

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Hügel / Elzer

4. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-79613-5
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.

Hügel/Elzer
Wohnungseigentumsgesetz



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck'sche Kurz-Kommentare

Wohnungs- eigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauer-
wohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erläutert von

Dr. Stefan Hügel

Notar

Honorarprofessor an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

Dr. Oliver Elzer

Vorsitzender Richter am Kammergericht

Das Sachverzeichnis hat bearbeitet

Günther R. Hagen

Rechtsanwalt in München

4. Auflage 2025



C.H. BECK

Zitiervorschlag:
Hügel/Elzer WEG § 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck.de

ISBN 978 3 406 79613 5

© 2025 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Fotosatz Amann, Memmingen



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.

Vorwort

2007 legten wir aus Anlass der ersten großen Reform des Wohnungseigentumsrechts unser Buch Das neue WEG-Recht vor. Aufbauend auf der damaligen Zusammenarbeit entschlossen wir uns zu einem gemeinsamen Kommentar, der im Jahr 2015 in seiner 1. Auflage erschien. Die zweite grundlegende Reform des WEG, am 1.12.2020 in Kraft getreten, wurde in der 3. Auflage dieses Werks umfassend eingearbeitet. Nach nun weiteren 4 Jahren ist zu dieser veränderten Rechtslage umfangreiche, vor allem auch höchstrichterliche Rechtsprechung ergangen, die einige durch die Reform aufgeworfene Probleme für die Praxis abschließend geklärt hat. Diese Rezeption der Reform durch die Rechtsprechung, aber auch durch die Literatur, erfordert eine Überarbeitung dieses Kommentars, um ihn an den aktuellen Meinungsstand heranzuführen.

Unverändert bleibt die Grundkonzeption dieses Kommentars; hinter jeder Antwort zu einer Frage stehen inhaltlich beide Autoren. Der Kommentar stammt inhaltlich aus einer Hand. Die hierzu notwendige Abstimmung erforderte viel Zeit und eine Menge Telefonate, sorgt aber hoffentlich für eine einheitliche und kompakte Bearbeitung. Um die Kompaktheit zu erhalten, wird weiterhin großer Wert auf die Vermeidung von Doppelbearbeitungen und Redundanzen gelegt; es wird stattdessen mit Verweisungen gearbeitet. Wie bisher auch verzichten wir auf die Nennung eines „Bearbeiters“ der jeweiligen Norm. Vorgeschlagene Zitierweise bleibt somit „Hügel/Elzer“.

Erneut bedanken müssen wir uns beim Verlag C.H.Beck in den Personen von Dr. Frank Lang und Nadja Blieninger, zum anderen bei Günther R. Hagen, der das Schlagwortregister wie bisher auch fachkundig erstellt hat und bei Harald Reicke, Berlin, der das gesamte Werk auf Rechtschreibung und sonstige Fehler durchsucht hat. Allen herzlichen Dank hierfür; ohne sie wäre vieles in dieser Zeit nicht möglich gewesen.

Weimar und Berlin, im Oktober 2024

*Stefan Hügel
Oliver Elzer*



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhalt

Vorwort	V
Literatur	XI
Wohnungseigentumsgesetz (Textabdruck)	1

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Teil 1. Wohnungseigentum

Abschnitt 1. Begriffsbestimmungen

§ 1 Begriffsbestimmungen	27
--------------------------------	----

Abschnitt 2. Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung	44
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	47
§ 4 Formvorschriften	87
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	97
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	129
§ 7 Grundbuchvorschriften	131
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	154
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	178

Abschnitt 3. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	182
§ 9b Vertretung	240

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

§ 10 Allgemeine Grundsätze	253
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft	320
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	329
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum ..	356
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	375
§ 15 Pflichten Dritter	404
§ 16 Nutzungen und Kosten	415
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums	478
§ 18 Verwaltung und Benutzung	491
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss ...	551
§ 20 Bauliche Veränderungen	609
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	673
§ 22 Wiederaufbau	692

Inhalt

Vor §§ 23 ff.	698
§ 23 Wohnungseigentümersversammlung	725
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	789
§ 25 Beschlussfassung	851
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	891
§ 26a Zertifizierter Verwalter	993
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1003
§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	1056
§ 29 Verwaltungsbeirat	1167

Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht

§ 30 Wohnungserbbaurecht	1199
--------------------------------	------

Teil 2. Dauerwohnrecht

§ 31 Begriffsbestimmungen	1204
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1206
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1209
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten ..	1212
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1213
§ 36 Heimfallanspruch	1214
§ 37 Vermietung	1217
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1217
§ 39 Zwangsversteigerung	1219
§ 40 Haftung des Entgelts	1220
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1221
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1222

Teil 3. Verfahrensvorschriften

Vor §§ 43 ff.	1223
§ 43 Zuständigkeit	1259
§ 44 Beschlussklagen	1289
§ 45 Fristen der Anfechtungsklage	1357

Teil 4. Ergänzende Bestimmungen

§ 46 Veräußerung ohne Zustimmung	1377
§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen	1378
§ 48 Übergangsvorschriften	1386
§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1397

Anhang

I. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)	1401
---	------

Inhalt

II. Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV)	1289
Sachverzeichnis	1411


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG