

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Literaturverzeichnis	XXVII
§ 1 Verbandsrecht	1
§ 2 Verwaltervertrag	37
§ 3 Sachen- und Grundbuchrecht	74
§ 4 Nutzungs- und Gebrauchsrechte	105
§ 5 Bauliche Maßnahmen	153
§ 6 Die Eigentümerversammlung	216
§ 7 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	243
§ 8 Der Verwaltungsbeirat	271
§ 9 Verfahrensrecht	283
§ 10 Streitwerte	313
§ 11 Entziehung des Wohnungseigentums	342
§ 12 Änderungen im Mietrecht	346
§ 13 Kosten und Umlageschlüssel	375
§ 14 Auslegung von Altvereinbarungen	387
§ 15 Übergangsvorschriften	392
Anhang 1 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG). . .	397
Anhang 2 Synopsen	421
Anhang 3 Gesetzentwurf der Bundesregierung	485
Anhang 4 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz	594
Anhang 5 Stellungnahmen	633
Anhang 6 Covid-19 Gesetz	652
Stichwortverzeichnis	653

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Literaturverzeichnis	XXVII
§ 1 Verbandsrecht	1
I. Überblick	2
II. Einordnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im allgemeinen Verbandsrecht	4
1. Rechtsfähigkeit des Verbands	4
2. Ähnlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer juristischen Person	5
3. Gemeinschaftsvermögen	6
4. Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	8
III. Das Verhältnis des Verbands und der Organe zueinander	8
1. Das Verwaltungsmonopol des Verbands	8
a) Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Verband	8
b) Im Regelfall und im Zweifel für den Verband (Reine Verbandsrechtslehre)	9
c) Rechteaübung durch den Verband betreffend das gemeinschaftliche Eigentum (§ 9a Abs. 2 Var. 1 WEG)	9
d) Rechteaübung durch den Verband betreffend das gemeinschaftliche Eigentum (§ 9a Abs. 2 Variante 2 WEG)	12
e) Anspruchsverfolgung gegen den Verband	13
f) Regressmöglichkeiten des Verbands	14
2. Willensbildung durch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer	15
a) § 19 Abs. 1 WEG als allgemeine Beschlusskompetenz	15
b) Besondere Beschlusskompetenzen, insbesondere Rückholkompetenz	16
c) Verbandsrechtliche Aspekte der Beschlussprozedur	17
d) Die Rolle der Wohnungseigentümer als Organwalter	19
(a) Mitwirkungspflicht gegenüber dem Verband nach § 19 Abs. 1 WEG	19
(b) Haftung der Wohnungseigentümer	20
(c) Individualansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter oder Verwaltungsbeirat	21
3. Der Verwalter als Geschäftsführungs- und Vertretungsorgan	21
a) Geschäftsführungsbefugnis	22
b) Vertretungsmacht	25
c) Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG)	25
d) Zertifizierter Verwalter (§§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26a WEG)	25
e) Regressmöglichkeit gegenüber dem Verwalter	31
f) Interorganstreit	31
4. Der Verwaltungsbeirat als unterstützendes und überwachendes Organ	32

Inhaltsverzeichnis

IV.	Abgrenzung der Zuständigkeiten der Verbandsorgane in Fällen mit Bezug zum Sondereigentum	33
1.	Zuständigkeit betreffend das gemeinschaftliche Eigentum	33
2.	Sonderfälle mit Bezug zum Sondereigentum	33
a)	Auslegung der Prüfungs- und Zustimmungsberechtigung	33
b)	»Andere Wohnungseigentümer« im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG.	34
c)	»Dritte« im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG.	35
(a)	Verwalter.	35
(b)	Externe Dritte	35
V.	Prozessrechtliche Folgen des neuen Verbandsrechts	35
§ 2	Verwaltervertrag	37
I.	Strukturelle Änderungen durch die Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts	37
II.	Abschluss des Verwaltervertrags	38
1.	Abschluss des Verwaltervertrags in der Gründungsphase der Gemeinschaft	38
2.	Abschluss des Verwaltervertrags mit einer bestehenden Gemeinschaft	40
III.	Laufzeit und Beendigung des Verwaltervertrags.	41
1.	Möglichkeit der jederzeitigen Abberufung des Verwalters	41
2.	Auswirkungen auf die Laufzeit des Verwaltervertrags	41
3.	Folgen für die Vertragsgestaltung.	42
4.	Fazit.	42
IV.	Verwaltervergütung	43
1.	Wegfall der Vertragslaufzeit als Kalkulations- und Bewertungsgrundlage	43
2.	Vergütungsmodelle und Verbraucherschutz.	44
3.	Folgen für die Gestaltung der Vergütung in Abhängigkeit vom Aufwand	44
4.	Folgen für die Gestaltung der Vergütung in Abhängigkeit von der Vertragslaufzeit	46
5.	Gestaltungsvorschlag	46
6.	Fazit.	47
V.	Ausgestaltung der Rechte und Pflichten des Verwalters.	47
1.	Regelung im Verwaltervertrag oder »Beschlüsse zur Geschäftsführung«?	47
2.	Beschlüsse zur Geschäftsführung.	48
3.	Beschlüsse zur Rechtswahrnehmung gem. § 9b Abs. 2 WEG	49
VI.	Änderungen im Rechnungswesen	50
VII.	Berücksichtigung der neuen Rolle des Verwaltungsbeirats	50
VIII	Verwaltervollmacht	51
IX.	Gestaltungsvorschlag eines Verwaltervertrags	52
§ 3	Sachen- und Grundbuchrecht	74
I.	Neuregelungen	76
1.	Gegenstand des Sondereigentums	76
a)	Stellplatzeigentum	76
aa)	§ 3 Abs. 1 WEG nF. lautet:	76
bb)	Hintergrund der Neuregelung.	76
cc)	Inhalt der Neuregelung	76
(1)	Regelungssystematik	76

	(2) Begriff	77
	(3) Verkehrsfähigkeit	77
	(4) Grundbucheintragung	78
	(5) Nachträgliche Umwandlung	78
	(6) Nachträgliche Bebauung	79
	(7) Mehrfachparker	79
	dd) Übergangsrecht	80
b)	Annexeigentum	80
	aa) § 3 Abs. 2 WEG n.F. lautet:	80
	bb) Hintergrund der Neuregelung	80
	cc) Inhalt der Neuregelung	80
	(1) Erstreckung des Sondereigentums	80
	(2) Umfang der Erstreckung	82
	(3) Wirtschaftliche Hauptsache	82
	(4) Verkehrsfähigkeit	83
	(5) Grundbucheintragung	84
	(6) Nachträgliche Bebauung	86
	(7) Kritik	87
	dd) Übergangsrecht	89
2.	Inhalt des Sondereigentums	89
	a) Grundbucheintragung von Beschlüssen	89
	aa) § 5 Abs. 4 S. 1 WEG n.F. lautet:	89
	bb) Hintergrund der Neuregelung	89
	cc) Inhalt der Neuregelung	90
	(1) Anwendungsbereich	90
	(2) Grundbucheintragung	91
	(3) Drittzustimmungen	92
	(4) Erwerb vor Eintragung des Beschlusses	93
	(5) Erwerb nach Anfechtung des Beschlusses	93
	(6) Löschung des eingetragenen Beschlusses	94
	dd) Übergangsrecht	94
	b) Grundbucheintragung von Veräußerungsbeschränkungen	95
	aa) § 7 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. lautet:	95
	bb) Hintergrund der Neuregelung	95
	cc) Inhalt der Neuregelung	95
	dd) Übergangsrecht	96
	c) Grundbucheintragung von Haftungsvereinbarungen	97
	aa) § 7 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. lautet:	97
	bb) Hintergrund der Neuregelung	97
	cc) Inhalt der Neuregelung	98
	dd) Übergangsrecht	98
II.	Änderungen	100
	1. Löschung von Veräußerungsbeschränkungen	100
	a) § 12 Abs. 4 WEG n.F. lautet:	100
	b) Hintergrund der Änderung	100
	c) Inhalt der Änderung	101
	d) Kein Übergangsrecht	101
	2. Erleichterte Löschung von Veräußerungsbeschränkungen	102

Inhaltsverzeichnis

a)	KV-Nr. 14160 GNotKG n.F. lautet nun:	102
b)	Hintergrund der Änderung	102
c)	Kein Übergangsrecht und Inkrafttreten	102
III.	Aufgehobene Bestimmungen	102
1.	Erleichterte Drittzustimmung	102
a)	§ 5 Abs. 4 S. 3 WEG a.F. lautete bisher	102
b)	Hintergrund der Aufhebung	103
c)	Übergangsrecht	103
2.	Ermächtigungsvorbehalt für Sachverständige	103
a)	§ 7 Abs. 4 S. 3 bis 6 WEG a.F. lauteten bisher	103
b)	Hintergrund der Aufhebung	104
3.	Schließung des Grundbuchs bei gegenstandslosem Sondereigentum	104
a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG a.F. lautete bisher	104
b)	Hintergrund der Aufhebung	104
§ 4	Nutzungs- und Gebrauchsrechte	106
I.	Überblick	106
II.	Grundlagen der Nutzungs- und Gebrauchsrechte	108
1.	Zweckgebundene Benutzung von gemeinschaftlichem Eigentum und Wohnungseigentum	108
a)	Benutzung und Nutzung am gemeinschaftlichen Eigentum (§§ 1 Abs. 5, 5 Abs. 2, 16 Abs. 1 S. 3 WEG)	108
b)	Zweckgebundene Benutzung von Sonder-/und Teileigentum (§§ 3 Abs. 1, und 5 Abs. 1 WEG)	110
c)	Benutzungsbegriff und Einräumung von Sondereigentum an Stellplätzen	112
d)	Benutzungsbegriff und Sondereigentum an Grundstücksflächen (§§ 13 Abs. 1, 3 Abs. 2 WEG)	114
e)	Sondernutzungsrecht als Grundlage der Benutzung (Gebrauch) von Gemeinschaftsflächen	115
2.	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Benutzungsbegriff ...	116
a)	Benutzungsbegriff und Neuregelung des Verbandsrechts (§§ 9a Abs. 1 und 18 Abs. 1 WEG)	116
b)	Benutzungsbegriff und Wohnungseigentümersammlung (§§ 18 Abs. 1, 9a Abs. 1 WEG)	117
c)	Benutzungsbegriff und gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten	118
III.	Benutzungsbegriff und Benutzungsregelungen	119
1.	Benutzungsbegriff und »vertragliche« Grundlagen (§§ 5 Abs. 1, 18 Abs. 1, 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG)	110
a)	Der Benutzungsbegriff (Gebrauch) nach der Neufassung der §§ 13 bis 15 WEG	119
b)	Vereinbarungen und Beschlussfassungen als Grundlagen von Nutzungs- und Gebrauchsrechten	121
2.	Rechtliche Grenzen der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ..	124
a)	Benutzungsregelungen und gemeinschaftliches Eigentum (§§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	124

b)	Gemeinschaftsordnung als Grundlage gemeinschaftsbezogener Benutzungsregelungen.	126
c)	Praxisbeispiele für Benutzungsregelungen am gemeinschaftlichen Eigentum	128
3.	Benutzung von Wohnungseigentum und Zweckbestimmung im engeren Sinne	134
a)	Umfang der zweckgebundenen Benutzung von Sonder-/und Teileigentum	134
b)	Praktische Fallgruppen der Benutzung des Sonder- und Teileigentums	136
c)	Bindung von Sondernachfolgern an Beschlussfassungen	139
4.	Benutzungskonflikte sowie Benutzungsregelungen in Hausordnung und Hausverbot	140
a)	Behandlung von Benutzungskonflikten nach dem WEMoG (§ 14 Abs. 1 und 2 WEG)	140
b)	Hausordnung und Hausverbot nach den Regelungen des WEMoG (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG).	141
c)	Begehung des Wohnungseigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums	142
V.	Ahndung von Verstößen gegen Benutzungsregelungen und Sanktionsmöglichkeiten des WEMoG.	143
1.	Ahndung von Störungen und Verstößen gegen Benutzungsregelungen	143
a)	Ansprüche auf Störungsunterlassung	143
b)	Beseitigungsansprüche am gemeinschaftlichen Eigentum.	145
2.	Ansprüche der Wohnungseigentümer im »Innenverhältnis«.	146
VI.	Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche	147
1.	Begriff der Einordnung und systematische Neuordnung der Rechtslage.	147
2.	Anspruchsvoraussetzungen des Ausgleichsanspruchs.	148
a)	Einwirkungen auf das Sondereigentum.	148
b)	Unzumutbarkeit der Beeinträchtigung und Sonderopfer	149
c)	Pflicht zur Duldung	150
2.	Anspruchsumfang und Verpflichteter des Ausgleichsanspruchs.	150
a)	Ausgleichs- und Schadensumfang	150
b)	Verpflichteter der Erfüllung des Ausgleichsanspruchs	151
c)	Übergangsrecht	151
VII.	Verfahrensrecht	151
1.	Beschlussklagen im neuen Recht (§ 44 Abs. 1 und § 44 Abs. 2 WEG)	151
2.	Streitwertfragen bei der Benutzung und Benutzungsregelungen	152
VIII.	Übergangsvorschriften	152
§ 5	Bauliche Maßnahmen	153
I.	Die bauliche Veränderung (§§ 13;15 Nr. 2; 16 Abs. 3; 20; 21 WEG); Legaldefinition der baulichen Veränderung	158
1.	Veränderung des rechtmäßigen Zustands jenseits der Erhaltung (§ 20 Abs. 1 WEG)	158
a)	Geänderte Definition	158
b)	Mittelbare Änderung durch Änderungen im Verbandsrecht	158

Inhaltsverzeichnis

c)	Bauliche Maßnahmen unterhalb der Schwelle zur baulichen Veränderung	158
d)	Modernisierende Instandsetzung	159
2.	Keine Differenzierung der baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 2 WEG a. F.	159
3.	»Bauliche Veränderungen« im Sondereigentum	160
II.	Anspruch auf bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2, 3 WEG)	160
1.	Systematik	160
2.	Einverständnis aller beeinträchtigten Wohnungseigentümer (§ 20 Abs. 3 WEG)	160
a)	Bedeutung.	160
b)	Vorliegen einer Beeinträchtigung.	161
c)	Bauliche Veränderung ohne Beeinträchtigung	162
d)	Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG)	162
aa)	Rechtsnatur	162
bb)	Willensmängel	163
e)	Vorgehen und Alternativen.	163
aa)	Vorteile des Einverständnisses nach § 20 Abs. 3 WEG.	163
bb)	Konkurrenzen	163
3.	Privilegierte Maßnahmen.	164
a)	Regelungstechnik	164
b)	Gebrauch durch Menschen mit Behinderung (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG)	164
c)	E-Mobilität (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG)	164
aa)	Erfasste Einrichtungen.	164
bb)	Kapazitätsprobleme.	165
cc)	Kapazitätsengpässe im Versorgungsnetz außerhalb der Liegenschaft.	165
dd)	(Zusätzliche) Abstellmöglichkeit bei der Ladeeinrichtung	166
d).	Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 WEG)	166
e)	Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WEG).	167
aa)	Sehr hohe Kapazität	167
bb)	Einzelne Maßnahmen	167
4.	Vorgehen bei privilegierten Maßnahmen	167
a)	Anspruchsinhaber.	167
aa)	Jeder Wohnungseigentümer	167
bb)	Teleologische Reduktion	168
b)	Eignung zum privilegierten Zweck	168
c)	Angemessenheit	169
aa)	Stellungnahme der Gesetzesmaterialien.	169
bb)	Sinn der Beschränkung auf »angemessene« Maßnahmen.	169
cc)	Systematische Stellung in § 20 Abs. 2 WEG	170
dd)	Fehler bei der Einschätzung der Angemessenheit	170
d)	Zweistufiges Vorgehen.	171
aa)	Beschlussantrag über die Durchführung der Maßnahme dem Grunde nach.	171
bb)	Beschlussfassung über die konkrete Ausführung der baulichen Veränderung	171

cc)	Keine gleichzeitige Entscheidung über das »Ob« und das »Wie«	172
e)	Beschlussfassung ohne Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG	172
f)	Das Problem des Rückbaus	173
aa)	Systemwechsel	173
bb)	Beschluss über den Rückbau	174
III.	Das Vorgehen zur Legalisierung einer baulichen Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG)	174
1.	Keine rechtmäßige bauliche Veränderung ohne Beschluss	174
a)	Ausgangssituation	174
b)	Probleme der vereinfachten Definition	175
aa)	Zu weite Ausdehnung des Beschlusserfordernisses	175
bb)	Lösungsmöglichkeit	175
c)	Mehrheitserfordernisse	175
aa)	»Einfache« Mehrheit	175
bb)	Qualifizierte Mehrheiten und beeinträchtigte Wohnungseigentümer	176
d)	Veränderungen durch die Gemeinschaft und durch einzelne Wohnungseigentümer	176
e)	Nachträgliche Gestattungen	177
2.	Folgen eines positiven Beschlusses	177
a)	Ausgangslage	177
b)	Differenzierung zwischen Gestattung dem Grunde nach und Ausführung	177
aa)	Bestimmtheitsanforderungen nach früher h. M.	177
bb)	Rechtsprechungsänderung des BGH	178
cc)	Gestattung dem Grunde nach	178
dd)	Übertragbarkeit auf jede Beschlussfassung über bauliche Veränderungen	178
ee)	Folgen für die Praxis	179
ff)	Beschluss über die konkrete Ausführung der baulichen Veränderung	179
gg)	Fehler des Ausführungsbeschlusses	179
c)	Prozessuales Vorgehen	180
aa)	Gestattung dem Grunde nach	180
bb)	Konkrete Maßnahme	180
cc)	Kombinierter Antrag	181
3.	Folgen einer baulichen Veränderung ohne Beschluss	181
a)	Veränderung mit erheblichem Nachteil ohne Einverständnis der betroffenen Wohnungseigentümer	181
aa)	Rückbauansprüche	181
bb)	Ansprüche der Wohnungseigentümer, die der baulichen Veränderung zugestimmt haben oder von ihr nicht benachteiligt sind	181
b)	Veränderung ohne erheblichen Nachteil bzw. bei Einverständnis der betroffenen Wohnungseigentümer	182
aa)	Das Problem	182
bb)	Formelle Lösung	182

Inhaltsverzeichnis

	cc) Materiell-rechtliche Lösung	183
	dd) Kombinierte Lösung	183
IV.	Fehler des Beschlusses	184
1.	Systemwechsel	184
a)	Ausgangslage	184
b)	Beschränkung der Anfechtbarkeit auf besondere Beeinträchtigungen	184
2.	Grenzen der baulichen Veränderung (§ 20 Abs. 4 WEG)	185
a)	Bedeutung der gesetzlichen Verbotstatbestände	185
b)	Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage	185
aa)	Kein Rückgriff auf die »Eigenart der Wohnanlage« in § 22 Abs. 2 S. 1 WEG a. F.	185
bb)	Maßstäbe des Gesetzgebers	185
c)	Unbillige Benachteiligung	186
aa)	Anknüpfung an § 22 Abs. 2 S. 1 WEG a. F.	186
bb)	Durch die bauliche Veränderung nicht ausgeglichene Nachteile	186
cc)	Subjektiver oder objektiver Maßstab?	187
dd)	Gleichbehandlung	187
ee)	Besondere Schwere des Nachteils	188
d)	Einverständnis mit einer nach § 20 Abs. 4 WEG unzulässigen baulichen Veränderung	189
aa)	Unbillige Benachteiligung	189
bb)	Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage	189
3.	Andere formelle und inhaltliche Mängel	189
V.	Nutzungen und Kosten der baulichen Veränderung (§ 21 WEG)	190
1.	Systematik	190
a)	Nutzungen	190
aa)	Gleichlauf von Kosten und Nutzungen bei exklusiv nutzbaren Bauteilen	190
bb)	Durchsetzung des Nutzungsausschlusses	190
b)	Kein Nutzungsausschluss bei notwendigem Gemeingebrauch	190
2.	Begriff der Kosten	191
3.	Von einem Eigentümer verlangte bauliche Veränderungen (§ 21 Abs. 1 WEG)	191
a)	Verlangen der baulichen Veränderung	191
aa)	Bedeutung	191
bb)	Abgrenzung	191
b)	Durchführung	192
aa)	Durchführung durch den Wohnungseigentümer	192
bb)	Durchführung durch die Wohnungseigentümergeinschaft	192
c)	Verlangen einer Mehrheit von Wohnungseigentümern	192
4.	Bauliche Veränderungen mit Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 2 WEG)	193
a)	Bedeutung	193
aa)	Neue Systematik	193
bb)	Vorrang der Kostenlast bei Verlangen	193

b)	Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG)	194
aa)	Sinn und Mehrheitserfordernisse	194
bb)	Risiken	194
cc)	Ausnahme bei unverhältnismäßigen Kosten.	195
c)	Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG)	195
aa)	Art der Maßnahme	195
bb)	Kosten als unbillige Benachteiligung	196
cc)	Amortisation	196
dd)	Angemessener Zeitraum.	197
5.	Andere bauliche Veränderungen § 21 Abs. 3 S. 1 WEG)	197
a)	Begriff der »anderen baulichen Veränderungen«.	197
b)	Mitwirkung am Beschluss	197
c)	Risiken	198
d)	Folgen für die Verwalterpraxis.	198
aa)	Keine Beschlussfassung ohne Dokumentation des Abstimmungsverhaltens.	198
bb)	Fehlende Dokumentation des Abstimmungsverhaltens	198
6.	Nachträgliche Beteiligung an Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 4 WEG)	199
a)	Sinn der Vorschrift	199
b)	Verlangen	199
aa)	Gemeinschaftsbezogener Vorgang	199
bb)	Anspruch auf eine Beschlussfassung	200
c)	Inhalt des Beschlusses	200
aa)	Nutzung nach billigem Ermessen.	200
bb)	Angemessener Ausgleich	201
cc)	Fehler des Beschlusses	201
d)	Weitere Folgen des Beschlusses nach § 21 Abs. 4 S. 1 WEG.	201
e)	Kein Verzicht auf die Nutzung baulicher Veränderungen	202
7.	Abweichende Beschlussfassungen über Kosten und Nutzungen (§ 21 Abs. 5 WEG)	202
a)	Kosten	202
b)	Nutzungen	202
c)	Fehler des Beschlusses	203
aa)	Erstmalige Belastung.	203
bb)	Unangemessene Zuweisung von Kosten und Nutzungsrechten	203
VI.	Über Erhaltungsmaßnahmen hinausgehende Veränderungen im Sondereigentum (§ 13 Abs. 2 WEG)	203
1.	Gesteigerte Bedeutung aufgrund der Sondereigentumsfähigkeit des Grundstücks	203
2.	Erleichterungen	204
a)	Unerhebliche Beeinträchtigung.	204
b)	Einverständnis aller beeinträchtigten Miteigentümer.	204
3.	Anwendbarkeit der Regeln zur baulichen Veränderung	205
a)	Beschlusskompetenz	205

Inhaltsverzeichnis

aa)	Vom Wohnungseigentümer gewünschte bauliche Veränderungen	205
bb)	Vom Wohnungseigentümer nicht erwünschte bauliche Veränderungen	205
b)	Anspruch auf Gestattung baulicher Veränderungen im Sondereigentum	205
aa)	Privilegierungen aus § 20 Abs. 2 S. 1 WEG	205
bb)	Einverständnis der beeinträchtigten Wohnungseigentümer	206
c)	Fehlerhafte Beschlüsse	206
aa)	Allgemeines Beschlussmängelrecht	206
bb)	Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage	194
cc)	Unbillige Benachteiligung anderer Wohnungseigentümer	206
VI.	Duldungspflichten Dritter (§ 15 Nr. 2 WEG)	207
1.	Grundsätzliche Mängel der Regelungstechnik	207
a)	Misslungene Verweisungstechnik	195
b)	Überschene Wertungswidersprüche	207
2.	Die Ankündigung von baulichen Veränderungen (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c BGB)	208
a)	Gegenstand der Ankündigung (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2 BGB)	208
b)	Textform	208
c)	Ankündigender	209
aa)	Verweisung auf den »Vermieter«	209
bb)	Urheber der baulichen Veränderung	210
d)	Adressat der Ankündigung	210
aa)	Verweisung auf den »Mieter«	210
bb)	Sonstige Bewohner	210
3.	Frist	211
a)	Mindestfrist von drei Monaten	211
b)	Fehlen einer Maximalfrist	211
4.	Inhalt	212
a)	Art und Umfang der vorgesehenen Arbeiten	212
aa)	Bedeutung der Ankündigung	212
bb)	Art und Umfang der baulichen Veränderung	212
cc)	Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte (§ 555c Abs. 3 BGB)	213
b)	Beginn und Dauer der Maßnahme (§ 15 Nr. 2 WEG i.V.m. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB)	213
5.	Duldungspflicht (§ 15 Halbs. 1 WEG)	214
a)	Regelungstechnik und Umfang der Duldungspflicht	214
b)	Unterschiede zum Mietrecht	214
VII.	Abdingbarkeit	215
1.	Bauliche Veränderung und Kosten	215
2.	Duldungspflichten	215
§ 6	Die Eigentümerversammlung	216
I.	Überblick zu den Änderungen nebst gesetzgeberischen Absichten	216

II.	Im Einzelnen	222
1.	Vorbemerkung.	222
2.	Einberufung	222
3.	Die verlängerte Einberufungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG n.F.	226
4.	Die kleinste Eigentümerversammlung/Einpersonen-Versammlung . .	227
5.	Die modernere Eigentümerversammlung (sog. Hybrid-Versammlung) .	229
6.	Neues zur Beschlussfähigkeit	234
7.	Erhöhte Beschlussanforderungen	235
8.	Vollmacht gemäß § 25 Abs. 3 WEG n.F.	236
9.	Beschluss-Sammlung	237
	a) Sonderfall Umlaufbeschluss	237
	b) Andere Versammlungsbeschlüsse	238
§ 7 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht.		243
I.	Einführung.	244
II.	Gründe für den Systemwechsel	244
III.	Wirtschaftsplan	246
1.	Funktion	246
2.	Aufstellung des Wirtschaftsplans	247
3.	Inhalt des Wirtschaftsplans	247
4.	Beschluss über Vorschüsse	249
5.	Fälligkeit und Zahlungsmodalitäten	249
6.	Geltungsdauer	250
7.	Beschlussmängel	250
	a) Beschränkte Beschlussanfechtung	251
	b) Teilanfechtung	251
	c) Folgen der Ungültigerklärung	252
8.	Sonderumlage	253
IV.	Jahresabrechnung	253
1.	Funktion	253
2.	Aufstellung der Jahresabrechnung	254
3.	Inhalt der Jahresabrechnung.	255
	a) Einzel- und Gesamtabrechnung	255
	b) Rücklagen	256
4.	Beschluss über Zahlungspflichten	257
	a) Nachschüsse	257
	b) Anpassung der Vorschüsse	257
	c) Fälligkeit der Zahlung	258
	d) Einheitliche oder getrennte Beschlussfassung?	258
	e) Ungültiger Beschluss über Vorschüsse	259
	f) Anspruch auf Beschlussfassung	261
5.	Beschlussmängel	261
	a) Beschränkte Beschlussanfechtung	262
	b) Teilanfechtung	262
	c) Folgen der Ungültigerklärung	263
6.	Haftung des Verwalters	263
	a) Haftung gegenüber der Gemeinschaft	264
	b) Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern?	264

Inhaltsverzeichnis

7.	Eigentümerwechsel	265
V.	Vermögensbericht	267
1.	Funktion	267
2.	Erstellung des Berichts	267
3.	Inhalt des Berichts	268
a)	Stand der Rücklagen	268
b)	Wesentliches Gemeinschaftsvermögen	269
4.	Zurverfügungstellen	269
5.	Fehlerhafter Vermögensbericht	270
6.	Rechnungslegung	270
VI.	Übergangsrecht	270
§ 8	Der Verwaltungsbeirat	271
I.	Einleitung	271
II.	Bestellung des Beirats	273
1.	Beschlussfassung über die Bestellung	274
2.	Anzahl der Beiratsmitglieder	274
III.	Innere Ordnung des Beirats	276
IV.	Aufgaben der Beiratsmitglieder	277
V.	Haftung der Beiratsmitglieder	280
§ 9	Verfahrensrecht	283
I.	Überblick	283
II.	Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 1 Satz 1 WEG n.F.)	287
III.	Klagen nach § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG n.F. und Klagen Dritter i.Ü. (§ 43 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F.)	287
IV.	Die WEG-Streitigkeiten (§ 43 Abs. 2 WEG n.F.)	289
V.	Die Beschlussklagen (§ 44 WEG n.F.)	295
1.	Anwendungsbereich	296
2.	Allgemeines zu allen Beschlussklagen	296
a)	Parteien aller/der Beschlussklagen (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG n.F.)	298
b)	Bekanntgabe einer Beschlussklage (§ 44 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F.)	299
c)	Prozessverbindung (§ 44 Abs. 2 Satz 3 WEG n.F.)	300
d)	Wirkungen einer Beschlussklage (§ 44 Abs. 3 WEG n.F.)	300
e)	Kosten der Streithilfe (§ 44 Abs. 4 WEG n.F.)	302
3.	Die Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 WEG n.F.)	303
a)	Allgemeines	303
b)	Fristen (§ 45 WEG n.F.)	303
4.	Die Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Fall 2 WEG n.F.)	303
5.	Die Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F.)	304
6.	Beschlussfeststellungsklage	306
7.	Beschlussberichtigungsklage	308
8.	Beschluss(inhalts)feststellungsklage	309
9.	Klage auf eine Vereinbarung	309
VI.	Übergangsrecht (§ 48 Abs. 4 WEG n.F.)	309

§ 10 Streitwerte	313
I. Überblick	313
II. Gebührenstreitwert des § 49 GKG	314
1. Zuständigkeits- und Gebührenstreitwert im Regelungsbereich des § 49 GKG	314
2. Streitwertinteresse beim Gebührenstreitwert und allgemeine Streitwertvorschriften	316
a) Bestimmtheit des Streitwertinteresses	316
b) Gebührenstreitwert bei Beschlussklagen nach § 49 GKG	317
3. Begrenzung des Gebührenstreitwerts	318
III. Streitwertermittlung bei Kläermehrheit und Rechtsmittelstreitwert	319
1. Streitwertermittlung bei mehreren Klägern	319
2. Rechtsmittelstreitwert	319
3. Streitwertermittlung durch das Gericht	320
4. Übergangsvorschriften zur Streitwertermittlung	320
5. Streitwerte im ABC	320
§ 11 Entziehung des Wohnungseigentums	342
I. § 17 WEG n.F. lautet:	342
II. Hintergrund der Neuregelung	342
III. Materiell-rechtliche Änderungen	342
1. Systematik	342
2. Entziehungsgründe	343
IV. Verfahrensrechtliche Änderungen	343
1. Anspruch der Gemeinschaft	343
2. Entziehungsklage ohne Beschluss	343
3. Titulierung	344
4. Zwangsvollstreckung	344
V. Übergangsregelung	345
§ 12 Änderungen im Mietrecht	346
I. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz	347
1. Grundsätzliches	347
2. Anwendungsbereich	348
a) Art des Mietverhältnisses	348
b) Rechtsübergang	349
3. Erlaubnisanspruch des Mieters	349
4. Fallgestaltungen	350
a) Barrierereduzierung	350
b) E-Mobilität	351
c) Einbruchschutz	352
d) Mitwirkungshandlungen des Vermieters	352
5. Ausschlussstatbestand	353
a) Vermieterinteressen	353
aa) Konservierungsinteresse	353
bb) Rückbauinteresse	354
cc) Absicherungsinteresse, Folgekosten	355

Inhaltsverzeichnis

b)	Mieterinteressen	355
aa)	Generelles Veränderungsinteresse.	355
bb)	Belange der Allgemeinheit.	356
cc)	Modernisierungsaspekt.	356
ee)	Ausstattungszustand des Mietobjekts	357
ff)	Modernisierung durch Vermieter.	358
gg)	Vermietetes Wohnungseigentum	359
6.	Zusätzliche Kautionsleistung	360
a)	Leistungspflicht des Mieters?	360
b)	Reichweite der Regelung	362
c)	Modalitäten.	363
d)	Verwertung	364
7.	Abweichende Vereinbarungen	364
8.	Beweislast	364
9.	Prozessuales.	365
a)	Klage des Mieters	365
b)	Besonderheiten bei vermietetem Wohnungseigentum	365
10.	Rückbau/Abwicklung	366
a)	Umfang der Rückbaupflicht	366
b)	Wegnahmerecht	367
c)	Aufwendungsersatz	367
II.	Betriebskostenverteilung bei vermietetem Wohnungseigentum	368
1.	Grundsätzliches	368
a)	Ausgangslage	368
b)	Neue Vorschrift	368
c)	Anwendungsbereich; Rechtsübergang	369
2.	Kostenverteilung nach wohnungseigentumsrechtlichem Maßstab	370
a)	Voraussetzungen.	370
b)	Rechtsfolge	371
c)	Direkt anfallende Kosten, insb. Grundsteuer	372
3.	Ausschluss bei Kostenverteilung entgegen billigem Ermessen	372
4.	Abweichende Vereinbarungen.	374
	§ 13 Kosten und Umlageschlüssel	375
I.	Einleitung	376
1.	Kosten und Lasten im bisherigen Recht (§ 16 Abs. 2, Abs. 6 bis Abs. 8 WEG a. F.).	376
2.	Gesetzliche Umlageschlüssel (§ 16 Abs. 2, Abs. 6 S. 1 WEG a. F.)	376
3.	Erfasste Kosten	376
4.	Änderungsmöglichkeiten	377
II.	Neue Strukturen	377
III.	Gesetzlicher Umlageschlüssel (§ 16 Abs. 2 S. 1 n. F.)	378
1.	Größe der Miteigentumsanteile	378
2.	Erfasste Kosten	378
3.	Keine Anspruchsgrundlage	378
4.	Art der Leistungspflicht	378

IV. Änderungsmöglichkeiten	379
1. Umlagevereinbarungen	379
a) Überblick	379
b) Erstmalige Kostenbelastung/Kostenbefreiung	379
c) Altvereinbarungen	380
2. Umlagebeschluss (§ 16 Abs. 2 S. 2 n. F.)	380
a) Überblick	380
b) Mehrheit	380
c) Ankündigung und Transparenz (Beschlusswillen)	380
d) Einzelne Kosten	381
e) Kostenarten	381
f) Schadensersatzansprüche	382
g) Ordnungsmäßigkeit	382
aa) Überblick	382
bb) Begriff der Ordnungsmäßigkeit	382
cc) Einzelheiten	383
dd) Maßstabkontinuität	384
h) Umdeutung von Beschlüssen nach § 21 Abs. 7 WEG a. F.	384
i) Erzwingung eines Umlagebeschlusses	385
j) Rückwirkung	385
3. Öffnungsklauseln	385
4. Kostenvertrag	386
5. Verwalter	386
IV. Mietrecht (§ 556a Abs. 3 BGB)	386
V. Übergangsregelungen	386
§ 14 Auslegung von Altvereinbarungen	387
I. Einleitung	387
II. Sinn und Zweck	387
III. Tatbestandsvoraussetzungen	388
IV. Typische Vereinbarungen, die weiterhin Bedeutung haben	388
V. Rechtsfolgen	390
1. Grundsatz	390
2. Ausnahme (Versteinerungswille)	390
VI. Prozessuales	391
§ 15 Übergangsvorschriften	392
I. Einleitung	392
II. Materielles Recht	393
I. Grundsatz	393
II. Beschlusskompetenzen	393
III. Pflichtverletzungen von Organen	394
IV. Pflichterfüllung von Organen	394
V. Bauträgerrecht	395
VI. Grundbuchrecht	395

Inhaltsverzeichnis

Anhang 1	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung des WEMoG; BGBl. I, 2020, S. 2187 ff. . .	397
Anhang 2	Synopsen	421
Anhang 3	Gesetzesentwurf der Bundesregierung	485
Anhang 4	Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz.	594
Anhang 5	Stellungnahmen	633
Anhang 6	Covid-19 Gesetz.	652
	Stichwortverzeichnis	653