

WEG

Wohnungseigentumsgesetz

Bearbeitet von

Gesamtherausgeber: Prof. Dr. Beate Gsell, Prof. Dr. Wolfgang Krüger, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D., Prof. Dr. Stephan Lorenz, und Prof. Dr. Christoph Reymann, LL.M. Eur., Notar, Bearbeitet von Dr. Melanie Falkner, Notarin, Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Gernot Hermann, Richter am Oberlandesgericht, Ulrich Karkmann, Vorsitzender Richter am Landgericht, Dr. Maximilian Müller, Richter am Landgericht, Dr. Hendrik Schultzky, Richter am Landgericht, und Prof. Dr. Dominik Skauradzun

1. Auflage 2019. Buch. XX, 1501 S. Hardcover

ISBN 978 3 406 72888 4

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

beck-online.GROSSKOMMENTAR WEG

Gesamtherausgeber

Dr. Beate Gsell

Professorin an der Ludwig-Maximilians-Universität München

Dr. Wolfgang Krüger

Vors. Richter am Bundesgerichtshof a.D.
Honorarprofessor an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Dr. Stephan Lorenz

Professor an der Ludwig-Maximilians-Universität München

Dr. Christoph Reymann, LL.M. Eur.

Notar in Neustadt bei Coburg
Professor an der Privaten Universität im Fürstentum Liechtenstein

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-online.GROSSKOMMENTAR WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Herausgeber

Dr. Wolfgang Krüger

Vors. Richter am Bundesgerichtshof a.D.
Honorarprofessor an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

beck-shop.de
2019
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag:
BeckOGK/*Bearbeiter* WEG § ... Rn. ...



www.beck.de

ISBN 978 3 406 72888 4

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Kösel GmbH & Co. KG
Am Buchweg 1, 87452 Altusried-Krugzell

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark

Umschlaggestaltung: X-Design, München (www.x-designnet.de)

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

Die Bearbeiter

- Dr. Melanie Falkner* Notarin in Ochsenfurt
Dr. David Greiner Rechtsanwalt in Tübingen
Gernot Hermann Richter am Oberlandesgericht München
Ulrich Karkmann Vorsitzender Richter am Landgericht Frankfurt (Oder)
Dr. Maximilian Müller Richter am Landgericht Berlin
Dr. Hendrik Schultzky Richter am Oberlandesgericht Nürnberg
Andreas Schulz Richter am Saarländischen Oberlandesgericht
Dr. Dominik Skauradszun ... Professor an der Hochschule Fulda

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Im Einzelnen haben bearbeitet

§§ 1–4	Dr. Maximilian Müller
§§ 5–9	Dr. Hendrik Schultzky
§ 10	Dr. Melanie Falkner
§§ 11, 12	Dr. Dominik Skauradszun
§§ 13–16	Dr. Melanie Falkner
§§ 17–19	Dr. Dominik Skauradszun
§§ 20–22	Ulrich Karkmann
§§ 23–25	Gernot Hermann
§§ 26, 27	Dr. David Greiner
§ 28	Gernot Hermann
§ 29	Dr. David Greiner
§§ 30–42	Andreas Schulz
§§ 43–50	Ulrich Karkmann
§§ 61–64	Ulrich Karkmann

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort des Herausgebers

„Es ist nicht abschließend geklärt, wie das Wohnungseigentum in die Systematik des allgemeinen Zivilrechts eingeordnet werden kann.“ Dieses Zitat (*Müller § 1 Rn. 32*) aus dem hier vorzustellenden Werk beschreibt recht treffend die Schwierigkeiten, mit denen das Wohnungseigentumsrecht aufwartet. Ein bisschen Sachenrecht, ein bisschen Gesellschaftsrecht, und nicht selten passt alles nicht so zusammen, wie man es gerne hätte. Symptomatisch dafür mag sein, dass, nachdem der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs im Jahre 2001 die (Teil-)Rechtsfähigkeit der (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts „entdeckt“ hatte, der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs im Jahre 2005 „herausfand“, dass auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (teil-)rechtsfähig sei. In den Jahrzehnten davor hatte man das – bei gleicher Gesetzeslage – noch anders gesehen. Was das Wohnungseigentumsrecht angeht, so hat der Gesetzgeber die Idee des Bundesgerichtshofs 2007 im Rahmen einer WEG-Novelle legitimiert.

Durch die Ausgestaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft als einer eigenständigen Rechtsperson sind die Probleme in der Anwendung des Gesetzes nicht weniger, sondern nur andere geworden. Weitgehend positiv bewertet wird die Haftungsverlagerung von einer gesamtschuldnerischen Haftung der Eigentümer zu einer Haftung des Verbandes. Das neue Rechtsgebilde gibt aber auch Anlass für neue kontroverse Diskussionen. Gestritten wird schon darüber, ob es sich bei der Rechtsfähigkeit „im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG) um eine partielle oder um eine nur im Innenverhältnis beschränkte Rechtsfähigkeit handelt. Ferner gibt es eine neue Rechtsbeziehung zwischen der Gemeinschaft und jedem einzelnen Wohnungseigentümer, wobei der Pflichtenkreis im Einzelnen umstritten ist. Dazu kommt, dass der Verband neben eigenen Rechten und Pflichten eine Ausübungsbefugnis für fremde Rechte, Rechte der Wohnungseigentümer, zuerkannt bekommen hat (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG) und in diesem Rahmen zudem zwischen einer geborenen und einer gekorenen Ausübungsbefugnis zu unterscheiden ist. Man kann sich vorstellen, dass diese Regelungen eine Quelle für streitige Beurteilungen darstellen, wie auch generell eine Grenzziehung der möglichen Tätigkeiten einer Wohnungseigentümergemeinschaft schwierig ist. *Commichau* schreibt im Münchener Kommentar zum BGB treffend: „Die sich aus der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft in Zukunft noch ergebenden Fragen ... wurden und werden von Rspr. und Literatur ergiebig bearbeitet.“

Und es sind nicht nur diese Fragen, die den Rechtsanwender vor erhebliche Hürden stellen können. Allein die Besonderheit, dass dem Wohnungseigentümer sowohl Sondereigentum als auch Miteigentum zugeordnet ist, schafft eine kaum zu überblickende Fülle von Abgrenzungsschwierigkeiten: was gehört zum Sondereigentum, was zum gemeinschaftlichen Eigentum. Inwieweit ist er allein zuständig, wenn es etwa um Erhaltung, Instandsetzung oder Umgestaltung der Eigentumswohnung geht und inwieweit und in welcher Weise sind die übrigen Wohnungseigentümer zu beteiligen? Die Beispiele für die Kompliziertheit und Komplexität des Wohnungseigentumsrechts ließen sich leicht vermehren.

Gradmesser für die Bedeutung des Wohnungseigentumsrechts in unserer Zeit ist die Häufigkeit, mit der der zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs mit dieser Materie befasst ist. Vor der WEG-Novelle im Jahre 2007 konnte der Bundesgerichtshof nur im sog. Vorlageverfahren in Divergenzfallen zur Entscheidung angerufen werden. Das waren im Jahr kaum mehr als fünf oder sechs Verfahren. Mit der Entscheidung des Gesetzgebers, das allgemeine Zivilprozessrecht auf Verfahren in Wohnungseigentumssachen anzuwenden, hat sich das schlagartig geändert. Zunächst schränkte der Verzicht auf den Rechtsbehelf der Nichtzulassungsbeschwerde den Rechtsweg zum Bundesgerichtshof ein; eine Revision fand nur statt, wenn das Berufungsgericht sie zugelassen hatte. Seit dem 1.1.2016 ist diese Schranke gefallen. Seitdem haben sich die Eingänge mehr als verdoppelt. Ihr Anteil an den Revisionen und Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren, mit denen der V. Zivilsenat befasst ist, liegt nun bei etwa einem Viertel.

Vorwort des Herausgebers

Angesichts dieses Befundes ist der Rechtsanwender auf eine verlässliche Kommentierung des sperrigen Rechtsgebiets angewiesen. Diesem Bedürfnis will der vorliegende Kommentar abhelfen. Er ist Teil des **beck-online.Grosskommentars zum Zivilrecht**, der es sich zum Ziel gesetzt hat, dem Nutzer eine wissenschaftlich vertiefte, zugleich aber an den Anforderungen der Praxis ausgerichtete Kommentierung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und seiner Nebengesetze zur Verfügung zu stellen, die durch eine vierteljährliche Aktualisierung stets auf der Höhe der Zeit ist. Ein Spezifikum des Kommentars ist, dass die Erläuterungen auf drei Ebenen stattfinden. In einem kurzen Überblick wird der Regelungsbereich der Vorschrift mit ihren Problemfeldern vorgestellt (Überblicksebene). Es folgt die klassische Kommentierung (Standardebene). Und auf der Detailebene finden sich zu einzelnen Aspekten vertiefende Erläuterungen, Vertragsmuster, Praxishinweise u. ä. Verlinkungen zwischen den Ebenen erlauben einen schnellen Wechsel und erhöhen die Nutzbarkeit.

Der vorliegende Sonderband aus dem **beck-online.Grosskommentar zum Zivilrecht** ist auf dem Stand vom 1.12.2018.

Karlsruhe im Dezember 2018

Prof. Dr. Wolfgang Krüger

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a. D.



Inhaltsverzeichnis

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

I. Teil Wohnungseigentum

§ 1	Begriffsbestimmungen	3
-----	----------------------------	---

1. Abschnitt Begründung des Wohnungseigentums

§ 2	Arten der Begründung	110
§ 3	Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	215
§ 4	Formvorschriften	241
§ 5	Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	254
§ 6	Unselbständigkeit des Sondereigentums	296
§ 7	Grundbuchvorschriften	308
§ 8	Teilung durch den Eigentümer	329
§ 9	Schließung der Wohnungsgrundbücher	341

2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10	Allgemeine Grundsätze	348
§ 11	Unaflöslichkeit der Gemeinschaft	542
§ 12	Veräußerungsbeschränkung	551
§ 13	Rechte des Wohnungseigentümers	572
§ 14	Pflichten des Wohnungseigentümers	607
§ 15	Gebrauchsregelung	633
§ 16	Nutzungen, Lasten und Kosten	679
§ 17	Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	770
§ 18	Entziehung des Wohnungseigentums	774
§ 19	Wirkung des Urteils	789

3. Abschnitt Verwaltung

§ 20	Gliederung der Verwaltung	797
§ 21	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	800
§ 22	Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	847
§ 23	Wohnungseigentümerversammlung	893
§ 24	Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	945
§ 25	Mehrheitsbeschuß	1003
§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters	1041
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1211
§ 28	Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1261
§ 29	Verwaltungsbeirat	1326

4. Abschnitt Wohnungserbaurecht

§ 30	Wohnungserbaurecht	1338
------	--------------------------	------

II. Teil Dauerwohnrecht

§ 31	Begriffsbestimmungen	1347
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung	1352
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts	1356
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1360
§ 35	Veräußerungsbeschränkung	1362
§ 36	Heimfallanspruch	1363
§ 37	Vermietung	1367

Inhaltsverzeichnis

§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis	1369
§ 39	Zwangsvorsteigerung	1371
§ 40	Haftung des Entgelts	1373
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1375
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts	1377

III. Teil Verfahrensvorschriften

§ 43	Zuständigkeit	1380
§ 44	Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1391
§ 45	Zustellung	1397
§ 46	Anfechtungsklage	1404
§ 46a	aufgehoben	1431
§ 47	Prozessverbindung	1431
§ 48	Beiladung, Wirkung des Urteils	1434
§ 49	Kostenentscheidung	1442
§ 50	Kostenerstattung	1450

§§ 51–58 [aufgehoben]

§§ 51–58	aufgehoben	1453
----------	------------------	------

IV. Teil Ergänzende Bestimmungen

§ 59	aufgehoben	1454
§ 60	aufgehoben	1454
§ 61	Veräußerung ohne Zustimmung	1454
§ 62	Übergangsvorschrift	1455
§ 63	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1458
§ 64	Inkrafttreten	1459

Sachverzeichnis	1461
-----------------------	------

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG