

Wohnungseigentumsgesetz

Kommentar

von

Dr. Lothar Briesemeister, Dr. Wolfgang Gottschalg, Prof. Dr. Wolfgang Lüke, Prof. Dr. Heinz-Peter Mansel, Dr. Gerhard Maus, Wolfgang Wilhelmy, Hermann Weitnauer, Carl Wirths

9., wesentlich ergänzte und erweiterte Auflage

[Wohnungseigentumsgesetz – Briesemeister / Gottschalg / Lüke / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Zivil- und Zivilverfahrensrecht allgemein](#) – [Wohnungseigentumsrecht](#) – [Zivilrecht](#) – [Zivilrecht](#) – [Zivilrecht](#)

Verlag Franz Vahlen München 2004

Verlag Franz Vahlen im Internet:

www.vahlen.de

ISBN 978 3 8006 2685 4

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Schrifttumsverzeichnis	XXIII
Gesetzestext	1
Kommentar	27
I. TEIL. WOHNUNGSEIGENTUM	
Vorbemerkung	27
§ 1 Begriffsbestimmungen	67
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	
§ 2 Arten der Begründung	85
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	86
Nach § 3: Bauherrenmodelle und „Bauerrichtungsverträge“	133
§ 4 Formvorschriften	145
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	149
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	165
§ 7 Grundbuchvorschriften	168
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	185
Nach § 8: Der Vertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung und verwandte Probleme	195
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	243
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
§ 10 Allgemeine Grundsätze	249
Nach § 10: Die „verdende“ (faktische) Wohnungseigentümerge- meinschaft	295
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	302
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	305
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	320
Nach § 13: Probleme der Vermietung von Eigentumswohnungen	329
§ 14 Pflichten der Wohnungseigentümer	337
§ 15 Gebrauchsregelung	345
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	380
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	415
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	417
§ 19 Wirkung des Urteils	424
3. Abschnitt. Verwaltung	
Vorbemerkung	429
§ 20 Gliederung der Verwaltung	432
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	434
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	464

Inhalt

§ 23	Wohnungseigentümerversammlung	493
§ 24	Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	522
§ 25	Mehrheitsbeschuß	536
§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters	557
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	585
§ 28	Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	613
§ 29	Verwaltungsbeirat	644
<i>4. Abschnitt. Wohnungserbaurecht</i>		
§ 30	651

II. TEIL. DAUERWOHNRECHT

Vorbemerkungen	661	
§ 31	Begriffsbestimmungen	676
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung	681
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts	686
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten ..	692
§ 35	Veräußerungsbeschränkung	694
§ 36	Heimfallanspruch	695
§ 37	Vermietung	700
§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis	702
§ 39	Zwangsversteigerung	706
§ 40	Haftung des Entgelts	712
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	717
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts	719

III. TEIL. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

1. Abschnitt. Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen

§ 43	Entscheidung durch den Richter	721
<i>Nach § 43: Verfahren in Wohnungseigentumssachen</i>		761
§ 44	Allgemeine Verfahrensgrundsätze	783
§ 45	Rechtsmittel, Rechtskraft	790
§ 46	Verhältnis zu Rechtsstreitigkeiten	813
§ 46a	Mahnverfahren	817
§ 47	Kostenentscheidung	822
§ 48	Kosten des Verfahrens	831
§ 49	(aufgehoben)	840
§ 50	Kosten des Verfahrens vor dem Prozeßgericht	841

2. Abschnitt. Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten

§ 51	Zuständigkeit für die Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums	843
§ 52	Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten über das Dauerwohnrecht	844

Inhalt

3. Abschnitt. Verfahren bei der Versteigerung des Wohnungseigentums	
Vorbemerkung	847
§ 53 Zuständigkeit, Verfahren	848
§ 54 Antrag, Versteigerungsbedingungen	849
§ 55 Terminsbestimmung	851
§ 56 Versteigerungstermin	852
§ 57 Zuschlag	853
§ 58 Rechtsmittel	855

IV. TEIL. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

§ 59 Ausführungsbestimmungen für die Baubehörden	857
§ 60 Ehewohnung	858
§ 61 [Heilung von Erwerbsvorgängen]	859
§ 62 (aufgehoben)	860
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	861
§ 64 Inkrafttreten	862

Anhänge

Anhang I. Förderung des Wohnungseigentums	865
I. Förderung des Wohnungseigentums	865
1. Förderung der Herstellung/Anschaffung von eigengenutztem Wohnungseigentum	866
2. Ansparförderung	869
II. Steuerrechtliche Fragen des WEG	870
1. Bewertung des Wohneigentums für steuerrechtliche Zwecke	870
2. Einzelne Steuerarten	872
III. Steuerrechtliche Fragen des Dauerwohnrechts	880
Anhang II. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 28 WEG)	883
I. Allgemeine Prüfungsgrundlagen	883
II. Wirtschaftsplan	884
III. Jahresabrechnung	887
1. Gesamtabrechnung	891
2. Einzelabrechnung	912
IV. Schlussbemerkung	919
V. Fallbeispiele	920
1. Fallbeispiel I: Durchlaufende Posten	920
2. Fallbeispiel III: Bereits eingegangene Verpflichtungen	923
3. Fallbeispiel III: Eigentümerwechsel	923
4. Fallbeispiel IV: Verbrauchsunabhängige Kosten	926
Anhang III. Ausführungsvorschriften	931
1. Allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Ausstellung von Bescheinigungen über die Abgeschlossenheit	931

Inhalt

2. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV)	935
3. Geschäftliche Behandlung von Angelegenheiten die unter das Wohnungseigentumsgesetz fallen	954
4. Landesrechtliche Vorschriften aufgrund des § 10 WGBV	956
5. Überleitungsvorschriften zum früheren saarländischen WEG	957
Anhang IV. Sondervorschriften für das Beitrittsgebiet	959
1. Einigungsvertrag mit Ergänzungen – Auszug –	959
2. Sachenrechtsbereinigungsgesetz/Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz – SachenRÄndG)	961
3. Grundstücksverkehrsordnung (GVO) in der Fassung des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz – RegVBG)	963
4. Gesetz über Altschuldenhilfen für kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vom 23. Juni 1993 (Altschuldenhilfe-Gesetz)	965
Sachregister	967