

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Hogenschurz

3. Auflage 2021
ISBN 978-3-406-77255-9
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.

Hogenschurz
Wohnungseigentumsgesetz

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Wohnungs- eigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum
und das Dauerwohnrecht

Kommentar

Herausgegeben von

Dr. Johannes Hogenschurz

Bearbeitet von

Fridolin Bartholome, Dr. Oliver Elzer,
Dr. Johannes Hogenschurz; Walter Kral, Dr. Tobias Leidner,
Maximilian A. Müller, Dr. Jörg Munzig

3. Auflage 2021



C.H.BECK

Zitiervorschlag:
BeckOK WEG/Autor § ... Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77255 9

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

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

Bearbeiterverzeichnis

Fridolin Bartholome	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. Oliver Elzer	Richter am KG
Dr. Johannes Hogenschurz	Vorsitzender Richter am LG Köln
Walter Kral	Diplom-Rechtspfleger, Dozent an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege, Starnberg
Dr. Tobias Leidner	Rechtsanwalt
Maximilian A. Müller	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. Jörg Munzig	Notar

Das Sachverzeichnis wurde erstellt von Rechtsanwalt Günther Hagen, München.

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

„Das Wohnungseigentumsrecht ist ein Gebiet von enormer und zunehmender wirtschaftlicher Bedeutung.“ Dieser Befund, den *Michael Timme* als Gründungsherausgeber dem Vorwort zur ersten Auflage im Jahr 2010 vorangestellt hat, ist immer noch zutreffend.

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) gibt Anlass zu einer neuen Ausgabe des Kommentars, die der Verlag nun in meine Hand gelegt hat. Die bewährte systematische Struktur der Kommentierung mag helfen, sich bei der Bewältigung der durch die umfassende Neuregelung aufgeworfenen Fragen und Probleme zurecht zu finden. Jeder Kommentierung ist zur Orientierung des Lesers eine Übersichtsebene vorangestellt, um den schnellen Zugriff zu ermöglichen. Die angeführten weiterführenden Belege sind auf den Bedarf des Praktikers zugeschnitten und zumeist im Internetangebot beck-online.de verfügbar. Soweit in den Kommentierungen auf Rechtsprechung und Literatur Bezug genommen ist, muss beachtet werden, dass diese in der Regel noch das alte Recht zugrunde legen, auch wenn dies nicht ausdrücklich vermerkt ist; die inhaltliche Aussage der Fundstelle bleibt aber unter Geltung des neuen Rechts von Bedeutung.

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz enthält grundlegende Neuerungen nicht nur bei der Neuregelung der baulichen Veränderung, die die „Versteinerung“ und Überalterung von Wohnungseigentumsanlagen durchbrechen und den gesellschaftspolitischen Anliegen von E-Mobilität und Barrierefreiheit anpassen soll. Hinzukommt der Versuch des Gesetzgebers, Unstimmigkeiten zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht aufzulösen, die Rechte der Wohnungseigentümer und des Verwaltungsbeirats zu stärken und Streitpunkte beim Finanzwesen zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung zu verringern. Schließlich soll durch eine Neustrukturierung des Innenverhältnisses, bei dem die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Wohnungseigentümergeinschaft), die durch den Verwalter als Organ handelt, zum Träger der Verwaltung („Betriebsgesellschaft“) wird, die Entdeckung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft konsequent zu Ende gedacht werden. Forderungen der Praxis folgend werden die Beschlussklagen folgerichtig als Verbandsprozess ausgestaltet.

Das Buch wendet sich an alle, die mit dem Wohnungseigentumsrecht in Berührung kommen, Rechtsanwälte und Richter, aber auch Verwalter, denen das neue Recht zahlreiche neue Aufgaben bei der Bewirtschaftung der Wohnungseigentumsanlagen für die Wohnungseigentümer zuweist. Uns alle stellt der „größte Umbruch“ in der rund siebzigjährigen Geschichte des Wohnungseigentumsrechts – wie erste Stimmen formulieren – vor „enorme Herausforderungen“. Dabei gilt es das „enorme Potenzial“ des reformierten Gesetzes zu heben, „handwerkliche Ungereimtheiten“ der Reform auszugleichen und schließlich auch die wissenschaftliche Diskussion soweit in der Praxis erforderlich nachzuholen, für die im Gesetzgebungsverfahren kein Raum war, wie die „Väter der Reform“ (*Lehmann-Richter/Wobst* WEG-Reform 2020 Rn. 12) einräumen.

Diesen Übergang als neuer Herausgeber koordinieren zu dürfen, empfinde ich als Vertrauensbeweis des Verlags. Mein Dank gilt zunächst Herrn *Prof. Dr. Michael Timme*, der das Werk als Herausgeber und Autor über die 2. Auflage im Jahr 2014 hinaus bis zur Modernisierung des WEG begleitet hat. Mein Dank gilt weiter den ausgeschiedenen Autoren, deren Arbeiten das Werk in seiner aktuellen Gestalt erst möglich gemacht haben. Mein Dank gilt last, but not least den aktuellen Autoren, die sich den großen Veränderungen des neuen Rechts angenommen haben, um den Kommentar auf den aktuellen Stand vom Juli 2021 fortzuentwickeln und so Orientierung zu ermöglichen, auch wo die Bewertung einzelner Fragen unterschiedlich ausfällt.

Ohne Dr. Frank Lang als Lektor vom Verlag C.H. BECK, seine steten Ermahnungen und Hinweise, wäre dieses Buch nicht möglich gewesen; ihm besonders und Herrn Moritz Eichhorn vom Verlag C.H. BECK für die technische Unterstützung und Recherche gilt mein besonderer Dank. Die Kommentierung ist auf dem Stand 1. Juli 2021.

Köln, im Juli 2021

Johannes Hogenschurz

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis	V
Vorwort	VII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XI

Wohnungseigentumsgesetz

Teil 1. Wohnungseigentum

Abschnitt 1. Begriffsbestimmungen

§ 1 Begriffsbestimmungen	1
--------------------------------	---

Abschnitt 2. Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung	8
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	23
§ 4 Formvorschriften	58
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	66
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	87
§ 7 Grundbuchvorschriften	89
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	130
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	152

Abschnitt 3. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	158
§ 9b Vertretung	251

Abschnitt 4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze	258
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft	320
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	337
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum	365
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	378
§ 15 Pflichten Dritter	411
§ 16 Nutzungen und Kosten	424
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums	456
§ 18 Verwaltung und Benutzung	470
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss	505
§ 20 Bauliche Veränderungen	542
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	578
§ 22 Wiederaufbau	590
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	594
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	625
§ 25 Beschlussfassung	674
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	695
§ 26a Zertifizierter Verwalter	760
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	764
§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	797
§ 29 Verwaltungsbeirat	840

Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht

§ 30 Wohnungserbbaurecht	863
--------------------------------	-----

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 2. Dauerwohnrecht	
§ 31	Begriffsbestimmungen 882
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung 896
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts 901
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten 912
§ 35	Veräußerungsbeschränkung 914
§ 36	Heimfallanspruch 918
§ 37	Vermietung 926
§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis 931
§ 39	Zwangsversteigerung 939
§ 40	Haftung des Entgelts 946
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte 952
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts 959
Teil 3. Verfahrensvorschriften	
§ 43	Zuständigkeit 962
§ 44	Beschlussklagen 1011
§ 45	Fristen der Anfechtungsklage 1066
Teil 4. Ergänzende Bestimmungen	
§ 46	Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung 1079
§ 47	Auslegung von Altvereinbarungen 1080
§ 48	Übergangsvorschriften 1085
§ 49	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse 1095
Sachverzeichnis 1099


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG