

# WOHNUNGSEIGENTUMS- GESETZ

Gesetz über das Wohnungseigentum  
und das Dauerwohnrecht

KOMMENTAR

von

DR. HERMANN WEITNAUER

em. o. Professor der Rechte an der Universität Heidelberg

DR. MARIA HAUGER  
Rechtsanwältin  
beim Bundesgerichtshof

und

DR. WOLFGANG LÜKE  
o. Professor der Rechte  
an der Universität Dresden

unter der Mitarbeit von  
DR. HEINZ-PETER MANSEL  
Akademischer Rat

8., wesentlich ergänzte und erweiterte Auflage  
des von Hermann Weitnauer gemeinsam mit Carl Wirths  
begründeten Werkes

VERLAG FRANZ VAHLEN MÜNCHEN

# Inhaltsverzeichnis

Schrifttumsverzeichnis . . . . .	XIII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXI
Gesetzestext . . . . .	1

## I. TEIL. WOHNUNGSEIGENTUM

Vorbemerkung . . . . .	27
§ 1 Begriffsbestimmungen . . . . .	64
<i>1. Abschnitt. Begründung des Wohnungseigentums</i>	
§ 2 Arten der Begründung . . . . .	81
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum . . . . .	82
<i>Anhang zu § 3: Bauherrenmodelle und „Bauerrichtungsverträge“ . . . . .</i>	<i>125</i>
§ 4 Formvorschriften . . . . .	136
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums . . . . .	140
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums . . . . .	155
§ 7 Grundbuchvorschriften . . . . .	157
§ 8 Teilung durch den Eigentümer . . . . .	173
<i>Anhang zu § 8: Der Vertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung und verwandte Probleme. . . . .</i>	<i>182</i>
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher . . . . .	222
<i>2. Abschnitt. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</i>	
§ 10 Allgemeine Grundsätze . . . . .	227
<i>Anhang zu § 10: Die „werdende“ (faktische) Wohnungseigentümerge- meinschaft. . . . .</i>	<i>257</i>
§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft . . . . .	262
§ 12 Veräußerungsbeschränkung . . . . .	265
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers . . . . .	278
<i>Anhang zu § 13: Probleme der Vermietung von Eigentumswohnungen . . . . .</i>	<i>286</i>
§ 14 Pflichten der Wohnungseigentümer . . . . .	292
§ 15 Gebrauchsregelung . . . . .	298
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten . . . . .	321
§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft . . . . .	349
§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	351
§ 19 Wirkung des Urteils . . . . .	358
<i>3. Abschnitt. Verwaltung</i>	
Vorbemerkung . . . . .	362
§ 20 Gliederung der Verwaltung . . . . .	365
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer . . . . .	367
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau . . . . .	388
§ 23 Wohnungseigentümerversammlung . . . . .	405

## Inhalt

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift . . . . .	426
§ 25 Mehrheitsbeschluß . . . . .	435
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters . . . . .	451
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	471
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung . . . . .	496
§ 29 Verwaltungsbeirat . . . . .	519
. . . . .	
4. Abschnitt. Wohnungserbbaurecht	
§ 30 . . . . .	524

## II. TEIL. DAUERWOHNRECHT

Vorbemerkung . . . . .	533
§ 31 Begriffsbestimmungen . . . . .	546
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung . . . . .	551
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts . . . . .	554
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten . . . . .	559
§ 35 Veräußerungsbeschränkung . . . . .	562
§ 36 Heimfallanspruch . . . . .	563
§ 37 Vermietung . . . . .	567
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis . . . . .	569
§ 39 Zwangsversteigerung . . . . .	572
§ 40 Haftung des Entgelts . . . . .	578
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte . . . . .	583
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts . . . . .	585

## III. TEIL. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### 1. Abschnitt. Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Wohnungseigentumssachen

§ 43 Entscheidung durch den Richter . . . . .	587
Anhang zu § 43: Verfahren in Wohnungseigentumssachen . . . . .	605
§ 44 Allgemeine Verfahrensgrundsätze . . . . .	621
§ 45 Rechtsmittel, Rechtskraft . . . . .	626
§ 46 Verhältnis zu Rechtsstreitigkeiten . . . . .	638
§ 46a Mahnverfahren . . . . .	640
§ 47 Kostenentscheidung . . . . .	644
§ 48 Kosten des Verfahrens . . . . .	650
§ 49 (aufgehoben) . . . . .	656
§ 50 Kosten des Verfahrens vor dem Prozeßgericht . . . . .	656

### 2. Abschnitt. Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten

§ 51 Zuständigkeit für die Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	657
§ 52 Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten über das Dauerwohnrecht . . . . .	658

### 3. Abschnitt. Verfahren bei der Versteigerung des Wohnungseigentums

Vorbemerkung . . . . .	660
§ 53 Zuständigkeit, Verfahren . . . . .	660
§ 54 Antrag, Versteigerungsbedingungen . . . . .	661

§ 55	Terminsbestimmung	662
§ 56	Versteigerungstermin	663
§ 57	Zuschlag	664
§ 58	Rechtsmittel	666

**IV. TEIL. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN**

§ 59	Ausführungsbestimmungen für die Baubehörden	667
§ 60	Ehewohnung	667
§ 61	[Heilung von Erwerbsvorgängen]	668
§ 62	(aufgehoben)	678
<i>Anhang zu § 62 Förderung des Wohnungseigentums und steuerrechtliche Fragen</i>		670
§ 63	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	677
§ 64	Inkrafttreten	678

**ANHÄNGE**

I.	Zur Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes	680
1.	Carl Wirths, Gedanken zur städtebaulichen und wohnungspolitischen Bedeutung des Wohnungseigentums (mit Nachwort)	680
2.	Bericht des Abg. Dr. Brönner in der 115. Sitzung des Deutschen Bundestages am 31. 1. 1951 anlässlich der 2. und 3. Beratung über den Entwurf eines WEG (Bundestagsdrucksache 1802) – Auszug –	687
3.	Muster für einen Aufteilungsplan	692
4.	Modell einer Terrassenwohnanlage	693
II.	Einigungsvertrag mit Ergänzungen – Auszug –	699
III.	Ausführungsvorschriften	701
1.	Allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Ausstellung von Bescheinigungen über die Abgeschlossenheit	701
2.	Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV)	703
3.	Geschäftliche Behandlung von Angelegenheiten, die unter das Wohnungseigentumsgesetz fallen	723
4.	Landesrechtliche Vorschriften aufgrund des § 10 WGBV	725
5.	Überleitungsvorschriften zum früheren saarländischen WEG	727
IV.	Ergänzende Vorschriften	728
1.	Gesetz zur Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum vom 3. Januar 1994	728
2.	Makler- und Bauträgerverordnung – Auszug –	728
3.	Mietrechtliche Vorschriften	733
a)	§ 564 b BGB – Auszug –	733
b)	§ 570 a BGB	734
4.	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)	734

## Inhalt

5. Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungs- technische Anlagen und Brauchwasseranlagen (Heizungsanla- gen-Verordnung – HeizAnlV) .....	741
V. Musterbeispiele .....	751
1. Vertragsmäßige Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 WEG) .....	751
2. Teilungserklärung nach § 8 WEG .....	757
Entscheidungsverzeichnis .....	771
Stichwortregister .....	867