen gebührenden Vorrang zu geben. Aufgrund der Platzenge ist deshalb in anderen nicht so vorrangigen Fragen eher eine kürzere Fassung gewählt worden, die zT ins Abstrakte gehen kann. Dafür sind aber zumindest Literaturstellen und Entscheidungen wiedergegeben, in denen weitere Nachweise vorhanden sind.

Jedoch verwirklicht die Zielsetzung des Kommentars, daß in den Hauptproblemen ein guter, wenn nicht sogar – zumindest in der Rechtsprechung – erschöpfender Überblick gegeben wird.

Mein besondere Dank gilt allen, die mir bei der Verwirklichung des Buches geholfen haben. Besondere Dank gilt meiner Sekretärin Frau Dagmar Geiß.

Für Anregungen und Hinweise bin ich sehr dankbar.

Aachen, im Sommer 1989

Dr. Marcel M. Sauren

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis . . . . .	XI
--	----

### **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)**

#### **I. Teil. Wohnungseigentum**

Vorbemerkung vor § 1 . . . . .	1
§ 1 Begriffsbestimmungen . . . . .	12

#### **1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums**

Vorbemerkung vor § 2 . . . . .	30
§ 2 Arten der Begründung . . . . .	31
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum . . . . .	36
§ 4 Formvorschriften . . . . .	42
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums . . . . .	47
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums . . . . .	50
§ 7 Grundbuchvorschriften . . . . .	51
§ 8 Teilung durch den Eigentümer . . . . .	56
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher . . . . .	60

#### **2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Vorbemerkung vor § 10 . . . . .	61
§ 10 Allgemeine Grundsätze . . . . .	80
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft . . . . .	135
§ 12 Veräußerungsbeschränkung . . . . .	136
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers . . . . .	152
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers . . . . .	172
§ 15 Gebrauchsregelung . . . . .	191
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten . . . . .	227
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft . . . . .	292
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	292
§ 19 Wirkung des Urteils . . . . .	302

#### **3. Abschnitt. Verwaltung**

Vorbemerkung vor § 20 . . . . .	304
§ 20 Gliederung der Verwaltung . . . . .	305
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer . . . . .	308
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau . . . . .	355
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung . . . . .	435
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift . . . . .	467
§ 25 Mehrheitsbeschluss . . . . .	509



## Inhaltsverzeichnis

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	530
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	573
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	621
§ 29 Verwaltungsbeirat	677

### 4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht

§ 30 Wohnungserbbaurecht	694
--------------------------	-----

### II. Teil. Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen	695
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	695
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	696
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	696
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	696
§ 36 Heimfallanspruch	697
§ 37 Vermietung	697
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	697
§ 39 Zwangsversteigerung	698
§ 40 Haftung des Entgelts	698
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	698
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	699

### III. Teil. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkung vor § 43	700
§ 43 Zuständigkeit	732
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	747
§ 45 Zustellung	752
§ 46 Anfechtungsklage	758
§ 47 Prozessverbindung	761
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	763
§ 49 Kostenentscheidung	769
§ 50 Kostenerstattung	774

### Nach § 50

§ 49a GKG Wohnungseigentumssachen	778
§ 51–58 (aufgehoben)	782

### IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 (aufgehoben)	783
§ 60 Ehwohnung	783
§ 61 Veräußerung ohne Zustimmung	783
§ 62 Übergangsvorschrift	784
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	788
§ 64 Inkrafttreten	788

**Anhang**  
**Gesetz über die Zwangsversteigerung**  
**und die Zwangsverwaltung (Auszug)**

§ 10 ZVG Rangordnung der Rechte .....	789
Sachverzeichnis .....	801