

Berliner Kommentare

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

mit weiterführenden Vorschriften

Kommentar

Von

Thomas Spielbauer

Vizepräsident des Landgerichts München I a.D.,

Michael Then

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, München

und

Christian Spielbauer

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht, München

3., neu bearbeitete und erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
ESV.info/978 3 503 17082 1

Zitiervorschlag:

Spielbauer/Then, WEG, § ... Rn. ...

1. Auflage 2008
2. Auflage 2012
3. Auflage 2017

ISBN 978 3 503 17082 1

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2017
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft
für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und
entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der
US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus 8,5/9,5 Candida.

Satz: multitext, Berlin
Druck und Bindung: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort

Seit dem Erscheinen der zweiten Auflage des Kommentars Anfang 2012 hat es zwar kaum gesetzliche Änderungen gegeben. Das Wohnungseigentumsrecht hat sich in dieser Zeit aber wiederum einer lebhaften Rechtsprechung erfreut. So sind etwa 1000 wohnungseigentumsrechtliche Entscheidungen der Instanzgerichte veröffentlicht. Der BGH hat in weit über 100 Entscheidungen das Wohnungseigentumsrecht fortentwickelt. Er hat beispielsweise im verfahrensrechtlichen Bereich geklärt, dass eine Anfechtungsklage nicht gegen die Mitglieder der Untergemeinschaft, sondern immer gegen alle Eigentümer der Gesamtgemeinschaft zu erheben ist. Gegebenenfalls muss das Gericht bei einer Anfechtungsklage dem Verwalter aufgeben, eine Eigentümerliste vorzulegen. Zudem hat der V. Senat etwa seine Rechtsprechung zur „Demnächst-Zustellung“ der Rechtsprechung des VII. Senats angepasst. Geklärt ist auch, dass die Gemeinschaft bei gemeinschaftsbezogenen Pflichten passiv prozessführungsbefugt ist. Im materiell-rechtlichen Bereich wurde vom BGH beispielsweise festgestellt, dass der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung nicht verjährt. Ein Eigentümer kann aber keinen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter Instandsetzung geltend machen, wenn er vorherige Beschlüsse über das Zurückstellen der Maßnahme nicht angefochten hat. Andererseits können sich Eigentümer, die einer dringenden Sanierung nicht zustimmen, schadensersatzpflichtig machen. Führt ein Eigentümer eigenmächtig eine Sanierung durch, ist die Kostenerstattung möglicherweise eingeschränkt. Das Verbot, Eigentümern durch Beschluss neue Pflichten aufzuerlegen, gilt auch bei einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung. Geklärt ist auch, dass die Gemeinschaft, die regelmäßig als Verbraucher zu behandeln ist, einen Kredit aufnehmen kann, wobei aber strenge Anforderungen an den Beschluss gestellt werden. Der BGH hat sich mit der Abgrenzung von baulichen Veränderungen, Modernisierungen und modernisierender Instandhaltung befasst und die Beschlusskompetenz zur Anschaffung von Rauchwarnmeldern bejaht. Wenn Ansprüche wegen Störung des Gemeinschaftseigentums vergemeinschaftet sind, können sie nicht mehr von einzelnen Eigentümern geltend gemacht werden. Obgleich der BGH seine Rechtsprechung zum Wirtschaftsplan und zur Jahresabrechnung, etwa die Darstellung von periodenfremden Zahlungen, weitergeführt hat, bestehen nach wie vor große Unsicherheiten in diesem Bereich.

Die dritte Auflage des Kommentars berücksichtigt diese Entwicklung der Rechtsprechung zum WEG-Recht. Umfassend werden alle Fragen zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan anhand der aktuellen Rechtsprechung insbesondere des BGH behandelt. Der Kommentar enthält hilfreiche Muster für Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen, die ausführlich erläutert werden. Dabei werden auch praxisrelevante und schwierige Vorgänge (wie etwa die Finanzierung einer großen Sanierungsmaßnahme teilweise aus Sonderumlage, teilweise aus Rücklagenauflösung und teilweise über den laufenden Haushalt) dargestellt.

Um allen, die bereits mit der zweiten Auflage vertraut sind, die Arbeit mit der dritten Auflage zu erleichtern, wurden der Aufbau und die Struktur der Kommentierung sowie die jeweiligen Randnummern weitestgehend nicht verändert. Die dritte Auflage soll Notaren, Rechtsanwälten, Richtern, Verwaltern sowie interessierten Verwaltungsbeiräten und Eigentümern wiederum eine aktuelle und zuverlässige Unterstützung bei der Anwendung des Gesetzes bieten. Wir hoffen, dass uns dies gelungen ist. Der Kommentar befindet sich im Wesentlichen auf dem Stand Anfang Mai 2016. Die Autoren, in deren Team Rechtsanwalt Christian Spielbauer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Strafrecht, neu aufgenommen wurde, sind für sachdienliche Kritik und Anregungen dankbar.

München, September 2016

Thomas Spielbauer
Michael Then
Christian Spielbauer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	9
Literaturverzeichnis	15
A. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	17
B. Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz	43
I. Teil Wohnungseigentum	43
§ 1 Begriffsbestimmungen	43
1. Abschnitt Begründung des Wohnungseigentums	55
§ 2 Arten der Begründung	55
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	65
§ 4 Formvorschriften	86
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	93
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	119
§ 7 Grundbuchvorschriften	126
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	140
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	150
2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	155
§ 10 Allgemeine Grundsätze	155
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	218
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	222
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	235
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	275
§ 15 Gebrauchsregelung	339
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	374
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	446
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	449
§ 19 Wirkung des Urteils	460
3. Abschnitt Verwaltung	466
§ 20 Gliederung der Verwaltung	466
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	472
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	564
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	607
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	655
§ 25 Mehrheitsbeschluss	718
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	741
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	791
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	837
§ 29 Verwaltungsbeirat	1002
4. Abschnitt Wohnungserbbaurecht	1019
§ 30 Wohnungserbbaurecht	1019

II. Teil Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	1025
§ 31 Begriffsbestimmungen	1025
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1031
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1035
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1040
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1043
§ 36 Heimfallanspruch	1045
§ 37 Vermietung	1049
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1051
§ 39 Zwangsversteigerung	1053
§ 40 Haftung des Entgelts	1056
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1059
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1062
III. Teil Verfahrensvorschriften	1065
Vor § 43	1065
§ 43 Zuständigkeit	1092
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	1124
§ 45 Zustellung	1132
§ 46 Anfechtungsklage	1144
§ 47 Prozessverbindung	1174
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	1179
§ 49 Kostenentscheidung	1191
§ 50 Kostenerstattung	1202
§§ 51 bis 58, § 59	1207
IV. Teil Ergänzende Bestimmungen	1209
§ 60 Ehewohnung	1209
§ 61 Veräußerung von Wohnungseigentum ohne gemäß § 12 erforderliche Zustimmung	1209
§ 62 Übergangsvorschrift	1211
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1218
§ 64 Inkrafttreten	1218
C. Weiterführende Vorschriften	1219
§ 49a GKG Wohnungseigentumssachen	1219
§ 10 ZVG Rangordnung der Rechte	1237
§ 45 ZVG Feststellung des geringsten Gebotes	1246
§ 52 ZVG Bestehenbleibende Rechte	1248
§ 156 ZVG Öffentliche Lasten; Verteilungstermin	1249
Änderung des Vergütungsverzeichnisses RVG-VV	1250
D. Anhänge	1253
Stichwortverzeichnis	1271