

## 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
<b>A. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....</b>	<b>17</b>
<b>B. Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz .....</b>	<b>41</b>
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
<b>III. Teil. Verfahrensvorschriften .....</b>	<b>889</b>
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
<b>IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen .....</b>	<b>1013</b>
§ 60 aufgehoben .....	1013
§ 61 Veräußerung von Wohnungseigentum ohne gemäß § 12 erforderliche Zustimmung .....	1013
§ 62 Übergangsvorschrift .....	1015
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse .....	1021
§ 64 Inkrafttreten .....	1021
<b>C. Weitere WEG-bezogene Vorschriften .....</b>	<b>1023</b>
§ 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
<b>D. Anhänge .....</b>	<b>1051</b>
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
<b>E. Synopse .....</b>	<b>1067</b>
Stichwortverzeichnis .....	1115