

WEG-Recht 2021

Dötsch / Schultzy / Zschieschack

2021

ISBN 978-3-406-75388-6

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Dötsch/Schultzky/Zscheschack
WEG-Recht 2021


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

WEG-Recht 2021

Das neue Wohnungseigentumsrecht

von

Wolfgang Dötsch
Richter am Oberlandesgericht

Dr. Hendrik Schultzy
Richter am Oberlandesgericht

Dr. Frank Zschieschack
Vorsitzender Richter am Landgericht

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
2021



Zitervorschlag:
Dötsch/Schultzky/Zscheschack WEG-Recht 2021 Kap.1 Rn.24

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 75388 6

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort

Obwohl die Corona-Pandemie in den letzten Monaten nicht nur das Tagesgeschehen, sondern auch die Politik dominiert hat, ist es Regierung, Bundestag und Bundesrat gelungen, in dieser Zeit eine Reform des Wohnungseigentumsrechts Gesetz werden zu lassen, die in Umfang und Tiefe der Änderungen alle früheren Reformen in den Schatten stellt. Der Gesetzgeber hat es so nicht nur dabei belassen, die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Änderungen des WEG im Bereich baulicher Maßnahmen zur Ermöglichung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge, zur Herstellung von Barrierefreiheit und für den Einbruchsschutz umzusetzen. Dem rekordmäßig kurzen Gesetzgebungsverfahren ging allerdings eine längere Vorbereitungsphase voraus, in der bereits verschiedene Reformwürfe diskutiert worden sind. Konkrete Vorarbeiten hat vor allem die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG geleistet, die im Herbst 2018 ihre Arbeit aufnahm und ihren Abschlussbericht im August 2019 vorlegte. Trotzdem hat die Schnelligkeit – und auch Hektik – des Gesetzgebungsverfahrens dazu geführt, dass das WEG neben vielen zu begrüßenden Neuerungen nun auch einige problematische Regelungen enthält, die Wohnungseigentümern und Verwaltern in Zukunft Schwierigkeiten bereiten und auch neue Streitfragen hervorrufen werden. Vieles, was bisher als gesichert galt, muss neu gedacht und eingeordnet werden.

Die Zeit für die Praxis zur Umstellung auf die Neuregelungen ist denkbar knapp: Zwischen den letzten, durchaus umfangreichen Änderungen des Rechtsausschusses des Bundestags an der Gesetzesvorlage am 11.9.2020 und dem Inkrafttreten am 1.12.2020 liegen nur wenige Wochen. So stellen sich die enormen Herausforderungen, vor denen zuvor die Beteiligten am Gesetzgebungsverfahren standen, nun bei all denjenigen, die mit dem Wohnungseigentumsrecht in Berührung kommen. Hier soll unser Buch Hilfestellung leisten. Wir möchten Rechtsanwälten, Richtern und Verwaltern nicht nur einen vollständigen Überblick über die Neuregelungen geben und sie auf notwendige Umstellungen hinweisen, sondern haben es uns zum Ziel gesetzt, das gesamte Wohnungseigentumsrecht in den Blick zu nehmen und auch die praktischen Auswirkungen auf das System des Wohnungseigentumsrechts darzustellen, die sich nicht unmittelbar durch geänderte Vorschriften ergeben. Neben einer systematischen Darstellung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft haben wir daher besondere Schwerpunkte auf die für den Rechtsanwender bedeutsamen Bereiche der baulichen Maßnahmen, des Finanzwesens, der Verwaltung, des Beschlussanfechtungsrechts und der Haftung gelegt.

Wir hatten als Mitglieder der Bund-Länder-Arbeitsgruppe die Gelegenheit, das Gesetzgebungsverfahren von Anfang an zu begleiten. Dies hat enorm geholfen, um in der Kürze der Zeit das vorliegende Buch zu schreiben und abzustimmen. Die einzelnen Kapitel sind zwar schwerpunktmäßig von einem Autor entworfen worden. Es ist uns aber ein Anliegen gewesen, gemeinsam schlüssige Konzepte zu entwickeln, die sich in ein Gesamtsystem einpassen. Nach zahlreichen – „coronagerechten“ – Videokonferenzen und gegenseitiger Durchsicht der Abschnitte, können wir insoweit als Autorenteam mit einer Stimme sprechen.

Die bibliografischen Angaben zur in den Fußnoten zitierten Literatur finden Sie hier: www.zitierportal.beck.de/literature/workabbreviation?

Trotz aller Vorarbeiten war am Ende ein „Schlusspurt“ nötig, der nicht nur uns, sondern auch unseren Familien einiges an Kraft, Zeit und Energie abverlangt hat. Für

deren fast grenzenloses Verständnis danken wir von Herzen! Dank gebührt auch dem Programmbereichsleiter des C.H.Beck-Verlags Herrn Dr. Frank Lang, der mit seinen Mitarbeiterinnen das Buch unter seine Fittiche genommen und in Rekordzeit druckfertig gemacht hat.

Brühl, Fürth und Schwalbach im November 2020

*Wolfgang Dötsch
Hendrik Schultzky
Frank Zschieschack*

The logo for 'beck-shop.de' features the text 'beck-shop.de' in a bold, lowercase, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three small, solid orange circles of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, uppercase, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Einleitung	1
Kapitel 1. Sachen- und Grundbuchrecht	9
Kapitel 2. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	35
Kapitel 3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	49
Kapitel 4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer am Eigentum	101
Kapitel 5. Regelung der Verwaltung und Benutzung	119
Kapitel 6. Das Recht der baulichen Veränderung (inkl. Kosten und Nutzungen)	133
Kapitel 7. Nutzungen und Kosten	191
Kapitel 8. Eigentümerversammlung	221
Kapitel 9. Verwalter	253
Kapitel 10. Das Finanzwesen der Gemeinschaft – Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan (inkl. Sonderumlage) und Vermögensbericht	295
Kapitel 11. Verwaltungsbeirat	359
Kapitel 12. Entziehung des Wohnungseigentums und Auflösung der Gemeinschaft	383
Kapitel 13. Haftungsfragen	397
Kapitel 14. Verfahrensrecht	429
Kapitel 15. Vermietete Eigentumswohnung	481
Kapitel 16. Schicksal von Altvereinbarungen und -beschlüssen	513
Synopse WEG – WEMoG	519
Sachverzeichnis	557

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Einleitung	1
A. Das neue Wohnungseigentumsrecht: Entstehung des WEMoG	1
B. Kernpunkte der Neuregelungen im WEG	2
I. Änderungen im Sachenrecht (Kapitel 1)	2
II. Entstehungsphase (Kapitel 2)	3
III. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Kapitel 3)	3
IV. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Kapitel 4)	3
V. Verwaltung und Benutzung (Kapitel 5)	3
VI. Bauliche Maßnahmen (Kapitel 6)	4
VII. Nutzungen und Kosten (Kapitel 7)	4
VIII. Eigentümersammlungen (Kapitel 8)	4
IX. Verwalter (Kapitel 9)	5
X. Abrechnungswesen (Kapitel 10)	5
XI. Verwaltungsbeirat (Kapitel 11)	5
XII. Entziehung und Auflösung (Kapitel 12)	6
XIII. Haftungsfragen (Kapitel 13)	6
XIV. Verfahrensrecht (Kapitel 14)	6
XV. Vermiete Eigentumswohnung (Kapitel 15)	6
XVI. Schicksal von Altvereinbarungen und -beschlüssen (Kapitel 16)	7
Kapitel 1. Sachen- und Grundbuchrecht	9
A. Erweiterung des Sondereigentums auf Grundstücksflächen	9
I. Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen	9
1. Begriff des Stellplatzes	10
2. Abgrenzung des Stellplatzes	12
3. Wirkung der Fiktion	13
II. Sondereigentumsfähigkeit von sonstigen Freiflächen	15
1. Taugliches Hauptsache-Sondereigentum	15
3. Abgrenzung der Freifläche	17
4. Zuordnung von Miteigentumsanteilen	17
5. Gegenstand des Sondereigentums an Freiflächen	17
III. Nutzung von Grundstücksteilen im Sondereigentum	19
1. Zweckbestimmung	19
2. Intensität der Nutzung von Freiflächen	20
3. Erhaltung und bauliche Maßnahmen	22
IV. Verfügung über Freiflächen im Sondereigentum	23
V. Belastung des Sondereigentums an Freiflächen	23
VI. Auswirkungen der Neuregelung auf Sondernutzungsrechte	24
B. Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch	25
I. Eintragungsfähige Beschlüsse	25
II. Formelle Voraussetzungen der Eintragung	26

1. Antrag	26
2. Ersatz der Eintragungsbewilligung durch die Niederschrift und Urteil	26
3. Prüfungspflichten des Grundbuchamts	27
III. Inhalt der Eintragung	28
IV. Wirkung der Eintragung	28
V. Übergangsrecht	29
C. Zustimmungsbefähigung zu Vereinbarungen und Beschlüssen	30
I. Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklausel	30
II. Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklausel	30
III. Begründung von Sondernutzungsrechten	31
D. Änderungen im Grundbuchrecht	32
I. Beschränkung der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung	32
II. Aufteilungsplan für das Grundstück	33
III. Abgeschlossenheitsbescheinigung für Freiflächen	34
IV. Keine Übertragung auf Sachverständige	34
V. Schließung der Wohnungsgrundbücher	34
Kapitel 2. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	35
A. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	35
I. Zeitpunkt	36
II. Stadium vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher	36
III. Besonderheiten der Ein-Personen-Gemeinschaft	37
1. Rechtsfähigkeit und Vertretung	37
2. Verbrauchereigenschaft	38
3. Vereinbarungen in der Ein-Personen-Gemeinschaft	40
4. Beschlüsse in der Ein-Personen-Gemeinschaft	40
5. Missbrauch der alleinigen Verwaltungskompetenzen durch den Bauträger	42
B. Werdende Wohnungseigentümer	43
I. Voraussetzungen	43
1. Ersterwerb	43
2. Sicherung durch Vormerkung	45
3. Besitzübergabe	45
II. Rechtsfolgen im Innenverhältnis	45
III. Folgen im Außenverhältnis	47
IV. Zwangsvollstreckung gegen den werdenden Wohnungseigentümer	47
Kapitel 3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	49
A. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband	49
I. Vollrechtsfähigkeit der Gemeinschaft im Außenverhältnis	49
II. Aufgaben der Gemeinschaft im Innenverhältnis	50
1. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	50
2. Verwaltung und Nutzung des Gemeinschaftsvermögens	52
3. Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer	53
III. Organe der Gemeinschaft	54
IV. Rechtsnatur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	55

V. Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Verbands	56
B. Rechtsbeziehungen des Verbands im Innenverhältnis	57
I. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Bruchteilsgemeinschaft	57
II. Das Verhältnis von Wohnungseigentümern und Gemeinschaft	58
1. Verwaltungsrechte	58
2. Verwaltungspflichten	59
3. Informations- und Kontrollrechte gegenüber der Gemeinschaft	61
4. Anspruch auf Änderung von Vereinbarungen	62
III. Stellung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern	62
1. Verwalter als handelndes Organ	62
2. Verhältnis des Verwalters zu den Wohnungseigentümern	63
IV. Besonderheiten der verwalterlosen Gemeinschaft	64
V. Zuständigkeitsstreit (Organstreitigkeit)	64
C. Die Gemeinschaft im Außenverhältnis	65
I. Name der Gemeinschaft	65
II. Verbrauchereigenschaft der Gemeinschaft	65
III. Vertretung der Gemeinschaft	65
1. Vertretung durch den Verwalter	66
a) Besteller Verwalter	66
b) Umfang der Vertretungsmacht	66
c) Nachweis der Vertretungsmacht	68
d) Ausschluss der Vertretung durch den Verwalter	69
2. Ersatzvertretung bei Ausschluss des Verwalters	70
a) Anwendungsbereich	71
b) Vorsitzender des Beirats als gesetzlicher Ersatzvertreter	72
c) Bestimmung eines Ersatzvertreters durch Beschluss	72
d) Rechtsstellung des Ersatzvertreters	73
e) Übergangsrecht	74
3. Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft	75
a) Gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer	75
b) Das Schicksal von Ermächtigungsbeschlüssen nach § 27 Abs. 3 S. 3 WEG aF	76
4. Abweichende Vertretungsregeln durch Beschluss oder Vereinbarung	76
5. Genehmigung des Handelns eines Vertreters ohne Vertretungsmacht	78
6. Folgen der fehlenden Vertretungsbefugnisse einzelner Wohnungseigentümer	79
IV. Haftung der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten	80
1. Gemeinschaft als Schuldnerin	80
2. Anteilige Außenhaftung der Wohnungseigentümer für Schulden der Gemeinschaft	81
3. Zugriff der Gläubiger auf die sog. sekundäre Innenhaftung	82
D. Die Gemeinschaft in Mehrhausanlagen	85
E. Ausübung von Rechten und Wahrnehmung von Pflichten durch die Gemeinschaft	86

I. Gesetzliche Bestimmung der auszuübenden Rechte und wahrzunehmenden Pflichten	86
II. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	86
III. Von der Gemeinschaft auszuübende Rechte	87
1. Rechte der Wohnungseigentümer aus dem Gemeinschaftseigentum	87
a) Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche	87
b) Unerlaubte Handlungen	88
c) Öffentlich-rechtliche Nachbarrechte	88
d) Sonstige Ansprüche „aus dem Eigentum“	88
2. Einheitliche Rechtsverfolgung erfordernde Rechte der Wohnungseigentümer	89
3. Sonderfragen im Bauträgerbereich	90
a) Bisherige Rechtslage im Überblick	90
b) Rechtslage unter dem Regime des § 9a Abs.2 WEG	91
4. Rechtsfolgen der Ausübungskompetenz	93
IV. Von der Gemeinschaft wahrzunehmende Pflichten	94
1. Pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum	94
2. Einheitliche Rechtsverfolgung erfordernde Pflichten der Wohnungseigentümer	94
3. Sonderfall: Öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme	96
4. Rechtsfolgen der Wahrnehmungskompetenz	96
V. Nicht vergemeinschaftete Individualrechte der Wohnungseigentümer	97
1. Rechte und Pflichten im Verhältnis Wohnungseigentümer und Gemeinschaft	97
2. Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum	98
3. Weitere Individualrechte und -pflichten	98
VI. Die Handhabung nicht vergemeinschaftbarer Rechte und Pflichten ..	99
1. Unwirksamkeit von Vergemeinschaftungsbeschlüssen	99
2. Alternativen zur individuellen Wahrnehmung	99
 Kapitel 4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer am Eigentum	101
A. Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum	101
I. Nutzungsrechte	101
II. Erhaltung und bauliche Maßnahmen	102
1. Begriff der Maßnahmen	102
2. Über die Erhaltung Hinausgehendes	103
3. Zustimmungsbedürftigkeit nur bei störenden Veränderungen	103
4. Gestattung	105
III. Ausschließungsrechte	107
B. Rechte des Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum	107
I. Gebrauchsrecht	107
II. Grenzen des Mitgebrauchs	107
C. Pflichten des Wohnungseigentümers	108
I. Einhaltung des Binnenrechts	108
1. Pflicht gegenüber der Gemeinschaft	108
2. Keine Pflicht gegenüber den Wohnungseigentümern	109
II. Beeinträchtigungsverbot fremden Sondereigentums	110
1. Maß der Störung des Sondereigentums	111
a) Durch Vereinbarung oder Beschluss geregelter Zustand	111

b) Regelungsloser Zustand	111
2. Abwehransprüche	112
III. Beeinträchtigungsverbot des Gemeinschaftseigentums	112
1. Abwehransprüche der Gemeinschaft	112
2. Abwehransprüche der Wohnungseigentümer	112
IV. Duldung von Einwirkungen	113
1. Duldungspflichten	113
2. Ausgleichsanspruch	114
a) Anspruchsgegner	114
b) Tatbestandsvoraussetzungen	115
c) Rechtsfolgen	116
IV. Übersicht über die Rechte und Pflichten bei Störungen	116
D. Benutzungsregelungen	117
Kapitel 5. Regelung der Verwaltung und Benutzung	119
A. Bedeutung der Beschlusskompetenz aus § 19 WEG in der neuen Organisationsstruktur der Gemeinschaft	119
B. Der Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung (§ 18 Abs.2 WEG)	121
I. Terminologie	121
II. Ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Abs.2 Nr.1 WEG)	122
III. Ordnungsgemäße Benutzung (§ 18 Abs.2 Nr.2 WEG)	122
C. Notgeschäftsführung (§ 18 Abs.3 WEG)	123
D. Individualanspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs.4 WEG)	125
E. Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss (§ 19 WEG)	128
I. Übernahme der §§ 15 Abs. 2, 21 Abs.3 WEG aF?	128
II. Regelbeispiele (§ 19 Abs.2 WEG)	129
III. Ungeschriebene Verwaltungsmaßnahme: Anpassung an technische „Mindestausstattung“?	130
IV. Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer	130
F. Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs.3 WEG)	131
G. „Spezialsynopse“ – Wo finden sich die bisherigen Regelungsbereiche aus §§ 15, 21 WEG aF im neuen Recht wieder?	131
Kapitel 6. Das Recht der baulichen Veränderung (inkl. Kosten und Nutzungen)	133
A. Überblick	133
B. Terminologie und Grundlagen	135
I. Abgrenzung zur „Erhaltung“ und zu Maßnahmen am Sondereigentum	135
II. Ungeschriebene Fallgruppen der „Erhaltung“	137
III. Rechtliche Bedeutung einer Beschlussfassung	137
C. Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs.2 Nr.2 WEG)	139
I. Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen	139
II. Anspruch auf Erhaltungsmaßnahme	139
III. Kostenverteilung und Nutzungen bei Erhaltungsmaßnahmen	140
1. Gesetzliche Öffnungsklausel in § 16 Abs.2 S.2 WEG	140

2.	Besonderheiten bei der ordnungsgemäßen Ersterstellung und sonstigen Grundsatzfragen	144
3.	Keine Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahme ohne Finanzierungs- und Kostenregelung	145
D.	Bauliche Veränderungen	146
I.	Legaldefinition und Beschlusskompetenz	146
1.	Gegenstand der Beschlusskompetenz	146
2.	Ausübung der Beschlusskompetenz	147
II.	„Zwang“ zur Beschlussfassung	148
III.	Schranken einer Beschlussfassung	149
1.	„Veränderungssperre“ in § 20 Abs. 4 WEG	149
a)	Grundlegende Umgestaltung	150
b)	Unbillige Benachteiligung	153
2.	Allgemeine Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen, insbesondere § 18 Abs. 2 WEG	154
IV.	Anspruch auf bauliche Veränderung	155
1.	Privilegierte Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG	155
a)	Beschlussfassung über die Durchführung (§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG)	155
b)	Gemeinsame Voraussetzungen	157
c)	Die privilegierten Tatbestände im Einzelnen	158
aa)	Gebrauch durch Menschen mit Behinderung (§ 20 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WEG)	158
bb)	Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG)	161
cc)	Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 WEG)	161
dd)	Anschluss an ein Telekommunikationsnetz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WEG)	161
ee)	Analoge Anwendung	162
d)	Praktische Umsetzung und Rechtsschutz	163
2.	Zustimmungsanspruch aus § 20 Abs. 3 WEG bei fehlender Beeinträchtigung/Einverständnis	164
a)	Voraussetzungen	164
b)	Rechtsschutzfragen	166
V.	Kosten und Nutzenverteilung im Bereich der baulichen Veränderung	166
1.	Überblick	166
2.	Kosten und Nutzungen bei Maßnahmen im Individualinteresse (§ 21 Abs. 1 WEG)	168
3.	Aus Sicht des Gesetzgebers „gute“ Maßnahmen: Verteilung der Kosten und Nutzung auf alle Wohnungseigentümer	169
a)	Fälle des Quorums (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG)	169
b)	Fälle der Amortisation (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG)	172
c)	Nicht mehr: Versetzung der Anlage in einen zeitgemäßen Zustand	173
4.	Auffangtatbestand (§ 21 Abs. 3 WEG)	173
5.	Gesetzliche Beschlusskompetenz für abweichende Regelungen (§ 21 Abs. 5 WEG)	174
6.	Fragen der Darlegungs- und Beweislast	175
7.	Übergangsrecht	177

8. Anspruch auf Änderungsbeschluss zu Kosten-/Nutzentragung (§ 21 Abs. 4 WEG)	178
a) Voraussetzung des Anspruchs	178
b) Rechtsfolgen einer „Gestattung“	179
aa) Teilhaberecht in der Zukunft	179
bb) Ausgleichspflicht über die Gemeinschaft und die Jahresabrechnung	179
cc) Zukünftige Aufnahme in die „Betriebsgemeinschaft“	181
dd) Verhältnis zu § 21 Abs. 5 WEG	181
c) Beschlussfassung und Rechtsschutzfragen	181
d) Gestattungsbeschluss bei Maßnahmen Einzelner?	182
VI. Elektromobilität und Wohnungseigentum	183
1. Frühere Rechtslage	183
2. Fälle einer ausbauwilligen Mehrheit (§ 20 Abs. 1 WEG)	184
a) Beschlussfassung über die bauliche Veränderung	184
b) Kosten und Nutzungen	184
3. Ausbauwillige(r) Wohnungseigentümer	185
a) Anspruch aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG	185
aa) Bedürfnis für eine Beschlussfassung	185
bb) Tatbestandliche Voraussetzungen	187
cc) Entscheidung nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG	188
Kapitel 7. Nutzungen und Kosten	191
A. Regelungsinhalt von § 16 WEG	191
I. Kosten	191
II. Nutzungen	192
III. Regelung der Verteilung	193
IV. Abdingbarkeit	194
B. Verteilung der Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG)	194
I. Früchte (§ 16 Abs. 1 S. 1 und 2 WEG)	194
1. Gemeinschaftliches Eigentum	194
2. Gemeinschaftsvermögen	195
3. Rechtsnatur	196
II. Mitgebrauch (§ 16 Abs. 1 S. 3 WEG)	196
1. Gemeinschaftliches Eigentum	196
2. Gemeinschaftsvermögen	197
III. Einziehung von Ansprüchen im Rahmen der Ausübungskompetenz	197
C. Verteilung der Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG)	198
I. Gesetzliche Kostenverteilung (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG)	198
1. Grundsätze	198
2. Sonderfälle (§ 16 Abs. 7 und 8 WEG aF)	199
a) Kosten der Entziehungsklage und der Aufopferungsschädigung	199
b) Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 WEG (§ 16 Abs. 8 WEG aF)	200
aa) Allgemein	200
bb) Kosten von Beschlussmängelklagen	201
cc) Kosten in Folge von Streitwertvereinbarungen/Honorarvereinbarungen	205

3. § 16 Abs.2 S.1 WEG = Anspruchsgrundlage?	206
II. Gesetzliche Öffnungsklausel und Beschlusskompetenz (§ 16 Abs.2 S.2 WEG)	206
1. Gesetzliche Öffnungsklausel für sämtliche Kosten außer solche nach § 16 Abs.3 WEG	206
a) Anwendungsbereich	207
aa) Partielle Übernahme auch des § 21 Abs.7 WEG aF	207
bb) Mehrheitsbeschluss und Publizität	209
2. Inhalt der Beschlusskompetenz	210
3. „Folgekosten“	210
4. Schranken der Beschlussfassung	210
a) Ordnungsgemäßheit der Verwaltung	210
b) Erstmalige Kostenbelastung/Kostenbefreiung?	211
5. Fallgruppen für Kostenregelungen	212
a) Kosten der Erhaltung	212
b) Betriebs- und Verwaltungskosten	213
c) Besondere Nutzungen und besonderer Verwaltungsaufwand ..	214
6. Anspruch auf abändernde Beschlussfassung?	217
D. „Spezialsynopse“ – Wo finden sich die Regelungen aus §§ 16, 21 Abs.7 WEG aF im neuen Recht wieder?	218
Kapitel 8. Eigentümerversammlung	221
A. Einberufungsbefugnis zur Eigentümerversammlung	221
I. Einberufungsverlangen nun in Textform möglich	221
II. Ersatzzuständigkeit zur Einberufung auch für Eigentümer	222
1. Ermächtigungslösung gesetzlich geregelt	222
2. Gerichtliche Durchsetzung des Einberufungsbegehrens	223
B. Einberufungsfrist	225
I. Fristunterschreitung als formeller Fehler	225
II. Zugang der Einladung	226
III. Übergangsrecht, Abdingbarkeit	226
IV. Anforderungen an die Vorbereitung der Versammlung	227
C. Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren	228
I. Einführung der Textform	229
II. Erleichtertes Umlaufverfahren durch Mehrheitsbeschluss	229
1. Verfahren und Anwendungsbereich	229
2. Anfechtungsfragen bei der Wahl des vereinfachten Umlaufverfahrens	230
a) Der Anordnungsbeschluss als Geschäftsordnungsbeschluss ..	230
b) Auswirkungen von Mängeln des schriftlichen Verfahrens	231
c) Fehlende Beschränkung auf den Einzelfall im Anordnungs- beschluss	231
III. Keine Erleichterung bei fehlender Versammlungsmöglichkeit durch Corona-Krise	232
IV. Nichtige und anfechtbare Beschlüsse	233
V. Virtuelle Eigentümerversammlung	233
1. Gestattungsbeschluss	234
2. Varianten der Online-Beteiligung	234
a) Beschränkung auf die Möglichkeit der Abstimmung	235

b) Passive und aktive virtuelle Teilnahmemöglichkeiten	235
3. Probleme der virtuellen Kommunikation	236
a) Verbindungsunterbrechungen bei einer virtuellen Teilnahme an der Versammlung	236
b) Identifizierungsprobleme im virtuellen Raum	238
aa) Anforderungen an die Beschlussfassung zur Ermöglichung virtueller Kommunikation	238
bb) Anfechtbarkeit von Beschlüssen mit virtueller Kommuni- kation	239
c) Vertretung bei virtueller Kommunikation	239
d) Nichtöffentlichkeit und Teilnahme im virtuellen Raum	240
aa) Beschlüsse zur Ermöglichung virtueller Kommunikation	240
bb) Anfechtbarkeit von Beschlüssen mit virtueller Kommuni- kation	241
D. Abschaffung des Quorums für die Beschlussfähigkeit	241
E. Vertretung auf der Eigentümerversammlung	242
F. Vollmacht in Textform	242
G. Übergangsregelungen, Schriftformklauseln in Teilungserklärungen	244
H. Stimmabgabe und Stimmrecht	245
I. Stimmverbote	245
J. Protokoll und Beschlussammlung	247
I. Änderungen im Bereich des Versammlungsprotokolls	248
1. Frist zur Erstellung	248
2. Versendungspflicht und Einsichtsrecht	248
3. Inhalt des Protokolls	249
4. Aufbewahrung der Niederschriften	249
II. Beibehaltung der Beschlussammlung	250
1. Anlagen als Teil des Beschlusses	250
2. Form der Beschlussammlung	251
3. Einsichtsrecht der Eigentümer	251
4. Auswirkungen von Verstößen gegen die Pflicht zur Dokumentation	252
Kapitel 9. Verwalter	253
A. Erlangung der Verwalterstellung	253
I. Verwalterbestellung	253
1. Keine Änderung bei Alternativangeboten und Bestellung	254
2. Anfechtung der Bestellung	254
II. Verwaltervertrag	255
1. Abschluss des Verwaltervertrags	255
2. Inhalt des Verwaltervertrags	256
III. Besonderheiten in der Ein-Personen-WEG	259
B. Der zertifizierte Verwalter	260
I. Anforderungen an den zertifizierten Verwalter	260
II. Anspruch auf den zertifizierten Verwalter	261
III. Übergangsrecht	263
C. Beendigung der Verwalterstellung	263

I. Abberufung des Verwalters	264
1. Anfechtung der Abberufung	264
2. Wann entspricht eine Abberufung ohne wichtigen Grund ordnungsmäßiger Verwaltung?	265
3. Die vermeintliche Abberufung aus wichtigem Grund	267
4. Auswirkungen der Abberufung auf den Vergütungsanspruch	268
5. Verknüpfung von Amt und Vertrag	270
6. Übergangsrecht – die Beschränkung der Abberufungsgründe	271
D. Beendigung des Verwaltervertrages durch die WEG	272
I. Vertragsbeendigung nach Abberufung	272
II. Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Kündigung	273
E. Beendigung durch den Verwalter	275
I. Amtsniederlegung durch den Verwalter	275
II. Kündigung des Verwaltervertrages	276
F. Vertretungsbefugnis des Verwalters	276
G. Aufgaben des Verwalters	277
I. Aufgaben von untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche Verpflichtung	278
1. Was darf der Verwalter ohne Beschluss?	278
2. Beschlusseinholung in Zweifelsfällen	280
3. Typische Verwaltertätigkeiten	280
4. Eilkompetenz des Verwalters	289
II. Erweiterungen oder Einschränkungen der Aufgaben durch Beschluss 1. Beschlussfassung über Kompetenzänderungen	291
2. Umfang der Kompetenzänderungen	292
H. Haftung des Verwalters	293
I. Entlastung des Verwalters	293
Kapitel 10. Das Finanzwesen der Gemeinschaft – Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan (inkl. Sonderumlage) und Vermögensbericht	295
A. Gesetzgeberische Ziele im Bereich des Finanzwesens	295
B. Systematik und Überblick	296
I. Verschiebung von Inhalten der Jahresabrechnung in Richtung des Vermögensberichts?	297
II. Grundlagen	299
C. Der Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 WEG) im Detail	302
I. Der (die Beschlussfassung nur vorbereitende) Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 1 S. 2 WEG	302
1. Inhalt des Wirtschaftsplans	302
a) Gesamtwirtschaftsplan (inkl. Rücklagenzufuhr)	302
b) Einzelkostenzuweisungen und „Beschlussvorbereitung“	303
2. Schuldner der Pflicht zur Aufstellung des Wirtschaftsplans	306
3. Bezug auf jedes Kalenderjahr	307
4. Aufstellungszeitpunkt; Möglichkeit von Zweitbeschlüssen über „Vorschüsse“	307
II. Die „kupierte“ Beschlussfassung (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG)	308
1. Vorschüsse zu den laufenden Bewirtschaftungskosten	309

2. „Fortgeltungsklausel“	309
3. Bestimmtheit	310
4. „Vorschüsse“ zu Rücklagen; Zweckbindung, Teilzahlungen	310
a) Zweckbindung – unterjährige Zwischenfinanzierung	310
b) Teilbarkeit der Vorschuss-Elemente?	313
c) Teilzahlungen und Erfüllungsregelungen (§ 28 Abs. 3 WEG) ..	313
5. Anfechtung der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG	315
a) Aufhebung „nur“ wegen fehlender Nachvollziehbarkeit?	315
b) Rechtsschutzbedürfnis; keine aufschiebende Wirkung	317
c) „Nachschieben“ von Informationen im Prozess?	317
d) Teilbarkeit und § 44 Abs. 1 S. 2 WEG	318
e) „Ergänzungsanspruch“ auf korrektes „Rechenwerk“	319
6. Unterbleiben einer Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG ..	319
III. Die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer; Fälligkeitstheorie ...	320
1. Fälligkeitsregelungen (§ 28 Abs. 3 WEG)	320
2. Fälligkeitstheorie	321
IV. Sonderregeln für die Zweiergemeinschaft?	322
D. Die Sonderumlage (= Änderungsbeschluss zum Wirtschaftsplan)	322
I. Beschlussgegenstand und Fälligkeit	322
II. Sonderumlage und Rücklagen	323
E. Die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 WEG)	324
I. Die (vorbereitende) Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG)	324
1. Inhalt der Jahresabrechnung	324
a) Gesamtjahresabrechnung	324
b) Vergleichsrechnung	324
c) Einzelkostenzuweisung	325
d) Ermittlung des Beschlussvorschlags	325
2. Teilbarkeit und Teilanfechtung	327
3. „Rechnungslegungsanteil“ der Jahresabrechnung; Darstellung von „Stand und der Entwicklung“ der Erhaltungsrücklage (auch) in der Jahresabrechnung?	329
4. Adressat der Pflicht zur Aufstellung der Jahresabrechnung	330
5. Bezug auf Kalenderjahr und Aufstellungszeitpunkt	330
II. Die Beschlussfassung (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG)	331
1. Gegenstand der Beschlussfassung	331
2. Rechtsfolgen der Beschlussfassung; Rechtsnachfolgefälle	332
a) „Unterdeckungsfall“	332
b) „Überdeckungsfall“	333
III. Sonstige Rechtsschutzfragen, insbesondere Anspruch auf Nacherfüllung sowie Fragen der Bestandskraft	335
1. Vorliegen einer korrekten Jahresabrechnung	335
2. Fehlen einer Jahresabrechnung	336
3. Inhaltlich unzureichende Jahresabrechnung	336
IV. Übergangsrecht	338
F. Exkurs: Rechtsfolgen einer erfolgreichen Beschlussanfechtung auf bereits erbrachte Zahlungen; Rechtskraft	338
G. Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG)	340
I. Normzweck	340
II. Inhalt und Aufgliederung des Vermögensberichts	342

1. Der „Stand“ der Rücklagen	342
2. „Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens“	345
III. Übergangsrecht	347
IV. Ein Muster – ein erster Versuch?	347
V. „Zur-Verfügung-Stellen“ (§ 28 Abs. 4 S. 2 WEG)	352
VI. Rechtsschutzmöglichkeiten	353
VII. Bedeutung des Vermögensberichts für die Entlastung	353
H. Rechnungslegung (§ 28 Abs. 4 WEG aF) – was gilt nach neuem Recht?	354
I. Sonderfragen	355
I. Steuerrechtliche Fragen	355
II. „Abgrenzungenpositionen“	356
III. Anpassungsregelungen nach § 21 Abs. 4 WEG	357
J. § 10 ZVG – keine dingliche Haft	357
Kapitel 11. Verwaltungsbeirat	359
A. Der Verwaltungsbeirat im Überblick	359
B. Einrichtung, Zusammensetzung und Bestellung	362
C. Rechtsstellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats	365
D. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 2 WEG)	366
I. Unterstützung des Verwalters (§ 29 Abs. 2 S. 1 WEG)	367
II. Prüfung (nur?) von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 29 Abs. 2 S. 2 WEG)	369
III. Die neue Überwachungspflicht (§ 29 Abs. 2 S. 1 WEG)	370
1. Verpflichteter	372
2. Beschränkung der Überwachungspflicht auf den Verwalter	372
3. Inhalt der Überwachungspflicht	372
4. Rechte des Beirats zur Erfüllung der Überwachungspflicht	374
5. Handlungspflichten bei festgestellten Pflichtverletzungen	374
a) Information der Wohnungseigentümer	375
b) Eigene Erfüllungsansprüche gegen den Verwalter	375
c) Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft	375
d) Streitverkündung durch den Beirat	378
E. Binnenorganisation des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 1 S. 3 WEG); insbesondere: virtuelle Beiratssitzung	380
F. Haftung, Wissenszurechnung und Entlastung	381
I. Wissenszurechnung	381
II. Entlastung	382
G. Sonstiges	382
I. Versicherung des Beirats	382
II. Auskunftsansprüche gegen den Beirat, Einsicht in Beiratsunterlagen	382
Kapitel 12. Entziehung des Wohnungseigentums und Auflösung der Gemeinschaft	383
A. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (§ 11 WEG)	383
I. Inhalt der Regelung	384
II. Problem: Liquidation des Gemeinschaftsvermögens	385

B. Entziehung des Wohnungseigentums (§ 17 WEG)	386
I. Zuweisung des Entziehungsanspruchs zur Gemeinschaft (§ 17 Abs. 1 WEG)	386
II. Besonderheiten bei einer sog. Zweiergemeinschaft	387
III. Voraussetzungen des Entziehungsanspruchs (§ 17 Abs. 1, 2 WEG)	388
IV. Beschlussfassung und Rechtsschutzsystem	391
V. Unabdingbarkeit (§ 17 Abs. 3 WEG)	392
VI. Rechtsfolgen (§ 17 Abs. 4 WEG)	392
C. Fehlende Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft (§ 9a Abs. 5 WEG) und Pflicht zur ordnungsgemäßen Finanzausstattung	393
D. Problemimmobilien und „Opfergrenze“; Wiederaufbau	393
I. Wiederaufbau (§ 22 WEG)	393
II. „Opfergrenze“ in Problemimmobilien/Schrottimmobilien; Aufhebungsansprüche	395
Kapitel 13. Haftungsfragen	397
A. Haftung der Gemeinschaft	397
I. Schadenersatzansprüche außenstehender Dritter gegen die Gemeinschaft	397
1. Haftungstatbestände	397
2. Zurechnung des Handelns von Organen und Dritten	398
II. Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft	400
1. Geschützte Rechtsgüter und Anspruchsgrundlagen	400
2. Zurechnung von Organverhalten	401
3. Ersatzfähiger Schaden	404
B. Haftung der Wohnungseigentümer	404
I. Haftung gegenüber der Gemeinschaft	405
1. Haftungstatbestände	405
a) Eingeschränkte Haftung für Verletzung von Mitwirkungs- pflichten	405
b) Fallgruppen	406
2. Verschuldensmaßstab	407
II. Haftung der Wohnungseigentümer untereinander	408
1. Deliktische Ansprüche	408
2. Treuepflichtverletzung?	408
III. Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten	409
C. Haftung des Verwalters	409
I. Haftung im Innenverhältnis gegenüber dem Verband	409
1. Durchführung anfechtbarer Beschlüsse	410
2. Durchführung nichtiger Beschlüsse	410
3. Fassung anfechtbarer und nichtiger Beschlüsse	410
4. Fehlende Vorbereitung einer gebotenen Beschlussfassung	412
5. Verwalterpflichten nach § 27 Abs. 1 WEG	412
6. Verschuldensmaßstab	413
7. Schaden	414
a) Maßnahmen der Ermessensreduzierung auf Null	416
b) Maßnahmen mit Gestaltungsspielraum der Eigentümer hinsichtlich des „Wie“	416

c) Maßnahmen mit umfassendem Gestaltungsspielraum der Eigentümer	417
8. Praktische Probleme bei der Anspruchsdurchsetzung	417
II. Haftung des Verwalters gegenüber außenstehenden Dritten	418
III. Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern	419
1. Keine Leistungsansprüche gegen den Verwalter	419
2. Direktansprüche bei deliktischen Ansprüchen	419
3. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	420
a) Verwaltervertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer?	420
b) Gegenstand der möglichen Direktansprüche	422
D. Haftung der Beiratsmitglieder	423
I. Haftung im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft	423
1. Haftungsgrundlagen	423
2. Haftungsbegründende Pflichtverletzungen	423
3. Verschuldensmaßstab	424
a) Sorgfaltspflicht	424
b) Haftungsprivileg in § 29 Abs. 3 WEG	424
4. Schaden	425
II. Haftung gegenüber außenstehenden Dritten	426
III. Haftung gegenüber Wohnungseigentümern	426
Kapitel 14. Verfahrensrecht	429
A. Zuständigkeit des WEG-Gerichts – § 43 WEG	429
I. Allgemeiner Gerichtsstand der WEG	429
II. Klagen gegen Eigentümer aufgrund quotaler Außenhaftung (§ 9a Abs. 4 S. 1 WEG)	430
III. Ausschließliche Gerichtsstände für WEG-Verfahren	430
1. § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG – Streitigkeiten der Eigentümer untereinander	431
2. § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG – Streitigkeiten zwischen der WEG und den Eigentümern	431
3. § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG – Klagen gegen den Verwalter	432
4. § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG – Beschlussklagen	432
IV. Klagen gegen Mieter	432
B. Schlichtungsverfahren	434
C. Beschlussklagen	435
I. System der Beschlussklagen	436
1. Aufgabe des einheitlichen Streitgegenstandsbegriffs?	436
2. Einführung des Verbandsprozesses	438
II. Allgemeine Neuerungen bei den Beschlussklagen	438
1. Beschlusskläger nur Wohnungseigentümer	438
2. Verwalter als Beschlusskläger	438
3. Zustellungsprobleme von Beschlussklagen	439
a) Verwalter als Zustellvertreter	439
b) Verwalterlose Gemeinschaft	439
c) Ausschluss des Verwalters von der Vertretung	440
d) Übergangsrecht	441
4. Informationspflicht über Beschlussklagen	442

a) Information durch den Verwalter	442
b) Informationspflichten für Eigentümer	444
5. Organisation der Rechtsverteidigung in verwalterlosen Gemeinschaften	444
6. Verbindungszwang für mehrere Beschlussklagen	445
7. Beteiligung der Eigentümer an Beschlussklagen	446
a) Verfahrensfragen beim Beitritt	447
b) Rechtsstellung des streitgenössischen Nebenintervenienten	448
c) Kostenrisiko bei Beitritt	449
aa) Beteiligung an den Prozesskosten (§ 101 Abs. 2 ZPO)	449
bb) Volle Kostentragungspflicht im Unterliegensfalle	449
cc) Kostentragung in Sonderfällen – Vergleich, Rücknahme, Rechtsmittel	450
c) Beschränkung des Erstattungsanspruchs bei Beitritt auf Beklagenseite (§ 44 Abs. 4 WEG)	451
d) Rücknahme des Beitritts?	452
8. Übergangsphase – Fristwahrung durch Klagen gegen die übrigen Eigentümer?	452
III. Änderungen bei der Beschlussanfechtungsklage	453
1. Anfechtung der Jahresabrechnung	454
2. Rechtskraftwirkungen der Beschlussanfechtungsklage	454
a) Bedeutung und Reichweite der Rechtskrafterstreckung	454
b) Problematik der fehlenden Rechtskraftwirkung gegenüber dem Verwalter	455
c) Bindung des Verwalters durch Streitverkündung?	455
aa) Verwalter als tauglicher Nebenintervenient	456
bb) Streitverkündung durch Anfechtungskläger	456
cc) Streitverkündung durch den Verband	457
dd) Streitverkündung durch einen Wohnungseigentümer	458
IV. Änderungen bei der Beschlussersetzungsklage	459
1. Änderung der Antragvoraussetzungen?	459
2. Keine Änderungen der inhaltlichen Anforderungen	460
3. Keine Ersetzung von Vereinbarungen mehr	460
4. Konkurrenz zu Leistungsklagen gegen die Gemeinschaft	461
a) Leistungsansprüche der Eigentümer im Innenverhältnis	462
b) Vollstreckung von Urteilen gegen den Verband	462
V. Der Vergleich in Beschlussklagen	464
VI. Kostenfragen – Verband als Kostenschuldner	465
VII. Beschlussnahe Streitigkeiten	466
D. Änderungen bei sonstigen Klagen	467
I. Zustellvertretung in sonstigen Prozessen	467
II. Klagen wegen unzulässiger baulicher Veränderungen, Nutzungsuntersagung	468
1. Abwehransprüche wegen Verletzung des Gemeinschaftseigentums und des Binnenrechts	468
2. Abwehransprüche bezüglich des Sondereigentums	468
3. Stellung der Eigentümer in vom Verband geführten Prozessen	468
4. Vergleich durch den Verband	470
5. Probleme im Übergangsrecht	470
a) Erledigungserklärung anhängiger Verfahren	471

b) Parteiwechsel auf den Verband	471
c) Rückermächtigung des Eigentümers	472
d) Vollstreckung bereits titulierter Ansprüche einzelner Eigentümer	472
III. Prozesse gegen Bauträger	473
E. Actio pro societate	473
F. Instanzenzug	474
G. Streitwerte in Wohnungseigentumssachen	474
I. Streitwerte in Beschlussklagen	474
1. Streitigkeiten über Wirtschaftsplan, Sonderumlage und Abrechnung	475
2. Beschlussklagen über bauliche Maßnahmen	476
3. Beschlussklagen in Bezug auf den Verwalter	476
4. Streitwertgrenzen	476
II. Streitwerte in sonstigen WEG-Verfahren	477
III. Übergangsrecht	478
IV. Beschwer in WEG-Verfahren	478
H. Übergangsrecht für Gerichtsverfahren	479
Kapitel 15. Vermietete Eigentumswohnung	481
A. Nutzung der vermieteten Eigentumswohnung	481
I. Keine Lösung der Gebrauchskonflikte durch die WEG-Reform	482
II. Ansprüche gegen den vermietenden Wohnungseigentümer	482
1. Einhaltung des Binnenrechts	482
2. Abwehr von Eigentumsstörungen	483
III. Ansprüche gegen den Mieter	484
1. Einhaltung des Binnenrechts	484
2. Vorgehen gegen konkrete Störungen	485
B. Betriebskostenabrechnung der vermieteten Eigentumswohnung (§ 556a Abs.3 BGB)	485
I. Die Neuregelung im Überblick	486
II. Anwendungsbereich und abweichende Regelungen	486
III. Im Grundsatz maßgeblicher Verteilungsschlüssel	487
IV. Ausnahme nach „billigem Ermessen“?	488
V. Betriebskostenbegriff, Leistungs-/Abflussprinzip und Abgrenzungsfragen etc.	491
VI. Belegensicht des Mieters	495
VII. Besonderheiten bei der Heizkostenabrechnung	495
C. Duldungsanspruch von Baumaßnahmen gegen Fremdnutzer – § 15 WEG . .	496
I. Duldungsanspruch gegen alle Fremdnutzer	496
II. Voraussetzungen des Duldungsanspruchs	497
1. Anspruchsinhaber	497
2. Materielle Voraussetzungen des Duldungsanspruchs	498
a) Erhaltungsmaßnahmen	498
b) Bauliche Veränderungen	499
3. Folgen der Ankündigung	500
III. Prozessuale Durchsetzung des Duldungsanspruchs	501
IV. Abwehrmöglichkeiten des Fremdnutzers gegen die Gemeinschaft . . .	504

V. Konkurrenz des Anspruchs aus § 15 WEG zu den Ansprüchen des Vermieters	505
D. Erlaubnisanspruch für Mietermaßnahmen in Sachen Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz (§ 554 BGB)	506
I. Anspruchsvoraussetzungen (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB)	506
II. Schranken (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB)	507
III. Abdingbarkeit	510
IV. Sonderfragen der vermieteten Eigentumswohnung	510
Kapitel 16. Schicksal von Altvereinbarungen und -beschlüssen	513
A. Inkrafttreten und Übergangsrecht	513
B. Auslegung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG)	513
C. Umgang mit Altbeschlüssen nach Wegfall der Beschlusskompetenz	515
D. Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung (§ 46 WEG) sowie Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse (§ 49 WEG)	516
I. Rückwirkende Heilung von Veräußerungen ohne erforderliche Zustimmung	516
II. Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	516
Synopse WEG – WEMoG	519
Sachverzeichnis	557



 DIE FACHBUCHHANDLUNG