Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 14. Auflage V
Inhaltsübersicht VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XLI
Gesetzestext 1

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

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen 21
I. Normzweck 23
II. Überblick 24
III. Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1) 26
1. Wohnungseigentum (Abs. 2) 26
2. Teileigentum (Abs. 3, 6) 27
3. Verbindung von Wohnungs- und Teileigentum 28
4. Unterlassene Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum 28
5. Rechtsnatur der Bestimmung als Wohnungs- oder Teileigentum (sog. Zweckbestimmung iwS) 29
6. Unzulässiger Gebrauch 31
7. Fehlerhafte Eintragung als Wohnungs- oder Teileigentum 31
8. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt 31
9. Verbindung von Teileigentum mit Sondernutzungsrecht an Wohnung 33
IV. Verbindung von Sondereigentum mit mehreren Grundstücken (Abs. 4) .. 34
V. Gemeinschaftliches Eigentum (Abs. 5) 34
1. Umfang 34
2. Überbau 35
3. Nachträgliche Änderung der Grundstücksgröße 37
VI. Verfügungen über Wohnungseigentum als Ganzes 38
1. Überblick 38
2. Veräußerung 39
3. Vereinigung, Zuschreibung und Unterteilung 45
4. Vererbung 46
5. Belastung 47
6. Dereliktion 57
7. Aufhebung von Wohnungseigentum 58
VII. Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes 58
1. Buchersitzung (§ 900 BGB) 58
2. Erwerb auf Grund Ausschlussurteils (§ 927 BGB) 59
VIII. Verfügungen über das Grundstück 59
1. Überblick 59
2. Belastung 59
IX. Eigentumsschutz 60
1. Überblick 60

2. Herausgabeansprüche (§§ 985, 1007 BGB) 61
3. Ansprüche auf Nutzungsersatz (§§ 987–993 BGB) 61
4. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 1004 BGB) 61
5. Ansprüche auf Schadensersatz 63
6. Aufopferungsanspruch 64
7. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch 64
X. Besitzschutz 65
1. Überblick 65
2. Besitzverhältnisse 66
3. Ansprüche aus Besitz (§§ 861, 862 BGB) 66
XI. Zwangsvollstreckung und Insolvenz 66
1. Zwangsvollstreckung 66
2. Insolvenz 70

Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete 70
I. Überblick 70
II. Mieterschutz 70
III. Grenzen des zulässigen Gebrauchs durch Mieter 76
IV. Instandsetzungsansprüche des Mieters 77
V. Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen Mieter 77

Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz 77
I. Versicherungsschutz für die Wohnungseigentümer 77
II. Versicherungsschutz für die Wohnungseigentümergemeinschaft 78
III. Versicherungsschutz für den Verwalter 79
IV. Versicherungsschutz für den Beirat 79

1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung 79
I. Normzweck 81
II. Motive für die Begründung von Wohnungseigentum 82
III. Die zwei Begründungsarten 83
1. Überblick 83
2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede 83
3. Wahlmöglichkeit 84
4. Kombination der Begründungsarten 84
5. Erforderliche Rechtsgeschäfte 84
IV. Zustimmungserfordernisse 84
1. Grundsatz 84
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse 84
3. Privatrechtliche Zustimmungserfordernisse 86
V. Entstehung des Wohnungseigentums 89
VI. Entstehung der Gemeinschaft 90
VII. Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft 90
VIII. Weitere Rechtsfolgen 90
1. Auswirkungen auf Mietverhältnisse über Wohnraum 90
2. Grundpfandrechte 91
3. Dingliches Wohnrecht 91
4. Vorkaufsrecht 91
5. Rangvorbehalt 91
6. Vollstreckungsklausel 91
7. Grunderwerbsteuer 91

IX. Teilungserklärung/Teilungsvertrag und Gemeinschaftsordnung 91
1. Überblick 91
2. Inhaltskontrolle 92
X. Gründungsmängel 93
1. Fehlerhafte Wohnungseigentümergemeinschaft 93
2. Fehlerhafte Begründung von Sondereigentum; isolierter Miteigentumsanteil 94
XI. Unmöglichkeit der Bauausführung 96
XII. Planabweichende Bauausführung 96
1. Örtliche Verschiebung des Gebäudestandorts 96
2. Extreme Abweichung 97
3. Verschiebung ganzer Räume 97
4. Abweichende Errichtung von Trennwänden 97
5. Errichtung zusätzlicher Räume 99
XIII. Nachträgliche bauliche Änderung des Gebäudes 99
XIV. Nachträgliche Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses 99
1. Änderung der Miteigentumsanteile 99
2. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt 101
3. Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit 101
4. Vereinigung/Zuschreibung 106
5. Isolierte Neuzuteilung bestehenden Sondereigentums 106
6. Änderungsvollmacht und Änderungsvorbehalt 107
7. Unschädlichkeitszeugnis 108
8. Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses 108
XV. Änderung des Inhalts des Sondereigentums 109
XVI. Internationales Privatrecht 109
1. Sachstatut 109
2. Schuldstatut 109
3. Formstatut 110
4. Rechts- und Geschäftsfähigkeitsstatut 110

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum 110
I. Normzweck 112
II. Einräumung von Sondereigentum (Abs. 1) 112
1. Überblick 112
2. Sachenrechtliche Grundlagen 112
3. Voraussetzungen der Einräumung von Sondereigentum 113
4. Gutglaubensschutz, §§ 892 ff. BGB 120
5. Gründungsmängel bezüglich Sondereigentum 122
6. Gleichzeitige Errichtung der Gemeinschaftsordnung 122
III. Abgeschlossenheit (Abs. 2 S. 1) 122
1. Überblick 122
2. Sollvorschrift 123
3. Generelle inhaltliche Anforderungen 123
4. Zusätzliche Anforderungen für Wohnungen 127
5. Sonstige Räume 128
6. Nachträgliche Aufhebung der tatsächlichen Abgeschlossenheit 128
7. Abgeschlossenheitserfordernis bei nachträglicher Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses 128
8. Abgeschlossenheitserfordernis bei Änderung der Zweckbestimmung iwS 129
IV. Garagenstellplätze (Abs. 2 S. 2) 129
1. Normzweck 129

2. Anwendungsbereich 129
3. Dauerhafte Markierungen 130
4. Kennzeichnung in der Teilungserklärung 131
V. Weitere Fragen 131
1. Rangverhältnisse 131
2. Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft 131
3. Nachträgliche Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses 131

Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung 132
I. Außenhaftung 132
II. Innenhaftung 132

§ 4 Formvorschriften 132
I. Normzweck 133
II. Anwendungsbereich 134
1. Begründung von Wohnungseigentum 134
2. Bestehendes Wohnungseigentum 134
III. Einigung und Eintragung (Abs. 1) 136
1. Einigung 136
2. Eintragung im Grundbuch 136
3. Reihenfolge von Einigung und Eintragung 137
IV. Formerfordernisse (Abs. 2 S. 1, Abs. 3) 137
1. Einigung (Abs. 2 S. 1) 137
2. Verpflichtungsgeschäft (Abs. 3) 138
V. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Einigung (Abs. 2 S. 2) 140
1. Reichweite des Ausschlusses 140
2. Rechtsfolgen 140
3. Gestaltungsalternativen 140
VI. Zustimmungserfordernisse 140
VII. Sonstige Wirksamkeitserfordernisse 141
VIII. Rechtsfolgen 141
1. Einräumung von Sondereigentum 141
2. Aufhebung von Sondereigentum 141
3. Gründungsmängel 142
IX. Vormerkungsfähigkeit 142

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums 143
I. Normzweck 144
II. Überblick 145
III. Gegenstand des Sondereigentums (Abs. 1) 145
1. Die gem. § 3 Abs. 1 bestimmten Räume 145
2. Wesentliche Gebäudebestandteile 147
IV. Zwingendes Gemeinschaftseigentum (Abs. 2) 149
1. Überblick 149
2. Voraussetzungen 150
V. Einzelfälle zur Raumeigenschaft und zur Sondereigentumsfähigkeit 153
VI. Vereinbartes Gemeinschaftseigentum (Abs. 3) 166
VII. Inhalt des Sondereigentums (Abs. 4) 167
1. Vereinbarung gem. Abs. 4 S. 1 167
2. Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter (Abs. 4 S. 2, 3) 167

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums 171
I. Normzweck 171

II. Abs. 1 ... 172
1. Anwendungsbereich ... 172
2. Gesamtwirkung einer Verfügung über Wohnungseigentum als Ganzes 172
III. Ausnahmen zu Abs. 1 ... 172
1. Isolierte Neuzuteilung von Sondereigentum ... 172
2. Isolierte Korrektur der Miteigentumsanteile ... 173
3. Isolierter Miteigentumsanteil ... 174
IV. Erstreckung von Rechten am Miteigentumsanteil (Abs. 2) ... 174
V. Weitere Einzelheiten ... 174
1. Gutglaubensschutz in Bezug auf einzelne Elemente ... 174
2. Vermietetes Sondereigentum ... 174
3. Verhältnis zu § 11 ... 174
4. Beendigung der Untrennbarkeit ... 175

§ 7 Grundbuchvorschriften ... 175
I. Normzweck ... 177
II. Überblick ... 177
III. Grundregel: Eigenes Grundbuchblatt (Abs. 1) ... 177
1. Sonderregel zu gewöhnlichem Miteigentum ... 177
2. Buchungsgegenstand ... 178
3. Art der Eintragung ... 180
4. Inhalt der Eintragung ... 181
5. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (Abs. 3) ... 185
6. Form der Eintragung ... 186
7. Bekanntmachung der Eintragung ... 187
8. Schließung des Grundbuchs des Grundstücks ... 187
IV. Ausnahme: Gemeinschaftliches Grundbuchblatt (Abs. 2) ... 188
V. Voraussetzungen der Eintragung ... 188
1. Eintragungsantrag ... 188
2. Eintragungsbewilligung ... 188
3. Aufteilungsplan (Abs. 4 S. 1 Nr. 1) ... 189
4. Abgeschlossenheitsbescheinigung (Abs. 4 S. 1 Nr. 2) ... 194
VI. Zuständigkeit von Sachverständigen (Abs. 4 S. 3 bis 6) ... 196
VII. Teileigentumsgrundbuch (Abs. 5) ... 197

Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts ... 198
I. Überblick ... 198
II. Abgeschlossenheit ... 198
III. Teilungserklärung ... 199
IV. Aufteilungsplan ... 199
V. Gemeinschaftsordnung ... 199
VI. Vollmacht ... 200

§ 8 Teilung durch den Eigentümer ... 200
I. Normzweck ... 201
II. Überblick ... 201
1. Rechtliche Konstruktion ... 201
2. Besonderheiten ggü. der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 3 ... 202
3. Verweisung auf § 3 ... 203
4. Anwendungsfälle ... 203
III. Sachenrechtliche Grundlagen ... 203
IV. Voraussetzungen (Abs. 1) ... 204
1. Eigentümer ... 204

2. Grundstück ... 204
3. Erklärung ggü. dem Grundbuchamt ... 205
4. Grundbuchverfahren ... 205
5. Zustimmung Dritter ... 205
6. Genehmigungserfordernisse ... 205
7. Eintragung ... 206
8. Änderungen durch den teilenden Alleineigentümer ... 206
V. Rechtsfolgen ... 206
1. Anlegung der Wohnungsgrundbücher ... 206
2. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch ... 206
3. Begründung von Wohnungseigentum ... 207
4. Gutglaubensschutz ... 207
VI. Aufhebung von Wohnungseigentum ... 207
VII. Unterteilung von Wohnungseigentum ... 208

Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger ... 208

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher ... 209
I. Normzweck ... 209
II. Überblick ... 210
III. Schließungsgründe (Abs. 1) ... 210
1. Aufhebung aller Sondereigentumsrechte (Nr. 1) ... 210
2. Gegenstandsloswerden aller Sondereigentumsrechte infolge Zerstörung (Nr. 2) ... 211
3. Vereinigung aller Rechte (Nr. 3) ... 212
IV. Zustimmung Dritter (Abs. 2) ... 213
V. Grundbuchverfahren ... 214
1. Antrag ... 214
2. Vollzug ... 214
VI. Folgen der Schließung (Abs. 3) ... 215
1. Anlegung eines Grundbuchblatts für das Grundstück (Hs. 1) ... 215
2. Erlöschen der Sondereigentumsrechte (Hs. 2) ... 215
3. Belastungen ... 216
VII. Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch ... 217

2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze ... 218
I. Personeller Geltungsbereich der §§ 10 ff. ... 225
1. Allgemeines ... 225
2. Begriff des Wohnungseigentümers ... 226
3. Begriff der Wohnungseigentümergemeinschaft ... 228
4. Vorgemeinschaft („werdende Eigentümergemeinschaft") ... 229
5. Untergemeinschaft ... 233
6. Mitgliedsgemeinschaft, Gemeinschaftsverbund ... 234
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abs. 1) ... 235
1. Normzweck ... 235
2. Einteilung der Rechte und Pflichten ... 235
III. Maßgebliche Vorschriften für das Gemeinschaftsverhältnis (Abs. 2 S. 1) ... 241
1. Allgemeines ... 241
2. Geltung der §§ 741 ff., 1008 f. BGB ... 241
IV. Vereinbarung (Abs. 2 S. 2) ... 243
1. Normzweck ... 243

2. Rechtsnatur, Zustandekommen und Form 243
3. Inhalt der Vereinbarung ieS 245
4. Verträge mit anderem Inhalt (Vereinbarungen iwS) 247
5. Die Gemeinschaftsordnung (GemO) 248
6. Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung 251
V. Schranken der Privatautonomie und Inhaltskontrolle der Vereinbarung ... 252
1. Sachenrechtliches Grundverhältnis 252
2. Zwingende Vorschriften zum Gemeinschaftsverhältnis 253
3. Kernbereich des Wohnungseigentums 254
4. Allgemeine Schranken, Inhaltskontrolle 256
VI. Bindung des Sondernachfolgers an Vereinbarungen 257
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen 257
2. Verdinglichte Vereinbarungen (Abs. 3) 258
3. Rechtsstellung des Sondernachfolgers 262
VII. Auslegung der Vereinbarung 263
1. Schuldrechtliche Vereinbarung 263
2. Verdinglichte Vereinbarung 264
3. Ergänzende Auslegung 264
4. Unklarheiten, Widersprüche, Unvollständigkeiten und Unrichtigkeiten 265
VIII. Änderung der Vereinbarung 266
1. Änderung durch Vereinbarung 266
2. Vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss 266
3. Abgrenzung vereinbarungsändernder und vereinbarungswidriger Beschluss 266
4. Änderungsvorbehalt, Öffnungsklausel 268
5. Anspruch auf Änderung (Abs. 2 S. 3) 272
IX. Abgrenzung Vereinbarung – Beschluss 280
1. Allgemeines 280
2. Kriterien 280
3. Mehrheitsvereinbarung 282
4. Vereinbarung mit Beschlussinhalt (Beschlussvereinbarung) 282
X. Wirkung von Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen gegen Sondernachfolger (Abs. 4) 283
1. Begriff des Beschlusses 283
2. Auslegung von Beschlüssen 284
3. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü. Wohnungseigentümern 285
4. Regelungs- und Bindungswirkung von Beschlüssen ggü. Sondernachfolgern 285
5. Gerichtliche Entscheidungen 286
6. Prozessvergleich 287
XI. Wirkung von Rechtshandlungen auf Grund von Beschlüssen (Abs. 5) 288
1. Normzweck nach herkömmlicher Auffassung 288
2. Normzweck nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft 288
XII. Gemeinschaft als Rechtssubjekt (Abs. 6) 289
1. Normzweck 289
2. Rechtsnatur der Gemeinschaft 289
3. Rechtsfähigkeit (S. 1 u. 2) 290
4. Verhältnis von Wohnungseigentümergemeinschaft und Miteigentümergemeinschaft 294

XIII. Verwaltungsangelegenheiten der Gemeinschaft 296
1. Begriff der Verwaltungsangelegenheit 296
2. Eigentumserwerb 296
3. Rechte und Pflichten der Gemeinschaft (S. 2) 298
4. Altverträge, Altverfahren, Alttitel und Vertrauensschutz 301
XIV. Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer (Abs. 6 S. 3) 303
1. Zweck der Norm 303
2. Begriff der Gemeinschaftsbezogenheit 303
3. Geborene Ausübungsbefugnis 305
4. Gekorene Ausübungsbefugnis 305
5. Rechtsnatur und Wirkungen der Ausübungsbefugnis 306
6. Anwendungsfälle 309
XV. Die Wahrnehmung von Pflichten der WEer durch die WEgem (Abs. 6 S. 3) 317
1. Anwendungsbereich, Zweck und Rechtsnatur der Wahrnehmungsbefugnis 317
2. Inhalt und Wirkungen der Wahrnehmungsbefugnis 318
3. Einzelfälle 321
XVI. Verwaltungsvermögen (Abs. 7) 327
1. Normzweck 327
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens (S. 2 und 3) 328
3. Übergang des Verwaltungsvermögens 330
XVII. Haftung der Wohnungseigentümer für Gemeinschaftsverbindlichkeiten (Abs. 8) 332
1. Normzweck 332
2. Begriff und Rechtsnatur 334
3. Gegenstand und Umfang der Haftung 335
4. Zeitliche Geltung der Haftung 337
5. Einwendungen und Einreden 339
6. Konkurrenzen 340
7. Sicherungsmittel des Gläubigers nach §§ 650e, 650f BGB 344
XVIII. Zwangsvollstreckung 344

§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft 345
I. Der Normzweck 346
II. Der Grundsatz der Unauflöslichkeit 346
1. Der Ausschluss des Aufhebungsanspruchs (Abs. 1 S. 1) 346
2. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Normadressat 347
III. Ausnahmen vom Grundsatz der Unauflöslichkeit 347
1. Die Vereinigung der Wohnungseigentumsrechte 347
2. Die einvernehmliche Aufhebung des Sondereigentums 347
3. Der vereinbarte Aufhebungsanspruch 349
4. Der Aufhebungsanspruch bei fehlender Fertigstellung des Gebäudes 350
5. Der Aufhebungsanspruch in der Zwangsvollstreckung 351
6. Inhalt und Durchsetzung des Aufhebungsanspruchs 352
IV. Das Insolvenzverfahren (Abs. 3) 352

§ 12 Veräußerungsbeschränkung 352
I. Normzweck 354
II. Voraussetzungen der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 1) 355
1. Vereinbarung 355
2. Zustimmung dinglich Berechtigter 356
3. Grundbucheintragung 356
4. Bestehen einer Gemeinschaft 357

III. Inhalt der Veräußerungsbeschränkung 358
1. Gestaltungsmöglichkeiten 358
2. Veräußerung 359
IV. Andere Zustimmungsvorbehalte 362
V. Zustimmungsberechtigte 363
1. Wohnungseigentümer 363
2. Verwalter 363
3. Verwaltungsbeirat, Dritter 364
4. Fehlen eines Zustimmungsberechtigten 365
VI. Erteilung der Zustimmung 365
1. Prüfungs- und Mitwirkungspflichten 365
2. Inhalt und Rechtsnatur der Zustimmungserklärung 366
3. Form und Grundbuchvollzug 367
4. Wirkung 368
5. Kosten 368
VII. Zustimmungsversagung (Abs. 2) 369
1. Unabdingbarkeit 369
2. Wichtiger Grund 369
3. Keine wichtigen Gründe 371
4. Anspruch auf Erteilung der Zustimmung 371
5. Schadensersatzansprüche bei verweigerter oder verspäteter Veräußerungszustimmung 372
VIII. Fehlen der Zustimmung (Abs. 3) 373
1. Veräußerung durch Rechtsgeschäft 373
2. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung 373
IX. Unrichtigkeit des Grundbuchs und gutgläubiger Erwerb 374
X. Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 4) 374
1. Bedeutung 374
2. Geltungsbereich 374
3. Beschlussfassung 375
4. Beschlussanfechtung 376
5. Grundbuchvollzug und gutgläubiger Erwerb 376

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers 377
I. Normzweck 380
II. Inhalt des Sondereigentums 380
1. Eigentum, Besitz 380
2. Befugnisse des Sondereigentümers 380
III. Gebrauch und Nutzung des Sondereigentums (Abs. 1) 381
1. Gegenstand 381
2. Inhalt und Grenzen 381
IV. Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums (Abs. 2) 384
1. Allgemeines 384
2. Gebrauchsvorteile 385
3. Sonstige Nutzungen 385
V. Schranken der Eigentümerrechte 386
1. Beschränkungen durch Rechtsgeschäft der Wohnungseigentümer 386
2. Gesetzliche Vorschriften (Nachbarrecht) 386
3. Rechte Dritter 390
VI. Vermietung von Sondereigentum 390
1. Allgemeine Grundsätze 390
2. Vermietungsbeschränkungen 391

3. Gebrauchsbeschränkungen 392
4. Vermietung bei Umwandlung in Wohnungseigentum 393
VII. Sondernutzungsrecht 394
1. Begriff, Rechtsnatur 394
2. Begünstigte 396
3. Begründung durch Rechtsgeschäft 397
4. Gegenstand des Sondernutzungsrechts 401
5. Umfang des Sondernutzungsrechts 402
6. Auslegung, Änderung 403
7. Umdeutung, Unterteilung, Umwandlung 404
8. Verjährung, Verwirkung 405
9. Abgrenzungen 406
10. Schranken des Sondernutzungsrechts, Regelungskompetenz 408
11. Instandhaltungspflichten, Lasten und Kosten 409
12. Übertragung 410
13. Gutgläubiger Erwerb 411
14. Aufhebung 412
15. Grundbucheintragung 414
VIII. Rechtsschutz 415
1. Ansprüche unter den Wohnungseigentümern 415
2. Ansprüche der Gemeinschaft 419
3. Ansprüche gegen die Gemeinschaft 420
4. Ansprüche gegen Mieter (Fremdnutzer) 420
5. Ansprüche gegen oder von außenstehenden Dritten 421
6. Verjährung, Verwirkung 422

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers 422
I. Normzweck 424
II. Das Verbot der Nachteilszufügung (Nr. 1) 424
1. Inhalt und Folgen der Pflichtverletzung 424
2. Nachteil 425
3. Erheblichkeit 428
4. Pflicht zur Instandhaltung des Sondereigentums 434
5. Pflicht zum schonenden Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums 437
III. Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer (Nr. 2) 440
1. Personenkreis 440
2. Haftung für Eigenverschulden 441
3. Haftung für Fremdverschulden 441
IV. Duldungspflicht (Nr. 3) 442
V. Gestattungspflicht (Nr. 4) 443
1. Grundlagen 443
2. Rechtsnatur der Gestattungspflicht 443
3. Anwendungsbereich 444
4. Betreten und Benutzen des Sondereigentums 445
5. Erforderlichkeit 445
6. Inhalt der Gestattungspflicht 446
7. Rechtliche Durchsetzung 446
VI. Entschädigungsanspruch (Nr. 4) 448
1. Rechtsnatur 448
2. Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner 448
3. Anspruchsumfang 449

4. Aufrechnungsverbot 451
5. Verhältnis zu sonstigen Entschädigungs- und Ersatzansprüchen 451

§ 15 Gebrauchsregelung 453
I. Normzweck und Regelungsgehalt 454
II. Gebrauchsregelungen durch Vereinbarungen 455
1. Grundlagen 455
2. Die Zweckbestimmung des Eigentums 456
III. Gebrauchsregelung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 2) 470
1. Grundlagen 470
2. Ordnungsmäßigkeit des Gebrauchs 471
3. Rechtsfolgen nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse 477
IV. Der Rechtsanspruch aus Abs. 3 478
1. Normzweck und Anwendungsbereich 478
2. Anspruch auf zulässigen Gebrauch 479
3. Anspruch auf interessengerechte Gebrauchsregelung 480

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten 481
I. Allgemeines 486
1. Der Normzweck 486
2. Das Verhältnis zu § 28 487
3. Gestaltungsmöglichkeiten 487
II. Nutzungen (Abs. 1) 488
1. Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums 488
2. Die anteilige Berechtigung 489
3. Der Ausschluss von den Nutzungen 491
III. Lasten und Kosten (Abs. 2) 491
1. Grundlagen 491
2. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums 492
3. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums 494
4. Der gesetzliche Verteilungsmaßstab 496
5. Abweichende Vereinbarungen 497
6. Die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten 501
7. Der Anspruch auf Änderung des Verteilungsmaßstabs 507
IV. Beschlüsse zur Kostenverteilung (Abs. 3–5) 510
1. Grundlagen 510
2. Betriebs- und Verwaltungskosten (Abs. 3) 511
3. Kosten baulicher Maßnahmen (Abs. 4) 525
4. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 5) 535
V. Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen (Abs. 6) 536
1. Grundlagen 536
2. Die Befreiung von den Kosten (Abs. 6 S. 1 Hs. 2) 537
3. Der Ausschluss von den Nutzungen (Abs. 6 S. 1 Hs. 1) 540
VI. Besondere Verwaltungskosten (Abs. 7 und 8) 541
1. Kosten der Entziehungsklage (Abs. 7 Var. 1) 541
2. Kosten eines Rechtsstreits nach § 43 (Abs. 8) 541
3. Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 (Abs. 7 Var. 2) 545
VII. Lasten- und Kostenschuldner 546
1. Der Wohnungseigentümer als Lasten- und Kostenschuldner 546
2. Mitglieder der werdenden Gemeinschaft 547
3. Kostenschuldner bei Eigentümerwechsel 548
4. Die Haftung des Erben 548
VIII. Lasten und Kosten in der Immobiliarvollstreckung 549
1. Das Recht auf Befriedigung aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG 549

2. Die Zwangsversteigerung 552
3. Die Zwangsverwaltung 556
4. Die Zwangshypothek 560
IX. Lasten und Kosten in der Insolvenz des Wohnungseigentümers 560
1. Persönliche Beitragsansprüche 560
2. Die abgesonderte Befriedigung 561
3. Die freihändige Veräußerung 563
4. Die Freigabe aus der Insolvenzmasse 565
5. Die Masseunzulänglichkeit 566
6. Die Haftung des Insolvenzverwalters 566
7. Die Restschuldbefreiung 567

§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft 567
I. Der Normzweck 568
II. Der sachliche Anwendungsbereich 568
1. Die Aufhebung der Gemeinschaft 568
2. Die Aufhebung von Sondereigentum 569
III. Die Wertberechnung 569
1. Das Auseinandersetzungsguthaben 569
2. Der Verhältniswert (S. 1) 570
3. Wertveränderung (S. 2) 571
IV. Verfahren 571

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums 572
I. Der Normzweck 573
II. Die Voraussetzungen für das Entstehen des Veräußerungsanspruchs 574
1. Das Bestehen einer Wohnungseigentümergemeinschaft 574
2. Die schwerwiegende Pflichtverletzung (Abs. 1) 574
3. Regelbeispiele für schwerwiegende Pflichtverletzungen (Abs. 2) 575
4. Sonstige in Betracht kommende Pflichtverletzungen 576
5. Die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Gemeinschaftsverhältnisses 577
6. Die Abmahnung 578
7. Verjährung und Verwirkung 580
III. Die Ausübung des Entziehungsrechts (Abs. 1 S. 2) 581
IV. Die Beschlussfassung der Gemeinschaft (Abs. 3) 581
1. Erforderlichkeit und Anforderungen an die Beschlussfassung 581
2. Die Anfechtung des Entziehungsbeschlusses 582
V. Gestaltungsmöglichkeiten (Abs. 4) 582

§ 19 Wirkung des Urteils 583
I. Der Regelungsgehalt im Überblick 584
II. Die Klage auf Veräußerung des Wohnungseigentums (Entziehungsklage) 585
1. Die Sachurteilsvoraussetzungen der Entziehungsklage 585
2. Die Begründetheit der Entziehungsklage 586
III. Die Vollstreckung des Entziehungsurteils 586
1. Das Entziehungsurteil als Vollstreckungstitel (Abs. 1 S. 1) 586
2. Die Ausübungsbefugnis (Abs. 1 S. 2) 588
3. Einzelfragen des Versteigerungsverfahrens 588
IV. Die Abwendungsbefugnis des Vollstreckungsschuldners (Abs. 2) 590
V. Vergleich (Abs. 3) 591
VI. Abdingbarkeit 591

3. Abschnitt. Verwaltung

Vorbemerkungen zu §§ 20 ff. 591

§ 20 Gliederung der Verwaltung 592
I. Allgemeines 592
II. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums 592
1. Das gemeinschaftliche Eigentum 592
2. Die Verwaltung 593
3. Recht und Pflicht zur Verwaltung 594
III. Die Organe der Verwaltung 594
IV. Die Unabdingbarkeit der Verwalterbestellung (Abs. 2) 596

§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer 597
I. Der Grundsatz der gemeinschaftlichen Verwaltung 600
II. Die Notgeschäftsführung (Abs. 2) 601
1. Allgemeines 601
2. Die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung 602
3. Der Aufwendungsersatzanspruch des Notgeschäftsführers 604
4. Notgeschäftsführung und Geschäftsführung ohne Auftrag 605
III. Die ordnungsgemäße Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (Abs. 3) 607
1. Allgemeines 607
2. Ordnungsgemäße Verwaltung 608
3. Einzelfälle 611
IV. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (Abs. 4) 618
1. Allgemeines 618
2. Schuldner und Inhalt des Anspruchs 619
3. Die gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs 626
V. Die Fälle ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 628
1. Allgemeines 628
2. Die Aufstellung einer Hausordnung (Nr. 1) 628
3. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Nr. 2) 636
4. Feuer-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen (Nr. 3) ... 655
5. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung (Nr. 4) 657
6. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (Nr. 5) 664
7. Die Duldung von Anschlüssen (Nr. 6) 665
VI. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 7 667
1. Allgemeines 667
2. Regelungen der Art und Weise von Zahlungen 669
3. Regelungen der Fälligkeit 669
4. Regelungen der Folgen des Verzugs 670
5. Regelungen der Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums 671
6. Regelungen der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand ... 673
VII. Ermessensentscheidungen des Gerichts gem. § 21 Abs. 8 677
1. Der Normzweck 677
2. Die Voraussetzungen 677
3. Die Rechtsfolgen 680
4. Rechtsschutz und Änderung der Ermessensentscheidung 683

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau 684
I. Der Normzweck 686

II. Bauliche Veränderungen und Aufwendungen (Abs. 1) 687
1. Begriffe 687
2. Abgrenzungsfragen 689
3. Einzelfälle zu § 22 Abs. 1 S. 1 693
4. Beschluss und Verlangen baulicher Veränderungen 707
5. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung 721
6. Die Rechtsfolgen 752
7. Gestaltungsmöglichkeiten 766
8. Das Verfahren 769
III. Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (Abs. 2) 770
1. Allgemeines 770
2. Voraussetzungen 770
3. Rechtsfolgen 778
4. Kosten der Modernisierung 782
5. Modernisierende Instandsetzung (Abs. 3) 782
IV. Der Wiederaufbau (Abs. 4) 783
1. Die Verpflichtung zum Wiederaufbau 783
2. Die Rechtsfolgen und der Inhalt der Wiederaufbaupflicht 785
3. Die Folgen einer fehlenden Wiederaufbaupflicht 786
4. Gestaltungsmöglichkeiten 787
V. Der steckengebliebene Bau 788
1. Der Stand der Meinungen 788
2. Die Herstellungspflicht 788

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung 791
I. Der Normzweck 793
II. Die Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung (Abs. 1) .. 794
1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer 794
2. Die Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung 795
3. Der Beschluss als Rechtsgeschäft 802
4. Das Zustandekommen eines Beschlusses 805
5. Inhalt und Auslegung von Beschlüssen 812
6. Der Zweitbeschluss 816
III. Die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (Abs. 2) 823
1. Der Inhalt der Bezeichnung 823
2. Einzelfälle 825
3. Die Bezeichnung durch den Einberufenden 827
4. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen Abs. 2 829
IV. Die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Abs. 3) 831
1. Die Initiative zur schriftlichen Beschlussfassung 832
2. Die Schriftform 832
3. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer 833
4. Zustandekommen und Wirksamkeit eines schriftlichen Beschlusses ... 834
5. Der Widerruf der Zustimmungserklärung 835
6. Gestaltungsmöglichkeiten 836
V. Fehlerhafte Beschlüsse (Abs. 4) 838
1. Allgemeines 838
2. Die Nichtigkeit von Beschlüssen 841
3. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen 853
4. Die Rechtsfolgen der Anfechtung 865
5. Die Bestandskraft von Beschlüssen 867
6. Gestaltungsmöglichkeiten 868

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift ... 869
I. Der Normzweck ... 871
II. Die Einberufung durch den Verwalter ... 871
1. Die Zuständigkeit des Verwalters ... 871
2. Einberufungsgründe ... 872
III. Die Einberufung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (Abs. 3) . 875
1. Das Fehlen eines Verwalters ... 875
2. Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters ... 875
3. Einzelheiten ... 876
IV. Die Einberufung durch einen Wohnungseigentümer ... 876
V. Die Einberufung durch eine unzuständige Person ... 877
VI. Modalitäten der Einberufung ... 879
1. Der Inhalt der Einberufung ... 879
2. Die Form ... 879
3. Die Einberufungsfrist (Abs. 4 S. 2) ... 881
4. Die Tagesordnung ... 882
5. Der Kreis der zu Ladenden ... 883
6. Ort und Zeit der Versammlung ... 885
7. Die Universal- oder Vollversammlung ... 888
VII. Die Durchführung der Versammlung ... 888
1. Der Vorsitz ... 888
2. Teilnahmeberechtigte Personen ... 890
3. Die Leitung der Versammlung ... 902
4. Die Kosten ... 906
VIII. Die Niederschrift ... 906
1. Form und Inhalt der Niederschrift ... 906
2. Die Anfertigung der Niederschrift ... 907
3. Die Frist zur Erstellung der Niederschrift ... 908
4. Prozessuale und materiell-rechtliche Folgen ... 909
5. Gestaltungsmöglichkeiten ... 910
6. Die Aufbewahrungspflicht ... 911
7. Das Einsichtsrecht ... 911
8. Der Berichtigungsanspruch ... 912
IX. Die Beschluss-Sammlung ... 913
1. Allgemeines ... 913
2. Die Führung der Beschluss-Sammlung ... 914
3. Der Inhalt der Sammlung ... 917
4. Vermerke und Löschungen ... 921
5. Fehler der Beschluss-Sammlung ... 922
6. Das Recht zur Einsichtnahme ... 923

§ 25 Mehrheitsbeschluß ... 925
I. Der Normzweck ... 927
II. Mehrheitsbeschlüsse (Abs. 1) ... 927
1. Das Mehrheitsprinzip ... 927
2. Der Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse ... 927
III. Das Stimmrecht (Abs. 2) ... 928
1. Der Träger des Stimmrechts ... 928
2. Dritte als Stimmrechtsträger kraft Gesetzes ... 931
3. Die Stimmkraft ... 934
4. Das Stimmrecht bei Unterteilung und Vereinigung von Wohnungseigentum ... 937
5. Das Stimmrecht mehrerer Inhaber eines Wohnungseigentums ... 939

6. Das Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung 944
7. Die Vertretung bei der Stimmabgabe 945
8. Die Ausübung des Stimmrechts 953
9. Stimmbindungsverträge 954
10. Das Blockstimmrecht/Untergemeinschaften 955
IV. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung (Abs. 3 und 4) 957
1. Die erste Versammlung 957
2. Die zweite Versammlung 958
3. Die sog. Eventualeinberufung 959
V. Die Stimmenmehrheit 960
1. Allgemeines 960
2. Stimmenthaltungen 960
3. Die Feststellung des Beschlussergebnisses 961
VI. Stimmrechtsschranken (Abs. 5) 962
1. Allgemeines 962
2. Die Stimmverbote des Abs. 5 962
3. Das Ruhen des Stimmrechts 977
VII. Das Stimmrecht und der Grundsatz von Treu und Glauben 980
1. Der Missbrauch des Stimmrechts 980
2. Die Majorisierung 980
3. Die Rechtsfolgen eines Stimmrechtsmissbrauchs 982
4. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkung 982
5. Die positive Stimmpflicht 983
6. Schadensersatzpflicht für treuwidriges Abstimmungsverhalten 983
VIII. Der Gleichbehandlungsgrundsatz 983

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters 984
I. Der Normzweck 988
II. Der Verwalter 988
1. Das Verwalteramt 988
2. Die Person des Verwalters 989
3. Die Qualifikation des Verwalters 991
4. Gewerberechtliche Berufsregelungen 992
5. Der Verwalter im Steuerrecht 992
6. Der Verwalter nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz 993
III. Grundlagen der Verwalterstellung 994
1. Verwalterbestellung und Verwaltervertrag 994
2. Der zustimmungsbedürftige Bestellungsakt 996
3. Das Bestellungsrechtsverhältnis 996
4. Die Beendigung der Verwalterstellung 997
5. Ausübung und Delegation der Verwaltung 997
6. Rechtsnachfolge und Umwandlung 999
IV. Die Bestellung des Verwalters (Abs. 1, 2) 1001
1. Allgemeines 1001
2. Die Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (Abs. 1 S. 1) 1002
3. Die Bestellung bei Begründung von Wohnungseigentum 1011
4. Die Dauer der Bestellung (Abs. 1 S. 2) 1012
5. Beschränkungen der Bestellung (Abs. 1 S. 5) 1017
6. Die wiederholte Bestellung (Abs. 2) 1019
V. Der Verwaltervertrag 1020
1. Die Rechtsnatur des Verwaltervertrages 1020
2. Das Zustandekommen des Verwaltervertrages 1021

3. Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis 1028
4. Die Vergütung des Verwalters 1034
5. Die Vertragsdauer 1044
6. Die Inhaltskontrolle des Formularvertrages 1045
7. Änderungen des Verwaltervertrages 1047
8. Das Verhältnis von Verwaltervertrag und Gemeinschaftsordnung 1047
9. Verwaltervertrag und Rechtsnachfolge 1048
VI. Die Beendigung der Verwalterstellung 1049
1. Beendigungsgründe im Überblick 1049
2. Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages 1050
3. Die Abberufung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (Abs. 1 S. 1) 1052
4. Die Abberufung aus wichtigem Grund (Abs. 1 S. 3, 4) 1054
5. Andere Beschränkungen der Abberufung (Abs. 1 S. 5) 1062
6. Der Rechtsschutz gegen Abberufung und Kündigung 1062
7. Die gerichtliche Abberufung 1065
8. Die Amtsniederlegung durch den Verwalter 1066
9. Folgen der Beendigung 1067
VII. Die gerichtliche Bestellung des Verwalters 1068
1. Allgemeines 1068
2. Die Bestellung eines Verwalters nach § 21 Abs. 4 1069
3. Die Verwalterbestellung durch einstweilige Verfügung 1073
4. Das Ende der Verwalterstellung 1074
VIII. Der Nachweis der Verwaltereigenschaft (Abs. 3) 1074
1. Der Normzweck 1074
2. Voraussetzungen des § 26 Abs. 3 1075
3. Andere Nachweise der Verwaltereigenschaft 1077
4. Geschäftswert 1077
5. Das Verhältnis zu § 27 Abs. 6 1077
6. Der Nachweis sonstiger Beschlüsse 1077
7. Gestaltungsmöglichkeiten 1078

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters 1078
I. Der Normzweck 1083
II. Die Aufgaben und Befugnisse nach § 27 Abs. 1 1085
1. Grundlagen 1085
2. Die Durchführung der Beschlüsse (Nr. 1) 1085
3. Die Sorge für die Durchführung der Hausordnung 1093
4. Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Nr. 2) 1095
5. Die Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen (Nr. 3) 1107
6. Anfordern, Inempfangnehmen und Abführen von Zahlungen (Nr. 4) . 1109
7. Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen (Nr. 5) 1111
8. Die Verwaltung eingenommener Gelder (Nr. 6 und Abs. 5) 1113
9. Unterrichtung über anhängige Rechtsstreitigkeiten (Nr. 7) 1117
10. Abgabe von Erklärungen gem. § 21 Abs. 5 Nr. 6 (Nr. 8) 1120
11. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters 1121
III. Die gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2) 1122
1. Allgemeines 1122
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1) 1123

3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2) ... 1126
4. Die Geltendmachung von Ansprüchen (Nr. 3) ... 1130
5. Streitwertvereinbarungen (Nr. 4) ... 1138
IV. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch den Verwalter (Abs. 3 S. 1) ... 1140
1. Allgemeines ... 1140
2. Die Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellungen (Nr. 1) ... 1141
3. Maßnahmen zur Abwendung von Rechtsnachteilen, Passivprozess (Nr. 2) ... 1144
4. Laufende Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung (Nr. 3) . 1146
5. Maßnahmen gem. Abs. 1 Nr. 3 bis 5 und Nr. 8 (Nr. 4) ... 1151
6. Führung von Konten (Nr. 5) ... 1154
7. Streitwertvereinbarungen (Nr. 6) ... 1158
8. Die Ermächtigung zu Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen (Nr. 7) ... 1159
V. Gesetzliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch alle Wohnungseigentümer (Abs. 3 S. 2) ... 1165
1. Der Normzweck ... 1165
2. Voraussetzungen ... 1165
3. Rechtsfolgen ... 1166
4. Gestaltungsmöglichkeiten ... 1167
VI. Rechtsgeschäftliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch Wohnungseigentümer (Abs. 3 S. 3) ... 1168
1. Der Normzweck ... 1168
2. Voraussetzungen ... 1168
3. Rechtsfolgen ... 1170
VII. Gestaltungsmöglichkeiten (§ 27 Abs. 4) ... 1172
1. Normzweck ... 1172
2. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer ... 1172
3. Beschlüsse der Wohnungseigentümer ... 1174
4. Einschränkungen im Verwaltervertrag ... 1175
VIII. Die Ausstellung der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (§ 27 Abs. 6) ... 1176
1. Der Normzweck ... 1176
2. Begriff und Inhalt der Urkunde ... 1176
3. Ausstellung und Form der Urkunde ... 1177
4. Durchsetzung des Anspruchs ... 1178
5. Wirkungen gegen Dritte ... 1178
IX. Die Haftung des Verwalters und für den Verwalter ... 1179
1. Grundlagen ... 1179
2. Die Haftung des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft ... 1179
3. Die Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern ... 1184
4. Die Haftung des Verwalters gegenüber Dritten ... 1186
5. Der Versicherungsschutz des Verwalters ... 1189
6. Die Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Verwalter 1190
X. Die Zurechnung von Verwalterwissen ... 1191

§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung ... 1192
I. Allgemeines ... 1196
1. Der Normzweck ... 1196

2. Das Verhältnis zu § 16 Abs. 2 ... 1197
3. Gestaltungsmöglichkeiten ... 1198
II. Der Wirtschaftsplan (Abs. 1) ... 1199
1. Die Funktion des Wirtschaftsplans ... 1199
2. Die Aufstellung durch den Verwalter (Abs. 1 S. 1) ... 1199
3. Der Inhalt des Wirtschaftsplans (Abs. 1 S. 2) ... 1201
4. Der Beschluss des Wirtschaftsplans (Abs. 5) ... 1205
5. Die Fortgeltung des Wirtschaftsplans ... 1207
6. Die Änderung des Wirtschaftsplans – Sonderumlage ... 1207
7. Anfechtung und Ergänzung des Wirtschaftsplans ... 1210
8. Die gerichtliche Aufstellung des Wirtschaftsplans ... 1211
9. Die Aufstellung durch den teilenden Eigentümer ... 1212
III. Die Beitragspflicht der Wohnungseigentümer (Abs. 2) ... 1213
1. Die Vorschusspflicht ... 1213
2. Die Fälligkeit der Vorschüsse ... 1214
3. Wirkungen der beschlossenen Einzelabrechnung ... 1215
4. Die Beitragspflicht nach Eigentümerwechsel ... 1218
5. Der Verzug mit Beitragsleistungen ... 1221
6. Die Durchsetzung der Beitragsansprüche ... 1222
7. Die Versorgungssperre ... 1224
8. Einwendungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung ... 1226
9. Die Erfüllung der Beitragspflicht ... 1226
10. Die Aufrechnung des Schuldners ... 1228
11. Das Zurückbehaltungsrecht des Schuldners ... 1230
12. Die Verjährung der Beitragsansprüche ... 1230
IV. Die Jahresabrechnung (Abs. 3) ... 1231
1. Funktion und Inhalt der Abrechnung ... 1231
2. Die Aufstellung der Abrechnung ... 1232
3. Die Gesamtabrechnung ... 1236
4. Die Einzelabrechnung ... 1245
5. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage ... 1251
6. Die Abrechnung von Sonderrücklagen, Krediten ... 1254
7. Die Prüfung der Jahresabrechnung ... 1254
8. Der Beschluss der Abrechnung (Abs. 5) ... 1258
9. Die Genehmigungsfiktion kraft Vereinbarung ... 1260
10. Die fehlerhafte Abrechnung ... 1262
11. Das Abrechnungsguthaben ... 1265
V. Die Rechnungslegung (Abs. 4) ... 1266
1. Der Anspruch auf Rechnungslegung ... 1266
2. Der Umfang der Rechnungslegung ... 1267
3. Vorlage und Beschluss der Rechnungslegung ... 1267
4. Die Rechnungslegung des ausgeschiedenen Verwalters ... 1267
VI. Die Entlastung des Verwalters ... 1268
1. Grundlagen ... 1268
2. Die Wirkung der Entlastung ... 1269
3. Der Beschluss über die Entlastung ... 1270
4. Das Stimmrecht des Verwalters ... 1271
5. Der Anspruch auf Entlastung ... 1272
VII. Die Buchführung ... 1272
1. Allgemeines ... 1272
2. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ... 1272
3. Die Verwaltungsunterlagen ... 1273
4. Die Kontoführung ... 1273

Inhaltsverzeichnis

§ 29 Verwaltungsbeirat ... 1274
I. Der Normzweck ... 1275
II. Die Bestellung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 1) ... 1276
1. Grundlagen ... 1276
2. Die Bestellung durch Beschluss ... 1277
3. Die Bestellung durch Vereinbarung ... 1277
4. Die gerichtliche Bestellung ... 1277
III. Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats (Abs. 1 S. 2) ... 1278
1. Die personelle Zusammensetzung ... 1278
2. Die Anzahl der Mitglieder ... 1280
IV. Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat ... 1280
1. Grundlagen ... 1280
2. Die Bestellung zum Mitglied des Verwaltungsbeirats ... 1281
3. Der Beiratsvertrag ... 1282
4. Die Beendigung der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat ... 1283
5. Die Beendigung des Beiratsvertrages ... 1284
V. Innere Ordnung und Willensbildung des Verwaltungsbeirats ... 1285
1. Die innere Ordnung ... 1285
2. Die Willensbildung im Verwaltungsbeirat ... 1285
3. Sonderausschüsse, Sonderaufgaben ... 1288
VI. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats ... 1288
1. Allgemeines ... 1288
2. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 2 ... 1289
3. Aufgaben und Befugnisse gem. § 29 Abs. 3 ... 1291
4. Sonstige gesetzliche Befugnisse und Pflichten ... 1293
5. Weitere Aufgaben und Befugnisse kraft Rechtsgeschäfts ... 1294
VII. Die Kontrolle des Verwaltungsbeirats durch die Wohnungseigentümer ... 1300
1. Die Auskunftspflicht des Verwaltungsbeirats ... 1300
2. Der Anspruch auf Einsichtnahme und Herausgabe der Akten ... 1301
VIII. Haftung und Wissenszurechnung ... 1301
1. Die Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Verwaltungsbeirat ... 1301
2. Die Haftung der Beiratsmitglieder ... 1302
3. Die Zurechnung von Wissen der Beiratsmitglieder ... 1305
IX. Aufwendungsersatz und Vergütung ... 1306
X. Rechtsstreitigkeiten ... 1307

4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht

§ 30 ... 1307
I. Normzweck ... 1309
II. Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten ... 1309
1. Begrifflichkeiten ... 1309
2. Arten der Begründung ... 1310
3. Zustimmungen ... 1311
4. Grundbuchmäßiger Vollzug ... 1313
5. Rechtsfolgen der Begründung ... 1315
III. Gegenstand der Wohnungserbbaurechte ... 1318
1. Ein Erbbaurecht ... 1318
2. Bauwerk und Gebäude ... 1320
3. Eigentum am Gebäude ... 1322
4. Abweichende Gebäudeerrichtung ... 1322
5. Nebenflächen ... 1323

IV. Inhalt der Wohnungserbbaurechte 1323
1. Erbbaurechtliche Bestimmungen 1323
2. Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen 1324
V. Veräußerungen 1325
1. Veräußerung des Wohnungserbbaurechts 1325
2. Veräußerung des mit den Wohnungserbbaurechten belasteten Grundstücks 1326
VI. Belastungen des Wohnungserbbaurechts 1331
1. Grundsatz 1331
2. Besonderheiten bei Nutzungsrechten 1331
3. Besonderheiten beim Erbbauzins 1331
4. Besonderheiten bei Grundpfandrechten 1333
VII. Veränderungen des Wohnungserbbaurechts 1335
1. Verbindung von Wohnungserbbaurechten 1335
2. Teilung von Wohnungserbbaurechten 1336
3. Veränderungen des Erbbaurechtsinhalts 1336
4. Veränderungen beim Erbbauzins 1337
5. Veränderungen des wohnungseigentumsrechtlichen Inhalts 1338
VIII. Beendigung des Wohnungserbbaurechts 1338
1. Beendigungsgründe mit erbbaurechtlicher Veranlassung 1338
2. Beendigungsgründe mit wohnungseigentumsrechtlicher Veranlassung 1340
3. Keine Beendigungsgründe 1341
4. Vorrecht auf Erneuerung 1342

II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen zu §§ 31 ff. 1343
I. Veranlassung zur Schaffung des Dauerwohnrechts 1343
II. Regelungsbedarf 1345
III. Rechtsnatur 1346
1. Regelungstiefe 1346
2. Rechtsinhalt 1346
3. Anwendbare Vorschriften 1346
4. Abgrenzung 1347
5. Erbbaurechtlicher Bezug 1347
6. Entgelt 1347
7. Verhältnis zum Mietrecht 1348
IV. Praktischer Anwendungsbereich 1348
1. Genossenschaftsbauten 1348
2. Baukostenzuschüsse 1349
3. Sonstige Gründe für Bestellung 1349
4. Übergangslösung 1349
5. „Eigentumsähnlichkeit“ 1349
6. Abwägung 1350
7. Unterschiede zum Wohnungseigentum 1350

§ 31 Begriffsbestimmungen 1351
I. Normzweck 1353
II. Begriff 1353
1. Ableitung aus § 1093 BGB 1353
2. Nutzungsrecht 1354
3. Belastungsgegenstand 1355

Inhaltsverzeichnis

III. Gegenstand 1356
1. Wohnung (Abs. 1) 1356
2. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Abs. 2) 1358
3. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht an noch zu errichtenden Gebäuden 1358
IV. Entstehung 1359
1. Rechtsgeschäftliche Bestellung 1359
2. Außervertragliche Entstehung 1362
V. Das Grundgeschäft 1362
1. Veräußerungsvertrag 1362
2. Anwendung der kaufrechtlichen Bestimmungen (§§ 433 ff. BGB) 1362
3. Haftung für Rechts- und Sachmängel 1363
4. Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsregeln 1364
5. Gegenleistung 1364
6. Nichterfüllung 1364
VI. Beendigung und Erneuerung 1365
1. Beendigung 1365
2. Nichtausübung 1365
3. Zerstörung 1365
4. Zwangsversteigerung 1366
5. Aufgabe des Rechts bzw. Löschung 1366
6. Verjährung 1366
7. Enteignung 1366
8. Heimfall 1366
9. Erbbaurecht 1366
10. Schutzvorschriften 1367
11. Verlängerung 1367
VII. Dauerwohnrecht in Zwangsvollstreckung und Insolvenz 1367
VIII. Preisrechtliches 1368
IX. Dauernutzungsrecht 1369
X. Zuständigkeit 1369

§ 32 Voraussetzungen der Eintragung 1369
I. Normzweck 1370
II. Allgemeines 1370
III. Abgeschlossenheit 1371
IV. Eintragungsbewilligung 1371
V. Bezugnahme (Abs. 2) 1371
VI. Anlagen 1372
VII. Prüfung des Inhalts 1373
1. Prüfung der Eintragungsbewilligung samt Anlagen nach Abs. 3 1373
2. Übereinstimmung mit der Wirklichkeit 1374

§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts 1375
I. Normzweck 1376
II. Entwicklung 1376
III. Begriff „Inhalt des Rechts“ (Abs. 1) 1376
1. Gesetzlicher Inhalt 1376
2. Vereinbarter Inhalt 1378
3. Öffentlicher Glaube 1379
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen 1379
IV. Gesetzlicher (unabdingbarer) Inhalt des Rechts 1379
1. Verkehrsfähigkeit 1380
2. Bestandsschutz 1383

V. Pflichten des Dauerwohnberechtigten (Abs. 2) 1385
1. Allgemeines 1385
2. Einzelne Pflichten 1387
3. Vertragsfreiheit 1388
VI. Rechte des Dauerwohnberechtigten (Abs. 3) 1388
1. Das Mitbenutzungsrecht 1388
2. Weitere Rechte 1389
3. Vertragsfreiheit 1389
4. Zuständigkeit 1389
VII. Vertraglicher Inhalt (Abs. 4) 1390
1. Grundsatz 1390
2. Die einzelnen Ziffern des Katalogs 1391
3. Nicht zulässiger dinglicher Inhalt 1395
VIII. Haftung des Eigentümers 1395
IX. Zuständigkeit 1396

§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten 1396
I. Normzweck 1396
II. Vorbemerkung 1396
III. Ersatzansprüche nach Abs. 1 1397
1. Veränderungen oder Verschlechterungen 1397
2. Ersatz von Verwendungen 1397
3. Wegnahmerecht 1398
4. Verjährung 1399
IV. Beeinträchtigung nach Abs. 2 1399
V. Dingliche Ansprüche des Eigentümers 1400

§ 35 Veräußerungsbeschränkung 1400
I. Normzweck 1400
II. Vorbemerkung 1400
III. Inhalt 1401
IV. Heimfall 1401
V. Zwangsvollstreckung und Insolvenz 1401
VI. Verfahren 1402

§ 36 Heimfallanspruch 1402
I. Normzweck 1403
II. Grundsätzliches 1403
1. Besonderheiten 1403
2. Rechtliche Natur 1404
3. Unselbstständigkeit 1405
4. Prüfung des Grundbuchamts 1406
5. Wirkung des Heimfallanspruchs 1406
III. Voraussetzungen des Heimfallanspruchs 1409
1. Grundsätzliche Vereinbarung 1409
2. Einschränkungen 1411
3. Gültigkeit von Vereinbarungen 1411
4. Übervertraglicher Heimfallanspruch 1413
5. Musterfassungen aus dem Erbbau- und Heimstättenrecht zur Heimfallklausel 1413
IV. Verjährung 1413
V. Entschädigung 1414
VI. Zuständigkeit 1416

Inhaltsverzeichnis

§ 37 Vermietung 1417
I. Normzweck 1417
II. Die Notwendigkeit des § 37 1417
III. Erlöschen des Dauerwohnrechts (Abs. 1) 1418
IV. Bestehenbleiben des Mietverhältnisses beim Heimfall (Abs. 2) 1419
V. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 3 S. 1) 1421
1. Durch Rechtsgeschäft (Abs. 3) 1421
2. Sonderfälle 1421
3. Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Abs. 3 S. 2) 1422

§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis 1422
I. Normzweck 1423
II. Rechtlicher Grund der Vorschrift 1423
III. Begriff der Eintrittswirkung 1428
IV. Umfang der Eintrittswirkung 1429
1. Schuldrechtliche Vereinbarungen 1429
2. Veräußerung des Dauerwohnrechts (Abs. 1) 1429
3. Veräußerung des Grundstücks (Abs. 2 S. 1) 1430
4. Veräußerung des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung (Abs. 2 S. 2) 1430
5. Sicherheit 1431
6. Gegenleistung 1431
7. Eintrittswirkung und Schutz des öffentlichen Glaubens 1432

§ 39 Zwangsversteigerung 1433
I. Normzweck 1434
II. Dauerwohnrecht ohne Vereinbarung gem. § 39 1434
1. Das im geringsten Gebot berücksichtigte Dauerwohnrecht 1434
2. Das bei Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigte Dauerwohnrecht 1434
III. Anlass der Vorschrift 1436
1. Grundsätzliches 1436
2. Wirtschaftliche Vor- und Nachteile 1436
IV. Vorbild 1437
V. Voraussetzungen 1438
1. Vereinbarung 1438
2. Wesen und Wirkung der Vereinbarung 1438
3. Zustimmung 1439
4. Eintragung 1439
VI. Bedingungen 1440
1. Gesetzliche (auflösende) Bedingungen 1440
2. Vereinbarte Bedingungen 1441
VII. Behandlung in der Zwangsversteigerung 1442

§ 40 Haftung des Entgelts 1443
I. Normzweck 1443
II. Allgemeines 1444
III. Begriff des Entgelts 1444
IV. Wirksamkeit von Vorausverfügungen nach allgemeinem Recht 1445
V. Beschränkte Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 1) 1445
VI. Volle Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 1 S. 2) 1447
VII. Vereinbarung der Wirksamkeit von Vorausverfügungen (Abs. 2) 1447
VIII. Eintragung einer Vereinbarung nach Abs. 2 1449

§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte 1449
I. Normzweck 1450
II. „Langfristige" Dauerwohnrechte 1450
III. Löschungsanspruch 1451
IV. Löschungsvormerkung 1453
V. Entschädigungspflicht 1454
VI. Zuständigkeit 1455
VII. Prüfung durch das Grundbuchamt 1455

§ 42 Belastung eines Erbbaurechts 1455
I. Normzweck 1456
II. Erbbaurecht als Gegenstand der Belastung (Abs. 1) 1456
III. Heimfall des Erbbaurechts (Abs. 2) 1456
IV. Erlöschen des Erbbaurechts 1458
V. Aufgabe des Erbbaurechts 1458
VI. Wohnbesitz 1458

III. Teil. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen zu §§ 43 ff. 1459
I. Das Wohnungseigentumsverfahren 1460
II. Zum Regelungsgehalt der §§ 43 ff. 1461
1. Überblick 1461
2. Abdingbarkeit 1462
III. Zivilprozessuale Einzelfragen im Lichte des Wohnungseigentumsrechts ... 1462
1. Verfahren vor Klageerhebung 1462
2. Partei- und Prozessfähigkeit des Verbands 1466
3. Prozessführungsbefugnis und Prozessstandschaft 1466
4. Klagearten 1469
5. Beweisrecht 1472
6. Unterbrechung von Verfahren wegen Insolvenz oder Ablebens 1477
7. Anerkenntnis des Verwalters und Prozessvergleich 1479
8. Rechtsmittel 1480
9. Einstweiliger Rechtsschutz 1481
10. Zwangsvollstreckung von Beitragsforderungen 1482
11. Prozesskostenhilfe 1484
12. Kostenstreitwert (§ 49a GKG) 1484

§ 43 Zuständigkeit 1485
I. Normzweck 1486
II. Zuständigkeiten in Wohnungseigentumssachen 1487
1. Erster Rechtszug 1487
2. Rechtsmittelinstanzen 1490
3. Besonderheiten im Zwangsvollstreckungsverfahren 1497
III. Grundlegendes zu § 43 1498
1. Erfasste Verfahrensarten 1498
2. Verhältnis zu § 266 Abs. 1 FamFG 1499
3. Sachbezogene weite Auslegung und ihre Grenzen 1500
4. Der verfahrensrechtliche Begriff des Wohnungseigentümers 1500
IV. Die einzelnen Tatbestände des § 43 1503
1. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (Nr. 1) 1503
2. Streitigkeiten zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (Nr. 2) 1511

3. Streitigkeiten mit dem Verwalter (Nr. 3) 1512
4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen (Nr. 4) 1515
5. Klagen Dritter (Nr. 5) 1516
6. Mahnverfahren (Nr. 6) 1519

§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift 1519
I. Normzweck 1520
II. Erfasste Verfahren 1521
1. WEG-Verfahren 1521
2. Andere Verfahren 1521
III. Rechtsstreit unter allen Wohnungseigentümern (Abs. 1) 1521
1. Personenbezogene Eingrenzung 1521
2. Sammelbezeichnung (Kurzbezeichnung) 1523
3. Bezeichnung des Verwalters und des Ersatzzustellungsvertreters 1524
4. Nachträgliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer 1525
IV. Rechtsstreit mit einzelnen Wohnungseigentümern (Abs. 2) 1530
1. Inhalt der Verweisung auf Abs. 1 1531
2. Folgen fehlender, unzureichender oder falscher Angaben 1531

§ 45 Zustellung 1532
I. Normzweck 1533
II. Anwendungsbereich 1533
1. Wohnungseigentums- und andere Verfahren 1534
2. Erfasste Zustellungen 1534
3. Verhältnis zu § 27 Abs. 2 und § 172 ZPO 1534
III. Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer 1536
1. Verwalter als gesetzlicher Zustellungsvertreter (Abs. 1) 1536
2. Gewillkürter (Ersatz-)Zustellungsvertreter und dessen Vertreter (Abs. 2) 1540
3. Gerichtlich bestellter Ersatzzustellungsvertreter (Abs. 3) 1544
4. Nachweis der Vertretungsbefugnis 1549
IV. Durchführung der Zustellung 1549
1. Auswahl des Zustellungsadressaten 1549
2. Modalitäten der Zustellung 1550
3. Wirkungen der Zustellung 1551
V. Zustellung an die rechtsfähige Wohnungseigentümergemeinschaft 1552
1. Verwalter vorhanden 1552
2. Verwalter nicht vorhanden 1552

§ 46 Anfechtungsklage 1554
I. Normzweck 1556
II. Gegenstand der Klage, Klagearten und Anträge 1556
1. Anfechtbare, nichtige und sog. Nichtbeschlüsse 1556
2. Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussmängelklage 1557
3. Sonderformen der Beschlussmängelklage und verwandte Rechtsschutzformen 1560
III. Parteien des Rechtstreits (Abs. 1 S. 1) 1563
1. Funktion und Regelungsgehalt 1563
2. Kläger 1569
3. Beklagte 1571
IV. Ausschlussfristen (Abs. 1 S. 2) 1575
1. Zweck und Rechtsnatur der nicht verlängerbaren Fristen 1575
2. Anwendungsbereich der Fristen 1577
3. Klageerhebungsfrist (Abs. 1 S. 2 Var. 1) 1577

4. Klagebegründungsfrist (Abs. 1 S. 2 Var. 2) 1583
5. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Abs. 1 S. 3) 1584
V. Hinweispflicht des Gerichts (Abs. 2) 1587
1. Nichtigkeitsbegründende Tatsachen 1588
2. Erkennbar übersehene Tatsachen 1588
3. Adressat des Hinweises 1588
4. Verstoß gegen die Hinweispflicht 1589
VI. Spezifische Verfahrensfragen 1589
1. Rechtsschutzbedürfnis 1589
2. Prozesshandlungen bei einer Mehrheit von Klägern oder Beklagten .. 1593
3. Unterbrechung des Prozesses wegen Todes oder Insolvenz 1594
VII. Begründetheit der Klage 1594
1. Voraussetzungen der Begründetheit 1594
2. Erledigung der Hauptsache 1596
3. Darlegungslast und Beweisrecht 1596
VIII. Urteile im Beschlussmängelprozess 1597
1. Allgemeines 1597
2. Teilurteile und die Klage teilweise abweisende Urteile 1597
3. Anerkenntnis-, Verzichts- und Versäumnisurteil 1598
4. Kosten 1598
5. Vorläufige Vollstreckbarkeit 1599
6. Besonderheiten bei Rechtsmitteln 1599
IX. Eilrechtsschutz bei drohender Beschlussumsetzung 1600
1. Überblick 1600
2. Einstweilige Verfügung gegen die (übrigen) Wohnungseigentümer ... 1601
3. Flankierende Inanspruchnahme des Verwalters 1606
4. Kostenentscheidung 1607
5. Besonderheiten bei Rechtsmitteln 1607

§ 47 Prozessverbindung 1608
I. Normzweck 1609
II. Prozessverbindung (S. 1) 1609
1. Erfasste Klagen 1609
2. Derselbe Beschluss 1610
3. Identität geltend gemachter Beschlussmängel 1610
4. Kein Ermessen 1611
5. Mehrere Prozesse 1611
III. Wirkungen der Prozessverbindung 1612
1. Einfluss auf Parteirolle (S. 2) und Prozesskosten 1612
2. Notwendige Streitgenossenschaft 1613
3. Beweisaufnahme vor der Verbindung 1613
IV. Unterbliebene Verbindung 1613
1. Rechtsfolgen 1613
2. Rechtsmittel gegen Entscheidungen zur Verbindung 1614

§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils 1614
I. Normzweck 1616
II. Beiladung 1616
1. Rechtsinstitut sui generis 1616
2. Notwendigkeit der Beiladung nur in bestimmten Verfahren (Abs. 1) .. 1617
3. Beizuladende 1618
4. Durchführung der Beiladung (Abs. 2 S. 1) 1621
5. Rechtsfolgen der Beiladung 1622

6. Verfahrenswidrig unterbliebene Beiladung 1623
7. Rechtsmittel 1624
III. Beitritt Beigeladener (Abs. 2 S. 2) 1625
1. Optionen des Beigeladenen 1625
2. Anforderungen an den Beitritt 1625
3. Zwischenstreit über den Beitritt 1625
4. Rechtsfolgen des Beitritts 1625
IV. Erstreckung des § 265 ZPO auf Beigeladene (Abs. 2 S. 3) 1626
V. Rechtskraft, deren Erstreckung auf Beigeladene und Interventionswirkung (Abs. 3) 1627
1. Überblick über die zivilprozessuale Rechtskraft 1627
2. Die Besonderheiten von § 48 Abs. 3 1629
VI. Rechtskraft von Urteilen über die Gültigkeit von Beschlüssen (Abs. 4) ... 1632
1. Funktion der Norm 1632
2. Abweisung der Klage als unbegründet 1633
3. Stattgabe der Klage 1635

§ 49 Kostenentscheidung 1636
I. Normzweck 1637
II. Allgemeines 1637
1. Kostengrundentscheidung 1637
2. Verhältnis der Abs. 1 und 2 1637
III. Kostengrundentscheidung nach Abs. 1 1638
1. Erfordernis einer Ermessensentscheidung nach § 21 Abs. 8 1638
2. Ausübung des kostenrechtlichen Ermessens 1638
3. Rechtsmittel gegen die Kostenentscheidung 1639
IV. Kostengrundentscheidung nach Abs. 2 1640
1. Teleologische Funktion der Vorschrift 1640
2. Anwendungsbereich der Norm 1642
3. Verwalter als Adressat der Kostenlast 1642
4. Pflichtwidrige Veranlassung der gerichtlichen Tätigkeit 1643
5. Grobes Verschulden 1646
6. Ausübung des Ermessens 1647
7. Auswirkung auf den materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruch .. 1649
8. Verfahren 1650
9. Rechtsmittel 1651

§ 50 Kostenerstattung 1652
I. Normzweck 1653
II. Anwendungsbereich 1654
1. Erfasste Verfahren 1654
2. Erfasste Kosten 1654
3. Verhältnis der Norm zu § 91 ZPO und § 49 Abs. 2 1655
III. Grundsatz beschränkter Erstattungsfähigkeit 1656
1. Mehrere Wohnungseigentümer als Kostengläubiger 1656
2. Sonderfall der Verfahrensverbindung nach § 47 S. 1 1657
3. Hinweispflicht des Anwalts 1657
IV. Gebotene Mehrfachvertretung 1657
1. Grundlagen 1657
2. Beschlussmängelklage 1658
3. Kasuistik 1659
V. Verteilung der erstattungsfähigen Kosten 1660
1. Anwaltskosten bei gebotener Mehrfachvertretung 1660

2. Anwaltskosten bei nicht gebotener Mehrfachvertretung 1660
3. Zur Erstattungsfähigkeit sonstiger Kosten 1662
VI. Überblick über das Kostenfestsetzungsverfahren 1662
VII. Bewilligung von Prozesskostenhilfe 1663

§§ 51–58 1664

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 1665

§ 60 1665

§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung] 1665
I. Normzweck 1665
II. Voraussetzungen der Heilung (S. 1) 1666
1. Fehlende Zustimmung 1666
2. Erstmalige Veräußerung 1666
3. Grundbucheintragung vor dem Stichtag 1666
4. Keine entgegenstehende rechtskräftige Entscheidung 1667
III. Heilungswirkung (S. 1) 1667
IV. Klarstellung zu § 878 BGB (S. 2) 1667
V. Entsprechende Anwendung der Norm (S. 3) 1668

§ 62 Übergangsvorschrift 1668
I. Normzweck 1669
II. Anhängigkeit am Stichtag 1669
III. Wohnungseigentumssachen 1670
1. Stichtagsrelevante Verfahren 1670
2. Antragsänderungen, Erweiterungen und Gegenanträge nach dem Stichtag 1672
3. „Stichtagsübergreifende" Verbindung von Beschlussmängelverfahren . 1672
4. Anzuwendendes Recht 1672
IV. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren 1674
V. Notarielle Versteigerungen nach §§ 53 ff. aF 1675
VI. Begrenzter Ausschluss der Nichtzulassungsbeschwerde 1675

§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse 1676
I. Normzweck 1676
II. Gebührenprivilegierte Umwandlung (Abs. 1) 1677
1. Erfasste Rechtsverhältnisse 1677
2. Überführung der Altrechte 1679
3. Ermäßigung der Gerichts- und Notargebühren 1680
III. Ermächtigung der Länder (Abs. 3) 1680
1. Reichweite der Norm 1680
2. Landesrechtliche Überleitungsgesetze 1680
IV. Sonstige landesrechtliche Besonderheiten 1681

§ 64 Inkrafttreten 1681
I. Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1681
II. Inkrafttreten der WEG-Reform 2007 1682
III. Sonstige Änderungsgesetze 1682

Anhang: Gesetzesmaterialien zum WEG
1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) 1683

Inhaltsverzeichnis

2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze 1704
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) 1827

Sachverzeichnis 1873