

Wohnungseigentums- gesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum
und das Dauerwohnrecht

Kommentar

mit Wohnungsgrundbuchverfügung,
Heizkostenverordnung, Energieeinsparverordnung,
Wohnflächenverordnung, Betriebskostenverordnung
sowie weiteren das Wohnungseigentum
betreffenden Gesetzen und Verordnungen

v o n

ECKHART PICK

Dr. jur., Professor an der Universität Mainz,
Parlamentarischer Staatssekretär a. D.

19., völlig neu bearbeitete Auflage
des von JR Prof. Dr. Johannes Bärmann
begründeten Werks



Verlag C. H. Beck München 2010

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XIII
Text des WEG (Stand 1. 7. 2007)	1

Wohnungseigentumsgesetz

— Kommentar —

Einleitung	31
I. Teil. Wohnungseigentum	55
1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums.	70
2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ..	153
3. Abschnitt. Verwaltung	370
4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht	603
II. Teil. Dauerwohnrecht	609
III. Teil. Verfahrensvorschriften	653
IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen	707

Anhang

I. Ergänzende Vorschriften	715
II. Änderungen des ZVG, der ZPO und des GKG.	807
III. Gesetze mit Bezug auf das Wohnungseigentum.	814
Sachregister	851

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	
Text des WEG (Stand 1. 7.2007)	1

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Einleitung *	31
----------------------	----

I. Teil. Wohnungseigentum

§ 1 Begriffsbestimmungen	55
--------------------------------	----

1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung...!	70
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	75
§ 4 Formvorschriften	95
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	102
§ 6 Unselbstständigkeit des Sondereigentums	120
§ 7 Grundbuchvorschriften	123
§ 8 Teilung durch den Eigentümer.....	138
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	150

2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Vorbemerkung zu § 10 ___'	153
§ 10 Allgemeine Grundsätze	170
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	202
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	207
Vorbemerkung zu § 13	222
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	225
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers.:	257
§ 15 Gebrauchsregelung	274
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten	307
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft	360
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums	362
§ 19 Wirkung des Urteils	371

3. Abschnitt. Verwaltung

Vorbemerkung zu § 20	374
§ 20 Gliederung der Verwaltung	377

Inhalt

§ 21	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	379
§ 22	Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	419
§ 23	Wohnungseigentümerversammlung	460
§ 24	Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	484
§ 25	Mehrheitsbeschluss	500
§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters	522
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	548
§ 28	Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	579
§ 29	Verwaltungsbeirat	604

4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht •

§ 30	Wohnungserbbaurecht	611
------	---------------------	-----

II. Teil. Dauerwohnrecht

Vorbemerkung zu § 31	I. f.	617
§ 31	Begriffsbestimmungen	620
§ 32	Voraussetzungen der Eintragung	628
§ 33	Inhalt des Dauerwohnrechts	632
§ 34	Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	639
§ 35	Veräußerungsbeschränkung	640
§ 36	Henrifallanspruch	641
§ 37	Vermietung	646
§ 38	Eintritt in das Rechtsverhältnis	647
§ 39	Zwangsversteigerung	651
§ 40	Haftung des Entgelts •	653
§ 41	Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	656
§ 42	Belastung eines Erbbaurechts	658

III. Teil. Verfahrensvorschriften

Einführung zum III. Teil	661	
Vorbemerkung zu § 43	661	
§ 43	Zuständigkeit	674
§ 44	Bezeichnung der Wohnungseigentümer-, in der Klageschrift	697
§ 45	Zustellung	699
§ 46	Anfechtungsklage	702
§ 47	Prozessverbindung	705
§ 48	Beiladung, Wirkung des Urteils	707
§ 49	Kostenentscheidung	710

§ 50 Kostenerstattung.....	713
§§ 51-58 (aufgehoben).....	716

IV. Teil. Ergänzende Bestimmungen

§ 59 (aufgehoben).....	717
§ 60 Ehwohnung (aufgehoben).....	717
§ 61 [Veräußerung ohne Zustimmung].....	717
§ 62 Übergangsvorschrift.....	720
§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse.....	723
§ 64 Inkrafttreten.....	724

Anhang

I. Ergänzende Vorschriften

Übersicht.....	725
1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.....	726
2. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher ¹ (Wohnungsgrundbuchverordnung - ¹ WGV).....	729
2 a. Sondervorschriften für das Gebiet der ehemaligen DDR • im Rahmen der Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung der Wohnungseigentumsachen. Einigungsvertrag — Auszug —.....	745
2 b. Einführungsgesetz zur Insolvenzordnung (EGInsO) ¹ • - Auszug -.....	745
3. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze (siehe Ergänzungsband zur 18. Auflage).....	746
3 a. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).....	746
4. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) — Auszug -.....=.....>.....	749
4 a. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung — BetrKV).....	760
5. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung — Heizkosten V).....	764
6. Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz — EnEG).....	772

Inhalt

- 6a. Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz, und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung — EnEV).....778
- 7. Baugesetzbuch (BauGB) - Auszug -.....803

II. WEG-relevante Regelungen des ZVG, der ZPO und des GKG

- 1. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)-Auszug-.....807
- 2. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG) — Auszug —.....810
- 2 a. Zentrale Berufungs- und Beschwerdegerichte für Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG (§ 72 Abs. 2 GVG).....812
- 3. Gerichtskostengesetz (GKG) — Auszug —.....813

III. Gesetze mit Bezug auf das Wohnungseigentum

- Übersicht.....814
- 1. Mietrecht- Auszug aus dem BGB —.....814
- 1 a. Wohnungsvermittlungs(regelungs)gesetz.....820
- 2. Verjährung und Allgemeines Schuldrecht — Auszug! aus dem BGB-:.....824
- 3. Formvorschriften - Auszug aus dem BGB -.....840
- 4. Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften (LPartG) - Auszug -.....841
- 5. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV).- Auszug-.....842
- 6. Bauhandwerkersicherung — § 648 a BGB —.....844
- 7. Beschleunigung fälliger Zahlungen - Auszug aus dem BGB -.....846
- 8. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen - Auszug -.....849
- Sachregister.....851