

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht mit weiterführenden Vorschriften.
Kommentar

Bearbeitet von
Thomas Spielbauer, RA Michael Then

2., neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage 2012. Buch. 1185 S. Gebunden
ISBN 978 3 503 13682 7

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing,
Immobilienverwaltung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Berliner Kommentare

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

mit weiterführenden Vorschriften

Kommentar

Von

Thomas Spielbauer

Vizepräsident des Landgerichts München I

und

Michael Then

Rechtsanwalt in München

2., neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
ESV.info/978 3 503 13682 7

Zitiervorschlag:

Spielbauer/Then, WEG, § ..., Rn. ...

1. Auflage 2008

2. Auflage 2012

ISBN 978 3 503 13682 7

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2012

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft
für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und
entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der
US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus 8/9 Candida.

Satz: multitext, Berlin

Druck und Bindung: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort

Der Kommentar zum Wohnungseigentumsrecht nach der am 1. Juli 2007 in Kraft getretenen WEG-Novelle ist von den Benutzern freundlich aufgenommen worden. Seit Erscheinen im April 2008 hat sich das Wohnungseigentumsrecht einer lebhaften Rechtsprechung erfreut. Das Gesetz selbst hat nur wenige Änderungen seit der Novellierung am 1. Juli 2007 erfahren. Diese beziehen sich auf § 18 Abs. 1 Nr. 2 WEG und – infolge des Vorrangs von Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung – auch auf § 10 ZVG. Durch die Änderungen sollte das Problem beseitigt werden, dass nach der bisher bestehenden Rechtslage ein Nachweis im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 2 WEG mangels Zugriffs auf den Einheitswert nicht erbracht werden konnte. Die zweite Auflage des Kommentars berücksichtigt des Weiteren die aktuelle Entwicklung der Rechtsprechung zum WEG-Recht. Insbesondere haben die vielfältigen Fragen zur „Abrechnungsspitze“, zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan seit der Entscheidung des BGH vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09 – große Unsicherheiten gebracht; die Kommentierung greift die dadurch entstandenen tatsächlichen und rechtlichen Fragestellungen auf und gibt Lösungsvorschläge. Umfassend werden alle Fragen zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan behandelt; der Kommentar enthält hierzu hilfreiche Muster. Richtungsweisend war auch Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum neuen Verfahrensrecht; zu verweisen ist z.B. auf die Entscheidungen zur „richtigen Beklagten“ im Rahmen des § 46 WEG (BGH v. 6.11.2009 – V ZR 73/09), aber auch zur Frage, welche Kosten gemäß § 50 WEG „notwendig“ zur Rechtswahrnehmung sind (BGH v. 16.7.2009 – V ZR 11/09; BGH v. 14.7.2011 – V ZB 171/10). Die vorliegende zweite Auflage berücksichtigt diese und die sonstige Rechtsprechung und ist im Aufbau und in der Struktur im Wesentlichen unverändert gegenüber der ersten Auflage. Indes haben sich durch Verfeinerung der Gliederung auch der Aufbau der Kommentierung zu §§ 28, 46 und 48 geändert. Die zweite Auflage des Kommentars soll Notaren, Rechtsanwälten, Richtern und Wohnungsverwaltern wiederum eine aktuelle und zuverlässige Unterstützung bei der Anwendung des Gesetzes bieten. Wir hoffen, dass uns dies gelungen ist. Der Kommentar befindet sich im Wesentlichen auf dem Stand vom 15. Oktober 2011. Die Autoren sind für sachdienliche Kritik und Anregungen dankbar.

München, November 2011

Thomas Spielbauer
Michael Then

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	9
Literaturverzeichnis	15
A. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	17
B. Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz	41
I. Teil. Wohnungseigentum	41
§ 1 Begriffsbestimmungen	41
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums	51
§ 2 Arten der Begründung	51
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	59
§ 4 Formvorschriften	77
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	83
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	106
§ 7 Grundbuchvorschriften	112
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	123
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	131
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	135
§ 10 Allgemeine Grundsätze	135
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	189
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	192
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	203
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	237
§ 15 Gebrauchsregelung	293
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	321
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	385
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	388
§ 19 Wirkung des Urteils	397
3. Abschnitt. Verwaltung	403
§ 20 Gliederung der Verwaltung	403
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	408
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	476
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung	507
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	543
§ 25 Mehrheitsbeschluss	596
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	616
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	656
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	694
§ 29 Verwaltungsbeirat	834
4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht	849
§ 30 Wohnungserbbaurecht	849
II. Teil. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	853
§ 31 Begriffsbestimmungen	853

§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	858
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	862
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	866
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	869
§ 36 Heimfallanspruch	871
§ 37 Vermietung	875
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	877
§ 39 Zwangsversteigerung	879
§ 40 Haftung des Entgelts	882
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	885
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	887
III. Teil. Verfahrensvorschriften	889
Vor § 43	889
§ 43 Zuständigkeit	910
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift	937
§ 45 Zustellung	944
§ 46 Anfechtungsklage	955
§ 47 Prozessverbindung	980
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils	984
§ 49 Kostenentscheidung	995
§ 50 Kostenerstattung	1005
§§ 51–58 aufgehoben	1010
§ 59 aufgehoben	1010
IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen	1013
§ 60 aufgehoben	1013
§ 61 Veräußerung von Wohnungseigentum ohne gemäß § 12 erforderliche Zustimmung	1013
§ 62 Übergangsvorschrift	1015
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	1021
§ 64 Inkrafttreten	1021
C. Weitere WEG-bezogene Vorschriften	1023
§ 49a GKG Streitwert in Wohnungseigentumssachen	1023
§ 10 ZVG Rangordnung der Rechte	1037
§ 45 ZVG Feststellung des geringsten Gebotes	1045
§ 52 ZVG Bestehenbleibende Rechte	1047
§ 156 ZVG Öffentliche Lasten; Verteilungstermin	1048
RVG-VV Nr. 3101 Änderung des Vergütungsverzeichnisses	1049
D. Anhänge	1051
Anhang 1: Verwaltungsvorschrift zur Abgeschlossenheitsbescheinigung	1051
Anhang 2: Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsbücher	1054
Anhang 3: Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung	1057
Anhang 4: HeizkostenV	1059
E. Synopse	1067
Stichwortverzeichnis	1115