

# WEG-Novelle 2020 - Erfahrungen und Erkenntnisse

2023

ISBN 978-3-406-80985-9

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.

Festschrift für  
MICHAEL DRASDO  
zum 65. Geburtstag

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



DEIN SHOPPING  
DIE FACHMANN-ANLEITUNG

Lu

# WEG-NOVELLE 2020 ERFAHRUNGEN UND ERKENNTNISSE

FESTSCHRIFT FÜR  
MICHAEL DRASDO  
ZUM 65. GEBURTSTAG

Herausgegeben von

Alice Burgmair

Beate Heilmann

Christine Martin

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2023



Zitiervorschlag:  
Abramenko FS Drasdo, 2023, 1 (2)

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG  
**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 80985 9

© 2023 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH, Lahnau  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



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

Wer sich näher mit dem Wohnungseigentumsrecht befasst, wird eher früher als später auf Michael Drasdo treffen. Ob Richter, Anwalt, Verwalter oder Wohnungseigentümer, wenn die Begegnung sich nicht im Gerichtssaal ergibt, so wird es eine anwaltliche Fortbildungsveranstaltung oder ein Richter- oder Verwalterforum sein, und selbst im sehr unwahrscheinlichen Fall der Nichtbegegnung wird jeder im Wohnungseigentumsrecht Tätige zumindest einen von Michael Drasdo verfassten Aufsatz, eine Kommentierung oder eine der nur noch schwerlich zu zählenden Urteilsanmerkungen gelesen haben.

Über 2.200 Urteilsanmerkungen sind von ihm allein in der NJW-Spezial seit dem Jahr 2005 veröffentlicht. Das ist wahrlich mehr als beeindruckend. Hinzu kommen Beiträge in der Kommentarliteratur und in Festschriften sowie eine ebenfalls kaum noch zu zählende Anzahl von Aufsätzen in quasi allen einschlägigen Fachzeitschriften.

Sein Tatendrang ist nicht zu bändigen, keine sich anbahnende Problemlage, die er nicht schon weit im Vorfeld erkennen und zum Thema eines Vortrages oder einer längeren fundierten schriftlichen Abhandlung machen würde, keine bevorstehende gesetzliche Änderung, die nicht schon lange vorab von ihm durchdacht und kritisch betrachtet wäre. Keine Frage zu schwer, als dies nicht sogleich mit der Auflösung begonnen werden könnte. Kaum ein Telefonat, in welchem nicht zumindest am Rande ganz beiläufig eine kluge Bemerkung zu den aktuellen Themen der Zeit die eigene Betrachtung bereichern würde. Und nicht selten endet ein Telefonat mit den Worten seinerseits: „dazu muss ich demnächst unbedingt schreiben“.

Wenn Olrik Vogel ihn in diesem Band „unseren Michael“ nennt, so bekräftigt dies, wie überaus geschätzt er und seine Expertise auch und vor allem im Kreise der anwaltlichen Kollegen sind. Das Spektrum seines fachlichen Wissens umfasst das gesamte Alphabet, wie Kappus ebenfalls in diesem Band aufzeigt. Neben dem Wohnungseigentumsrecht gibt es mit dem Betreuungsrecht ein weiteres „Steckenpferd“, welches mit ähnlicher Akribie regelmäßig seine profunde Betrachtung erfährt, aber auch sein Interesse für Steuerrecht, und das nicht nur im Kontext mit dem Finanzsystem der Wohnungseigentümergeinschaft, für das Insolvenzrecht und für das öffentliche Recht haben ihn zu wohl durchdachten Veröffentlichungen veranlasst. Außerdem zählt er auch noch zum Kreis der Autoren im „Stöber“ zum ZVG.

Mit allem, was er in einem offensichtlich weit mehr als 24 Stunden umfassenden Tagewerk vollbringt, stellt Michael Drasdo sich mit unermüdlicher Schaffenskraft immer in den Dienst der Sache und der Anwaltschaft. Schon frühzeitig zu erkennen, worauf es ankommt, die Dinge zu regeln und vorwärts zu bringen, Gefahren zu bannen, Entwicklungen anzustoßen und vor allem auch andere an diesem immensen überaus fundierten eigenen Wissen teilhaben zu lassen, ist ihm stets Anliegen und Triebfeder.

Sein Wissen teilt er übrigens nicht nur im ohnehin weiten Themenbereich der Rechtswissenschaften. Michael Drasdos Geschichtskennntnisse sind beeindruckend! Wer schon einmal die Gelegenheit hatte, mit ihm am Rande einer Tagung durch die Tagungsstadt zu streifen, bekommt ganz nebenbei noch eine fundierte Führung, was wer wann an diesem Ort Bemerkenswertes getan oder unterlassen hat.

Michael Drasdo engagiert sich seit dem Jahr 2005 auch als Mitglied des Geschäftsführenden Ausschusses in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien und verleiht dieser immer wieder überaus wichtige Impulse, nahezu alle Veranstaltungen der ARGE – wenn nicht ohnehin von ihm initiiert – sind geprägt von seinen Ideen und Anregungen. Als Vorsitzender des Gesetzgebungsausschusses im DAV begleitete er in den letzten Jahren viele die Praxis im Immobilienrecht bestimmende und prägende Gesetzesvorhaben, allen voran zu nennen natürlich das WEMoG, dessen Umsetzung und den dabei gemachten Erfahrungen diese Festschrift vornehmlich gilt.

Seine Überlegungen, Ideen, Ausführungen und Betrachtungen und jede persönliche Begegnung sind für uns und so viele seiner Wegbegleiter immer wieder Motivation und Ansporn – und wenn es nur dem Ziel dient, die von Michael Drasdo oftmals mit einem gut versteckten Augenzwinkern vorgebrachten, wahrlich drastischen Folgen eines neuen Gesetzes für die (anwaltliche) Zukunft etwas wohlwollender betrachten zu können – auch für den eigenen guten Nachtschlaf.

Es ist uns große Ehre, die Festschrift aus Anlass seines 65. Geburtstages herauszugeben. – „Es wurde ja auch Zeit!“ –

Wir wünschen Dir, lieber Michael, (in unser aller Interesse) für die Zukunft weiterhin ungehinderten Tatendrang und Wissensdurst und persönlich nur das Allerbeste!

München und Berlin im Juni 2023

Alice Burgmair  
Beate Heilmann  
Christine Martin

## INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	XI
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XIII
<i>Andrik Abramenko</i>	
Vergemeinschaftung und Umfang von Gewährleistungsansprüchen beim Erwerb von (gebrauchtem) Wohnungseigentum .....	1
<i>Matthias Becker</i>	
Zwangsversteigerung eines Grundstücks zur Auseinandersetzung einer GbR – ein Auslaufmodell nach dem MoPeG .....	11
<i>Henrike Butenberg</i>	
E-Mobilität im Mietrecht .....	23
<i>Claudia R. Cymutta</i>	
Der insolvente WEG-Verwalter und das Gemeinschaftsvermögen – Wie werden die Rechte der WEG verfolgt? .....	37
<i>Wolfgang Dötsch/Johannes Hogenschurz</i>	
Prozessuale Fragen der Klärung von Streitfragen der Verwaltung durch Beschlussersetzungs- und Feststellungsklage .....	51
<i>Thomas Emmert</i>	
Voraussetzungen und Grenzen der Prozessführungsbefugnis des Sondereigentümers/Sondernutzungsberechtigten .....	67
<i>Reinhard Gaier</i>	
Die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG in den Grenzen der Eigentumsgarantie .....	77
<i>Axel Gedaschko</i>	
E-Mobilität – Einbau von Ladestationen .....	85
<i>Johannes Hofele</i>	
Das Umsatzsteuerrecht der WEG oder: Hat der EuGH alles durcheinandergebracht? .....	93

<i>Hans Reinold Horst</i> Wohnungseigentum, Klimaschutz und „Ökostromoffensive“ durch Mini-Solaranlagen („Balkonkraftwerk“) . . . . .	109
<i>Stefan Hügel</i> Schuldrechtliche Verträge als Ersatz für dingliche Absicherungen . . . . .	119
<i>Andreas Kappus</i> Der Spezialist . . . . .	129
<i>Martin Kaßler</i> Beschlussfassungen der Zukunft – Online-Eigentümerversammlung und Umlaufbeschluss . . . . .	143
<i>Klaus Letzgus</i> Nebenklage im Mietstrafrecht . . . . .	153
<i>Andrea Pflügl und Markus Pflügl</i> Die Photovoltaikanlage im Wohnungseigentum – Modelle und rechtliche Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage . . . . .	163
<i>Olaf Riecke</i> Case-Law zum Übergangsrecht des WEMoG – Gilt die Alt-Regelung aus der Gemeinschaftsordnung oder neues WEG-Recht? . . . . .	177
<i>Konstantin Riesenberger</i> Bewirtschaftung und Erhaltung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? . . . . .	195
<i>Wolfgang Schneider</i> Wohnungserbbaurechte – wie geht es am Ende in die Verlängerung? . . . . .	201
<i>Michael Selk</i> Zur Intransparenz von Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen oder: Sag mir, was zum Sondereigentum gehört . . . . .	217
<i>Norbert Slomian</i> Die verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – eine „Außenansicht“ . . . . .	227
<i>Michael Sommer</i> Die Notgeschäftsführung oder: Wenn sich die Gemeinschaft in Not befindet . . . . .	235

*Elmar Streyll*

Zahlung der geminderten Miete in Kenntnis der Nichtschuld  
gem. § 814 BGB ..... 245

*Luzia Traut*

Die elektronische Teilnahme an der Eigentümerversammlung –  
rechtliche Einordnung, Meinungsstand und Aussicht ..... 251

*A. Orlrik Vogel*

Michael und das 3. Semester – eine Lehrstunde zum Zusammenspiel zwischen  
Privatrecht und öffentlichem Recht ..... 263

*Jens Wilhelm V*

Wenn das Mietrecht auf Zwangsverwaltung oder Insolvenzverfahren trifft,  
oder: Was ist für den Gläubiger die sinnvollste Vorgehensweise? ..... 275

*Frank Zschieschack*

Die verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft im reformierten  
Wohnungseigentumsrecht ..... 293

Schriftenverzeichnis Michael Drasdo ..... 309

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG