

Bärmann

# Wohnungseigentums- gesetz

Kommentar

bearbeitet von  
Armbrüster, Becker, Klein,  
Merle, Pick

11. Auflage

Verlag C. H. Beck

Bärmann

# Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum  
und das Dauerwohnrecht

Kommentar

von

Christian Armbrüster

Dr. iur., Univ.-Prof.

Matthias Becker

Dr. iur.

Michael Klein

Dr. iur.

Werner Merle

Dr. iur., Dr. h. c., Univ.-Prof.

Eckhart Pick

Dr. iur., Univ.-Prof.

11., neu bearbeitete Auflage  
des von Johannes Bärmann begründeten Werks



Verlag C. H. Beck München 2010

Verlag C. H. Beck im Internet:

**beck.de**

ISBN 978 3 406 60576 5

© 2010 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Bärmann  
Wohnungseigentumsgesetz  
Kommentar

## Vorwort zur 11. Auflage

Seit dem Erscheinen der zehnten Auflage im Jahre 2008 ist zwar nur vergleichsweise wenig Zeit vergangen. Gleichwohl hat sich viel getan: Die weit reichende Reform des Wohnungseigentumsrechts von 2007 prägt mittlerweile Wissenschaft und tägliche Praxis, die sich an eine Vielzahl von Neuerungen zu gewöhnen hatten. Zudem hat das neue Recht inzwischen auf breiter Front die Gerichte erreicht. So sind bereits eine Vielzahl instanzgerichtlicher Entscheidungen zum reformierten WEG zu verzeichnen, aber auch der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs ist zunehmend damit befasst, und im Schrifttum werden die Neuregelungen unvermindert lebhaft diskutiert. Die vorliegende elfte Auflage des Kommentars soll dem Rechtsanwender wiederum eine aktuelle und zuverlässige Unterstützung bei der Anwendung des Gesetzes bieten.

Im Bearbeiterkreis ist durch den allzu frühen Tod von Joachim Wenzel am 29. August 2009 eine schmerzliche Lücke entstanden. Wer ihn persönlich erleben durfte, weiß, wie sehr ihm das Wohnungseigentumsrecht am Herzen lag und mit welchem Engagement er sich um die Weiterentwicklung dieses Rechtsgebiets verdient machte. Seine Erläuterungen zu den zentralen Regelungen des § 10 WEG gehören zu seinen bedeutendsten Kommentierungen; sie bleiben wegweisend für die weitere Rechtsentwicklung. Es war ihm vergönnt, seine Kommentierung der §§ 10 ff. und 43 ff. WEG noch auf den Stand von Anfang Mai 2009 zu bringen. Sie ist nunmehr in die Hände von Michael Klein übergegangen, der als Mitglied des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs für Kontinuität bürgt.

Die Neubearbeitung bringt den Kommentar im Wesentlichen auf den Stand vom 1. Mai 2010. Wie stets sind die Autoren für Anregungen und Kritik dankbar.

Berlin/Karlsruhe/Mainz, im Mai 2010

Christian Armbrüster  
Matthias Becker  
Michael Klein  
Werner Merle  
Eckhart Pick

### **Zitiervorschlag**

z. B. *Merle* in Bärmann § 23 Rn 16

oder *Pick* in Bärmann Einl Rn 5

(jedoch bitte nicht z. B. *Bärmann/Merle* . . . , weil dies zu Verwechslungen mit dem kleinen WEG-Kommentar von *Bärmann/Pick* führen könnte)

### **Es haben bearbeitet**

Professor Dr. Christian Armbrüster,  
Freie Universität Berlin,  
Richter am Kammergericht:  
§§ 1–9 WEG

Dr. Matthias Becker,  
Rechtsanwalt, Berlin:  
§ 16 WEG

Dr. Michael Klein,  
Richter am Bundesgerichtshof:  
§§ 10–15 und §§ 43–50 WEG

Professor Dr. Dr. h. c. Werner Merle,  
Rechtsanwalt, Berlin:  
§§ 20–29, 60 sowie 62–64 WEG

Professor Dr. Eckhart Pick,  
Parl. Staatssekretär im BMJ a. D., Mainz:  
Einl., §§ 17–19, 30–42 sowie § 61 WEG

## Abkürzungs- und Literaturverzeichnis

aA .....	anderer Ansicht
a. a. O. ....	am angeführten Ort
ABl. ....	Amtsblatt
<i>Abramenko</i> .....	Abramenko, Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, 2007
abl. ....	ablehnend
Abs. ....	Absatz
Abschn. ....	Abschnitt
Abt. ....	Abteilung
abw. ....	abweichend
AcP. ....	Archiv für die civilistische Praxis
aE .....	am Ende
a. F. ....	alte Fassung
AG .....	Amtsgericht
Ag. ....	Antragsgegner
AGB .....	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG .....	G zur Regelung des Rechts der Allg. Geschäftsbedingungen
AktG .....	Aktiengesetz
allgA .....	allgemeine Ansicht
allgM .....	allgemeine Meinung
Amtl. Begr. ....	amtliche Begründung
Anm. ....	Anmerkung
ArbGG. ....	Arbeitsgerichtsgesetz
arg. ....	argumentum
Art. ....	Artikel
Ast. ....	Antragsteller
Aufl. ....	Auflage
<i>Augustin</i> .....	<i>Augustin</i> , Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 1983
AV .....	Allgemeine Verfügung
<i>Bärmann</i> , PiG 22 .....	<i>Bärmann</i> , Die Wohnungseigentümergeinschaft, Ein Beitrag zur Lehre von den Personenverbänden, Partner im Gespräch 22, 1986
<i>Bärmann</i> , WE .....	<i>Bärmann</i> , Wohnungseigentum, Kurzlehrbuch, 1991
<i>Bärmann</i> , WEGem. ....	<i>Bärmann</i> , Die WEer-Gemeinschaft als rechtliches Zuordnungsproblem, 1985 = Heft 165 der Schriftenreihe juristische Studiengesellschaft Karlsruhe, S. 36 ff.
<i>Bärmann/Pick</i> .....	<i>Bärmann/Pick</i> , Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 19. Aufl. 2010
<i>Bärmann/Pick</i> , Erg.Bd. ...	Ergänzungsband zur 18. Auflage, 2007
<i>Bärmann/Seuß</i> , Praxis	<i>Bärmann/Seuß</i> , Praxis des Wohnungseigentums mit Formularen und Mustern, 5. Aufl. 2010
BAG .....	Bundesarbeitsgericht
Bamberger/Roth/ <i>Bearbeiter</i> .....	Bamberger/Roth, BGB; WEG bearbeitet von <i>Hugel</i> und <i>Scheel</i> , 2. Aufl. 2008
BAnz. ....	Bundesanzeiger
BauGB. ....	Baugesetzbuch
<i>Baumbach/Hueck</i> / <i>Bearbeiter</i> .....	<i>Baumbach/Hueck</i> , GmbHG, 19. Aufl. 2010
<i>Baumbach/Lauterbach</i> / <i>Bearbeiter</i> .....	<i>Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann</i> , Zivilprozessordnung, 69. Aufl. 2010
<i>Baur/Stürner</i> .....	<i>Baur/Stürner</i> , Sachenrecht, 18. Aufl. 2009
BauR .....	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht

# Abkürzungen

BayJMBL.....	Justizministerialblatt für das Land Bayern
BayKAG.....	Bayerisches Kommunalabgabengesetz
BayObLG.....	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ.....	Entscheidungen des BayObLG in Zivilsachen
BayVGH.....	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BB.....	Betriebs-Berater
BBauG.....	Bundesbaugesetz
Bd.....	Band
<i>Becker/Kümmel/Ott</i> .....	<i>Becker/Kümmel/Ott</i> , Wohnungseigentum, 2. Aufl. 2010
Bek.....	Bekanntmachung
<i>Belz</i> , Handbuch.....	<i>Belz</i> , Handbuch des Wohnungseigentums, 3. Aufl. 1996
ber.....	berichtigt
Betrieb.....	Der Betrieb (Zeitschrift)
BeurkG.....	Beurkundungsgesetz
<i>Beuthien</i> , GenG.....	<i>Beuthien</i> , Genossenschaftsgesetz, 14. Aufl. 2004 mit Aktualisierungsband 2007
BGB.....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL.....	Bundesgesetzblatt
BGH.....	Bundesgerichtshof
BGHZ.....	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
<i>Bielefeld</i> , Der WEer.....	<i>Bielefeld</i> , Der Wohnungseigentümer, 8. Aufl. 2008
BIGBW.....	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BMietenG.....	Bundesmietengesetz
BMJ.....	Bundesministerium der Justiz
<i>Böhle/Stamschräder</i> .....	<i>Kilger/K. Schmidt</i> , Insolvenzgesetze, 17. Aufl. 1997, bis zur 15. Aufl. <i>Böhle-Stamschräder</i>
BR.....	Bundesrat
<i>Briesemeister</i> .....	Praxisratgeber WEG-Reform, 2007
<i>Brox/Walker</i> .....	<i>Brox/Walker</i> , Zwangsvollstreckungsrecht, 8. Aufl. 2008
BSHG.....	Bundessozialhilfegesetz
bspw.....	beispielsweise
BT.....	Bundestag
BT-Drs.....	Bundestagsdrucksache
<i>Bub</i> , Finanz- und Rechnungswesen.....	<i>Bub</i> , Das Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft, 2. Aufl. 1996
<i>Bub/von der Osten</i> .....	<i>Bub/von der Osten</i> , Wohnungseigentum von A–Z, 7. Aufl. 2004
Büro.....	Das juristische Büro
<i>Bumiller/Winkler</i> .....	<i>Bumiller/Winkler</i> , Freiwillige Gerichtsbarkeit, 9. Aufl. 2009
<i>Bunjes/Geist</i> .....	<i>Bunjes/Geist</i> , Umsatzsteuergesetz, 9. Aufl. 2009
BVerfG.....	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE.....	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG.....	Bundesverwaltungsgericht
BVO.....	Berechnungsverordnung
BWKAG.....	Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg
BWNotZ.....	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzgl.....	bezüglich
bzw.....	beziehungsweise
<i>Canaris</i> .....	<i>Canaris</i> , Handelsrecht, 24. Aufl. 2006
C. c.....	Code civil, Codice civile usw.
DB.....	Der Betrieb
DBauBl.....	Deutsches Baublatt
<i>Deckert</i> , ETW.....	<i>Deckert</i> , Die Eigentumswohnung Gruppen 1–6, 7–12, Loseblatt
<i>Demharter</i> .....	<i>Demharter</i> , Grundbuchordnung, 27. Aufl. 2010
ders.....	derselbe
d. h.....	das heißt

Die Justiz .....	Amtsblatt des Justizministeriums Baden-Württemberg
dies. ....	dieselbe
Diss. ....	Dissertation
DNotZ .....	Deutsche Notar-Zeitschrift
DNR .....	Dauernutzungsrecht
<i>Drasdo</i> .....	<i>Drasdo</i> , Die Eigentümersammlung nach WEG, 4. Aufl. 2009
DtZ .....	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift
DVBl. ....	Deutsches Verwaltungsblatt
DVO .....	Durchführungsverordnung
DWBer .....	Dauerwohnberechtigte®
DWE .....	Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift)
DWR .....	Dauerwohnrecht
DWW .....	Deutsche Wohnungswirtschaft
DZWiR .....	Deutsche Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
E .....	Eigentum
EFM/ <i>Bearbeiter</i> .....	Elzer/Fritsch/Meier, Wohnungseigentumsrecht, 2010
EGBGB .....	EinführungsgG zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EheG .....	Ehegesetz
Einl. ....	Einleitung
EnEV .....	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 16. 11. 2001 (BGBl. I, 3085)
entspr. ....	entsprechend
ErbbR .....	Erbbaurecht
ErbbauRG .....	Erbbaurechtsgesetz (Gesetz über das Erbbaurecht – Erbbaurechtsgesetz)
Erl. ....	Erlass, Erläuterungen
<i>Erman/Bearbeiter</i> .....	<i>Erman</i> , Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 1 und 2, 12. Aufl. 2008
<i>Esser/Weyers</i> .....	<i>Esser/Weyers</i> , Schuldrecht Band II Besonderer Teil, Teilband 1, 8. Aufl. 2000; Teilband 2, 7. Aufl. 1993
EU .....	Europäische Union
evtl. ....	eventuell
EW .....	Eigentumswohnung
f. ....	folgende
FachV .....	Der Fachverwalter (Schriftenreihe des Bundesverbandes Wohnungsverwalter e. V. Landesverband NRW)
FamRZ .....	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
ff. ....	fortfolgende
FG .....	Finanzgericht
fG .....	freiwillige Gerichtsbarkeit
FGG .....	G über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGPrax .....	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
<i>Flume</i> .....	<i>Flume</i> , Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches Bd. I/1, Die Personengesellschaft, 1977
Fn .....	Fußnote
Formularbuch .....	s. <i>Bärmann/Seuß</i>
FrWW .....	Freie Wohnungswirtschaft
FS .....	Festschrift
FS Bärmann/Weitnauer .....	Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer, 1990
FS Bub .....	Festschrift für Wolf-Rüdiger Bub zum 60. Geburtstag, 2007
FS Merle .....	Festschrift für Werner Merle zum 60. Geburtstag, 2000
FS Seuß (1987) .....	Festschrift für Hanns Seuß zum 60. Geburtstag, 1987
FS Seuß (1997) .....	Beiträge zum Wohnungseigentum und zum Mietrecht, Festschrift für Hanns Seuß, 1997
FS Seuß (2007) .....	Festschrift für Hanns Seuß zum 80. Geburtstag, 2007
FS Weitnauer .....	Festschrift für Hermann Weitnauer, 1980
FS Wenzel .....	Festschrift für Joachim Wenzel zum 65. Geburtstag, 2005

G .....	Gesetz
GB .....	Grundbuch
GBA .....	Grundbuchamt
GBL .....	Gesetzblatt
GBO .....	Grundbuchordnung
GbR .....	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GbVfg. ....	Grundbuchverfügung
GE .....	Das Grundeigentum
gem. ....	gemäß
gemE .....	gemeinschaftliches Eigentum
GemE .....	Gemeinschaftseigentum
GemO .....	Gemeinschaftsordnung
GewO .....	Gewerbeordnung
GG .....	Grundgesetz
ggf. ....	gegebenenfalls
ggü .....	gegenüber
GKG .....	Gerichtskostengesetz
GmbHG .....	G betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GoA .....	Geschäftsführung ohne Auftrag
<i>Gottschalg</i> .....	<i>Gottschalg</i> , Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft, 3. Aufl. 2009
grds .....	grundsätzlich
<i>Greiner</i> .....	<i>Greiner</i> , Wohnungseigentumsrecht, 2007
Großkomm/Bearbeiter..	Großkommentar zum Aktiengesetz, 4. Aufl. 1992 ff.
Gruch. Beitr. ....	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begr. von Gruchot
Grundeigentum .....	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GVBl. ....	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVG .....	Gerichtsverfassungsgesetz
GVO .....	Grundstücksverkehrsordnung
GWV .....	Gemeinnütziges Wohnungswesen
<i>Haas</i> .....	<i>Haas</i> , Haftung der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft, 2007
<i>Hachenburg/Bearbeiter</i> .....	<i>Hachenburg</i> , GmbHG, 8. Aufl., 3. Lieferung (§§ 45–52), 1991
<i>Hägele/Schöner/Stöber</i> .....	<i>Hägele/Schöner/Stöber</i> , Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008
HansOLG .....	Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg
<i>Hartmann</i> .....	<i>Hartmann</i> , Kostengesetze, 40. Aufl. 2010
HeizAnV .....	Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen vom 22. 7. 1994 (BGBl. I S. 613)
HeizkostenV .....	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (VO über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) v. 23. 2. 1981 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 1. 1989 (BGBl. I S. 115)
hL .....	herrschende Lehre
hM .....	herrschende Meinung
<i>Hock/Mayer</i> .....	Immobilienvollstreckung, 4. Aufl. 2008
<i>Hoffmann-Becking</i> .....	<i>Hoffmann-Becking</i> , in: Münchener Handbuch des Gesellschaftsrechts, Bd. 4, Aktiengesellschaft, 2. Aufl. 1998
<i>Hogenschurz</i> .....	Das Sondernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz: WEG, 2008
HRVO .....	HausratsVO
<i>Hüffer</i> .....	<i>Hüffer</i> , Aktiengesetz, 8. Aufl. 2008
<i>Hügel/Elzer</i> .....	<i>Hügel/Elzer</i> , Das neue WEG-Recht, 2007
<i>Hügel/Scheel</i> .....	<i>Hügel/Scheel</i> , Rechts Handbuch Wohnungseigentum, 2. Aufl. 2007
<i>Huhn/von Schuckamm/Bearbeiter</i> .....	<i>Huhn/von Schuckamm</i> , Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare, Begr. v. <i>Huhn/von Schuckamm</i> , Bearb. v. <i>Armbrüster/Preuß/Renner</i> , 5. Aufl. 2009

IBR .....	Immobilien- und Baurecht (Zeitschrift)
ibR-online .....	www.ibr-online.de
ICLQ .....	International comparative law quarterly
i. d. F. v. ....	in der Fassung vom
idR .....	in der Regel
iE .....	im Einzelnen
iErg. ....	im Ergebnis
ieS .....	im engeren Sinne
iHv .....	in Höhe von
IMR .....	Immobilienverwaltung & Recht (Zeitschrift)
InsO .....	Insolvenzordnung
iR.v. ....	im Rahmen von
iS .....	im Sinne
iSd. ....	im Sinne des
iSv. ....	im Sinne von
iVm .....	in Verbindung mit
<i>Jauernig</i> .....	<i>Jauernig</i> , Zivilprozessrecht, 29. Aufl. 2007
<i>Jauernig/Bearbeiter</i> .....	<i>Jauernig</i> , Bürgerliches Gesetzbuch, 13. Aufl. 2010
<i>Jennißen/Bearbeiter</i> .....	<i>Jennißen</i> , Wohnungseigentumsgesetz, 2. Aufl. 2010
<i>Jennißen, Verwalter</i> .....	<i>Jennißen</i> , Der WEG-Verwalter, Handbuch für Verwalter und Beirat, 2007
<i>Jennißen, Abrechnung</i> .....	<i>Jennißen</i> , Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, 6. Aufl. 2009
JBl. ....	Justizblatt
JFG .....	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts
JM .....	Justizminister
JMBL .....	Justizministerialblatt
JR .....	Juristische Rundschau
<i>Junker, Gesellschaft</i> .....	<i>Junker</i> , Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 1993
JurBüro .....	Das Juristische Büro
JW .....	Juristische Wochenschrift
JZ .....	Juristen-Zeitung
KEHE/Bearbeiter .....	Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Auflage 2006
<i>Keidel/Bearbeiter</i> .....	<i>Keidel</i> , FamFG, Kommentar zum Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 2009
KG .....	Kammergericht
<i>Kilger/Schmidt</i> .....	s. <i>Böhle/Stamschräder</i>
<i>Klasen/Eiermann</i> .....	<i>Klasen/Eiermann</i> , Das Mandat in WEG-Sachen, 2. Aufl. 2002
<i>Kümmel, Die Bindung</i> ...	<i>Kümmel</i> , Die Bindung der Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger an Vereinbarungen, Beschlüssen und Rechtshandlungen nach § 10 WEG, 2002
KO .....	Konkursordnung
<i>Köhler</i> .....	<i>Köhler</i> , Das neue WEG, 2007
<i>Köhler/Bassenge/Bearbeiter</i> .....	<i>Köhler/Bassenge</i> (Hrsg.) <i>Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht</i> , 2. Aufl. 2009
Komm .....	Kommentar(e)
KostO .....	Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
KTS .....	Zeitschrift für Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen
<i>Kniffka/Kooble</i> .....	<i>Kniffka/Kooble</i> , Kompendium des Baurechts, 3. Aufl. 2009
<i>Kuntze</i> .....	<i>Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann</i> , Grundbuchrecht, 6. Aufl. 2006
<i>Lammel</i> .....	<i>Lammel</i> , Heizkostenverordnung, 3. Aufl. 2009
<i>Lang/Weidmüller</i> .....	<i>Lang/Weidmüller</i> , Genossenschaftsgesetz, 35. Aufl. 2007
<i>Larenz, Methodenlehre</i> ..	<i>Larenz</i> , Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 6. Aufl. 1991
<i>Larenz/Wolf</i> .....	<i>Larenz/Wolf</i> , Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9. Aufl. 2004
LG .....	Landgericht

# Abkürzungen

Lit. ....	Literatur
Ls. ....	Leitsatz
<i>Lutter/Hommelhoff</i> .....	<i>Lutter/Hommelhoff</i> , GmbH – Gesetz, 17. Aufl. 2009
LV. ....	Landesverfügung
LZ. ....	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht
MaBV .....	Makler- und Bauträgerverordnung
MDR .....	Monatsschrift für Deutsches Recht
<i>Medicus</i> , AT .....	<i>Medicus</i> , Allgemeiner Teil des BGB, 9. Aufl. 2006
ME .....	Miteigentum
MEer .....	Miteigentümer
MEA oder ME-Anteil ...	Miteigentumsanteil
MEgem. ....	Miteigentümergeinschaft
<i>Meikel/Bearbeiter</i> .....	<i>Meikel</i> GBO: Grundbuchordnung, Kommentar, 10. Aufl. 2009
<i>Merle</i> , System .....	<i>Merle</i> , Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts, 1979
<i>Merle</i> , Verwalter .....	<i>Merle</i> , Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes, 1977
<i>Meyer-Landrut/Müller/</i> <i>Niehus</i> .....	<i>Meyer-Landrut/Müller/Niehus</i> , GmbHG, 1987
MietRB .....	Der Miet-Rechts-Berater
MinBl. ....	Ministerialblatt
MitE .....	Miteigentum
MittBayNot. ....	Mitteilungen des bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MittRhNotK .....	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (s. jetzt RNotZ)
<i>Müller</i> .....	<i>Müller</i> , Kommentar zum Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, 2. Aufl. 1991
<i>Müller</i> , Formularbuch ....	<i>Müller, Horst</i> , Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, München 2007
<i>Müller</i> , Praktische Fragen	<i>Müller</i> , Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 2004
<i>Müller</i> , Sachenrecht .....	<i>Müller</i> , Sachenrecht, 4. Aufl. 1997
MünchKomm-BGB/ <i>Bearbeiter</i> .....	Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 6, Sachenrecht 5. Aufl. 2009, WEG, bearbeitet v. <i>Commichau</i> und <i>Engelhardt</i>
MünchKomm-ZPO/ <i>Bearbeiter</i> .....	Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung, 3. Aufl. Bände 1–3, 2008 f.
MSchG .....	Mieterschutzgesetz
mwN .....	mit weiteren Nachweisen
Nachw. ....	Nachweise
NdsRpfl .....	Niedersächsische Rechtspflege
nF .....	neue® Fassung
<i>Niedenführ/Kümmel/</i> <i>Vandenhouten</i> .....	<i>Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten</i> , Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2010
<i>Niedenführ/Schulze</i> .....	<i>Niedenführ/Schulze</i> , Handbuch und Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl. 2007
NJW .....	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR .....	NJW-Rechtsprechungs-Report (Zivilrecht)
Nr. ....	Nummer
NRW .....	Nordrhein-Westfalen
NWB .....	Neue Wirtschaftsbriefe
NZM .....	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
NVersZ. ....	Neue Zeitschrift für Versicherung und Recht
OLG .....	Oberlandesgericht
OLGR .....	OLG-Report (getrennt für jedes OLG)

OLGZ .....	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
Ott, Sondernutzungs- recht .....	Das Sondernutzungsrecht im Wohnungseigentum, 2000
<i>Palandt/Bearbeiter</i> .....	<i>Palandt</i> , Bürgerliches Gesetzbuch, WEG bearb. von <i>Bassenge</i> , 69. Aufl. 2010
PartGG .....	PartnerschaftsgesellschaftsG
<i>Pause</i> .....	<i>Pause</i> , Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl. 2004
PiG .....	Partner im Gespräch (Schriftenreihe des evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e. V.)
<i>Raiser/Veil</i> .....	<i>Raiser</i> , Recht der Kapitalgesellschaften, 5. Aufl. 2010
RdL .....	Recht der Landwirtschaft
RDN .....	Revista de diritto notarial
Rev. Intern. D. C. ....	Revue Internationale du droit comparé
RG .....	Reichsgericht
RGBL .....	Reichsgesetzblatt
RGRK/ <i>Bearbeiter</i> .....	Kommentar zum BGB, herausg. v. Reichsgerichtsräten u. Bundesrichtern, 12. Aufl., WEG bearb. von <i>Augustin</i> , 1983
RGZ .....	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rhld.-Pf. ....	Rheinland-Pfalz
RhNK .....	Niederschrift über die Notarkammersitzungen der Rheinischen Notarkammer
<i>Riecke/Schmid</i> .....	Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2010 (FA-Komm MietR)
Rn .....	Randnummer
RNotZ .....	Rheinische Notar-Zeitschrift
<i>Röll</i> , Teilungserklärung ..	<i>Röll</i> , Teilungserklärung und Entstehung des Wohnungseigentums, 1975
<i>Röll/Sauren</i> , Handbuch ..	<i>Röll/Sauren</i> , Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl. 2008
<i>Roth/Altmeyden</i> , GmbHG	<i>Roth/Altmeyden</i> , Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 6. Aufl. 2009
<i>Rowedder/Bearbeiter</i> .....	<i>Rowedder/Schmidt-Leithoff</i> , GmbHG, 4. Aufl. 2002
RpPfleger .....	Der deutsche Rechtspfleger
RPfLG .....	Rechtspflegergesetz
Rspr. ....	Rechtsprechung
Rz .....	Randzahl
RzW .....	Rechtsprechung zum Wiedergutmachungsrecht (Beilage zur NJW, 1, 1949/50 ff.)
s. ....	siehe
S. ....	Seite
<i>Sauren</i> , WEG .....	<i>Sauren</i> , Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2008
<i>Sauren</i> , Verwalter .....	<i>Sauren</i> , WEG-Verwalter, 4. Aufl. 2009
<i>Sauter/Schweyer/Waldner</i>	<i>Sauter/Schweyer/Waldner</i> , Der eingetragene Verein, 18. Aufl. 2006
SchlHA .....	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
<i>Schmid/Kahlen</i> .....	<i>Schmid/Kahlen</i> , Wohnungseigentumsgesetz, 2007
<i>K. Schmidt</i> , Gesellschafts- recht .....	<i>K. Schmidt</i> , Gesellschaftsrecht 4. Aufl. 2002
<i>Scholz/Bearbeiter</i> .....	<i>Scholz</i> , Kommentar zum GmbH-Gesetz, I. Band §§ 1–44, 9. Aufl. 2000
<i>Schwab</i> , Kompetenzen .....	<i>Schwab</i> , Die Kompetenzen der Wohnungseigentümergeinschaft, 1992
SE .....	Sondereigentum
SEer .....	Sondereigentümer
SGG .....	Sozialgerichtsgesetz
SNR .....	Sondernutzungsrecht
s. o. ....	siehe oben
<i>Soergel/Bearbeiter</i> .....	<i>Soergel</i> , BGB mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Kohlhammer-Kommentar, Bd. 1, Allgemeiner Teil, 12. Aufl. 1983 Bd. 6, WEG, 12. Aufl. 1990, bearbeitet von <i>Stürmer</i>

sog.....	sogenannt
<i>Spielbauer/Then</i> .....	<i>Spielbauer/Then</i> , Wohnungseigentumsgesetz, 2008
StädtebaufG.....	Städtebauförderungsgesetz
<i>Staudinger/Bearbeiter</i> .....	<i>Staudinger</i> , Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch, Zweites Buch, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 741–822, 12. Aufl. 1986; WEG, 12. Bearb. 1997; 13. Bearb. 2005, bearbeitet von <i>Bub, Kreuzer, Rapp, Spiegelberger, Wenzel</i> , herausgegeben von <i>W.-R. Bub</i>
<i>Stein/Jonas/Bearbeiter</i> .....	<i>Stein/Jonas</i> , Kommentar zur Zivilprozessordnung, 22. Aufl. 2002
<i>Stöber</i> .....	<i>Stöber</i> , GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht, 2. Aufl. 1998
<i>Stöber, ZVG</i> .....	<i>Stöber</i> , ZVG-Kommentar, 19. Aufl. 2009/bis 16. A.: <i>Zeller/Stöber</i>
stRSpr.....	ständige Rechtsprechung
str.....	streitig
s. u. ....	siehe unten
T .....	Teil
TE .....	Teileigentum
TEer .....	Teileigentümer
TErbBR .....	Teilerbbaurecht
TERkl .....	Teilungserklärung
<i>Thomas/Putzo</i> .....	<i>Thomas/Putzo</i> , ZPO mit Gerichtsverfassungsgesetz, 30. Aufl. 2009
TzWrG.....	Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitznutzungsrechten an Wohngebäuden v. 20. 12. 1996 (BGBl. I S. 2154)
u. a. oder ua.....	unter anderem
UDG .....	Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
<i>Ulmer/Brandner/Hensen</i> ..	<i>Ulmer/Brandner/Hensen</i> , Kommentar zum AGBG, 10. Aufl. 2006
UR .....	Umsatzsteuerrecht
usw.....	und so weiter
uU .....	unter Umständen
UWG.....	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
VA .....	Verwaltungsanordnung
VersR.....	Versicherungsrecht (Zeitschrift)
VersWi .....	Versicherungswirtschaft
Vfg.....	Verfügung
vgl. ....	vergleiche
VO .....	Verordnung
VOB.....	Verdingungsordnung für Bauleistungen
<i>Vogel</i> .....	<i>Vogel</i> , Gesellschafterbeschlüsse und Gesellschafterversammlung, 2. Aufl. 1986
Vor.....	Vorbemerkung
Voraufl.....	Vorauslage
VVG.....	Versicherungsvertragsgesetz
VwGO .....	Verwaltungsgerichtsordnung
WärmeschutzV .....	Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden vom 16. 8. 1994 (BGBl. I S. 2121)
WE .....	Wohnungseigentum (mit Jg. u. S.: Zeitschrift Wohnungseigentum)
WEBeschl.....	Wohnungseigentümerbeschluss
WEer .....	Wohnungseigentümer
WEG .....	Wohnungseigentumsgesetz
WEG-ÄndG.....	Wohnungseigentumsänderungsgesetz 2007
WEgem .....	Wohnungseigentümergeinschaft
WE-Gericht .....	Wohnungseigentumsgericht
<i>Weitnauer/Bearbeiter</i> .....	<i>Weitnauer</i> , Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 9. Aufl. 2005
WEM.....	Wohnungseigentümer Magazin
WERbbR .....	Wohnungserbbaurecht
WE-Sachen.....	Wohnungseigentumssachen

<i>Westermann</i> , Sachenrecht	<i>Westermann/Gursky/Eickmann</i> , Sachenrecht, 11. Aufl. 2005
WE-Verf .....	Wohnungseigentumsverfahren
WEVers .....	Wohnungseigentümerversammlung
WEZ.....	Zeitschrift für Wohnungseigentum
WGG .....	G über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen
WGV .....	Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung der Wohnungseigentumssachen v. 1. 8. 1951 (BANz Nr. 152, mehrfach geändert)
<i>Wienicke</i> , WEG .....	<i>Wienicke</i> , Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, Loseblatt, Stand Juni 1998
<i>Wilhelm</i> .....	<i>Jan Wilhelm</i> , Sachenrecht, 4. Aufl. 2010
<i>Windbichler</i> .....	<i>Windbichler</i> , Gesellschaftsrecht, 22. Aufl. 2009
WKSchG .....	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WM.....	Wertpapier-Mitteilungen
WoBauG .....	Wohnungsbaugesetz
WoBindG .....	Wohnungsbindungsgesetz v. 22. 7. 1982 (BGBl. I S. 972)
WofIV .....	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. 11. 2003 (BGBl. I S. 2346)
Wohnen .....	Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern
<i>Wolff-Raiser</i> , Sachenrecht	<i>Wolff-Raiser</i> , Sachenrecht, 10. Bearbeitung, 1957
WoPG .....	Wohnungsbau-PrämienG
WoVermG .....	Wohnungsvermittlungsgesetz
WsErbBR .....	Wohnungserbbaurecht
WsGB.....	Wohnungsgrundbuch
WuH.....	Wohnung und Haus
WuM .....	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
zB .....	zum Beispiel
ZdWBay.....	Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern
Stöber, ZVG .....	<i>Stöber</i> , Zwangsversteigerungsgesetz, 19. Aufl. 2009
ZfBR .....	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht
ZfgWBay.....	Siehe jetzt: ZdWBay
ZfIR .....	Zeitschrift für Immobilienrecht
<i>Zimmermann</i> .....	<i>Zimmermann</i> , ZPO mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen, Kommentar anhand der höchstrichterlichen Rechtsprechung, 9. Aufl. 2010
ZMR .....	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
<i>Zöllner/Bearbeiter</i> .....	<i>Zöllner</i> , Zivilprozessordnung, 28. Aufl. 2010
<i>Zöllner</i> .....	<i>Zöllner</i> , Die Schranken mitgliederschaflicher Stimmrechtsmacht bei den privatrechtlichen Personenverbänden, 1963
<i>Zöllner/Bearbeiter</i> .....	<i>Zöllner</i> , Kölner Kommentar zum Aktiengesetz, 3. Aufl.
ZP.....	Zivilprozess
ZPO .....	Zivilprozessordnung
ZRP .....	Zeitschrift für Rechtspolitik
zT .....	zum Teil
ZVG .....	G über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZWE.....	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht
ZwVmaßnG .....	G über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung
ZZP.....	Zeitschrift für Zivilprozess

# Inhaltsübersicht

	Seite
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	IX
<b>Abkürzungs- und Literaturverzeichnis</b> .....	XXXIII
<b>Gesetzestext</b> .....	1
<b>Einleitung</b> .....	21

## Erläuterungen zum Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen ( <i>Armbrüster</i> ) .....	59
<b>1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums</b> ( <i>Armbrüster</i> ) .....	110
§ 2 Arten der Begründung .....	110
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....	138
§ 4 Formvorschriften .....	159
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums .....	169
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums .....	192
§ 7 Grundbuchvorschriften .....	196
§ 8 Teilung durch den Eigentümer .....	220
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher .....	228
<b>2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> .....	238
§ 10 Allgemeine Grundsätze ( <i>Klein</i> ) .....	238
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft ( <i>Klein</i> ) .....	370
§ 12 Veräußerungsbeschränkung ( <i>Klein</i> ) .....	376
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers ( <i>Klein</i> ) .....	398
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers ( <i>Klein</i> ) .....	449
§ 15 Gebrauchsregelung ( <i>Klein</i> ) .....	477
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten ( <i>Klein</i> ) .....	491
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft ( <i>Klein</i> ) .....	557
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums ( <i>Klein</i> ) .....	562
§ 19 Wirkung des Urteils ( <i>Pick</i> ) .....	578
<b>3. Abschnitt. Verwaltung</b> ( <i>Merle</i> ) .....	584
Vorbemerkung vor § 20 .....	584
§ 20 Gliederung der Verwaltung .....	584
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....	589
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau .....	656
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung .....	754
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift .....	826
§ 25 Mehrheitsbeschluß .....	874
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters .....	927
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1007
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung .....	1109
§ 29 Verwaltungsbeirat .....	1174
<b>4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht</b> ( <i>Pick</i> ) .....	1207
§ 30 .....	1207

	Seite
<b>II. Teil. Dauerwohnrecht (Pick)</b>	
Vorbemerkungen vor § 31 .....	1225
§ 31 Begriffsbestimmungen .....	1234
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....	1252
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....	1259
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten .....	1279
§ 35 Veräußerungsbeschränkung .....	1283
§ 36 Heimfallanspruch .....	1285
§ 37 Vermietung .....	1300
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	1305
§ 39 Zwangsversteigerung .....	1316
§ 40 Haftung des Entgelts .....	1326
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	1332
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts .....	1338
<b>III. Teil. Verfahrensvorschriften (Klein)</b>	
§ 43 Zuständigkeit .....	1343
§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift .....	1394
§ 45 Zustellung .....	1399
§ 46 Anfechtungsklage .....	1410
§ 47 Prozessverbindung .....	1438
§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils .....	1442
§ 49 Kostenentscheidung .....	1454
§ 50 Kostenerstattung .....	1463
<b>IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen</b>	
§§ 51–60 (weggefallen) .....	1467
§ 61 Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum (Pick) .....	1467
§ 62 Übergangsvorschrift (Merle) .....	1469
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse (Merle) .....	1471
§ 64 Inkrafttreten (Merle) .....	1473
<b>Anhang</b>	
1. Begründung zu dem Entwurf des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....	1475
2. Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze .....	1496
3. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) .....	1619
Sachregister .....	1665