

Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts

8. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-75396-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Drasdo/Elzer

Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts

8. Auflage
des von JR Prof. Dr. Johannes Bärmann †
begründeten und bis zur 4. Auflage von Dr. h.c. Hanns Seuß †
herausgegebenen Werkes

Herausgegeben von

Michael Drasdo

Rechtsanwalt

und

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht

Richter am Berliner Anwaltsgerichtshof

Bearbeitet von

Kai Achenbach, Justizrat; Kai-Uwe Agatsy, Rechtsanwalt; Dr. Florian Bartels, Richter am LG; Dr. Gregor Basty, Notar; Prof. Dr. Matthias Becker; Dr. Stefan Bergerhoff, Richter am AG; Patrick Böck, LL.M., Rechtsanwalt; Kai-Peter Breiholdt, Rechtsanwalt; Michael Drasdo, Rechtsanwalt; Dr. Oliver Elzer, Richter am KG; Wiebke Först, Rechtsanwältin; Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld, Rechtsanwalt; Katharina Gündel, Rechtsanwältin; Dr. Thomas Hansen, Rechtsanwalt; Johannes Hofele, Rechtsanwalt; Dr. Maximilian Müller, Richter am KG; Maximilian A. Müller, Rechtsanwalt; Johanna Neumann, Rechtsanwältin und Notarin; Dr. Moritz Nissen, Staatsanwalt; Andrea Pflügl, Rechtsanwältin; Prof. Dr. Markus Pflügl, LL.M., Rechtsanwalt; Lars Rampp, LL.M., Rechtsanwalt; Burkhard Rüscher, Rechtsanwalt; Prof. Wolfgang Schneider; Andreas Skrobek, Rechtsanwalt; Jacob Stierle, LL.M., Rechtsanwalt; Michael Wolicki, Rechtsanwalt

8. Auflage 2023


C.H.BECK

Zitiervorschlag: MHdB WEG-R/Bearbeiter § 1 Rn. 1
Beispiel: MHdB WEG-R/Agatsy § 3 Rn. 70

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 75396 1

© 2023 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: 3w+p GmbH, Rimpar

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



chbeck.de/nachhaltig

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.

Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Seit der letzten großen Reform des WEG im Jahre 2007 sind bis heute 15 Jahre vergangen. Die Neugestaltung des Jahres 2007 führte zu tiefgreifenden Veränderungen des Wohnungseigentums, hat allerdings seine Grundstrukturen weitgehend belassen.

Anders griff die Reform des WEG im Jahre 2020 in wesentliche Bereiche des Wohnungseigentums ein. Vielfach erfolgte ein Paradigmenwechsel. Das Wohnungseigentum beziehungsweise seine schuldrechtliche Ausgestaltung wurden weitgehend verbandsrechtlicher Grundstrukturen angepasst. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erlangte ihre vollständige Rechtsfähigkeit. Ihre Verwaltung obliegt nicht mehr ihren Mitgliedern. Die Wohnungseigentümer sind an dieser nur noch über Entscheidungen der Wohnungseigentümerversammlung indirekt beteiligt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet sich nunmehr selbst. Für sie handelt der Verwalter, der – wenn in der Vertretungskompetenz auch eingeschränkt – die Stellung eines verbandsrechtlichen Organs erlangt hat. Diese durchgreifenden strukturellen Änderungen hatten auch Auswirkungen auf das Verfahrensrecht. Beschlussmängelklagen müssen sich jetzt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht ihre Mitglieder richten. Auch hier zeigt sich, dass die Wohnungseigentümer weitgehend zurückgedrängt werden. Rechtsbeziehungen bestehen ihrerseits überwiegend zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr untereinander oder zu dem Verwalter, der nur noch gegenüber dem Verband verpflichtet ist.

Neben diesen strukturellen Änderungen gibt es auch solche, die sich auf die Verwaltung beziehen. Dies betrifft insbesondere die baulichen Veränderungen. Die Vorschriften wurden im Hinblick auf eine weitgehende Anpassungsmöglichkeit an tatsächliche Verhältnisse liberalisiert. Privilegierte, subjektive Änderungsansprüche, beispielsweise im Hinblick auf die zunehmende Verbreitung der Elektromobilität und den Schutz behinderter Menschen, wurden aufgenommen. Die Kostenfolgen wurden überwiegend nach dem Prinzip der Verursachung geregelt. Sicherlich bedingt durch die COVID-19-Pandemie wird den Wohnungseigentümern nunmehr angeboten, durch Beschlussfassungen die Online-Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen in unterschiedlichen Ausgestaltungen zu regeln.

Ob sich diese Änderungen als sachgerecht, praktikabel und sinnvoll erweisen werden, ob sie von den Wohnungseigentümern und Verwaltern angenommen werden, lässt sich noch nicht beurteilen. Dennoch machte die Reform des Jahres 2020 und die mit ihr verbundenen Änderungen des bisherigen Rechts eine nahezu vollständige Überarbeitung des vorhandenen Werkes notwendig.

Damit verbunden ist auch eine teilweise Veränderung des Autorenteams. Denn zum einen waren Beendigung von Tätigkeiten aus unterschiedlichen Gründen zu verzeichnen. Zum anderen hat der zu behandelnde Stoff einen solchen Umfang erreicht, dass dessen Bewältigung mit den verbleibenden Autoren und Autorinnen ausgeschlossen war. Daher finden sich zahlreiche neue Kolleginnen und Kollegen, denen Verlag und Herausgeber für ihre Mitarbeit danken.

Auf Grund der hervorragenden Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitern des Verlages, den Autoren und den Herausgebern ist es gelungen, dass seit Jahren bestehe Werk vollständig in Bezug auf die Reform des Jahres 2020 durchzusehen. Dabei muss die Überarbeitung in nahezu allen Bereichen letztlich wegen der strukturellen Bedeutung der Änderungen als Neubearbeitung verstanden werden. Daher liegt nunmehr ein Werk vor, dass der neuen Wohnungseigentumsrechtlichen Lage gerecht wird.

Dies gilt auch für die auf die Verwaltung des Wohnungseigentums Einfluss nehmenden sonstigen Gesetze und Verordnungen. Dennoch muss beobachtet werden, dass der Gesetz-

Vorwort

geber weiterhin bestrebt ist, Änderungen ist Auswirkungen auf das Wohnungseigentum zu planen. Die Einführung einer Online-Versammlung möge dafür als Beispiel gelten.

Die Herausgeber danken dem Verlag für die Übertragung der Aufgabe und den Autoren für ihre Mitarbeit.

Wir sind uns bei allem Anspruch bewusst, dass kein Werk frei von Mängeln sein kann. Für Anregungen, wo wir uns noch verbessern können und sollten, sind daher Hinweise an oliver.elzer@live.com und/oder mdrasdo@huesch-und-partner.de willkommen.

im Juli 2023

Michael Drasdo
Oliver Elzer



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XLIX
1. Teil. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum	1
2. Teil. Wohnungseigentum	39
3. Teil. Wohnungseigentum in Insolvenz und Zwangsvollstreckung	1241
4. Teil. Notarielle Fragen	1319
5. Teil. Besondere Erscheinungsformen	1455
6. Teil. Blockheizkraftwerk und Fotovoltaik	1567
7. Teil. Steuerrecht und öffentliche Abgaben	1591
8. Teil. Baurecht	1777
9. Teil. Arbeits- und Sozialrecht	1907
10. Teil. Besondere Vorschriften	1929
Sachverzeichnis	2117


DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XLIX

1. Teil. Begründung, Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

§ 1. Einführung: Wesen und Bedeutung von Wohnungs- und Teileigentum sowie einschlägigen Rechtsgebieten	1
I. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	2
1. Gliederung des Gesetzes	2
2. Entstehung und Entwicklung des Gesetzes	3
3. Die Novellierung des Gesetzes	4
4. Änderung des § 3 WEG wegen Abgeschlossenheit für Ostdeutschland	6
5. Heilungsgesetz, Kostenrechtsänderung und Insolvenzordnung	6
6. Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes	7
7. Nachbesserungen der WEG-Reform	11
II. Sonstige Rechtsgrundlagen	11
III. Was ist Wohnungseigentum?	12
1. Die Legaldefinition	12
2. Der Theorienstreit	14
IV. Praktische Bedeutung des Wohnungseigentums	28
1. Die Eigentumswohnung als eine besondere Form des Wohneigentums	28
2. Vor- und Nachteile der Eigentumswohnung	28
3. Schrottimmobilien	30
4. Erwerb zur Altersvorsorge	31
5. Verbreitung der Eigentumswohnung	34
V. Gesetze zur Änderung des WEG	34
VI. Corona-Pandemie	35

2. Teil. Wohnungseigentum

§ 2. Begründung, Belastung, Änderung und Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum	39
I. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	43
1. Strukturelle Grundsätze	43
2. Begrifflichkeiten	45
3. Möglichkeiten zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	53
4. Voraussetzungen der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	60
5. Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher	73
6. Gründungsmängel	76
II. Belastung von Wohnungs- und Teileigentum	83
1. Grundsatz	83
2. Nach dem Gesetz unmittelbar zulässige Belastungsmöglichkeiten	83
3. Weiterhin zulässige Einzelbelastungen. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018 ff. BGB) und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB)	86

4. Belastungen des Grundstücks nach Begründung des Wohnungseigentums	87
III. Änderung von Wohnungs- und Teileigentum	88
1. Änderungen durch den aufteilenden Eigentümer	88
2. Änderungen bei bestehender Eigentümergemeinschaft	91
IV. Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	115
1. Allgemeine Regeln der Abgrenzung	115
2. Das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile	116
3. Die Zuordnung von Räumen	117
4. Gebäudebestandteile, Anlagen und Einrichtungen (§ 5 Abs. 1, 2 WEG)	126
5. Alphabetische Aufzählung von Beispielen	131
V. Der Wohnungseigentümer	144
1. Der werdende Wohnungseigentümer iSv § 8 Abs. 3 WEG	144
2. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung gemäß § 18 Abs. 2 WEG	146
3. Pflicht der Wohnungseigentümer, Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung zu beschließen	148
VI. Sondernutzungsrechte	152
1. Begriffsdefinition	152
2. Rechtsnatur	153
3. Gegenstand von Sondernutzungsrechten	156
4. Inhalt von Sondernutzungsrechten	160
5. Begründung von Sondernutzungsrechten	163
6. Berechtigter eines Sondernutzungsrechtes	187
7. Erwerb von Sondernutzungsrechten	191
8. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	197
9. Änderung von Sondernutzungsrechten	206
10. Belastung von Sondernutzungsrechten	208
11. Zwangsvollstreckung und Sondernutzungsrechte	210
12. Beendigung von Sondernutzungsrechten	213
13. Ansprüche bei Störung oder unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechtes	219
VII. Beendigung von Wohnungs- und Teileigentum	219
1. Kein Verzicht auf ein Wohnungs- bzw. Teileigentum	219
2. Aufhebung nur einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit	220
3. Beendigung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsrechte	221
4. Beendigung des Wohnungseigentums und Realteilung des Grundstücks	225
§ 3. Vereinbarung und Beschluss	227
I. Vereinbarung	231
1. Begriff der Vereinbarung	231
2. Zustandekommen von Vereinbarungen, Rechtsnatur und Abgrenzung zum Beschluss	232
3. Anspruch auf eine Vereinbarung und vertragliche Öffnungsklauseln	244
4. Typische Regelungsinhalte und Prozessuales	251
II. Vertragliche Öffnungsklauseln	252
1. Systematischer Überblick	252
2. Öffnungsklausel und vereinbarte Beschlusskompetenz, Abgrenzung zur gesetzlichen Beschlusskompetenz	253
3. Prozessuales	262

III. Beschluss	262
1. Die Beschlusskompetenz	262
2. Rechtsnatur des Beschlusses	269
3. Der Beschlussantrag	270
4. Das Abstimmungsverfahren	272
5. Die Beschlussverkündung	276
6. Vollziehung eines Beschlusses	287
7. Fehlerhafte Beschlüsse und deren Rechtsfolgen	288
8. Der Zweitbeschluss	306
IV. Beschluss ohne Versammlung	310
1. Der Umlaufbeschluss iSv § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG	310
2. Der Umlaufbeschluss iSv § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG	314
3. Fehlerhafte Umlaufbeschlüsse und deren Rechtsfolgen	317
V. Ermessen	321
1. Einleitung und Grundlagen des Ermessens im WEG	321
2. Das Ermessen der Wohnungseigentümer	322
3. Ermessen des Verwalters	334
4. Das gerichtliche Ermessen im Zusammenhang mit dem WEG	339
5. Prozessuales	343
§ 4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	346
I. Schließung der Wohnungsgrundbücher, § 9 WEG	348
1. Einführung	348
2. Schließung der Wohnungsgrundbücher	348
3. Zustimmung Dritter, § 9 Abs. 2 WEG	350
4. Grundbuchrechtliche Behandlung	350
II. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9a WEG	350
1. Einführung	350
2. Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft, § 9a Abs. 1 WEG	351
3. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG	351
4. Erwerb von Rechten und Eingehen von Verbindlichkeiten, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG	353
5. Parteifähigkeit, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG	356
6. Entstehung der Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG	356
7. Bezeichnung, § 9a Abs. 1 Satz 3 WEG	359
8. Rechtsausübung und Pflichtenwahrnehmung durch die Gemeinschaft, § 9a Abs. 2 WEG	359
9. Gemeinschaftsvermögen, § 9a Abs. 3 WEG	369
10. Haftung der Wohnungseigentümer, § 9a Abs. 4 WEG	371
11. Ausschluss des Insolvenzverfahrens, § 9a Abs. 5 WEG	377
III. Vertretung, § 9b WEG	377
1. Einführung	377
2. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter, § 9b Abs. 1 S. 1 WEG	378
3. Verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG	386
4. Keine Beschränkung der Vertretungsmacht, § 9b Abs. 1 S. 3 WEG	388
5. Vertretung gegenüber dem Verwalter, § 9b Abs. 2 WEG	389
IV. Aufhebung der Gemeinschaft, § 11 WEG	392
1. Einführung	392
2. Aufhebung der Gemeinschaft, § 11 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG	392

3. Abweichende Vereinbarung bei Zerstörung des Gebäudes, § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG	394
4. Einvernehmliche Aufhebung	395
5. Aufhebung nach §§ 242, 313 BGB	395
6. Insolvenz des Bauträgers	397
7. Rechtsfolge	398
8. Aufhebung durch Pfandgläubiger und Insolvenzverwalter	398
9. Berechnung, § 11 Abs. 3 WEG	398
10. Verfahrenshinweise	399
§ 5. Sondereigentum	400
I. Nutzung (§ 13 Abs. 1 WEG)	403
1. Verfügungen	403
2. Hausrecht, Besitz- und Eigentumsschutz	403
3. Ordnungsgemäße Verwaltung sowie Erhaltung	405
4. Bewohnen und Benutzen im Rahmen des gesetzten Zwecks	406
II. Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum (§ 13 Abs. 2 WEG)	416
1. Über Erhaltung hinausgehende bauliche Maßnahmen	417
2. Privilegierte, über Erhaltung hinausgehende bauliche Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 S. 1 WEG)	420
3. Gestattung und Rückbau	422
III. Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Sondereigentümer (§ 14 Abs. 1 WEG)	424
1. Einhaltung des Regelwerks (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	424
2. Duldungspflichten des Sondereigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	430
IV. Ansprüche des Wohnungseigentümers gegen andere Wohnungseigentümer (§ 14 Abs. 2 WEG)	438
1. Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen (Nr. 1)	439
2. Duldungspflicht gegenüber nicht erheblichen Beeinträchtigungen (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	440
V. Insbesondere: Vermietung und Verpachtung des Sondereigentums	440
1. Freie Vermietbarkeit und Einschränkungen	441
2. Reichweite der Vermietung	446
3. Erhaltung der vermieteten Eigentumswohnung und Anspruch des Mieters auf bauliche Maßnahmen	453
4. Betriebskosten und Betriebskostenumlage	459
§ 6. Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums	468
I. Entscheidung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	468
II. Gegenstände der Vermietung	469
III. Ausschluss der Vermietbarkeit	470
IV. Miet- als Außenverhältnis	471
§ 7. Ausbaurechte	473
I. Ausbau- als qualifiziertes Sondernutzungsrecht	474
1. Sondernutzungsrecht	474
2. Zustimmung zur baulichen Veränderung	475
3. Zweckänderung	476
4. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum	476
II. Begründung und Änderung von Ausbaurechten	477
1. Vereinbarung	477
2. Beschluss	478

III. Bauliche Veränderungen	479
1. Vorgaben im Ausbaurecht	479
2. Einflussmöglichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	481
IV. Ausbau- und Folgekosten	482
§ 8. Umlageschlüssel	484
I. Einleitung	484
II. Gesetzlicher Umlageschlüssel § 16 Abs. 2 S. 1 WEG	485
1. Anwendungsbereich	485
2. Kosten	485
3. Kosten der Verwaltung	485
4. Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs	486
5. Erhaltungskosten	487
III. Umlageschlüssel durch Beschluss	487
1. Anwendungsbereich	487
2. Beschlusskompetenz	487
3. Kosten	488
4. Beschlussfassung	488
5. Vereinbarung	489
6. Abweichende Umlageschlüssel	490
IV. Verfahren	491
1. Beschlüsse	491
2. Vereinbarungen	491
§ 9. Die Entziehung des Wohnungseigentums	493
I. Überblick	493
II. Der Entziehungsanspruch	494
1. Grundlagen	494
2. Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 WEG	495
3. Sondertatbestand des § 17 Abs. 2 WEG	499
4. Überlassung des Besitzes an den früheren Eigentümer	499
5. Unabdingbarkeit des Entziehungsanspruchs	500
III. Der Entziehungsbeschluss	500
IV. Die Entziehungsklage	501
V. Zwangsvollstreckung	502
1. Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	503
2. Entsprechende Anwendung des ZVG	503
3. Der Verfahrensgang im Überblick	505
4. Zuschlag und Person des Erstehers	506
5. Erfolgles Ende der Zwangsversteigerung	508
6. Veräußerungsvollstreckung und Hausgeldvollstreckung	508
§ 10. Notgeschäftsführung	509
I. Voraussetzungen	509
II. Aufwendungsersatzanspruch	511
§ 11. Informations- und Kontrollrechte	513
I. Allgemeines	514
1. Wohnungseigentümer	514
2. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	514
II. Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen	515
1. Überblick	515
2. Tatbestandsvoraussetzungen	515
3. Rechtsfolgen	518

4. Datenschutz	520
5. Bestimmungen der Wohnungseigentümer	521
6. Grenzen	521
7. Kosten	521
8. Abbedingung	521
9. Verletzung	521
10. Klage auf Einsicht	522
III. Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen	522
1. Überblick	522
2. Originale	522
3. Aufbewahrungsfrist	523
4. Bestimmungen der Wohnungseigentümer	523
IV. Auskünfte	524
1. Überblick	524
2. Individueller Anspruch	524
V. Informationsmanagement	524
1. Treffen „notwendiger“ Maßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	524
2. Informationspflichten aus §§ 18 Abs. 2, 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG	525
3. Anforderungen der Gesetze und Änderung von Gesetzen	526
4. Informationen zur WEG-Rechtsprechung	526
5. Sonstige Informationspflichten im „ABC“	526
§ 12. Beschluss-Sammlung	529
I. Allgemeines	529
II. Sinn und Zweck	530
III. Verhältnis zur Niederschrift und zum Grundbuch	531
IV. Inhalt der Beschluss-Sammlung	532
1. Überblick	532
2. Beschlüsse	532
3. Gerichtsentscheidungen	533
4. Prozessvergleiche	534
V. Anmerkungen und Löschungen	535
VI. Unverzüglichkeit der Eintragungen	536
VII. Form der Beschluss-Sammlung	536
1. Allgemeines	536
2. Eintragung und Nummerierung	537
3. Anlage zur Beschluss-Sammlung	537
VIII. Guter Glaube	538
IX. Aufgabenkreis des Verwalters als Organ	538
1. Allgemeines	538
2. Ordnungsmäßige Führung	538
3. Abberufung	538
4. Schadenersatz	539
X. Führung der Beschluss-Sammlung durch Dritte	540
1. Von den Wohnungseigentümern bestimmte Führer	540
2. Vorsitzender der Wohnungseigentümerversammlung	540
XI. Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung	541
1. Allgemeines	541
2. Ort der Einsichtnahme	541
3. Kopien	542
4. Dritte	542
5. Durchsetzung	542
XII. Die Beschluss-Sammlung als Beweismittel	543

XIII. Korrektur unrichtiger Beurkundungen	543
1. Allgemeines	543
2. Anspruch auf Berichtigung	543
3. Berichtigung der Berichtigung	544
XIV. Abdingbarkeit	544
§ 13. Hausordnung	545
I. Begriff der Hausordnung	545
II. Grundlagen und Regelungsinhalte	546
1. Vereinbarung und Beschlussfassung	546
2. Bindungswirkung der Hausordnung	551
3. Regelungsinhalte der Hausordnung und Durchsetzung	553
4. Durchsetzung der Hausordnung und Sanktionen	557
III. Prozessuales	558
§ 14. Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	560
I. Begriff der Erhaltungsmaßnahmen	560
II. Grundlagen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	561
1. Zuständigkeiten und Umfang der Erhaltungslast	561
2. Beschlussfassung und Vereinbarung als Rechtsgrundlage	567
3. Ausführung und Umsetzung der Erhaltungsmaßnahmen	571
4. Kostentragung der Erhaltungsmaßnahmen	574
III. Prozessuales	575
§ 15. Versicherung des Wohnungseigentums	576
I. Grundlagen	576
II. Erforderlicher Versicherungsschutz	577
III. Gesetzlicher Versicherungsschutz	577
IV. Freiwilliger Versicherungsschutz	579
V. Verantwortlichkeit des Verwalters	580
VI. Versicherungspartner für das Wohnungseigentum	581
1. Feuerversicherung	581
2. Verbundene Gebäudeversicherung	582
3. Gebäudeglasversicherung	584
4. Haftpflichtversicherung	584
5. Versicherung des Verwalters	584
6. Versicherung des Sondereigentums	584
VII. Versicherungsschutz für die Grundpfandrechtsgläubiger – Versicherungshypothekenrecht	585
1. Versicherungshypothekenrecht	585
2. Schutz der Realgläubiger nach dem VVG bei der Kündigung des Versicherungsvertrages	586
3. Problem Teilrechtsfähigkeit	587
VIII. Beginn der erweiterten Haftung	588
1. Umfang der Forderungen	588
2. Besonderheiten bei der Grundsuld	589
3. Rechte des Versicherungsnehmers	589
4. Fiktion der Zustimmung	590
§ 16. Erhaltungs- und sonstige Rücklagen	591
I. Einleitung	591
II. Pflicht zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage	592
III. Die Angemessenheit der Höhe der Erhaltungsrücklage	592
1. Die Peters'sche Formel	592
2. Der Rückgriff auf § 28 II. BV	593

3. Die Methode „von Hauff/Homann“	593
4. Die Bedeutung der Angemessenheit der Erhaltungsrücklage	593
IV. Stellungnahmen	594
V. Folgerungen	595
1. Preisbeobachtungen	595
2. Planmäßiger Eintritt der Erhaltungspflicht	596
3. Verlängerte Lebensdauer	596
4. Verkürzte Lebensdauer	596
5. Schlussbetrachtung	598
VI. Verschiedene Rücklagen	598
1. Erhaltungsrücklage	598
2. Mehrhausanlage	599
3. Liquiditätsrücklage	599
VII. Verwendung der Rücklagen	600
1. Entnahmen	600
2. Auflösung	600
3. Umwidmung	600
VIII. Die Behandlung in Jahresabrechnung und Vermögensbericht	601
IX. Anlage der Erhaltungsrücklage	601
X. Darstellung steuerrechtlicher Besonderheiten	602
§ 17. Bauliche Veränderungen, Anspruch auf bauliche Veränderung,	
Kosten, Wiederaufbau	607
I. Einleitung	608
1. Überblick zur Rechtslage ab dem 1.12.2020	608
2. Sinn und Zweck	608
II. Bauliche Veränderungen § 20 WEG	610
1. Definition der baulichen Veränderung	610
2. Beschluss	612
3. Privilegierte Ansprüche auf bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG)	614
4. Die Privilegierungen im Einzelnen	616
5. Neutrale Ansprüche auf bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 3 WEG)	622
6. Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG)	625
III. Kosten und Nutzungen der baulichen Veränderung	630
1. Überblick	630
2. Verteilung der Kosten und Nutzungen privilegierter baulicher Veränderungen	631
3. Verteilung der Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen auf alle Wohnungseigentümer	632
4. Auffangtatbestand	636
5. Nachträgliche Teilhabe	637
6. Abweichende Regelungen	639
IV. Wiederaufbau	640
1. Einleitung	640
2. Tatbestandsmerkmale	640
3. Inhalt des Anspruchs nach § 22 WEG	641
4. Vereinbarungen zum Wiederaufbau	642
5. Schicksal der WEG	642
6. Der stecken gebliebene Bau	642
§ 18. Eigentümerversammlung und Niederschrift	644
I. Vorbemerkung	647

II. Die ordentliche Wohnungseigentümersammlung iSv § 24 Abs. 1	
WEG	650
1. Die Einberufung	650
2. Befugnis zur Einberufung	651
3. Empfänger der Einberufung	654
4. Inhalt der Einberufung	658
5. Form der Einberufung	660
6. Einberufungsfrist	660
7. Die Tagesordnung	663
8. Der Versammlungsort	669
9. Die Versammlungszeit	671
10. Einberufungsmängel und Rechtsfolgen	672
III. Die außerordentliche Wohnungseigentümersammlung nach § 24	
Abs. 2 WEG	680
1. Die Einberufung	680
2. Fehlerhafte Einberufung	684
3. Die Tagesordnung	685
IV. Beschlussfähigkeit	686
1. Vereinbarte Erstversammlung	688
2. Vereinbarte Zweitversammlung	689
3. Rechtsfolgen bei fehlender Beschlussfähigkeit	692
V. Durchführung der Eigentümersammlung	693
1. Versammlungsleiter	694
2. Versammlungsteilnehmer	702
3. Art und Weise der Teilnahme	709
4. Rechtsfolgen bei Verstößen	714
VI. Stimmrecht	718
1. Stimmrechtsinhaber	718
2. Stimmkraft	722
3. Die Ausübung des Stimmrechts	726
4. Rechtsfolgen bei Verstößen	730
VII. Stimmrechtsverbote gemäß § 25 Abs. 4 WEG	732
1. Vornahme eines Rechtsgeschäfts	733
2. Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits	737
3. Rechtskräftige Verurteilung nach § 17 WEG	738
4. Rechtsmissbrauch	739
5. Ruhen des Stimmrechts	740
6. Rechtsfolgen bei einem Stimmrechtsverbot und bei Verstößen	741
VIII. Versammlungsniederschrift	742
1. Protokollführer	743
2. Form	744
3. Frist	744
4. Inhalt	745
5. Abdingbarkeit von § 24 Abs. 6 WEG	747
6. Einsichtsrecht	747
7. Rechtsfolgen bei fehlerhafter Versammlungsniederschrift	749
§ 19. Der Wohnungseigentumsverwalter und seine Pflichten	751
I. Die Person des Verwalters	753
1. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Verwalter	753
2. Gesellschaften aus und in einem EU-Mitgliedsstaat als Wohnungseigentumsverwalter	756
3. Rechtsnachfolge und Übergang der Verwalterstellung	757

4. Zertifizierter Verwalter gemäß § 26a WEG	760
II. Der Verwaltervertrag	766
1. Vertragspartner	766
2. Der Verwaltervertrag für den Verband	766
3. Der Verwaltervertrag für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	793
4. Verwalter für weitere Gemeinschaften	794
5. Beendigung der Verwaltungstätigkeit und des Verwaltervertrages	795
III. Pflichten des Verwalters	800
1. Allgemeines	800
2. Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nach Abs. 2.	803
3. Pflichtverletzungen des Verwalters	804
IV. Technische Verwaltung § 30 WEG	805
1. Aufgaben des Verwalters	805
2. Technische Bestandsaufnahme	806
3. Mängelbeseitigung	807
4. Kostenanalyse	808
5. Sanierungsverweigerung	808
6. Laufende Aufträge	809
V. Maklertätigkeit als Nebentätigkeit des Verwalters § 31 WEG	809
1. Anwendbarkeit des Wohnungsvermittlungsgesetzes	809
2. Unschädliche Tätigkeiten	811
3. Provisionsschädliche Tätigkeiten	811
4. Zustimmungserfordernis des Verwalters nach § 12 WEG	812
VI. Abwicklung der Verwaltungstätigkeit	813
1. Herausgabe der Verwaltungsunterlagen	813
2. Dokumentation der Übergabe	813
3. Auflösung der Konten	815
4. Information an Vertragspartner und sonstige Dritte	816
§ 20. Das Finanzwesen der Gemeinschaft	817
I. Wirtschaftsplan	820
1. Einführung	820
2. Aufstellung	821
3. Inhalt	823
4. Prüfung durch den Beirat	828
5. Beschluss	828
6. Fälligkeit der Hausgeldvorschüsse	830
7. Sonderumlage	830
8. Anfechtbarkeit von Wirtschaftsplan und Sonderumlage	834
9. Rückerstattung bei unwirksamem oder nichtigem Beschluss	835
10. Gerichtliche Aufstellung und Korrektur des Wirtschaftsplanes	836
11. Zahlungspflicht	836
II. Jahresabrechnung	840
1. Einführung	840
2. Aufstellung	842
3. Form und Mindestinhalt	844
4. Weitere Angaben	852
5. Abrechnungsergebnis (Abrechnungssaldo/Abrechnungsspitze)	854
6. Beschluss über die Abrechnung	855
7. Gerichtliche Überprüfung	858
8. Rückerstattung bei unwirksamem oder nichtigem Beschluss	860

III. Fälligkeit und Erfüllung	860
1. Einleitung	860
2. Fälligkeit	861
3. Erfüllung	862
IV. Hausgeldinkasso	863
1. Einführung	863
2. Fälligkeit der Forderungen und Verzicht	863
3. Gläubiger und Schuldner	863
4. Zuständigkeit und Befugnis des Verwalters	866
5. Forderungen, Tilgung und Beitreibung	867
6. Gerichtliche Durchsetzung	869
V. Entlastung	871
1. Einführung	871
2. Rechtliche Grundlage	871
VI. Buchführungspflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	877
1. Buchführungspflicht aus Handels- oder Steuerrecht	877
2. „Buchführungspflichten“ aus dem WEG	879
3. Buchführungssysteme	879
4. Buchführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	881
VII. Vermögensbericht	884
1. Einführung	884
2. Inhalt	884
3. Gläubiger	887
4. Schuldner	888
5. Fälligkeit	888
6. Zur Verfügung stellen	888
7. Bedeutung für die Entlastung	889
8. Verfahrenshinweise	889
§ 21. Der Verwaltungsbeirat	891
I. Die gesetzlichen Regelungen	893
II. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats	894
III. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats	896
1. Mitgliederzahl	896
2. Teileigentümer	897
3. Werdender Eigentümer	897
4. Nichteigentümer	898
5. Verwalter	906
IV. Persönliche Eignung und Anforderungen	907
1. Datenschutz	907
2. Strafrechtliche Auffälligkeit	907
3. Vermögensrechtliche Probleme	907
4. Gerichtliche Auseinandersetzungen	908
5. Deutsche Sprachkenntnisse	908
6. Interessenkonflikt	909
7. Verfolgung von Eigeninteressen	909
8. Verkaufsabsicht	910
9. Mangelhafte frühere Beiratsarbeit	910
V. Die Wahl des Verwaltungsbeirates	910
1. Stimmrecht	910
2. Abstimmung	912
3. Bestätigungsbeschluss	914
4. Annahme der Wahl	914

5. Bestimmung durch den Verwalter	915
VI. Interne Beiratsorganisation	915
1. Stellvertreter	916
2. Ersatzmitglieder	916
3. Ausschüsse	917
4. Kassenprüfer	917
VII. Anfechtung der Beiratswahl	918
VIII. Dauer der Bestellungszeit	919
1. Beendigung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	919
2. Abberufung durch Eigentümerbeschluss	920
3. Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	920
4. Amtsniederlegung	921
5. Verlust der Eigentümerstellung	922
6. Wahl zum Verwalter	923
7. Ausschluss durch Beiratsbeschluss	923
8. Gerichtliche Abberufung	923
IX. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates	924
1. Unterstützung des Verwalters	924
2. Überwachung des Verwalters	925
3. Überwachung des Rechnungswesens	928
4. Prüfung des Wirtschaftsplanes	928
5. Sonderumlagen	929
6. Jahresabrechnung	929
7. Erhaltungsrücklage	930
8. Berechnung der Wohngeldverpflichtung	931
9. Reparaturen und Instandsetzungen	931
10. Vermögensbericht	932
11. Rechtzeitige Verwalterkritik	932
12. Verwalterwechsel	932
13. Stellungnahme zum Prüfungsergebnis	933
14. Durchführung der Prüfungstätigkeit	934
15. Unterzeichnung von Versammlungsprotokollen	937
16. Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung	938
17. Einberufung einer Eigentümerversammlung	939
18. Aufstellung der Tagesordnung	947
19. Durchführung der Eigentümerversammlung	947
20. Einladungsfrist	950
21. Ergänzung der Beschlussammlung	950
22. Schlichtung durch den Verwaltungsbeirat	951
X. Einschränkung und Erweiterung der Beiratsaufgaben	951
1. Zusatzaufgaben in der Gemeinschaftsordnung	952
2. Aufgabenerweiterung durch Mehrheitsbeschluss	953
3. Zustimmung des Verwaltungsbeirates zu Verwaltungsmaßnahmen	957
4. Grenzen der Aufgabenerweiterung	958
XI. Vertretung gegenüber dem Verwalter	958
XII. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungsbeiratstätigkeit	963
1. Sitzungen des Verwaltungsbeirates	963
2. Teilnahmerecht Dritter	965
3. Beschlussfassung	966
4. Sitzungsprotokoll	967
XIII. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen	967

XIV. Vermittlung von Fachkenntnissen	970
1. Besuch von Schulungsveranstaltungen	970
2. Fachliteratur	972
XV. Aufwendungsersatz	972
1. Auslagen für Kommunikationsmaßnahmen	972
2. Bewirtungsaufwand	973
3. Mieten	973
4. Fahrt- und Reisekosten	973
5. Sekretariatskosten und Schreibauslagen	974
6. Aushänge und Rundschreiben	974
7. Kosten für Sonderfachleute	975
8. Inanspruchnahme von Rechtsanwälten	975
XVI. Abrechnung der Auslagen oder Aufwandspauschale	977
1. Budget für Ausgaben des Verwaltungsbeirates	977
2. Aufwandspauschale	977
XVII. Vergütung des Verwaltungsbeirates	978
1. Bezahlung des Zeitaufwandes	979
2. Beiräte als Sonderfachleute	979
3. Incentive-Zuwendungen	979
4. Sachleistungen	979
5. Steuerpflicht	980
6. Stimmrechtsauschluss bei Beschlüssen zur Kostenerstattung	980
XVIII. Die Haftung und Entlastung des Verwaltungsbeirates	980
1. Weitergehende Haftungsbeschränkung	983
2. Entlastung	983
3. Entlastungszeitraum	984
4. Beschlusszuständigkeit	984
5. Angreifbare Entlastung	984
6. Verjährung	987
7. Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung	987
XIX. Auskunftserteilung	988
1. Sprechstunden	989
2. Klage auf Auskunftserteilung	989
3. Einsichtnahme in Unterlagen des Verwaltungsbeirates	989
4. Informationspflicht	991
5. Herausgabe von Verwaltungsbeiratsunterlagen	991
§ 22. Der WEG-Prozess	993
I. Der WEG-Prozess als Zivilprozess	995
II. Der Zivilprozess im Lichte wohnungseigentumsrechtlicher Besonderheiten	995
1. Grundsätze des Zivilprozesses	995
2. Prozessgang im Überblick	999
3. Zustellung der Klage und Rechtshängigkeit	1000
4. Gebühr für das Verfahren im Allgemeinen	1002
5. Anwalts- und Parteiprozess	1003
6. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Prozess	1003
7. Nebenintervention und Streitverkündung	1004
8. Prozesskostenhilfe	1004
9. Klage im Urkundenprozess	1006
10. Prozessvergleich	1007
11. Anerkenntnis	1008
12. Rechtskrafterstreckung	1009

13. Kosten	1009
III. Allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen	1013
1. Die Bedeutung der Sachurteilsvoraussetzungen	1013
2. Zulässigkeit des Rechtsweges	1013
3. Zuständigkeit des Gerichts	1014
4. Anforderungen an die Klageschrift	1017
5. Parteifähigkeit	1023
6. Prozessfähigkeit und Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft	1023
7. Prozessführungsbefugnis und Prozessstandschaft	1024
8. Rechtsschutzbedürfnis	1032
9. Schiedsvereinbarung gem. § 1029 ZPO	1032
10. Obligatorisches Güteverfahren gem. § 15a EGZPO	1033
11. Vereinbartes Vorschaltverfahren	1035
IV. Rechtsmittel	1036
1. Rechtsmittel im Überblick	1036
2. Besonderheiten der Rechtsmittel im Wohnungseigentumsprozess	1038
V. Einstweiliger Rechtsschutz	1042
1. Überblick	1042
2. Arrest	1043
3. Einstweilige Verfügung	1043
4. Verfahrensgang und Rechtsbehelfe	1047
VI. Übergangsrecht	1048
§ 23. Örtliche Zuständigkeit des Gerichts gem. § 43 WEG	1051
I. Allgemeines	1051
II. Allgemeiner Gerichtsstand der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 43 Abs. 1 S. 1 WEG	1052
III. Besonderer Gerichtsstand für Haftungsklagen gem. § 43 Abs. 1 S. 2 WEG	1052
IV. Der ausschließliche Gerichtsstand für WEG-Streitigkeiten gem. § 43 Abs. 2 WEG	1053
1. Allgemeines	1053
2. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG	1054
3. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG	1059
4. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG	1062
5. Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG	1065
§ 24. Beschlussklagen (§ 44f. WEG)	1067
I. Das System der Beschlussklagen	1069
II. Die Anfechtungsklage	1070
1. Die Klagebefugnis (§ 44 Abs. 1 S. 1 WEG)	1070
2. Das Rechtsschutzbedürfnis	1075
3. Der Klagegegner (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG)	1079
4. Die Klagefrist und der Klageantrag	1083
5. Die Klagebegründungsfrist	1096
6. Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1098
7. Der Streitgegenstand	1100
8. Verhältnis der Anfechtungs- zur Nichtigkeitsklage	1102
9. Fehlender Suspensiveffekt und einstweilige Verfügung	1104
10. Bekanntgabe der Klageerhebung (§ 44 Abs. 2 S. 2 WEG)	1105
11. Die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1108
12. Notwendige Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG)	1113

13. Nebenintervention der Wohnungseigentümer	1119
14. Streitverkündung gegenüber dem Verwalter	1126
15. Die Unterbrechung des Verfahrens	1130
16. Die Sachentscheidung	1131
17. Rechtskraftwirkung (§ 44 Abs. 3 WEG)	1134
18. Die Besonderheiten der Kostengrundentscheidung und -festsetzung	1138
III. Die Nichtigkeitsklage	1140
1. Nichtigkeitsgründe	1140
2. Prozessuale Besonderheiten der Nichtigkeitsklage	1141
3. Der gerichtliche Prüfungsumfang und die Entscheidung	1142
IV. Beschlussersetzungsklage	1142
1. Die Parteien der Beschlussersetzungsklage	1143
2. Rechtsschutzbedürfnis	1143
3. Der Klagegegenstand	1145
4. Der Klageantrag	1145
5. Informationspflicht, Vertretung, Verbindungserfordernis und Nebenintervention	1146
6. Der gerichtliche Prüfungsumfang und die Entscheidung	1146
V. Sonstige Beschlussmängelstreitigkeiten	1152
1. Verbundene Anfechtungs- und positive Beschlussfeststellungsklage (falsche Verkündung)	1152
2. Die isolierte positive Beschlussfeststellungsklage (fehlende Verkündung)	1155
3. Die negative Beschlussfeststellungsklage	1155
4. Beschlussinhaltsfeststellungsklage	1156
5. Gültigkeitsfeststellungsklage	1157
§ 25. Streit- und Beschwerdewerte	1158
I. Überblick	1158
II. Zuständigkeitsstreitwert	1159
1. Überblick	1159
2. WEG-Streitigkeiten im Sinne von § 43 Abs. 2 WEG	1159
3. Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1159
III. Gebührenstreitwert in Streitigkeiten iSv § 43 Abs. 2 Nr. 1–3 WEG	1159
1. Überblick	1159
2. Bezifferte Klagen	1159
3. Unbezifferte Klagen	1160
IV. Gebührenstreitwert in Beschlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG)	1162
1. Anwendungsbereich	1162
2. Rechtsfolgen (§ 49 S. 1, S. 2 GKG)	1163
3. Streitwertvereinbarung/Vergütungsvereinbarung	1170
V. Rechtsmittelstreitwert	1170
1. Überblick	1170
2. Ausgesuchte Einzelfälle im „ABC“	1171
VI. Rechtsbehelfe	1176
1. Zuständigkeitsstreitwert	1176
2. Rechtsmittelstreitwert	1176
3. Gebührenstreitwert	1176
§ 26. Schiedsvereinbarungen und Schiedsverfahren	1178
I. Einleitung	1178

II. Grundzüge eines Schiedsverfahrens nach den §§ 1025 ff. ZPO	1179
1. Einleitung des Schiedsverfahrens	1179
2. Auswahl und Anzahl der Schiedsrichter	1180
3. Ablauf des Verfahrens und zwingende Verfahrensgrundsätze	1180
4. Der Schiedsspruch und seine Vollstreckbarkeit	1181
III. Zulässiger Gegenstand von Schiedsvereinbarungen	1181
1. Schiedsfähigkeit von WEG-Streitigkeiten iSd § 43 Abs. 2 Nr. 1–3 WEG	1181
2. Schiedsfähigkeit von Beschlussanfechtungen nach §§ 43 Nr. 4, 44 WEG	1182
IV. Ordnungsgemäßer Abschluss einer Schiedsvereinbarung	1183
1. Kompetenz zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung	1183
2. Formerfordernisse und vertragliche Verortung einer Schiedsvereinbarung	1183
V. Inhalt einer Schiedsvereinbarung im Wohnungseigentumsrecht	1185
1. Mindestinhalt einer Schiedsvereinbarung	1185
2. Fakultative Inhalte einer Schiedsvereinbarung	1185
3. Inhaltskontrolle von Schiedsvereinbarungen	1186
4. Exkurs: Behandlung von „Altklauseln“	1187
VI. Rechtsfolgen und prozessuale Besonderheiten eines Schiedsverfahrens im Wohnungseigentumsrecht	1187
§ 27. Rechtsanwaltsgebühren	1189
I. Einleitung	1189
II. Beschlussmängelklage	1190
1. Rechtslage bis zum 30.11.2020	1190
2. Rechtslage ab dem 1.12.2020	1191
3. Ausgleich über eine Streitwertanhebung	1191
III. Honorarvereinbarung als Ausweg bei Beschlussmängelklagen	1194
IV. Sonstige wohnungseigentumsrechtliche Verfahren	1195
V. Sonstige Verfahren	1195
1. Zivilverfahren	1195
2. Steuerrechtliche Verfahren	1195
3. Verwaltungsrechtliche Verfahren	1196
4. Arbeits- und sozialgerichtliche Verfahren	1196
VI. Auswirkungen auf die Rechtsschutzversicherung der Wohnungseigentümer	1197
1. Folgen für den Kläger	1197
2. Folgen für anderen Sondereigentümer	1198
3. Kostenfolgen bei einer Nebenintervention der Wohnungseigentümer	1198
§ 28. Stellung des Rechtsanwalts	1200
I. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft	1200
1. Weisungen an den Rechtsanwalt	1200
2. Informatorischer Kontakt des Rechtsanwaltes mit den Wohnungseigentümern	1201
II. Die Beschlussklage	1202
III. Vertretung der Wohnungseigentümer	1203
IV. Vertretung des Verwalters	1203
V. Teilnahme des Rechtsanwalts an Wohnungseigentümerversammlungen zur Prozessvorbereitung	1204
VI. Die anwaltlichen Berufspflichten	1205

§ 29. Ausgleichsanspruch, § 14 Abs. 3 WEG	1207
I. Einführung	1207
II. Altes Recht, § 14 Nr. 4 HS 2 WEG aF	1207
III. Entschädigungsanspruch § 14 Abs. 3 WEG	1208
1. Voraussetzungen	1208
2. Umfang	1211
3. Anspruchsinhaber	1212
4. Anspruchsgegner	1213
5. Einwendungen	1213
IV. Konkurrenzen	1213
V. Verfahrenshinweise	1214
§ 30. Rauchwarnmelder	1215
I. Einbaupflicht	1215
II. Eigentumsrechtliche Zuordnung	1215
III. Beschlusskompetenz	1216
1. Kompletter erstmaliger Einbau	1216
2. Teilweise erstmaliger Einbau	1216
3. Wartung	1217
IV. Beschlussvorbereitung- und inhalt	1217
1. Vorbereitung	1217
2. Inhalt	1217
3. Erforderliche Mehrheit	1218
V. Duldungspflicht	1218
VI. Rechtsmittel	1218
§ 31. Verwaltungsunterlagen	1219
I. Begriff	1219
II. Beispiele für Verwaltungsunterlagen	1219
III. Aufbewahrung	1220
1. Anspruchsverpflichteter	1220
2. Aufbewahrungsart	1220
3. Aufbewahrungsfrist	1221
IV. Verstoß gegen die Aufbewahrungspflicht	1221
§ 32. Minderheitenschutz	1222
I. Einführung	1222
II. Schutz der Minderheit nach dem Gesetz	1222
1. Verpflichtung zur Einberufung, § 24 Abs. 2 WEG	1222
2. Stimmrecht, § 25 Abs. 2 WEG	1223
3. Stimmrechtsausschluss, § 25 Abs. 4 WEG	1224
4. Vertretung gegenüber dem Verwalter, § 9b Abs. 2 WEG	1225
III. Vereinbarung	1225
IV. Schuldrechtliches Sonderverhältnis	1226
V. Gleichbehandlung	1227
VI. Verfahrenshinweise	1228
§ 33. Die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1229
I. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Schuldnerin	1229
II. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	1229
1. Titel gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1230
2. Titel gegen einzelne oder alle Wohnungseigentümer	1230
III. Der Pfändung unterworfenen Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft	1231

IV. Vollstreckungsmöglichkeiten	1232
1. Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher	1232
2. Abgabe der Vermögensauskunft	1232
3. Pfändungs- und Überweisungsbeschluss	1233
4. Sicherheiten	1238
V. Ausblick	1239
 3. Teil. Wohnungseigentum in Insolvenz und Zwangsvollstreckung	
§ 34. Wohnungseigentum in der Insolvenz	1241
I. Keine Insolvenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1241
II. Hausgeldforderungen und Insolvenz des Eigentümers	1242
1. Abgesonderte Befriedigung nach § 49 InsO für einfache Insolvenzforderung	1242
2. Hausgeldansprüche im Insolvenzverfahren außerhalb von § 49 InsO	1248
3. Auswirkungen der Freigabe des Wohnungseigentums	1254
III. Auswirkungen auf Eigentümerversammlung und Beschlussklagen	1256
1. Einladung zur Versammlung, Stimm- und Teilnahmerecht	1257
2. Anfechtungsberechtigung	1258
3. Unterbrechung der Beschlussklagen	1259
IV. Insolvenz und sonstige Klagen	1262
§ 35. Versorgungssperre zur Durchsetzung von Hausgeld	1264
I. Begriff der Versorgungssperre	1264
II. Zulässigkeit der Versorgungssperre	1264
1. Rechtliche Grundlagen	1264
2. Versorgungsleistung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1265
3. Erheblicher Zahlungsrückstand	1266
4. Beschlussfassung	1267
5. Androhung	1267
6. Einfluss des öffentlichen Rechts	1267
III. Zwangsvollstreckung	1268
IV. Versorgungssperre bei vermietetem Wohnungseigentum	1269
V. Kosten	1270
VI. Formulierungsbeispiel	1270
§ 36. Zwangsversteigerung	1271
I. Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens	1271
1. Einleitung des Verfahrens	1272
2. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	1272
3. Die Verfahrensbeteiligten	1273
4. Wirkung der Anordnung der Zwangsversteigerung	1275
5. Der Versteigerungstermin	1276
6. Gerichtliche Entscheidung	1277
7. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	1278
8. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Ersteher	1279
9. Die Rechtsstellung des Erstehers	1280
II. Die Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen	1283
1. Das Vorrecht der Rangklasse 2 aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	1284
2. Eigene Betreibung der Zwangsversteigerung aus dem Vorrecht	1289
3. Anmeldung des Vorrechts zu einer laufenden Zwangsversteigerung	1293

4. Taktisches Vorgehen	1295
§ 37. Die Zwangsverwaltung	1297
I. Die Voraussetzung	1297
II. Die Objektbezogenheit	1298
III. Die Verfahrensbeteiligten	1298
IV. Die Zwangsverwaltung von Wohnungs- und/oder Teileigentum	1299
1. Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	1299
2. Die Rechtsstellung des Schuldners in der Zwangsverwaltung	1306
3. Die Abrechnung in der Zwangsverwaltung	1308
4. Die Verweisung des Schuldners aus der Wohnung	1308
§ 38. Zwangssicherungshypothek	1310
I. Allgemeines	1310
II. Vollstreckungsrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	1311
1. Verfahrensvoraussetzungen	1311
2. Allgemeine und besondere Vollstreckungsvoraussetzungen	1313
III. Grundbuchrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	1315
1. Verfahrensvoraussetzungen	1315
2. Antrag	1315
3. Eintragungsgrundlage	1316
4. Voreintragung	1316
IV. Entscheidung über den Antrag	1316
1. Vollstreckungsrechtliche Mängel	1316
2. Grundbuchrechtliche Mängel	1317
4. Teil Notarielle Fragen	
§ 39. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	1319
I. Gesetzliche Regelung	1319
II. Regelung der Veräußerungsbeschränkung	1320
1. Zweckmäßigkeit	1321
2. Zustimmungsberechtigter	1322
3. Wichtiger Grund	1323
4. Privilegierte Veräußerungen	1325
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	1326
6. Eintragung des Vorbehalts im Grundbuch	1326
III. Veräußerung	1327
1. Tatbestand der Veräußerung	1327
2. Vertragsgestaltung	1328
IV. Die Zustimmung	1330
1. Verweigerung der Zustimmung	1330
2. Verwaltereigenschaft	1332
3. Widerruflichkeit der Zustimmung	1332
4. Kosten	1333
5. Zustimmung und Grundbuchverfahren	1334
6. Klage auf Zustimmung	1334
V. Befugnis der Eigentümergemeinschaft	1335
VI. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	1336
1. Sachlicher Grund	1336
2. Stimmenmehrheit	1337
3. Zustimmung dinglich Berechtigter	1337
4. Grundbuch	1337

§ 40. Verkauf neuer Eigentumswohnungen	1338
I. Kaufgegenstand – Unterscheidung zwischen Ersterwerb und Zweiterwerb	1341
II. Der Bauträgervertrag im Überblick	1343
1. Konstellationen im Rahmen eines Bauträgervertrages	1343
2. Grundlagen des Bauträgervertrages	1344
III. Kaufgegenstand – bestehende Wohnung	1350
1. Teilung erfolgt und vollzogen	1350
2. Teilung noch nicht vollzogen	1350
IV. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	1351
1. Größe der Wohnung	1351
2. Lage/Anbindung der Wohnung	1352
3. Vermietete Wohnung	1353
4. Zubehör zur Wohnung	1353
5. Erschließungssituation bzgl. der Wohnung	1353
6. Wohngeldhöhe	1354
7. Finanzierung des Kaufpreises	1354
8. Mängel am Kaufgegenstand	1356
V. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	1357
1. Eigentümer	1357
2. Belastungen	1358
3. Miteigentumsanteil	1362
4. Sondernutzungsrecht(e)	1363
5. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	1364
6. Energieausweis	1365
VI. Kaufvertrag	1365
1. Allgemeines	1365
2. Form	1366
3. Parteien	1368
VII. Spezielle Regelungen im Erstvertrag	1368
1. Änderungsvollmachten für Verkäufer	1368
2. Änderungswünsche der Käufer	1370
3. Nutzen-/Lastenwechsel	1370
4. Übernahme bestehender Verträge (Eintritt)	1370
5. Belastungsvollmacht/Finanzierung	1371
6. Kosten	1372
VIII. Zustimmung Dritter	1373
IX. Rechtsfolgen	1373
1. Folgen vor Grundbuchumschreibung	1373
2. Nach Grundbuchumschreibung	1378
X. Mängelansprüche nach BGB	1378
1. Nacherfüllung	1379
2. Selbstvornahme/Vorschuss	1379
3. Minderung	1380
4. Kleiner Schadensersatz	1381
5. Rücktritt	1381
6. Großer Schadensersatz	1382
7. Verjährung	1382
8. Abnahme	1383
XI. Verfolgung der Mängelrechte/-ansprüche	1383
1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9a WEG	1384
2. Verfolgung durch den Erwerber	1385
3. Verfolgung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1386

4. Praxishinweise	1387
XII. Rechte, Pflichten und Haftung des Verwalters	1388
XIII. Erbbaurecht	1389
§ 41. Gemeinschaftsordnung	1391
I. Begriff der Gemeinschaftsordnung	1392
II. Systematische Grundlagen und Entstehung der Gemeinschaftsordnung	1393
1. Verhältnis der Gemeinschaftsordnung zum sachenrechtlichen Grundverhältnis und zur Wohnungseigentümergeinschaft	1393
2. Entstehung der Gemeinschaftsordnung und Gemeinschaftsverhältnis	1395
3. Abänderung der Gemeinschaftsordnung und rechtliche Grenzen	1399
4. Bindungswirkung von Altvereinbarungen und Altbeschlüssen aufgrund von Öffnungsklauseln aus dem Zeitraum vor dem 1.12.2020	1405
III. Binnenrechtsverhältnis der Wohnungseigentümer und typische Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	1405
1. Regelungen über die Wohnungseigentümersammlung	1406
2. Regelungen über die Bestellung und Abberufung des Verwalters	1415
3. Regelungen über den Verwaltungsbeirat	1417
4. Bauliche Veränderungen und Erhaltungslast	1418
5. Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	1423
6. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht	1428
7. Nutzungs- und Kostenverteilung	1430
8. Vereinbarungen über die Veräußerungsbeschränkung	1433
9. Disponibilität sonstiger Regelungen des WEG	1433
IV. Prozessuales	1434
§ 42. Weiterveräußerungen, Weitererwerb, Zweiterwerb	1435
I. Erfassung des Bestandes – in tatsächlicher Hinsicht	1436
1. WEG-Verwalter	1436
2. Wohngeld	1436
3. Unvermietete Wohnung	1437
4. Vermietete Wohnung	1437
II. Erfassung des Bestandes – in rechtlicher Hinsicht	1439
1. Belastungen	1439
2. Beschlüsse und Vereinbarungen	1440
3. Vorkaufsrecht des Mieters	1441
4. Kündigungsmöglichkeiten des Mietverhältnisses	1443
III. Kaufvertrag	1444
IV. Spezielle Regelungen	1444
1. Übernahme der Verpflichtungen aus dem Erstvertrag	1444
2. Übernahme von weiteren Verpflichtungen	1444
3. Übernahme von Verträgen	1445
4. Vollmachten für den Erwerber	1445
5. Nutzen-/Lastenwechsel	1446
6. Mietvertrag	1446
7. Belastungsvollmacht/Finanzierung	1448
8. Zustimmung Dritter	1448
9. Kosten	1448

V. Rechtsfolgen	1448
1. Vor Grundbuchumschreibung	1448
2. Nach Grundbuchumschreibung	1450
VI. Mängel	1452
1. Rechte gegenüber dem Bauträger	1452
2. Rechte gegenüber den Wohnungseigentümern	1453
3. Rechte gegenüber dem Veräußerer	1453
5. Teil Besondere Erscheinungsformen	
§ 43. Zweiergemeinschaften	1455
I. Definition einer Zweiergemeinschaft	1455
II. Verwalterlose Zweiergemeinschaft	1456
1. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft	1456
2. Verwalterbestellung	1458
3. Einberufung und Durchführung einer Eigentümersammlung	1458
III. Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft in Binnenstreitigkeiten	1459
IV. Aufwendungsersatz	1460
1. Ersatzanspruch gegen den Miteigentümer	1461
2. Ersatzanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1462
§ 44. Mehrhausanlagen	1464
I. Geregelte Mehrhausanlage (= Untergemeinschaft)	1464
II. Ungeregelte Mehrhausanlage	1465
III. Rechtliche Qualität von Untergemeinschaften	1466
IV. Mögliche Regelungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	1466
1. Wirtschaftliche Trennung	1466
2. Blockstimmrecht	1467
3. Teilversammlung	1467
4. Erhaltungsmaßnahmen	1468
5. Bauliche Veränderungen	1470
6. Finanzwesen	1470
7. Erhaltungsrücklage	1471
8. Verwalterbestellung	1471
V. Nachträgliche Bildung von Untergemeinschaften	1472
1. Nachtragsvereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG	1472
2. Durch Eigentümerbeschluss	1472
VI. Prozessuales	1473
1. Kläger	1473
2. Beklagte	1474
3. Einleitung eines Aktivprozesses	1474
§ 45. Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1475
I. Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	1475
1. Begriff des Erbbaurechts	1475
2. Rechtsverhältnis Grundstück – Erbbaurecht	1475
3. Arten der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	1477
4. Erbbaurecht als Gegenstand der Teilung	1479
5. Auswirkung der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten auf eingetragene Rechte insbesondere die Erbbauzinsreallast	1483

II. Belastung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	1485
III. Änderung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	1486
IV. Beendigung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	1487
1. Beendigung aus wohnungseigentumsrechtlicher Veranlassung	1487
2. Beendigung aus erbbbaurechtlicher Veranlassung	1488
3. Keine Beendigungstatbestände für Wohnungs- und Teilerbbaurechte	1490
§ 46. Dauerwohn- und Nutzungsrecht	1492
I. Einführung zum Dauerwohn- und Nutzungsrecht	1493
II. Begriff und Inhalt des Dauerwohn- und Nutzungsrechtes	1494
1. Dauerwohnrecht	1494
2. Dauernutzungsrecht	1495
3. Mischformen und Umwandlung	1495
4. Pfändung und Verpfändung	1495
5. Verhältnis zum Wohnungseigentum	1495
6. Abgrenzung	1496
III. Begründung und Untergang von Dauerwohnrechten	1496
1. Inhalt	1496
2. Gegenstand	1497
3. Anlagen zur Eintragungsbewilligung	1498
4. Prüfungsrecht und -pflicht des Grundbuchamtes	1499
5. Berechtigter eines Dauerwohnrechtes	1499
6. Untergang	1500
7. Herausgabe	1500
IV. Gesetzlicher Inhalt des Dauerwohnrechtes	1500
1. Allgemeines	1500
2. Rechte und Pflichten des Eigentümers	1501
3. Rechte und Pflichten des Berechtigten	1501
4. Verjährung	1505
V. Dauerwohnvertrag (Grundgeschäft)	1505
1. Allgemeines	1505
2. Entgelt	1506
3. Heimfallanspruch	1507
4. Verdinglichung	1509
VI. Übertragung des Grundstücks	1510
1. Durch Rechtsgeschäft	1510
2. Zwangsversteigerung	1510
VII. Sondervorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1511
VIII. Belastung eines Erbbaurechtes mit einem Dauerwohnrecht	1511
IX. Timesharing (Teilzeitwohnrechtsverträge)	1511
X. Prozess	1512
XI. Gerichtsgebühren	1512
1. Gericht	1512
2. Notar	1512
XII. Abdingbarkeit	1513
§ 47. Wohnungseigentum und Timesharing	1514
I. Einleitung	1514
II. Die materielle Rechtslage des Timesharing	1515
III. Die Gestaltung in der Form des Wohnungseigentums	1517
IV. Die Verwaltungsorgane im Wohnungseigentumsbereich	1517
1. Verwaltung	1517
2. Verwaltungsbeirat	1518

3. Wohnungseigentümersversammlung	1519
V. Veräußerungszustimmung	1522
VI. Gewerbliche Tätigkeiten	1522
VII. Entziehung des Wohnungseigentums	1523
VIII. Zahlungsverpflichtungen	1524
IX. Schlussbemerkungen	1524
§ 48. Heimeinrichtungen	1525
I. Heim im Sinne des Heimrechts	1525
1. Begriff des Heims	1526
2. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte	1527
3. Anwendungsbereich des Heimrechts	1528
II. Heimbetriebe im Sondereigentum	1529
III. Studenten oder Jugendwohnheim	1529
IV. Schlussbetrachtung	1530
§ 49. Betreutes Wohnen	1531
I. Abgrenzung des „Betreuten Wohnens“ vom Heim	1531
II. Normgebung	1532
III. Nutzung zum Zwecke des „Betreuten Wohnens“	1533
1. Nutzung des Sondereigentums durch den Wohnungseigentümer	1534
2. Fremdnutzung des Sondereigentums	1535
3. Wegfall der Voraussetzungen bei Personenmehrheiten	1535
IV. Beurteilung	1535
V. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft	1536
VI. Bewirtschaftung der Wohnungseigentümergeinschaft	1536
VII. Abschluss von Betreuungsverträgen	1536
§ 50. Wohnungseigentum und Boarding-House-Systeme	1540
I. Baurechtliche Abgrenzung von Wohnnutzung zum Beherbergungsbetrieb	1540
II. Nutzungsverhältnis	1541
III. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte	1541
IV. Nutzungsvereinbarungen	1542
V. Vermittlungsleistungen	1542
VI. Ausblick	1542
§ 51. Wohnungseigentum bei Hotelanlagen	1543
I. Erscheinungsformen	1544
II. Abgeschlossenheit	1544
1. Begründung von Teileigentum	1544
2. Behandlung der für den Hotelbetrieb notwendigen Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen	1545
3. Garagen und Stellplätze	1545
III. Nutzungsvereinbarungen	1546
1. Gemeinschaftseigentum	1546
2. Sondereigentum	1546
IV. Überlassung des Sondereigentums an Hotelbetrieb	1546
1. Verpflichtung in der Gemeinschaftsordnung zur Einzelüberlassung	1547
2. Freistellung der Einzelüberlassung	1547
3. Überlassung im Rahmen einer Poolgesellschaft	1547
4. Abwägung	1547

V. Betriebsgesellschaft	1548
1. Fremdgesteuerte Betriebsgesellschaft	1548
2. Teileigentümer als Gesellschafter der Betriebsgesellschaft	1548
VI. Verwaltung der Wohnungseigentümer- beziehungsweise	
Teileigentümergeinschaft	1549
1. Verwaltung durch einen klassischen	
Wohnungseigentumsverwalter	1549
2. Verwaltung durch Betriebsgesellschaft des Hotels	1550
3. Kompetenzabgrenzung zwischen Wohnungseigentumsverwaltung	
und Hotelbetriebsgesellschaft	1550
4. Kompetenzabgrenzung zwischen Sondereigentumsverwaltung und	
Hotelbetriebsgesellschaft	1551
5. Kostentrennung zwischen Bewirtschaftung der	
Teileigentümergeinschaft und dem Hotelbetrieb	1551
6. Verwaltung des Sondereigentums	1552
VII. Ausblick	1552
§ 52. Dingliche Wohnrechte	1553
§ 53. Ferienwohnung	1554
I. Einführung	1554
II. Wohneigentum vs. Teileigentum	1554
1. Ferienwohnung im Wohneigentum	1555
2. Ferienwohnung im Teileigentum	1556
III. Untersagung der Nutzung als Ferienwohnung	1557
1. Einschränkung durch Beschluss	1557
2. Einschränkung auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	1557
3. Einschränkungen durch die Teilungserklärung	1558
4. Einschränkung durch Zweckentfremdungssatzungen	1558
IV. Untersagung konkreter Beeinträchtigungen	1559
1. Ansprüche aus § 14 I Nr. 1 WEG	1559
2. Ansprüche aus § 14 II Nr. 2 WEG	1559
3. Aktivlegitimation	1560
§ 54. Zweckentfremdungsverbot und Medizintourismus	1561
I. Einführung	1561
II. Öffentlich-rechtliche Zweckentfremdungsverbote	1561
1. Rechtsgrundlage und Inhalt	1561
2. Nutzungsverbot im Sondereigentum	1562
3. Unterlassungsansprüche der Miteigentümer/der	
Wohnungseigentümergeinschaft	1563
III. Medizintourismus als Sonderfall (?)	1565
§ 55. Genossenschaftliche und gesellschaftsrechtliche Wohnrechte	1566
6. Teil Blockheizkraftwerk und Fotovoltaik	
§ 56. Blockheizkraftwerk	1567
I. Einführung	1567
II. Wohnungseigentumsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten	1567
1. Betrieb durch einen Dritten	1567
2. Betrieb durch einen (oder mehrere) Eigentümer	1569
3. Konsequenzen für den Betrieb	1571
4. Abrechnungsfragen	1572
5. Betrieb durch die Wohnungseigentümergeinschaft	1573

§ 57. Photovoltaikanlage	1577
I. Einführung	1577
II. Besonderheiten der Photovoltaikanlagen	1577
III. Photovoltaikanlage als Zubehör	1577
IV. Anspruch auf Installation einer Photovoltaikanlage	1578
V. Photovoltaikanlage zur Einnahmenerzielung	1578
VI. Umsatzsteuerpflicht	1578
VII. Besonderheiten für die Jahresabrechnung	1579
VIII. Stromnutzung im Sondereigentum	1579
§ 58. Solaranlage	1581
I. Einführung	1581
1. Eigentumsrechtliche Zuordnung	1581
2. Freiland-Solaranlage als Gebäude	1582
3. Solaranlage als wesentlicher Bestandteil oder Scheinbestandteil	1582
4. Solaranlagen als Gemeinschaftsvermögen	1583
5. Solaranlagen als Zubehör	1583
6. Auswirkung auf Verkaufsvorgänge	1583
7. Mietrechtliche Besonderheiten	1584
II. Wohnungseigentumsrechtliche Zulässigkeit	1584
III. Anspruch auf Installation einer Solaranlage	1586
IV. Verantwortlicher für die (nachträgliche) Installation	1587
V. Nachbarrechtliche Abwehransprüche	1587
7. Teil. Steuerrecht und öffentliche Abgaben	
§ 59. Wohnungseigentum als ertragsteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen	1591
I. Überblick	1591
II. Betriebsvermögen	1592
1. Notwendiges Betriebsvermögen	1593
2. Grundstücksteile von untergeordnetem Wert	1593
3. Gewillkürtes Betriebsvermögen	1594
4. Zuführung zum und Ausscheiden aus dem Betriebsvermögen	1595
III. Privatvermögen	1595
IV. Sonderproblem Betriebsaufspaltung	1596
V. Steuerliche Folgen	1596
1. Privatvermögen	1596
2. Betriebsvermögen	1597
§ 60. Steuerliche Bewertung	1599
I. Einheitsbewertung als „Auslaufmodell“	1600
1. Hintergrund der Einheitsbewertung	1600
2. Wegfall der Einheitsbewertung	1600
II. Überblick über das Bewertungsgesetz	1602
III. Allgemeine Vorschriften im Bewertungsgesetz	1603
1. Wirtschaftliche Einheit	1603
2. Gemeiner Wert	1603
3. Vermögensarten	1603
IV. Bewertung von Sondereigentum für die Zwecke der Erbschaft- Schenkungsteuer und der Grunderwerbsteuer	1604
1. Erbschaft- und Schenkungsteuer	1604
2. Grunderwerbsteuer	1605
3. Verfahrensrecht:	1606

4. Bewertung	1606
V. Bewertung von Sondereigentum für die Zwecke der Grundsteuer (Bundesmodell)	1608
1. Grundstücksarten (§ 249 BewG)	1608
2. Bewertungsverfahren (250 BewG)	1608
3. Mindestwert (§ 251 BewG)/Bodenwert (§ 247 BewG)	1608
4. (Vereinfachtes) Ertragswertverfahren (§§ 252–257 BewG)	1608
VI. Bewertung von Sondereigentum nach der bisherigen Einheitsbewertung (bis 2024 für die Zwecke der Grundsteuer)	1612
1. Bewertungsvorschriften für Grundbesitz	1612
2. Einheitswert für Wohn- und Teileigentum	1612
3. Bewertungsverfahren	1613
§ 61. Einkommensteuer der Sondereigentümer	1615
I. Einkünfteermittlung, Gegenstand der Besteuerung	1616
II. Laufende Besteuerung	1616
1. Selbstnutzende Eigentümer	1616
2. Vermietung des Sondereigentums als Vermögensverwaltung	1620
3. Vermietung des Sondereigentums als gewerbliche Tätigkeit	1632
III. Erwerb und Veräußerung von Sondereigentum	1633
1. Sondereigentum im Privatvermögen	1633
2. Gewerblicher Grundstückshandel, § 15 EStG	1636
§ 62. Umsatzsteuer	1640
I. Grundstruktur der Umsatzsteuer	1640
1. Steuerbarkeit der Umsätze	1641
2. Steuerbefreiung von Umsätzen	1641
II. Vermietung und Verpachtung von Sondereigentum	1641
1. Steuerbarer Umsatz	1641
2. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG	1641
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. b, c UStG	1644
4. Gesetzliche Ausnahmen von der Befreiung	1644
5. Verzicht auf die Steuerbefreiung	1645
III. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken	1647
1. Grundstücksveräußerung als Geschäftsveräußerung im Ganzen	1647
2. Steuerbefreiung des § 4 Nr. 9 lit. a UStG	1649
3. Verzicht auf die Steuerbefreiung nach §§ 9 Abs. 1 und 2 UStG	1649
§ 63. Gewerbesteuer	1650
I. Allgemeines	1650
II. Steuergegenstand: Gewerbebetrieb	1651
1. Gewerbebetrieb kraft Rechtsform	1651
2. Art der Einkünfteerzielung	1651
3. Gewerblich geprägte Personengesellschaften	1651
4. Konzernverhältnisse: Organschaft	1651
III. Steuerbefreiungen	1651
IV. Steuerschuldner: Persönliche Steuerpflicht	1652
V. Besteuerungsgrundlage	1652
1. Ausgangspunkt Gewerbeertrag	1652
2. Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	1652
3. Veräußerungs- und Aufgabegewinne	1653
VI. Berücksichtigung steuerlicher Verluste	1653
VII. Berechnung des Gewerbesteuermeßbetrages und der Gewerbesteuer	1653

VIII. Verfahren/Zuständigkeiten	1653
IX. Zerlegung	1654
X. Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer nach § 35 EStG	1654
XI. Gewerbesteuerrisiko Betriebsaufspaltung	1654
1. Begründung einer Betriebsaufspaltung	1654
2. Folgen der Betriebsaufspaltung	1655
XII. Fotovoltaikanlagen/Blockheizkraftwerke	1655
§ 64. Grunderwerbsteuer	1657
I. Gegenstand der Grunderwerbsteuer	1658
1. Erwerbsvorgänge	1658
2. Erwerb der Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage)	1659
II. Steuerbefreiungen	1660
1. Begründung von Sondereigentum	1661
2. Aufhebung der Gemeinschaft	1662
3. Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung	1663
4. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung	1663
5. Übertragungen auf eine Gesamthand oder von einer Gesamthand	1663
III. Bemessungsgrundlage, Steuerberechnung	1664
1. Gegenleistung	1664
2. Bestimmung der Gegenleistung	1666
3. Steuerberechnung, Steuersatz	1668
IV. Steuerschuld, Entstehung der Steuer, Fälligkeit	1669
1. Steuerschuldner	1669
2. Entstehung der Steuer	1669
3. Fälligkeit der Steuer	1669
V. Verfahrensrecht	1669
1. Nichtfestsetzung/Aufhebung der Steuer	1669
2. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen	1670
3. Anzeigepflichten	1670
4. Unbedenklichkeitsbescheinigung	1670
§ 65. Grundsteuer	1671
I. Neuregelung der Grundsteuer	1671
1. Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts	1671
2. Neue Bewertungsregeln	1672
3. Zeitlicher Ablauf	1672
II. Änderungen im Grundsteuergesetz	1672
III. Grundsteuer als Realsteuer	1673
IV. Grundsteuer als Gemeindesteuer	1673
V. Steuergegenstand: Grundbesitz	1673
VI. Steuerbefreiungen – Ausnahmen und Rückausnahmen	1674
VII. Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	1674
VIII. Steuerschuldner/Persönliche und dingliche Haftung	1674
IX. Besteuerungsgrundlage	1674
1. Steuermesszahl	1675
2. Grundstücksart Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 4 BewG)	1675
3. Grundstücksart Teileigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 5 BewG)	1675

X. Veranlagung der Steuermessbeträge	1675
1. Hauptveranlagung (§ 16 GrStG)	1675
2. Neuveranlagung (§ 17 GrStG)	1675
3. Nachveranlagung (§ 18 GrStG)	1676
XI. Steuerliche Bewertung	1676
XII. Verfahren/Rechtsbehelfe	1676
1. Veranlagung der Steuermessbescheide	1676
2. Verfahren bei der Steuerfestsetzung, Rechtsbehelfe	1676
XIII. Fälligkeit, Vorauszahlungen	1677
XIV. Billigkeitserlass	1677
1. Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	1677
2. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderungen	1677
3. Erlass nach allgemeinen Vorschriften	1677
§ 66. Zweitwohnungsteuer	1678
I. Zweck	1678
II. Rechtsgrundlagen	1679
1. Gemeindesteuer	1679
2. Satzung oder Gesetz? Unterschiedliche Grundlagen	1679
3. Umsetzung durch die Gemeinden	1679
III. Steuergegenstand	1680
1. Begriff der Wohnung	1680
2. Zweitwohnung	1680
3. Innehaben	1680
4. Mischnutzung	1681
5. Ferienwohnungen	1681
6. Leerstand	1682
7. Zwingende tatbestandlich Ausnahmen	1682
IV. Persönliche Steuerpflicht	1683
V. Bemessungsgrundlage	1683
VI. Steuertarif	1684
VII. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen	1684
VIII. Entstehen der Steuer	1684
IX. Verfahrensrecht	1684
1. Steuererklärung/Erhebung der Steuer	1684
2. Rechtsschutz	1685
X. Verhältnis der Zweitwohnungsteuer zur Einkommensteuer	1685
§ 67. Erbschaft- und Schenkungsteuer	1686
I. Steuerpflicht	1686
1. Steuerpflichtige Vorgänge	1686
2. Persönliche Steuerpflicht	1687
3. Erwerb von Todes wegen	1687
4. Schenkungen unter Lebenden	1687
5. Entstehung der Steuer	1687
II. Wertermittlung	1687
1. Bemessungsgrundlage	1687
2. Wertermittlung zum Bewertungsstichtag	1687
3. Anwendbarkeit der Bewertungsregeln	1688
4. Steuerbefreiungen	1688
III. Berechnung der Steuer	1689
1. Berücksichtigung früherer Erwerbe	1689
2. Steuerklassen und Freibeträge	1689

IV. Übersicht: Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs und der Erbschaftsteuer	1690
1. Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs	1690
2. Ermittlung der festzusetzenden Erbschaftsteuer	1690
V. Bewertung von Sondereigentum	1691
VI. Verfahrensrecht	1691
1. Anzeigepflichten	1691
2. Steuererklärungsspflicht	1691
3. Örtliche Zuständigkeit	1692
VII. Praxisfall: Vorweggenommene Erbfolge	1692
1. Motivlage	1692
2. Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt	1692
§ 68. Vermögensteuer	1694
§ 69. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Steuern	1695
I. Angesprochene Steuerarten	1696
II. Einkommensteuer	1696
1. Verfahren: Einheitliche und gesonderte Feststellung	1697
2. Die „nichtunternehmerische“ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1698
3. Die „nach außen unternehmerisch“ tätige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1700
4. Steuervergünstigungen für Denkmalschutz (§ 10f EStG)	1701
III. Umsatzsteuer	1702
1. Unternehmereigenschaft der Gemeinschaft	1702
2. Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Eigentümer	1702
3. Leistungen Dritter an die Gemeinschaft	1705
4. Leistungen des Verwalters	1706
5. Option zur Umsatzsteuer gem. § 9 Abs. 1, § 4 Nr. 13 UStG	1706
6. Folgen der Option	1708
7. Die „nach außen unternehmerisch tätige“ Gemeinschaft	1710
8. Hintergrund und Folgen des EuGH-Urteils vom 17.12.2020	1712
IV. Gewerbesteuer	1713
V. Grundsteuer	1713
§ 70. Steuerrechtliche Haftung des Verwalters	1714
I. Der Verwalter als gesetzlicher Vertreter und Vermögensverwalter	1714
II. Steuerliche Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1714
III. Steuerliche Haftung des Verwalters	1715
1. Voraussetzung des § 69 AO	1715
2. Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis	1715
3. Schaden für den Fiskus	1715
IV. Rechtsfolgen/Umfang der Haftung	1716
1. Haftung des Verwalters	1716
2. Haftung der WEG bei Steuerhinterziehung oder leichtfertige Steuerverkürzung	1716
V. Haftungsbescheid	1716
1. Rechtsnatur	1716
2. Form und Inhalt	1716
3. Ermessensentscheidung	1717
4. Zahlungsaufforderung	1717
VI. Rechtsschutz gegen Haftungsbescheid und Zahlungsaufforderung	1718

VII. Duldungsbescheid	1718
§ 71. Einheitliche und gesonderte Feststellungen	1719
I. Feststellung von Besteuerungsgrundlagen	1719
1. Besteuerungsgrundlagen	1719
2. Steuerliche Zurechnung	1719
3. Einheitlich und gesonderte Feststellung	1720
4. Besondere gesonderte Feststellung	1720
5. Ergänzungsbescheid	1720
II. Gesonderte Feststellung	1720
1. Gesonderte Feststellung von Einheitswerten	1720
2. Gesonderte Feststellung bei mehreren Beteiligten	1721
3. Steuerliche Zurechnung	1723
III. Verfahren	1724
1. Feststellungserklärung – Abgabefristen/Form	1724
2. Fälle von geringer Bedeutung	1724
3. Empfangsbevollmächtigung	1724
IV. Wirkung der Feststellungsbescheide, Rechtsmittel	1725
§ 72. Steuerrechtliches Rechtsmittelverfahren	1726
I. Außergerichtliches Rechtsmittelverfahren	1727
1. Der „Steuerbescheid“	1727
2. Einspruch und andere Rechtsmittel	1728
3. Statthaftigkeit des Einspruchs	1728
4. Einspruch gegen den „richtigen Bescheid“	1729
5. Zulässigkeitsvoraussetzungen	1731
6. Rechtsfolgen des Einspruchs	1734
7. Verfahrensvorschriften	1734
8. Rücknahme des Einspruches	1735
9. Geänderter Steuerbescheid während des Einspruchsverfahrens	1736
10. Einspruchsentscheidung	1736
II. Tatsächliche Verständigung	1737
III. Finanzgerichtliches Verfahren	1738
1. Klageverfahren	1738
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen	1741
3. (Faktische) Besonderheiten im Verfahrensablauf	1742
IV. Vorläufiger Rechtsschutz – Aussetzung der Vollziehung	1743
1. Verwaltungsverfahren	1743
2. Gerichtliche Eilverfahren	1744
§ 73. Grundlagen der öffentlichen Abgaben	1746
I. Begriff der öffentlichen Abgaben	1746
II. Begriff der öffentlichen Lasten	1746
III. Bedeutung für die Haftung der Wohnungseigentümer	1748
IV. Abgrenzung zur privatrechtlichen Entgeltspflicht	1749
§ 74. Erschließungsbeiträge	1750
I. Überblick	1750
II. Erhebung des Erschließungsbeitrags	1750
III. Persönliche Beitragspflicht	1751
IV. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1752
§ 75. Kommunalabgaben	1753
I. Abgabengesetze der Länder	1753
II. Beitrags- und Gebührensatzung	1753

III. Beitrags- und Gebührenschuldner	1753
1. Beiträge	1756
2. Benutzungsgebühren	1756
IV. Wahrnehmungspflicht der Gemeinschaft	1758
1. Erfüllungsübernahme im Innenverhältnis	1758
2. Wahrnehmungspflicht im Außenverhältnis?	1759
3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1759
4. Verteilungsschlüssel	1760
V. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1760
§ 76. Gebühren des Bezirksschornsteinfegers	1762
I. Erhebung der Gebühren	1762
II. Persönliche Kostentragungspflicht	1762
III. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1762
IV. Anforderung der Gebühren	1763
§ 77. Wertausgleich nach § 25 BBodSchG	1764
I. Ausgleichspflicht	1764
II. Ausgleichsbetrag	1764
III. Persönliche Ausgleichspflicht der Wohnungseigentümer	1765
IV. Dingliche Haftung des Wohnungseigentums	1765
§ 78. Verwaltungsverfahren und -vollstreckung	1766
I. Verfahren nach der Abgabenordnung	1766
II. Vollstreckungsvoraussetzungen	1766
1. Vollstreckbarer Leistungs- oder Duldungsbescheid	1767
2. Fälligkeit der Geldforderung	1768
3. Ablauf der Wochenfrist	1768
4. Mahnung	1768
III. Vollstreckungshindernisse	1768
IV. Vollstreckung in das bewegliche Vermögen	1769
V. Vollstreckung in das Wohnungseigentum	1769
1. Allgemeines	1769
2. Zwangsversteigerung	1769
3. Zwangssicherungshypothek	1771
4. Zwangsverwaltung	1773
VI. Rechtsschutz	1773
8. Teil. Baurecht	
§ 79. Öffentliches Baurecht	1777
I. Allgemeine Grundsätze	1777
1. Genehmigungspflichtigkeit baulicher Maßnahmen	1777
2. Art der Genehmigung	1779
3. Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen	1781
II. Baulasten	1784
1. Begriff	1784
2. Arten	1784
3. Entstehung	1784
4. Rechtswirkungen	1785
5. Löschung	1785
6. Wohnungseigentümergeinschaft	1786
III. Umlegungsverfahren	1786
1. Begriff	1786
2. Arten	1786

3. Verfahren	1787
4. Wohnungseigentümergeinschaft	1788
IV. Einzelfragen für die Wohnungseigentümergeinschaft	1789
1. Bauliche Veränderungen	1789
2. Adressat von Ordnungsverfügungen	1789
3. Abwehr störender Bebauung/Nutzungen	1790
4. Wohnungseigentümergeinschaft als Bauherrin	1791
§ 80. Privates Baurecht	1794
I. Grundlagen	1795
1. Anwendbare Vorschriften	1795
2. BGB-Bauverträge	1795
3. VOB/B-Vertrag	1813
II. Wohnungseigentum	1817
1. Auftraggeber	1818
2. Beschlüsse	1818
3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1820
4. Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher iSv § 13 BGB	1822
5. Haftung für Werklohnforderung des Unternehmers	1824
6. Prozessuale Besonderheiten	1824
§ 81. Denkmalschutz und Wohnungseigentum	1831
I. Einleitung	1831
II. Denkmalschutz	1832
1. Historisches	1832
2. Denkmalbegriff/Denkmaleigenschaft	1832
3. Denkmalschutzrechtliche Konsequenzen	1833
4. Wirtschaftlichkeit/Zumutbarkeit der Kostenhöhe	1834
5. Sanktionsmechanismen	1834
III. Wohnungseigentumsrechtliche Kollisionspunkte	1835
1. Fenster	1835
2. Rollladenmontage/Sonnenschutzeinrichtungen	1836
3. Solaranlagen	1836
4. Fassadensanierung	1836
5. Dachsanierung	1837
6. Antennen und Satellitenanlagen	1837
IV. Wohnungseigentumsrechtliche Umsetzung und Problembehandlung	1837
1. Zustellungsfragen	1838
2. Klagebefugnis gem. § 42 Abs. 2 VwGO	1838
3. Verpflichteter denkmalschutzrechtlicher Unterlassungs- bzw. Instandsetzungsverfügungen	1839
4. Beschlussfassung/denkmalenschutzrechtliche Unbedenklichkeit	1840
5. Wohnungseigentumsrechtliche Bindungswirkung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen	1840
6. Fehlende denkmalschutzrechtliche Auflage/Auswirkung auf das Entschließungsermessen	1841
7. Gestaltungsmöglichkeiten in der Gemeinschaftsordnung	1842
§ 82. Urheberrecht	1843
I. Einleitung	1843
II. Anwendbarkeit des Urheberrechtsgesetzes auf Bauwerke	1844
1. Urheberrechtsschutz für ein Bauwerk	1844

2. Rechtsfolgen bei bestehendem Urheberrechtsschutz	1846
3. Wohnungseigentumsrechtliche Bezugspunkte	1848
4. Rechtsfolgen im Falle der Verletzung von Urheberpersönlichkeitsrechten des Architekten	1849
5. Wohnungseigentumsrechtliche Konsequenzen	1851
6. Verjährung/Rechtsweg	1851
III. Exkurs Kabelweitersendungsrecht	1852
§ 83. Milieuschutzsatzungen und Aufteilungsverbote	1854
I. Arten von Erhaltungsgebieten	1854
II. Verfahren	1855
III. Materielle Voraussetzungen	1856
1. Städtebauliches Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	1856
2. Soziales Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	1856
3. Sanierungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	1857
IV. Rechtsfolgen	1857
1. Genehmigungsvorbehalt	1857
2. Aufteilungs- bzw. Umwandlungsverbot	1861
3. Vorkaufsrecht	1863
§ 84. Verwaltungsverfahren	1865
I. Einleitung	1865
II. Ziele und Aufbau der Verwaltungsverfahrensgesetze	1866
III. Verwaltungsverfahren und die Bezüge zum Wohnungseigentumsrecht	1867
1. Systematik	1867
2. Sachentscheidungsvoraussetzungen	1868
3. Verfahrensablauf und Verfahrensgrundsätze	1872
IV. Verwaltungsakt als Konkretisierung des Gesetzesvollzugs	1876
1. Grundform, Nebenbestimmungen und Zusicherung	1876
2. Bestimmtheit, Ermessen, Begründungspflicht, Bekanntgabe und Bestandskraft	1878
3. Öffentlich-rechtlicher Vertrag	1884
4. Förmliches Verwaltungsverfahren und Planfeststellungsverfahren	1886
§ 85. Widerspruchsverfahren und verwaltungsrechtliches Klageverfahren ...	1887
I. Einleitung	1887
II. Das Widerspruchsverfahren zwischen Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess	1888
1. Grundzüge	1888
2. Sachentscheidungsvoraussetzungen des Widerspruchsverfahrens ...	1889
3. Begründetheit	1894
4. Ablauf des Widerspruchsverfahrens	1895
III. Verwaltungsrechtliches Prozessverfahren	1896
1. Überblick	1896
2. Anfechtungs- und Verpflichtungsklage	1896
3. Begründetheit von Anfechtungs- und Verpflichtungsklage	1903
4. Einstweiliger Rechtsschutz	1903
IV. Rechtsmittel	1904
V. Feststellungs-, Leistungs- und Unterlassungsklage	1904
1. Feststellungsklage	1904
2. Leistungs- und Unterlassungsklage	1905

VI. Normenkontroll- und Planfeststellungsverfahren	1905
9. Teil. Arbeits- und Sozialrecht	
§ 86. Arbeitsrecht	1907
I. Einleitung	1907
1. Begriffsbestimmung	1908
2. Vertragsabschluss	1908
3. Kündigungsschutz	1909
4. Vertragsabwicklung	1909
5. Streitigkeiten	1911
II. Der Mindestlohn	1911
1. Arbeitnehmerbegriff	1912
2. Abdingbarkeit	1914
3. Zahlungspflichten	1915
4. Nebenpflichten des Arbeitgebers	1916
5. Haftung	1917
III. Arbeitszeit	1918
1. Sonn- und Feiertage	1918
2. Ruhezeiten und Pausen	1919
3. Verstöße	1919
IV. Hausmeisterwohnung	1919
1. Werkmietwohnung	1920
2. Werkdienstwohnung	1921
3. Betriebskostenabrechnung	1923
4. Verfahrensrecht	1923
§ 87. Sozialrecht	1925
I. Insolvenzgeldumlage	1925
II. Haushaltsscheckverfahren	1925
III. Selbständige Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters	1926
IV. Geringfügige und kurzfristige Beschäftigungsverhältnisse	1926
1. Einleitung	1926
2. Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse	1926
3. Kurzfristige Beschäftigungen	1927
4. Arbeitsrechtliche Vorgaben	1927
5. Steuerrecht	1927
6. Sozialrecht	1928
10. Teil. Besondere Vorschriften	
§ 88. Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Stand der Kommentierung:	
5. Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung	
22.9.2021	1929
I. Einleitung	1929
II. Anwendungsbereich, § 2 TrinkwV	1930
III. Begriffsbestimmungen, § 3 TrinkwV	1930
1. Trinkwasser, § 3 Nr. 1a TrinkwV	1930
2. Wasserversorgungsanlage, § 3 Nr. 2e TrinkwV	1930
3. Trinkwasser-Installation, § 3 Nr. 3 TrinkwV	1931
4. Aufbereitungsstoffe, § 3 Nr. 8 TrinkwV	1931
5. Technischer Maßnahmewert, § 3 Nr. 9 TrinkwV	1931
6. Gewerbliche Tätigkeit, § 3 Nr. 10 TrinkwV	1932
7. Öffentliche Tätigkeit, § 3 Nr. 11 TrinkwV	1932

8. Großanlage zur Trinkwassererwärmung, § 3 Nr. 12 TrinkwV	1933
9. Begriffe „schriftlich“, „unverzüglich“ und „auf Datenträgern“	1933
IV. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen	1934
1. Adressat der Trinkwasserverordnung	1934
2. Generalklausel, § 4 Abs. 1 TrinkwV	1934
3. Pflichten bei der Zugabe von Aufbereitungsstoffen, § 11 Abs. 7 TrinkwV	1935
4. Vorlagepflicht, § 13 Abs. 3 TrinkwV und Anzeigepflicht, § 13 Abs. 4 TrinkwV	1936
5. Untersuchungspflicht in Bezug auf Legionella spec., § 14b TrinkwV	1937
6. Unverzügliche Aufzeichnungspflichten, § 15 Abs. 3 TrinkwV	1940
7. Besondere Anzeige- und Handlungspflichten, § 16 TrinkwV	1941
8. Pflichten aus Anforderungen an Anlagen, § 17 TrinkwV	1948
9. Informationspflichten, § 21 Abs. 1 TrinkwV	1950
§ 89. Heizkostenverordnung (HeizkostenV)	1952
I. Einleitung	1952
II. Anwendungsbereich	1953
1. Sachlicher Anwendungsbereich	1953
2. Personeller Anwendungsbereich	1953
III. Vorrang der HeizkostenV	1954
1. Vorrang vor dem Binnenrecht der Wohnungseigentümer	1954
2. Konkretisierungspflicht	1955
3. Verstöße gegen die HeizkostenV	1955
4. Ausnahmen	1957
IV. Umsetzung der HeizkostenV	1959
1. Festlegung des Verteilerschlüssel	1959
2. Einzelfragen bei der Kostenverteilung	1964
3. Ausstattung zur Verbrauchserfassung	1965
4. Mitteilungs- und Informationspflichten	1968
5. Zulässigkeit und Umfang der Datenverarbeitung	1970
6. Besonderheiten beim vermieteten Wohnungseigentum	1970
§ 90. Gebäudeenergiegesetz (GEG)	1973
I. Einleitung	1974
II. Zweck, Ziel und Systematik (§ 1 GEG)	1976
III. Anwendungsbereich (§ 2 GEG)	1976
IV. Begriffsbestimmungen (§ 3 GEG)	1977
V. Verantwortliche im Sinne des GEG (§ 8 GEG)	1978
VI. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen	1979
1. Anforderungen an bestehende Gebäude	1979
2. Anforderungen an Anlagen	1987
3. Anforderungen zum Energieausweis	1990
4. Umsetzung der Anforderungen des GEG innerhalb der WEG	1992
5. Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG)	1995
VII. Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-E) (Stand: 20 April 2023)	1996
1. Ziele des Gesetzes	1996
2. Anforderungen an bestehende Heizungsanlagen	1997
3. Anforderungen an neue Heizungsanlagen (§ 70 bis § 70m GEG-E)	2000
4. Umsetzung der Pflichten innerhalb der WEG	2010
5. Sonderfall: Etagenheizungen	2012

6. Regelungen zum Mieterschutz (§ 71o GEG-E)	2021
7. Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG-E)	2023
§ 91. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	2025
I. Einleitung	2025
II. Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen (§§ 1 und 2 GEIG)	2025
III. Pflichten bei Wohnungseigentumsanlagen	2026
1. Pflichten für bestehende Gebäude	2026
2. Umsetzung der Anforderungen des GEIG innerhalb der WEG	2029
3. Bußgeldvorschriften (§ 15 GEIG)	2030
§ 92. Wärmelieferverordnung (WärmeLV)	2031
I. Einleitung	2031
II. Anwendungsbereich, § 1 WärmeLV	2032
III. Problematik bei vermietetem Wohnungseigentum	2034
IV. Anspruch des vermietenden Wohnungseigentümers auf Einhaltung der Anforderungen des § 556c BGB und der WärmeLV	2035
V. Auskunftsanspruch, § 5 WärmeLV	2036
VI. Berechnung der Kostenneutralität, §§ 8 bis 10 WärmeLV	2037
1. Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung, § 8 WärmeLV	2037
2. Ermittlung der Betriebskosten der Eigenversorgung, § 9 WärmeLV	2038
3. Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung, § 10 WärmeLV	2038
VII. Lösungsansätze zur Kostenneutralität	2039
VIII. Umstellungsankündigung, § 11 WärmeLV	2040
§ 93. Sonstige Sicherheitsverordnungen	2042
I. Mess- und Eichgesetz (MessEG)	2042
1. Einleitung	2042
2. Anzeigepflicht, § 32 MessEG	2042
3. Weitere Pflichten des MessEG	2045
II. Weitere Sicherheitsverordnungen	2046
§ 94. Umwandlungen (Aufteilung in Wohnungseigentum und Mietrecht)	2047
I. Überblick	2048
II. Mietverträge	2048
1. Überblick	2048
2. Eine „Sondereigentumseinheit“, eine Mietsache	2048
3. Mehrere „Sondereigentumseinheiten“, eine Mietsache	2048
4. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum, eine Mietsache	2049
5. Sondernutzungsrecht, Sondereigentum, eine Mietsache	2050
6. Gemeinschaftliches Eigentum, eine Mietsache	2051
7. Miteigentümer als Vermietergemeinschaft	2051
8. Rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin	2052
III. Vorkaufsrechte	2052
1. Überblick	2052
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte nach § 577 BGB	2052
3. Vereinbarte Vorkaufsrechte	2055
4. Vorkaufsrecht der Gemeinden	2056
IV. Kündigungsschutz nach einer Aufteilung in Wohnungseigentum	2056
1. Allgemeines	2056

2. Tatbestandsvoraussetzungen	2056
3. Rechtsfolge	2057
4. „Münchener Modell“ (§ 577a BGB)	2057
5. Öffentlich geförderter Wohnraum	2058
V. Laufende Verträge des „Altvermieters“	2058
1. Problemstellung	2058
2. Schuldübernahme	2058
VI. Genehmigungen	2059
§ 95. DS-GVO/BDSG	2060
I. Einleitung	2060
II. Begriffsbestimmungen	2061
III. Anwendungsbereich der DS-GVO	2062
IV. Rollen im Datenschutz	2062
1. Wohnungseigentümergeinschaft als Verantwortliche	2063
2. Verwalter als Verantwortlicher	2063
3. Verhältnis von Gemeinschaft und Verwalter	2064
4. Beirat als Verantwortlicher	2065
5. Dienstleister	2066
V. Grundsätze der Datenverarbeitung	2067
1. Rechenschaftspflicht	2067
2. Grundsätze gemäß Art. 5 Abs. 1 DS-GVO	2067
VI. Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung	2068
1. Begriffsbestimmungen	2068
2. Daten der Eigentümer	2069
3. Daten der Mieter oder Nutzer der Wohnungen	2071
VII. Pflichten des Verantwortlichen	2072
1. Betroffenenrechte	2072
2. Datenschutzbeauftragter	2073
3. Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten	2074
VIII. Datenschutzverstöße	2074
1. Verletzung des Schutzes personenbezogener Daten	2074
2. Meldepflichten	2075
IX. Haftung und Sanktionen	2075
X. Einzelne Prozesse	2076
1. Einsicht in Verwaltungsunterlagen	2076
2. Heizkostenverordnung	2077
3. Videoüberwachung öffentlicher Bereiche der Anlage	2078
4. Verwalterwechsel	2080
5. Nutzung von Cloud-Diensten	2081
6. Online-Portale	2082
7. Eigentümerversammlung	2082
8. Veräußerungszustimmung	2083
9. Beauftragung von Dienstleistern	2084
10. Zensusgesetz 2022	2085
§ 96. Infektionsschutzgesetz	2086
I. Einleitung	2086
II. Struktur und Einordnung in das ordnungsbehördliche System	2086
1. Struktur	2086
2. Einordnung in das ordnungsbehördliche System	2087
III. Das IfSG im Kontext der Wohnungseigentumsanlage	2088
1. Verhütung übertragbarer Krankheiten	2088
2. Bekämpfung übertragbarer Krankheiten:	2088

3. Schutz des Wassers für den menschlichen Gebrauch	2092
§ 97. Weiterleitung von Signalen §§ 15, 20b UrhG	2095
I. Einführung und Problemaufriss	2095
II. Die „öffentlichen Wiedergabe“ iSd Art. 3 Abs. 1 RL 2001/29/EG und Art. 8 Abs. 2 RL 2006/115/EG im Lichte der Rechtsprechung des EuGH	2096
1. Das Tatbestandsmerkmal einer „Handlung der Wiedergabe“	2096
2. Das Tatbestandsmerkmal der „Öffentlichkeit“ und seine Kriterien	2097
III. Die Weiterleitung von Signalen nach der Ramses-Entscheides des BGH	2099
1. Der Sachverhalt der Ramses-Entscheidung und seine Besonderheiten	2099
2. Die Vereinbarkeit der Ramses-Entscheidung mit der Rechtsprechung des EuGH	2099
3. Die Resonanz des Schrifttums auf die Ramses-Entscheidung	2101
4. Eigene Ansicht: Vereinbarkeit der Ramses-Entscheidung mit den europarechtlichen Vorgaben nach der Rechtsprechung des EuGH	2102
5. Die weitere Rechtsprechungsentwicklung im Anschluss an die Ramses-Entscheidung	2103
IV. Die Übertragbarkeit der Ramses-Entscheidung auf andere Sachverhaltskonstellationen einer Signalweiterleitung	2104
1. Wohnungseigentümergeinschaften jeder Größenordnung	2105
2. Wohnungseigentümergeinschaften mit vermieteten Wohneinheiten	2105
3. Wohnungseigentümergeinschaften mit einzelnen, gewerblich handelnden Wohnungseigentümern	2107
4. Sonderfall: Antennengemeinschaften	2107
V. Fragen der (Rück)Abwicklung in der Vergangenheit geschlossener Verträge über das Recht zur Kabelweitersendung	2109
1. Rechtliche Möglichkeiten einer Rückabwicklung von Verträgen aufgrund höchstrichterlicher Entscheidungen	2109
2. Die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB	2110
VI. Prozessuales	2114
1. Rückabwicklung von abgeschlossenen Verträge über Kabelweitersenderechte	2114
2. Nichtabschluss eines Vertrages über Kabelweitersenderechte in der Vergangenheit	2115
Sachverzeichnis	2117

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG