

Wohnungseigentumsrecht

Schneider / Becker

2. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-75696-2
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.

Schneider/Becker
Wohnungseigentumsrecht für Anfänger

Wohnungseigentumsrecht für Anfänger

von

Prof. Wolfgang Schneider

Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin a.D.

und

Prof. Dr. Matthias Becker

Professor an der Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen
Bad Münstereifel

2., vollständig überarbeitete Auflage

2026



Zitiervorschlag: Schneider/Becker WohnungseigentumsR § ... Rn. ...

beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 75696 2

© 2026 Verlag C.H. Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Medienservice Frauchiger e.K.
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Umschlag: Martina Busch, Grafikdesign
Homburg Saar

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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.

Inhaltsübersicht

Zur 2. Auflage	XXIX
Anstelle eines Vorwortes	XXXI
Literatur	XXXV
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
§ 1. Warum überhaupt Wohnungseigentum?	1
I. Ein (wirklich nur ganz) kurzer historischer Ausflug	1
II. Warum BGB-Recht allein nicht ausreichend ist	5
III. Sachenrechtliche Anforderungen an das neue Rechtsinstitut	14
IV. Unterschiedliche theoretische Ansätze	16
§ 2. Zur Terminologie	19
I. Begriffsbildung	19
II. Abgrenzung	30
§ 3. Zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum (Gegenstand des Sondereigentums)	33
I. Bedeutung der Abgrenzung	33
II. Gemeinschaftseigentum	35
III. Sondereigentum	40
IV. Sachenrechtliche Vereinbarungen zum Gemeinschaftseigentum	45
§ 4. Begründung des Wohnungseigentums	47
I. Begründungsmöglichkeiten und Gesetzessystematik	47
II. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	48
III. Grundbuchmäßige Behandlung	65
IV. Vormerkungen	82
V. Der „werdende Wohnungseigentümer“ im Gründungsstadium	83
VI. Mängel bei der Begründung	89
§ 5. Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums	101
I. Die gesetzliche Regelungshierarchie	102
II. Gesetzlicher Inhalt des Wohnungseigentums	104
III. Rechtsgeschäftlicher Inhalt des Sondereigentums	112
IV. Wohnungseigentumsrechtliche Öffnungsklauseln	122
V. Sondernutzungsrechte	130
VI. Veräußerungsbeschränkung	150
VII. Wohnungseigentumsrechtliche Haftungsklauseln	167
VIII. Bauliche Maßnahmen	169
§ 6. Verfügungen über das Wohnungseigentum	171
I. Vorbemerkungen	171
II. Übertragung des Wohnungseigentums	173
III. Belastung des Wohnungseigentums	179
IV. Veränderungen des Wohnungseigentums	188

§ 7. Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	227
I. Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft	227
II. Besonderheiten	244
§ 8. Verwaltung des Wohnungseigentums	247
I. Grundsätze der Verwaltung	247
II. Die Eigentümerversammlung	250
III. Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer	275
§ 9. Bauliche Veränderungen	293
I. Vorbemerkungen	294
II. Begriff der baulichen Veränderung	296
III. Beschlusserfordernis	302
IV. Anspruch auf bauliche Veränderungen	303
V. Schranken der Mehrheitsmacht	309
VI. Ansprüche gegen unzulässige bauliche Veränderungen	310
VII. Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen	312
§ 10. Wohnungseigentumsverwalter und Verwaltungsbeirat	319
I. Vorbemerkung	320
II. Wohnungseigentumsverwalter	320
III. Verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaften	354
IV. Verwaltungsbeirat	356
§ 11. Das Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft	365
I. Vorbemerkung	365
II. Grundsätze	366
III. Wirtschaftsplan	367
IV. Jahresabrechnung	375
V. Vermögensbericht	390
VI. Musterabrechnung	392
§ 12. Prozessuale und andere Besonderheiten	395
I. Prozessuale Besonderheiten in Wohnungseigentumssachen	395
II. Entziehung des Wohnungseigentums	418
§ 13. Zwangsvollstreckung und Versorgungssperre	425
I. Vorbemerkung	426
II. Einzelzwangsvollstreckung	426
III. Gesamtzwangsvollstreckung	442
IV. Außergerichtliche Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen	448
§ 14. Beendigung des Wohnungseigentums	453
I. Abgrenzung	453
II. Eintritt und Rechtswirkungen der Beendigung	457
III. Grundbuchmäßige Behandlung	460
IV. Sonderfall: Umwandlung von Wohnungseigentum an Doppel- oder Reihenhäusern im Wege der Realteilung	460

Inhaltsübersicht

§ 15. Wohnungs- und Teilerbbaurechte sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	463
I. Wohnungs- und Teilerbbaurechte	463
II. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	469
§ 16. Lösungshinweise zu den Wiederholungsaufgaben und Vertiefungsfragen	473
§ 1 (Historie)	473
§ 2 (Terminologie)	474
§ 3 (Gegenstand des Eigentums)	474
§ 4 (Begründung)	475
§ 5 (Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums)	476
§ 6 (Verfügungen)	477
§ 7 (GdWE)	478
§ 8 (Verwaltung des Wohnungseigentums)	479
§ 9 (Bauliche Veränderungen)	480
§ 10 (Wohnungseigentumsverwalter und Verwaltungsbeirat)	481
§ 11 (Finanzwesen)	482
§ 12 (Prozessuale u.a. Besonderheiten)	484
§ 13 (Zwangsvollstreckung)	485
§ 14 (Beendigung)	487
Anhang	489
1. WEG-Verwaltervertrag	489
2. Musterabrechnung	507
3. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV) .	519
4. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)	523
Sachverzeichnis	527

Inhaltsverzeichnis

§ 1. Warum überhaupt Wohnungseigentum?	1
I. Ein (wirklich nur ganz) kurzer historischer Ausflug	1
1. Notwendigkeit	1
2. Der Rechtsgrundsatz des römischen Rechts	1
3. Das Stockwerkseigentum nach deutschem Recht	2
4. Der Akzessionsgrundsatz des BGB	2
5. Das Schicksal des Stockwerkseigentums in Deutschland	3
II. Warum BGB-Recht allein nicht ausreichend ist	5
1. Die normative Kraft des Faktischen	5
2. Rechtsgemeinschaft als Grundlage	5
a) Bruchteilsgemeinschaft	6
b) Gesamthandsgemeinschaften	7
c) Bruchteilsberechtigung oder gesamthänderische Bindung? ...	8
3. Warum eine Bruchteilsgemeinschaft nach BGB den Anforderun-	
gen gleichwohl nicht genügen kann	9
a) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft der Miteigentümer ...	9
b) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit Gebrauchsverein-	
barung	9
c) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit eingetragener	
Verwaltungs- und Benutzungsregelung	10
d) Gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft mit eingetragener	
Verwaltungs- und Benutzungsregelung sowie eingetragennem	
Auseinandersetzungsausschluss	11
aa) Vorliegen eines wichtigen Grundes	12
bb) Keine Erstreckungswirkung gegenüber Gläubiger	12
cc) Untergangsgefährdung	13
e) Zwischenergebnis	13
III. Sachenrechtliche Anforderungen an das neue Rechtsinstitut	14
1. Verkehrsfähigkeit	14
a) Besonders ausgestaltetes Miteigentum	14
b) Untrennbare Rechtseinheit	15
2. Abgeschlossenheit	15
3. Unauflöslichkeit	15
IV. Unterschiedliche theoretische Ansätze	16
1. Die Auffassung von der Prädominanz des Miteigentums	16
2. Die Auffassung von der dreigliedrigen Einheit des Wohnungs-	
eigentums	17
3. Die Auffassung vom Wohnungseigentum als grundstücks-	
gleichem Recht	17
4. Die gesellschaftsrechtlichen Auffassungen	17

§ 2. Zur Terminologie	19
I. Begriffsbildung	19
1. Wohnungseigentum	19
2. Teileigentum	22
3. Kombiniertes Wohnungs- und Teileigentum	23
4. Gemeinschaftliches Eigentum	25
5. Grundstück	26
6. Sondereigentum	27
7. Raumeigentum	28
II. Abgrenzung	30
1. Unzulässiges Mitsondereigentum	30
2. Zulässiges Nachbareigentum	30
3. Unzulässiges abgesondertes Miteigentum	31
4. Unzulässiges Unterwohnungseigentum	31
§ 3. Zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum (Gegenstand des Sondereigentums)	33
I. Bedeutung der Abgrenzung	33
II. Gemeinschaftseigentum	35
1. Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen	35
2. Zwingendes Gemeinschaftseigentum	35
a) Regelungssystematik	35
b) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind	37
aa) Räume	37
bb) Bestand und Sicherheit des Gebäudes	37
cc) Dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Anlagen und Einrichtungen	38
dd) Veränderung der äußeren Gestaltung	39
III. Sondereigentum	40
1. Sondereigentum an Räumen und Gebäudebestandteilen	40
a) Bestimmte Räume	40
b) Gebäudebestandteile	41
2. Sondereigentum an Grundstücksflächen	42
a) (Selbstständiges) Stellplatzeigentum	43
b) (Unselbstständiges) Annexeigentum	44
IV. Sachenrechtliche Vereinbarungen zum Gemeinschaftseigentum	45
§ 4. Begründung des Wohnungseigentums	47
I. Begründungsmöglichkeiten und Gesetzssystematik	47
II. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	48
1. Vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG)	48
a) Vorhandene Bruchteilsgemeinschaft	48
b) Vorgängige Änderungen in der Zusammensetzung	49
c) Dingliche Einigung	49
d) Grundbucheintragung	50

Inhaltsverzeichnis

2. Teilungserklärung durch den (Allein-)Eigentümer (§ 8 WEG) . . .	52
a) Teilungserklärung	52
b) Bestimmung der Miteigentumsanteile	53
c) Grundbucheintragung	54
3. Gemeinsame Begründungsvoraussetzungen	55
a) Zustimmungen dinglich Berechtigter	55
aa) Das gesamte Grundstück als bisheriger Belastungs- gegenstand	56
bb) Lediglich ein Miteigentumsanteil als bisheriger Belas- tungsgegenstand	58
(1) Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG . .	58
(2) Begründung von Wohnungseigentum gem. § 3 WEG .	58
b) Ein Grundstück im Rechtssinne	59
c) Gebäude	60
d) Miteigentumsanteile und Sondereigentum	60
e) Bestimmung und Abgrenzung des Eigentumsbereiche	61
f) Regelungen zur Gemeinschaftsordnung	62
g) Genehmigungserfordernisse	64
aa) Gerichtliche Genehmigungserfordernisse	64
bb) Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	65
III. Grundbuchmäßige Behandlung	65
1. Formelle Eintragungsvoraussetzungen	65
a) Prüfungskompetenz des Grundbuchgerichts	65
b) Allgemeine Eintragungsvoraussetzungen	66
c) Besondere Eintragungsvoraussetzungen	66
aa) Aufteilungsplan	66
bb) Abgeschlossenheits- und Flächenbescheinigung	71
(1) Abgeschlossenheit (§ 3 Abs. 3 Var. 1 WEG)	71
(2) Maßangaben (§ 3 Abs. 3 Var. 2 WEG)	73
d) Prüfungsaufbau	76
2. Grundbucheintragungen	79
a) Schließung des Grundstücksgrundbuches	79
b) Anlegung separater Wohnungs- u. Teileigentumsgrundbü- cher	80
IV. Vormerkungen	82
1. Erwerbsvormerkung nach Begründung des Wohnungseigentums	82
2. Vormerkung vor Begründung des Wohnungseigentums	82
a) Gesicherter Anspruch	82
b) Bewilligungserfordernis und Belastungsgegenstand	83
V. Der „werdende Wohnungseigentümer“ im Gründungsstadium	83
1. Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft	83
2. Notwendigkeit für ein Vorziehen der WEG-Regelungen bei der Vorratsteilung	84
3. Die Rechtsfigur des werdenden Wohnungseigentümers	84
4. Zuordnung der Rechtspositionen	86
5. Kontinuität der Rechtsstellung	87
6. Erst- und Zweiterwerb	88

Inhaltsverzeichnis

VI. Mängel bei der Begründung	89
1. Bauliche Mängel und Fehler	90
a) Fehlende Fertigstellung des Gebäudes	90
b) Keine Grundbuchunrichtigkeit durch abweichende Bauausführung	91
c) Änderungen der Raumaufteilung im Sondereigentum	91
d) Zusätzliche Räumlichkeiten	91
e) Errichtung an anderer Stelle	91
f) Baulicher Übergriﬀ auf fremdes Eigentum	92
2. (Verfahrens-)rechtliche Mängel und Fehler	93
a) Nichtigkeit der Aufteilung nach allgemeinen Regeln	93
b) Unrichtige Angabe der Miteigentumsanteile	94
c) Unterbliebene Zuordnung zum Sondereigentum	94
d) Fehlerhafte Zuordnung zum Sondereigentum	95
e) Fehlende Kennzeichnung von Sondereigentum	95
f) Widersprüchliche Angaben zum Gegenstand des Sondereigentums	96
g) Unrichtige Angabe der Zweckbestimmung	96
h) Widersprüchliche Zweckbestimmungen	97
i) Fehlerhafte Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	97
j) Fehlender Aufteilungsplan	98
k) Widersprüchliche Angaben in den Anlagen zur Eintragungsbewilligung	98
l) Fehlende oder nachträglich wegfallende Abgeschlossenheit ..	98
§ 5. Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums	101
I. Die gesetzliche Regelungshierarchie	102
II. Gesetzlicher Inhalt des Wohnungseigentums	104
1. Rechte der Wohnungseigentümer	104
a) Rechte aus dem Sondereigentum	104
b) Rechte aus dem Miteigentum	105
2. Pflichten der Wohnungseigentümer	106
a) Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft	106
aa) Einhalten von Gesetzen, Vereinbarungen und Beschlüssen	106
bb) Dulden von Einwirkungen	107
b) Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander	108
aa) Beeinträchtungsverbot hinsichtlich fremden Sondereigentums	108
bb) Dulden von Einwirkungen	109
c) Ausgleichsanspruch	110
III. Rechtsgeschäftlicher Inhalt des Sondereigentums	112
1. Vorüberlegungen	112
2. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	112
a) Zustandekommen von Vereinbarungen	112
b) Inhalt von Vereinbarungen	113

Inhaltsverzeichnis

c)	Drittwirkung einer Vereinbarung	114
aa)	Wohnungseigentümer	114
bb)	Dinglich Berechtigte	115
d)	Fehlerfolgen	115
e)	Grundbucheintragung	116
3.	Beschlüsse der Wohnungseigentümer	117
a)	Abgrenzung Vereinbarung und Beschluss	117
b)	Zustandekommen von Beschlüssen	118
c)	Drittwirkungen eines Beschlusses	119
d)	Fehlerfolgen	119
e)	Grundbucheintragung	120
IV.	Wohnungseigentumsrechtliche Öffnungsklauseln	122
1.	Rechtsgeschäftliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel	122
a)	Inhalt einer Öffnungsklausel	122
b)	Materielle und formelle Voraussetzungen	123
c)	Mitwirkung Drittberechtigter	124
d)	Einordnung der zugelassenen Mehrheitsentscheidung	124
e)	Eintragungsfähigkeit einer Mehrheitsentscheidung	125
f)	Eintragsverfahren für den Mehrheitsbeschluss beim Grundbuchgericht	126
aa)	Antragstellung	126
bb)	Eintragungsgrundlage	127
cc)	Prüfungsumfang	127
dd)	Übergangsrecht	128
g)	Materiell-rechtliche Anforderungen	128
2.	Gesetzliche Öffnungsklauseln	129
V.	Sondernutzungsrechte	130
1.	Begriff und Rechtsnatur	130
2.	Gegenstand von Sondernutzungsrechten	132
3.	Inhaltliche Ausgestaltung von Sondernutzungsrechten	132
a)	Nutzungsumfang	132
b)	Schranken der Nutzungsbefugnis	133
c)	Bedingungen und Befristungen	133
d)	Unterhaltungs- und Kostentragungspflicht	134
e)	Abgrenzung	134
4.	Begründung von Sondernutzungsrechten	135
a)	Allgemeine Anforderungen	135
b)	Anforderungen an die Verdinglichung	135
c)	Bestimmtheitsgrundsatz	137
d)	Grundbucheintragung	138
e)	Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten	139
aa)	Gestreckte Begründung durch vorbehaltene Zuordnung von Sondernutzungsrechten	140
bb)	Gestreckte Begründung durch aufschiebend bedingte Zuordnung von Sondernutzungsrechten	140
f)	Nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	141
5.	Berechtigter	142
6.	Übertragung von Sondernutzungsrechten	143
a)	Übertragung schuldrechtlicher Sondernutzungsrechte	143

Inhaltsverzeichnis

b)	Übertragung verdinglichter Sondernutzungsrechte	144
aa)	Übertragung eines Wohnungseigentums mit dem zuge- ordneten Sondernutzungsrecht	144
bb)	Isolierte Übertragung eines Sondernutzungsrechts	144
c)	Gutgläubiger Erwerb	144
7.	Belastung von Sondernutzungsrechten	145
8.	Änderungen von Sondernutzungsrechten	146
a)	Grundsätze	146
b)	Exemplarische Veränderungen bei Sondernutzungsrechten . .	147
aa)	Veränderungen des räumlichen Ausübungsbereichs	147
bb)	Inhaltliche Veränderungen	147
9.	Aufhebung und Löschung von Sondernutzungsrechten	148
VI.	Veräußerungsbeschränkung	150
1.	Sinn und Zweck	150
2.	Begründung der Veräußerungsbeschränkung	150
a)	Vereinbarung	150
b)	Eintragung in das Grundbuch	151
aa)	Notwendigkeit der Eintragung	151
bb)	Art und Umfang der Eintragung	152
c)	Zustimmungen Dritter	154
3.	Veräußerung	155
a)	Veräußerungsbegriff	155
b)	Typische Veräußerungsfälle	156
c)	Keine Veräußerungsfälle	156
d)	Beschränkung und Erweiterung des Anwendungsbereichs . .	157
aa)	Beschränkung des Anwendungsbereichs	157
bb)	Erweiterung des Anwendungsbereichs	158
4.	Zustimmungsberechtigung	159
a)	Wohnungseigentümer und Dritte	159
b)	Wohnungseigentumsverwalter	159
5.	Erteilung, Widerruf und Wegfall der Zustimmung	160
a)	Systematische Einordnung	160
aa)	Zustimmungserfordernis als Verfügungsbeschränkung . .	160
bb)	Zustimmungserfordernis als inhaltsbestimmende Aus- gestaltung des Sondereigentums	161
b)	Wirkung einer erteilten Zustimmung	161
6.	Verweigerung der Zustimmung	162
7.	Nachweis der Zustimmung	164
8.	Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung	165
a)	Grundsatz	165
b)	Mehrheitsbeschluss	165
c)	Grundbuchberichtigung	166
d)	Rückgängigmachung der Aufhebung	167
VII.	Wohnungseigentumsrechtliche Haftungsklauseln	167
1.	Vereinbarung einer Haftungsklausel	167
2.	Grundbucheintragung einer Haftungsklausel	168
3.	Übergangsrecht	168

VIII. Bauliche Maßnahmen	169
1. Anwendungsbereich und rechtliche Einordnung	169
2. Vereinbarung baulicher Veränderungen	169
§ 6. Verfügungen über das Wohnungseigentum	171
I. Vorbemerkungen	171
1. Verfügungen	171
2. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	172
II. Übertragung des Wohnungseigentums	173
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen einer Übertragung	173
2. Formell-rechtliche Voraussetzungen einer Übertragung	174
3. Das kausale Rechtsverhältnis	175
a) Erwerb von einem Wohnungseigentümer	175
b) Erwerb von einem Bauträger	175
aa) Bauträgervertrag	176
bb) Vergütung	176
cc) Abnahme	176
dd) Mängelrechte	177
III. Belastung des Wohnungseigentums	179
1. Grundsätze	179
a) Materiell-rechtliche Voraussetzungen einer Belastung	179
2. Formell-rechtliche Voraussetzungen einer Belastung	179
3. Gesetzlich zulässige Bruchteilsbelastungen	180
a) Nießbrauchsrechte	180
b) Vorkaufsrechte	181
c) Reallasten	181
d) Grundpfandrechte	182
e) Vormerkungen	183
4. Ausnahmsweise zulässige Einzelbelastungen	184
a) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	184
b) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	186
5. Notwendige Gesamtbelastungen aller Wohnungseigentumsrechte	187
IV. Veränderungen des Wohnungseigentums	188
1. Vorbemerkung	188
2. Veränderungen durch den aufteilenden Eigentümer	188
a) Grundsatz	188
b) Mitwirkung dinglich Berechtigter	189
c) Entbehrlichkeit von Drittzustimmungen	189
aa) Verdinglichte Ermächtigungen	190
bb) Änderungsvollmachten	190
d) Bescheinigungen	191
3. Änderungen bei bestehender Eigentümergemeinschaft	192
a) Grundsätze	192
b) Veränderungen der Miteigentumsanteile in Größe und Anzahl	193
aa) Isolierte Veränderung der Miteigentumsanteile	193
bb) Rechtliche Zusammenlegungen von Wohnungseigentum	196

Inhaltsverzeichnis

(1) Vereinigung mehrerer Wohnungseigentumseinheiten .	196
(2) Bestandteilszuschreibung	200
(3) Vereinigungsähnliche Grundbucheintragungen	201
c) Veränderungen am aufgeteilten Grundstück	203
aa) Veräußerung einer Grundstücksteilfläche	203
(1) Vorüberlegungen	203
(2) Die Veräußerung einer unbebauten Grundstücksteilfläche und einer Grundstücksteilfläche mit Räumlichkeiten im Gemeinschaftseigentum	203
(3) Die Veräußerung einer Grundstücksteilfläche mit Räumlichkeiten im Sondereigentum	204
bb) Hinzuerwerb einer Grundstücksfläche	206
d) Gegenständliche Veränderungen des Gemeinschafts- oder Sondereigentums	209
aa) Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	209
bb) Unterteilung von Wohnungseigentum	212
cc) Isolierte Veränderungen des Sondereigentums	216
(1) Aufhebung von Sondereigentum	216
(2) Abspaltung von Sondereigentum	216
(3) Tausch von Sondereigentum	218
(4) Isolierte Veränderungen beim Annexeigentum	218
e) Inhaltliche Veränderungen des Sondereigentums	219
aa) Grundsätze	219
bb) Exemplarische Inhaltsänderungen	222
(1) Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	222
(2) Änderung einer vereinbarten Kosten- und Lastentragungspflicht	224
cc) Weitere Inhaltsänderungen	225
§ 7. Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	227
I. Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft	227
1. Grundsatz	227
2. (Teil-)Rechtsfähigkeit	228
a) Rechtsgrundlage	228
b) Begriffsbildung und Rechtsnatur	228
c) Sinn und Zweck	229
d) Beginn der Rechtsfähigkeit	230
e) Ende der Rechtsfähigkeit	231
3. Ausübungsbereiche	231
a) Ausübung im eigenen Namen	231
aa) Grundsatz	231
bb) Der rechtsfähige Verband als Inhaber dinglicher Rechte..	234
(1) Gläubiger von Grundpfandrechten	234
(2) Berechtigter einer Dienstbarkeit.	235
(3) Berechtigter eines Vorkaufsrechts	236
(4) Berechtigter einer Reallast	236
(5) Eigentümer eines Grundstücks	236

Inhaltsverzeichnis

(6) Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums- rechts	237
(7) Grundbuchverfahren	238
b) Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft	240
aa) Grundsatz	240
bb) Grenzen der Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis . .	241
cc) Arten der Rechtsausübung	242
(1) Ausübung von Rechten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	242
(2) Wahrnehmung von Pflichten aus dem gemeinschaft- lichen Eigentum	243
(3) Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheit- liche Rechtsverfolgung erfordern	243
II. Besonderheiten	244
1. Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft	244
2. Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen	244
§ 8. Verwaltung des Wohnungseigentums	247
I. Grundsätze der Verwaltung	247
1. Organisation der Verwaltung	247
2. Der Verwaltungsbegriff	248
3. Gegenstand der Verwaltung	249
II. Die Eigentümerversammlung	250
1. 1. Bedeutung der Eigentümerversammlung	250
2. Einberufung der Eigentümerversammlung	250
a) Zur Einberufung befugte Personen	250
aa) WEG-Verwalter	250
bb) Verwaltungsbeirat	251
cc) Einzelne Wohnungseigentümer	251
dd) Änderungen der Einberufung	252
b) Einzuladende Personen	252
aa) Wohnungseigentümer	252
bb) Werdende Wohnungseigentümer	253
cc) Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Vertreter	253
dd) Parteien kraft Amtes	254
ee) Funktionsträger	255
ff) Dinglich Berechtigte	255
gg) Einladungsmangel	255
c) Einberufungsfrist	255
d) Form und Inhalt der Einladung	256
e) Zeit und Ort der Eigentümerversammlung	256
f) Verzicht auf Einhaltung	257
3. Erzwingung einer Eigentümerversammlung	258
a) Einberufung auf Verlangen einer Minderheit	258
b) Einberufung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung . .	258
4. Teilnahme an der Eigentümerversammlung	259
a) Grundsätze	259
b) Teilnahmeberechtigte Personen	259

Inhaltsverzeichnis

c) Besonderheiten	259
aa) Bevollmächtigte	259
bb) Beistände	261
5. Stimmrecht in der Eigentümerversammlung	262
a) Inhaber des Stimmrechts	262
aa) Grundsatz	262
bb) Besonderheiten	262
(1) Gemeinschaftliches Eigentum	262
(2) Mehrfachberechtigungen	262
(3) Werdender Wohnungseigentümer	263
(4) Stimmrechtsvollmachten	263
b) Ausschluss des Stimmrechts	263
aa) Grundsatz	263
bb) Stimmrechtsausschluss aufgrund Interessenkollision	264
cc) Stimmrechtsausschluss aufgrund Entziehungsurteils	265
dd) Stimmrechtsausschluss aufgrund Majorisierung	265
ee) Stimmrechtsausschluss aufgrund gegenständlicher Betroffenheit?	266
6. Durchführung der Eigentümerversammlung	267
a) Versammlungsleitung	267
b) Geschäftsordnung	267
c) Ablauf	267
d) Beschlussfähigkeit	268
e) Neue Formate der Eigentümerversammlung	268
7. Wiederholung der Eigentümerversammlung	268
8. Niederschrift über die Eigentümerversammlung	268
a) Aufnahme einer Niederschrift	268
aa) Sinn und Zweck	268
bb) Ersteller der Niederschrift	269
cc) Unterschriften	269
dd) Inhalt	270
ee) Form der Niederschrift	271
ff) Erstellungsfrist	271
gg) Übersendung der Niederschrift	272
hh) Niederschrift als Wirksamkeitserfordernis für Beschlüsse	272
b) Nachweisführung mittels Niederschrift	272
aa) Beweiskraft	272
bb) Nachweisführung im Grundbuchverfahren	273
9. Beschluss-Sammlung	274
a) Inhalt der Beschluss-Sammlung	274
b) Verhältnis Beschluss-Sammlung – Niederschrift	274
c) Abdingbarkeit	275
III. Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer	275
1. Grundsätze	275
2. Anforderungen an eine wirksame Beschlussfassung	276
a) Regelungswille	276
b) Formelle Ordnungsmäßigkeit	276
c) Materielle Ordnungsmäßigkeit	277
aa) Verwaltungshandeln	277

bb) Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	278
cc) Gesetzliche Beispiele ordnungsmäßiger Verwaltung	278
dd) Durchsetzung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung	278
3. Entstehungsvoraussetzungen für einen Beschluss	279
a) Antragstellung	279
b) Ort der Beschlussfassung	279
c) Abstimmungsverfahren	280
d) Stimmenmehrheit	280
aa) Mehrheitsfindung	280
bb) Bestimmung der Mehrheit	281
cc) Auszählungsverfahren	281
dd) Unwirksamkeit, Anfechtung und Widerruf einer abgegebenen Stimme	282
e) Verkündung des Beschlussergebnisses	283
4. Auslegung eines Beschlusses	283
5. Nicht- und Negativbeschlüsse	284
a) Nichtbeschluss	284
b) Negativbeschluss	284
6. Zweitbeschlüsse	285
a) Inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse	285
b) Abändernde und ergänzende Zweitbeschlüsse	285
7. Einstimmige und allstimmige Beschlüsse	286
a) Einstimmige Beschlüsse	286
b) Allstimmige Beschlüsse	286
aa) Voraussetzung und Abgrenzung	286
bb) Beschlussfassung in Textform	287
8. Fehlerhafte Beschlüsse	289
a) Grundsatz	289
b) Nichtige Beschlüsse	289
c) Anfechtbare Beschlüsse	291
d) Unbestimmte Beschlüsse	291
§ 9. Bauliche Veränderungen	293
I. Vorbemerkungen	294
1. Regelungssystematik	294
2. Praktische Bedeutung	296
II. Begriff der baulichen Veränderung	296
1. Merkmale baulicher Veränderungen	296
2. Maßnahmen nach Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft	297
3. Auf Dauer angelegte Maßnahmen	297
4. Gegenständliche Umgestaltung	298
5. Betroffenes Gemeinschaftseigentum	299
6. Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen	299
7. Abgrenzung zur erstmaligen Herstellung	301
III. Beschlusserfordernis	302
1. Notwendigkeit einer Beschlussfassung	302
2. Gegenstand der Beschlussfassung	302

Inhaltsverzeichnis

3. Inhaltliche Bestimmtheit	303
IV. Anspruch auf bauliche Veränderungen	303
1. Privilegierte bauliche Veränderungen	303
a) Maßnahmen zur Barrierereduzierung (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG)	304
b) Elektromobilität (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG)	305
c) Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 WEG)	305
d) Anschluss an Telekommunikationsnetze (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WEG)	306
e) Steckersolargeräte (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG)	306
2. Einverständnis beeinträchtigter Wohnungseigentümer	307
a) Relevante Rechtsbeeinträchtigung	307
b) Einverständnis	308
3. Durchsetzung der Ansprüche	308
V. Schranken der Mehrheitsmacht	309
1. Grundlegende Umgestaltung	309
2. Unbillige Benachteiligung	310
VI. Ansprüche gegen unzulässige bauliche Veränderungen	310
1. Beseitigungsanspruch	310
a) Aktivlegitimation	311
b) Passivlegitimation	311
2. Unterlassungsanspruch	312
3. Verjährung	312
VII. Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen	312
1. Gesetzliche Kostentragungspflicht	313
a) Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers	313
b) Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer	313
aa) Qualifizierte Mehrheit	314
bb) Amortisation	314
c) Kostentragungspflicht der beschließenden Wohnungseigentümer	314
2. Nutzungsrecht	315
3. Anspruch auf Gestattung der Nutzung	315
4. Abweichende Vereinbarungen und Beschlüsse	316
§ 10. Wohnungseigentumsverwalter und Verwaltungsbeirat	319
I. Vorbemerkung	320
II. Wohnungseigentumsverwalter	320
1. Grundsätze	320
a) Bedeutung des Verwalters	320
b) Funktionszuordnung	321
c) Keine Registereintragung des Wohnungseigentumsverwalters	322
d) Sondereigentumsverwaltung	323
2. Person des Wohnungseigentumsverwalters	323
a) Einheitlichkeit der Verwaltung	323
b) Natürliche Person	323
c) Juristische Person und Personengesellschaft	324
d) Übergang der Verwalterstellung	325

Inhaltsverzeichnis

e)	Qualifikationsanforderungen	326
3.	Bestellung und Anstellung des Wohnungseigentumsverwalters ..	327
a)	Trennungstheorie	327
b)	Bestellung des Wohnungseigentumsverwalters	328
aa)	Bestellung durch Mehrheitsbeschluss	328
bb)	Bestellung in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung)	330
cc)	Bestellungsdauer	331
dd)	Wiederholte Bestellung des Verwalters	332
ee)	Rückwirkende Bestellung	333
ff)	Anfechtung der Verwalterbestellung	333
c)	Anstellung des Wohnungseigentumsverwalters	334
aa)	Rechtsnatur und Zustandekommen des Verwaltervertrages	334
bb)	Inhalt des Verwaltervertrages	337
	(1) Mindestinhalt	337
	(2) Vertragsdauer	337
	(3) Verwaltervergütung	337
	(4) Inhaltskontrolle	338
cc)	Anfechtung	339
4.	Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentumsverwalters ..	340
a)	Regelungsstruktur	340
b)	Aufgaben und Befugnisse gem. § 27 Abs. 1 WEG	342
aa)	Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG	342
bb)	Dringliche Maßnahmen gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG	343
c)	Einzelne Aufgaben und Befugnisse	344
aa)	Durchführung von Beschlüssen	344
bb)	Durchführung der Hausordnung	344
cc)	Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	345
dd)	Anforderung von Zahlungen	346
ee)	Bewirken und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen	346
ff)	Verwaltung eingenommener Gelder	347
d)	Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft	348
aa)	Unbeschränkte Vertretungsmacht	349
bb)	Missbrauch der Vertretungsmacht	349
cc)	Inschlagsgeschäfte des Verwalters	350
dd)	Vertretung ohne Vertretungsmacht	350
5.	Beendigung der Verwalterstellung	351
a)	Grundsatz	351
b)	Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters	351
c)	Beendigung des Verwaltervertrages	352
aa)	Vertragsende gem. § 26 Abs. 3 S. 2 WEG	352
bb)	Befristung und auflösende Bedingung	352
cc)	Kündigung des Verwaltervertrages	353
d)	Amtsniederlegung	353
e)	Pflichten nach Beendigung des Verwaltervertrages	353
6.	Mustervertrag	354

Inhaltsverzeichnis

III. Verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaften	354
1. Notverwaltung	354
2. Gesamtvertretung durch die Wohnungseigentümer	355
3. Ermächtigung eines Wohnungseigentümers	355
IV. Verwaltungsbeirat	356
1. Bedeutung des Verwaltungsbeirats	356
2. Einrichtung eines Verwaltungsbeirats	356
a) Einrichtungsermessen	356
b) Zusammensetzung	357
aa) Mitglieder	357
bb) Organisation des Verwaltungsbeirats	358
3. Bestellung und Anstellung des Verwaltungsbeirats	358
a) Grundsatz	358
b) Bestellung des Verwaltungsbeirats	359
c) Anstellung des Verwaltungsbeirats	360
4. Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats	360
a) Unterstützung des Wohnungseigentumsverwalters	360
b) Prüfungsaufgaben	360
c) Einberufungs- und Unterzeichnungsaufgaben	361
d) Erweiterung der Aufgaben und Befugnisse	362
5. Beendigung der Rechtsstellung eines Verwaltungsbeirats	362
a) Beendigung des Bestellungsverhältnisses	362
aa) Abberufung des Verwaltungsbeirats durch die Wohnungseigentümer	362
bb) Amtsniederlegung des Verwaltungsbeirats	362
cc) Ausscheiden des Verwaltungsbeirats aus der Eigentümergeinschaft	363
b) Beendigung des Anstellungsverhältnisses	363
6. Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats	363
§ 11. Das Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft	365
I. Vorbemerkung	365
II. Grundsätze	366
1. Sinn und Zweck	366
2. Abdingbarkeit	366
3. Untergemeinschaften	367
III. Wirtschaftsplan	367
1. Aufstellung des Wirtschaftsplans	367
2. Inhalt des Wirtschaftsplans	368
a) Grundsätze	368
b) Gesamtwirtschaftsplan	369
aa) Einnahmen	369
bb) Ausgaben	370
c) Einzelwirtschaftspläne	370
d) Vorschüsse zu den Rücklagen	371
3. Wirkungen des Beschlusses über Vorschüsse	371
4. Gerichtliche Anfechtung	373
5. Sonderumlage	374

IV. Jahresabrechnung	375
1. Aufstellung der Jahresabrechnung	375
2. Inhalt der Jahresabrechnung	377
a) Grundsätze	377
b) Gesamtabrechnung	378
aa) Einnahmen	378
bb) Ausgaben	379
cc) Abrechnung von Sonderumlagen	381
dd) Inkongruenz mit mietrechtlichen Vorgaben	382
c) Einzelabrechnungen	382
d) Erhaltungsrücklage	383
e) Gegenstand des Beschlusses	384
f) Verhältnis der Zahlungspflichten zueinander	385
g) Gläubiger und Schuldner	386
3. Abänderung des Beschlusses	388
a) Gerichtliche Anfechtung	388
b) Ergänzungsanspruch	389
c) Zweitbeschluss	390
d) Nichtigkeit	390
V. Vermögensbericht	390
1. Zweck des Berichts	391
2. Erstellung des Berichts	391
3. Inhalt des Berichts	391
a) Stand der Rücklagen	391
b) Angaben zum Gemeinschaftsvermögen	392
4. Fehlerhafter Vermögensbericht	392
VI. Musterabrechnung	392
§ 12. Prozessuale und andere Besonderheiten	395
I. Prozessuale Besonderheiten in Wohnungseigentumssachen	395
1. Vorbemerkungen	395
2. Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümergeinschaft	396
a) Rechtsfähigkeit	396
b) Parteifähigkeit	396
c) Prozessfähigkeit	396
d) Prozessführungsbefugnis	396
3. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen	397
a) Schlichtungsverfahren	397
b) Schiedsvereinbarungen	397
4. Rechtsschutzbedürfnis in Wohnungseigentumssachen	398
5. Zuständigkeiten	398
a) Sachliche Zuständigkeit in WEG-Verfahren	398
b) Örtliche Zuständigkeit in WEG-Verfahren	399
c) Funktionelle Zuständigkeit in WEG-Verfahren	399
6. Wohnungseigentumsverfahren gem. § 43 Abs. 2 WEG	400
a) Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	400
b) Streitigkeiten zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft und Wohnungseigentümern (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	401

Inhaltsverzeichnis

c) Streitigkeiten mit dem Wohnungseigentumsverwalter (§ 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	402
d) Beschlussklagen gem. § 44 WEG (§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG) . . .	403
e) Abgrenzung zu Klagen Dritter	403
7. Klageerhebung in Wohnungseigentumssachen	404
a) Allgemeine Voraussetzungen	404
b) Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft	404
c) Zustellung der Klage an die Wohnungseigentümergeinschaft	404
8. Klagearten in Wohnungseigentumssachen	405
9. Beschlussklagen	406
a) Begriff	406
b) Nichtigkeit und Anfechtbarkeit	407
c) Prozessverbindung	408
d) Parteien im Beschlussmängelprozess	408
aa) Kläger	408
bb) Beklagte	409
e) Klageerhebungs- und -begründungsfristen	410
aa) Gemeinsame Grundsätze	410
bb) Anfechtungsfrist	410
cc) Klagebegründungsfrist	411
f) Entscheidung	412
g) Wirkung gegenüber Wohnungseigentumsverwalter	413
h) Beschlussersetzungsklage	414
10. Kostentragung und -erstattung	415
a) Kostentragung	415
b) Kostenerstattung	416
11. Rechtsmittel	416
a) Berufung	416
aa) Binnenstreitigkeiten (§ 43 Abs. 2 WEG)	417
bb) Außenstreitigkeiten	418
b) Revision	418
II. Entziehung des Wohnungseigentums	418
1. Sinn und Zweck	418
2. Entziehungsvoraussetzungen	419
a) Regelbeispiel	419
b) Generalklausel	420
c) Abmahnung	421
3. Vorgerichtliches Verfahren	422
4. Gerichtliche Geltendmachung des Entziehungsanspruchs	422
5. Vollstreckung des Entziehungsurteils	423
§ 13. Zwangsvollstreckung und Versorgungssperre	425
I. Vorbemerkung	426
II. Einzelzwangsvollstreckung	426
1. Grundsätze	426
a) Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung	426
b) Wohnungseigentum als Gegenstand der Zwangsvollstreckung	427

Inhaltsverzeichnis

c) Grundsätze der Zwangsvollstreckung	428
2. Zwangsversteigerung	429
a) Grundsätze	429
aa) Regelungssystematik	429
bb) Stellung des Gläubigers	429
cc) Art des Anspruchs	430
dd) Rangklassen	430
b) Besonderheiten bei der Zwangsversteigerung wegen Hausgeldansprüchen	431
aa) Gegenstand des Hausgeldprivilegs	431
bb) Umfang des Hausgeldprivilegs	432
cc) Besonderheiten bei der privilegierten Anmeldung von Hausgeldansprüchen	434
c) Besonderheiten bei der Zwangsversteigerung wegen wohn- ungseigentumsrechtlicher Entziehungsansprüche	435
3. Zwangsverwaltung	436
a) Grundsätze	436
aa) Regelungssystematik	436
bb) Verfahrensziel	437
cc) Stellung des Gläubigers	437
dd) Rangklassen	437
b) Besonderheiten bei der Zwangsverwaltung wegen Hausgeld- ansprüchen	438
aa) Einordnung laufender Hausgeldansprüche	438
bb) Umfang der Hausgeldansprüche als Ausgaben der Ver- waltung	439
4. Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung des Gläubigers	440
a) Entstehen	440
b) Durchsetzung	440
c) Besonderheiten bei Hausgeldansprüchen	441
III. Gesamtwangsvollstreckung	442
1. Grundsätze	442
2. Eröffnung des InsO-Verfahrens als Zäsur	442
a) Insolvenzgläubiger	442
b) Massegläubiger	443
3. Wohnungseigentumsrechtliche Hausgeldansprüche in der Insol- venz des Wohnungseigentümers	443
a) Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft als Insol- venzgläubiger	443
b) Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft als Masse- gläubiger	444
c) Die Rechtsstellung des Verbandes Wohnungseigentümerge- meinschaft bei der freihändigen Verwertung des Wohnungs- eigentums	446
aa) Keine dingliche Haftung des Erwerbers	446
bb) Schicksal des Absonderungsrechts im Veräußerungsfall	446
d) Die Rechtsstellung des Verbandes Wohnungseigentümerge- meinschaft nach der Freigabe des Wohnungseigentums	447

IV. Außergerichtliche Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen	448
1. Versorgungssperre gegen Wohnungseigentümer	448
a) Rechtsgrundlage	448
b) Voraussetzungen	449
c) Durchsetzung der Versorgungssperre	450
2. Versorgungssperre bei besonderen Nutzungsverhältnissen	450
a) Dingliches Wohn(ungs)recht	450
b) Zwangsverwaltung	450
c) Mieter	451
§ 14. Beendigung des Wohnungseigentums	453
I. Abgrenzung	453
1. Keine Beendigungstatbestände	453
a) Gegenstandslosigkeit des Sondereigentums	453
b) Verzicht auf ein Wohnungseigentum	454
c) Entziehung eines Wohnungseigentums	455
d) Aufhebung einer Wohnungseigentumseinheit	455
e) Erwerb durch den Verband Wohnungseigentümergeinschaft	456
2. Beendigungstatbestände	456
a) Beendigung durch Aufhebung aller Sondereigentumsrechte	456
b) Beendigung durch Gegenstandslosigkeit des Sondereigentums	457
c) Beendigung durch Vereinigung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte in einer Person	457
II. Eintritt und Rechtswirkungen der Beendigung	457
1. Zeitpunkt des Erlöschens der Sondereigentumsrechte	457
2. Grundstückseigentum	458
3. Beendigung der wohnungseigentumsrechtlichen Sonderbeziehung	458
4. Dingliche Rechte	459
III. Grundbuchmäßige Behandlung	460
1. Gemeinsame Eintragungsvoraussetzungen	460
2. Grundbucheintragungen	460
IV. Sonderfall: Umwandlung von Wohnungseigentum an Doppel- oder Reihenhäusern im Wege der Realteilung	460
§ 15. Wohnungs- und Teilerbbaurechte sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	463
I. Wohnungs- und Teilerbbaurechte	463
1. Das Erbbaurecht als Rechtsgrundlage	463
2. Wohnungs- und Teilerbbaurechte	464
3. Begründungsarten	465
a) Vertragliche Einräumung des Sondereigentums	465
b) Aufteilung des Erbbaurechts	465
4. Grundbuchmäßige Behandlung	466
a) Buchungssituation vor der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten	466

Inhaltsverzeichnis

b) Folgen der Begründung von Wohnungs- und Teilerbbau- rechten	466
5. Unterschiedliche Rechtskreise	468
II. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	469
1. Die gesetzliche Konzeption	469
2. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte	470
3. Begründung eines Dauerwohnrechts	470
4. Grundbuchmäßige Behandlung	471
5. Abgrenzung	471
§ 16. Lösungshinweise zu den Wiederholungsaufgaben und Vertiefungs- fragen	473
§ 1 (Historie)	473
§ 2 (Terminologie)	474
§ 3 (Gegenstand des Eigentums)	474
§ 4 (Begründung)	475
§ 5 (Gesetzlicher und rechtsgeschäftlicher Inhalt des Eigentums)	476
§ 6 (Verfügungen)	477
§ 7 (GdWE)	478
§ 8 (Verwaltung des Wohnungseigentums)	479
§ 9 (Bauliche Veränderungen)	480
§ 10 (Wohnungseigentumsverwalter und Verwaltungsbeirat)	481
§ 11 (Finanzwesen)	482
§ 12 (Prozessuale u.a. Besonderheiten)	484
§ 13 (Zwangsvollstreckung)	485
§ 14 (Beendigung)	487
Anhang	489
1. WEG-Verwaltervertrag	489
2. Musterabrechnung	507
3. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV) .	519
4. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheini- gungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)	523
Sachverzeichnis	527

Zur 2. Auflage

Seit dem Erscheinen der ersten Auflage sind nunmehr fast neun Jahre vergangen. In der Zwischenzeit hat der Gesetzgeber uns u.a. im Jahre 2020 das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) beschert. Diese Novelle hat zahlreiche und grundlegende Änderungen zur Folge gehabt, die eine umfassende Neubearbeitung des Lernbuchs erforderlich gemacht haben. Mit der Neuauflage hat zugleich Matthias Becker als langjähriger Freund und Mitautor Teile der Bearbeitung übernommen.

Wir bedanken uns bei unserem Lektor Dr. Christian Rosner, der diese neue Auflage immer wieder angeschoben hat.

Für Anregungen und Hinweise sind wir stets dankbar.

Bad Münstereifel/Dinslaken, im Mai 2026

*Matthias Becker
Wolfgang Schneider*

Anstelle eines Vorwortes

Einerseits ...

... verbinden Generationen von Studenten unterschiedlicher (Fach-) Hochschulen mit der Rechtsmaterie „Wohnungseigentumsrecht“ ein gewisses Unbehagen. Vorlesungen, Übungen und häusliche Studien haben sich unter dem allseits herrschenden Zeitdruck stets an einem Fundus zig hundertfacher Gerichtsentscheidungen und zahlreicher sich mit schöner Regelmäßigkeit widersprechender Literaturmeinungen abzuarbeiten.¹

Das im Wohnungseigentumsrecht typische Gemengelage notwendiger sachenrechtlicher Strukturen mit gemeinschaftsrechtlichen Ausprägungen ist dem nach klaren Strukturen suchenden Juristen suspekt. Schrifttum lässt sich für den Anfänger nur mühsam finden. Der „rote Faden“ bleibt leider viel zu oft verborgen. In Klausuren zeigt sich dementsprechend bisweilen eine gewisse Orientierungslosigkeit angesichts der Vielschichtigkeit des Rechtsinstituts. Für Einige bleibt das Wohnungseigentumsrecht deshalb ein fortdauerndes Mysterium, dessen Anforderungen man sich am Liebsten entziehen möchte.

Selbst der Bundesgerichtshof zollte dieser besonderen Eigentumsform den gebührenden Respekt, als er bereits im Jahre 1980 von „so komplizierten Gebilden wie Wohnungseigentümergeinschaften“ sprach.² Diese „Gebilde“ sind seither sicherlich nicht einfacher geworden.

Andererseits ...

... wird die Anzahl der in Deutschland vorhandenen Eigentumswohnungen entgegen allen früheren Annahmen³ mit dem Stichtag 9.5.2011 auf rd. 9,3 Mio⁴ ermittelt. „Die Anzahl der Eigentumswohnungen (macht) heute einen Anteil von knapp 25 % (!) an den gesamten 25,9 Mio Haus- und Grundbesitzeigentümern (...) in privater Hand aus. Anders berechnet: Etwa 16 % aller Wohnungen in Deutschland sind danach Eigentumswohnungen.“⁵ Und der Trend zeigt weiter deutlich nach oben.⁶

¹ In kaum einem Rechtsgebiet ist die berühmte „aA“ so verbreitet wie im WEG.

² BGHZ 78, 166 = NJW 1981, 282.

³ *Kott/Behrens* Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte in Statistisches Bundesamt (Hrsg.), *Wirtschaft und Statistik* Heft 10/2009, S. 999, 1003 ff. gingen noch von ca. 6,4 Mio Eigentumswohnungen aus.

⁴ www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2013/Zensus2011/gwz_zensus2011.pdf?__blob=publicationFile S. 6 (Stand: Mai 2013).

⁵ *Heinrich ZMR* 2012, 421 (422).

⁶ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (Hrsg.) Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/14, S. 81: „2013 (2012) wurden in Berlin rd. 28 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 13.840 (10.812) Neubegründungen. Hiervon entfallen 4.662 (3.548) Wohnungen auf neu erstellte bzw. zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg um rund 31 %. Demgegenüber ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen mit rd. 26 % auf 9.178 (7.264) deutlich gestiegen.“ Ders. 2014/15, S. 81: „2014 (2013) wurden in Berlin rd. 10 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 15.174 (13.840) Neubegründungen. Hiervon entfallen 3.878 (4.662) Wohnungen auf neu erstellte bzw. zu erstellende

In Ballungsgebieten dominiert diese Rechtsform – gemessen an der Zahl der Vertragsabschlüsse – inzwischen den Immobilienverkehr.⁷ Damit einher gehen außer den eigentlichen, vorgelagerten Begründungsvorgängen jeweils zahlreiche Folgegeschäfte wie zB die grundbuchgesicherten Immobilienfinanzierungen. Auch die Preise für Eigentumswohnungen in Ballungsgebieten explodieren mittlerweile. So nennt beispielsweise das Frühjahrsgutachten 2016 des „Rates der Wirtschaftsweisen“ gegenüber dem Vorjahr noch einmal nahezu verdoppelte Preissteigerungsraten bei den Verkaufspreisen von 18,8 % für Stuttgart, 14,4 % für Berlin, 12,9 % für München und 12,5 % für Köln.⁸

Darum ...

... wird jeden heutzutage (nicht nur) mit Immobilienrecht befassen Juristen diese Materie über kurz oder lang einholen – man kann ihr kaum noch ausweichen. Eine möglichst frühzeitige Befassung mit dem Thema ist deshalb ratsam, zumal zahlreiche Berührungspunkte mit anderen, auf den ersten Blick unverdächtigen Rechtsgebieten bestehen. Man denke zB nur an den (schenk⁹- oder vermächtnisweisen¹⁰) Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Anteils hieran¹¹ durch einen Minderjährigen, die baurechtliche Ordnungsverfügung gegen den Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage als Störer wegen unterlassener Brandschutzmaßnahmen¹², die Behandlung von wohnungseigentumsrechtlichen Hausgeldansprüchen in der Gesamt¹³- und Einzelzwangsvollstreckung¹⁴, die Gel-

Objekte; dies entspricht einem Rückgang von rund 17 %. Demgegenüber ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen mit rd. 23 % auf 11.296 (9.178) erneut deutlich gestiegen.“ Ders. 2015/16, S. 88: „2015 (2014) wurden in Berlin rd. 61 % mehr Eigentumswohnungen neu begründet als im Vorjahr. Die Anzahl stieg auf 24.452 (15.174) Neubegründungen. Hiervon entfallen 7.121 (3.878) Wohnungen auf neu erstellte bzw. noch zu erstellende Objekte; dies entspricht einem Anstieg von rund 84 %. Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist mit rd. 53 % auf 17.331 (11.296) ebenfalls deutlich gestiegen.“.

⁷ So beziehen sich zB in der Bundeshauptstadt Berlin – ohne Paketverkäufe – 76,4 % aller im Jahr 2013 bzw. 77,2 % (aller im Jahr 2014) und 80,3 % (im Jahr 2015) erfassten Kauffälle von Immobilien auf Wohnungs- und Teileigentumsrechte (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014, S. 68 bzw. 2014/2015 S. 68 und 2015/16 S. 75; <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>). Für die Landeshauptstadt Düsseldorf zeigen sich in NRW ähnliche Zahlen: dort beziehen sich über 71 % aller im Jahr 2014 bzw. knapp 70 % aller im Jahr 2015 erfassten Kauffälle von Immobilien auf Wohnungs- und Teileigentumsrechte (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stichtag 1.1.2015, S. 4; <https://www.duesseldorf.de/gutachterausschuss/pdf/bericht012015.pdf> bzw. Stichtag 1.1.2016, S. 4; https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2016/GMB_107_2016_pflichtig.pdf).

⁸ Zit. nach Tagesspiegel v. 17.2.2016, S. 14 bzw. <http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/fruehjahrgutachten-der-immobilienweisen-wohnungspreise-in-deutschland-viel-zu-hoch/12970572.html>.

⁹ BGHZ 187, 119 = FamRZ 2010, 2065 = NJW 2010, 3643 = Rpfleger 2011, 203 = ZWE 2011, 32.

¹⁰ OLG München DNotZ 2013, 205 = FamRZ 2013, 494.

¹¹ OLG Köln Rpfleger 2015, 541 = ZWE 2015, 318.

¹² OVG Münster ZMR 2011, 425 = ZWE 2011, 166.

¹³ BGH NJW 2011, 3098 = Rpfleger 2011, 686 = ZfIR 2011, 825.

¹⁴ BGHZ 198, 216 = NJW 2013, 3515 = Rpfleger 2014, 31 = ZfIR 2013, 806 = ZMR 2014, 80 = ZWE 2013, 466.

tendmachung von steuerlichen Sonderabschreibungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen¹⁵ u.v.m.

Ein besonderes Näheverhältnis besteht dabei zum Mietrecht und zum allgemeinen Liegenschaftsrecht. Die Nähe zum Mietrecht kommt nicht nur in ausdrücklichen gesetzlichen Verweisungen zum Ausdruck (vgl. § 16 Abs. 3, § 22 Abs. 2 WEG), sondern explizit auch in der Schaffung einer eigenen Fachanwaltschaft für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.¹⁶ Die Nähe zum Liegenschaftsrecht ist mittlerweile völlig zu Recht (intensiver) Bestandteil des materiellen und formellen Rechtsfragen umfassenden Studiums an den öffentlichen (Fach-) Hochschulen für Rechtspflege geworden.¹⁷

Zur besseren Orientierung ...

... im wohnungseigentumsrechtlichen Dickicht soll deshalb dieses Büchlein die unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums und deren Verknüpfungen anschaulich vermitteln und Verständnis für die vielschichtige Materie wecken. Dafür werden thematische Schwerpunkte gebildet, die keineswegs sämtliche Problemstellungen behandeln oder gar lösen wollen. In den ausgewählten Kapiteln soll das vergleichsweise schwierige Rechtsgebiet aber keineswegs „weichgespült“ werden; Sie werden deshalb an der einen oder anderen Stelle sicherlich auch zweimal lesen müssen. Wenn es im Laufe der Lektüre jedoch gelingen sollte, ein wenig Neugierde beim geeigneten Leser zu wecken und möglicherweise sogar zur weiteren Befassung mit dem Wohnungseigentumsrecht und seinen juristischen Verästelungen zu animieren, dann wäre mein Ziel bei Weitem erreicht.

Hilfreich bei der Durchdringung des komplexen Lernstoffes ist sicherlich eine profunde Grundkenntnis des materiellen und formellen Liegenschaftsrechts. Dafür kann das von *Wilsch* in der vorliegenden Reihe des Beck-Verlages herausgegebene Buch „*Die Grundbuchordnung für Anfänger, 2. Aufl. 2017*“ wertvolle Einstiegshilfen geben.

Ich wünsche allen Studierenden bei der Lektüre zahlreiche und nachhaltige „Aha-Erlebnisse“. Für Anregungen und Kritik bin ich stets empfänglich und dankbar.

Mein besonderer Dank gilt zuvorderst meiner ausgesprochen leidensfähigen Ehefrau sowie meinem immer wieder ermunternden und unterstützenden Lektor Dr. Rosner für ihre jeweils unendlich scheinende Geduld und Nachsicht mit mir (insbesondere, wenn ich die zeitlichen Vorgaben ein wenig überstrapaziert haben sollte).

Berlin, im Juni 2017

Wolfgang Schneider

¹⁵ BFH/NV 2011, 1860 = HFR 2011, 1309.

¹⁶ Vgl. insbesondere § 14c Nr. 3, 5 u. 6 FAO idF v. 1.11.2015, abrufbar unter http://www.brak.de/w/files/02_fuer_anwaelte/berufsrecht/fao_stand_01_11_2015.pdf.

¹⁷ Vgl. exemplarisch die Studienpläne für den Studiengang Rechtspflege an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin v. 16.10.2013, S. 13, abrufbar unter [http://www.berlin.de/imperia/md/content/senatsverwaltungen/justiz/kammergericht/ausbildung/studienplan_theorie_rechtspfleger.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/senatsverwaltungen/justiz/kammergericht/ausbildung/studienplan_theorie_rechtspfleger.pdf?start&ts=1348473808&file=studienplan_theorie_rechtspfleger.pdf) sowie die Studienordnung der Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen – Fassung v. 1.8.2011 – S. 68, abrufbar unter <http://www.fhr.nrw.de/aufgaben/lehre/rechtspflege/studien-und-ausbildungsplaene/StudienordnungundPlaene.pdf>.