

# Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Vom 15. März 1951 (BGBl I S 175, ber S 209), zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl I S 1962)

Bearbeiter: Prof. Dr. Hartmut Wicke, LL. M., Notar in München

Aus dem **Schrifttum**: **a) Kommentare**: **Bärmann**, 14. Aufl 2018 – **Bärmann/Pick**, 19. Aufl 2010 – **Hügel/Elzer**, 2. Aufl. 2018 – **Jennißen**, 5. Aufl 2017 – **Niedenführ/Vandenhouten**, 12. Aufl 2017 – **Riecke/Schmid**, 5. Aufl 2019 – **Sauren**, 6. Aufl 2014 – **Spielbauer/Then**, 3. Aufl 2017 – **Timme**, 2. Aufl 2014 – **Weitnauer**, 9. Aufl 2005 – **b) Handbücher**: **Greiner**, WEigtR, 4. Aufl. 2017 – **Hügel/Scheel**, RHandbuch WEigt, 4. Aufl 2018 – **Köhler**, Anwaltshandbuch WEigtR, 3. Aufl 2012 – **Röll**, Handbuch für WEigtümer u Verw, 10. Aufl 2018 – **c) Sonstiges**: **Bärmann/Seuß**, Praxis des WEigt, 7. Aufl 2017 – **Becker/Ott/Suilmann**, WEigt, 3. Aufl 2015 – **Elzer/Fritsch/Meier**, WEigtR, (NomosFormulare), 3. Aufl 2018 – **Merle**, Das WEigt im System des bürgerl Rechts, 1979 – **Müller**, Prakt Fragen des WEigt, 6. Aufl 2015.

## Einleitung

1) Das **BGB** lässt Eigt an realen Gebäudeteilen nicht zu (BGB 93, 94). MitEigtAnt am Grdst mit Verwalts-/ Benutzgsregelg u Aufhebsausschluss (BGB 746, 751, 1008, 1010) setzte sich nicht dch. Das WohngsR (BGB 1093) erfüllt wg Unveräußerlichk, Unvererblichk u Beschränkg auf Wohnzwecke nicht die Wünsche nach einer eigenen Wohnng u scheidet für eine gewerbl Nutzg aus. StockwerksEigt (EG 182) ist nicht neu begründb. – Das **WEG** gibt mit dem WEigt/TeilEigt (Rn 2), dem Wohngs-/TeilErbbauR (Rn 11) u dem DauerwohnR/-nutzgsR (Rn 12) besond RFormen. Die Überschriften sind amtl (Ausn: § 61). **Zu aktuellen (umfassenden) Reformbestrebungen s Häublein ZWE 19, 341.**

2) **Wohnungs- und Teileigentum** (§§ 1 ff) sind gekennzeichnet zum einen dch eine unauflösl Verbindg von MitEigtAnt iSv BGB 1008 ff am GemeschE (Grdst u bestimmte Gebäudeteile) mit SondE an Räumen (§ 1 II, III), wobei das SondE das MitEigt in seinem HerrschBereich ggständl beschränkt (BGH NJW 02, 1647), u zum and dch die zwingde Mitgliedsch in der WEigtümerGemesch (Rn 5); Hamm OLGZ 83, 386: „dreigliedrige Einh von MitEigt, SondE u MitgliedschR“. Es kann herrschdes Grdst für subj-dingl Rechte sein (BGH 100, 289), die auch an dem WEG-Grdst als solchem bestehen können (BGH NJW-RR 19, 914), u ist kein grundstücksgleiches Recht (BayObLG 93, 297). UnterWEigt/-TeilEigt sind nicht mögl (Köln Rpfleger 84, 268). WEigt konnte als **Heimstätte** ausgegeben u ein HeimstättenGrdst in WEigt umgewandelt werden (BayObLG 67, 128); es gilt daher Übbl 5 vor BGB 873. – Zur **Hofeigenschaft** (HöfeO) vgl Köln NZM 07, 521.

a) **Rechtsinhaber (Wohnungs-/Teileigentümer)** können sein: Natürl od jurist Pers, rechtsföh PersGesellsch, GdWE (§ 10 Rn 31), PersMehrth (ErbenGemesch, BruchteilsGemesch). Bei PersMehrth besteht am WEigt/TeilEigt eine UnterGemesch, für die im InnenVerh das jeweil GemeschR u nicht das WEG gilt (BGH NZM 00, 1063).

b) **Entstehung** dch Einräumg von SondE in TeilgsVertr der GrdstMitEigtümer (§§ 3 I, 4) od TeilgsErkl des GrdstEigtümers (§ 8 I) u Eintr. **Erlöschn** dch Aufhebg aller SondE in AufhebsVertr aller WEigtümer (§ 4 I) od AufhebsErkl des Inhabers aller WEigt/TeilEigt u Eintr unter Schließg des WohngsGB (§ 9); dch Vereinigg aller Rechte in einer Hand endet es nicht (vgl § 8).

3) **Wohnungseigentümergeinschaft**. Sie ist nach § 10 VI ein vom jeweil MitglBestand unabhäng (**teil-**) **rechts-/partefähiger Verband sui generis** („*Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*“ [GdWE]), soweit die WEigtümer bei der GemeschEVerwalt im AußenVerh ggü Dritten (insbes dch RGesch/RHandlg) od im InnenVerh ggü einz WEigtümers (insbes dch Verfolg gemeschbezogener Anspr) am RVerkehr teilnehmen; die GdWE ist Träger des Verwaltgsvermögens (§ 10 VII). Die **Mitgliedschaft** wird kr Gesetzes alleine u zwingd dch den Erwerb von WEigt/TeilEigt begründet u dch deren Verlust beendet. Zugl existiert eine **nicht rechts-/partefähige Bruchteilsgemeinschaft** iSv BGB 741, 1008 bezügl des GemeschE. Ob GdWE u BruchteilsGemesch **nebeneinander** bestehen od ob von *einer* Gemesch mit unterschiedl Handlgsebenen auszugehen ist, ist str; §§ 10 VI 1, 27 II, III sprechen für die erstere Ansicht; es existieren somit unterschiedl Zuordngsobjekte für Rechte u Verbindlichk (BGH NJW-RR 07, 955 Tz 10; Mü NJW-RR 18, 1487; KG FGPrax 14, 4). Die GdWE begründet ein gesetzl **Schuldverhältnis mit Schutz- und Treuepflichten** (BGB 241 II) der WEigtümer untereinander (BGH NJW 07, 292) u ggü der GdWE (BGH NJW 05, 2061/2067) sowie der GdWE ggü den WEigtümers (BGH NJW-RR 13, 335 Tz 19; einschränkend BGH NJW 18, 3305 Tz 17). Die Verwaltg im Innenverhältn erfolgt dch die WEigtümer, nicht durch die GdWE (BGH aaO Tz 20; § 20 Rn 1).

a) **Entstehung – aa)** Bei WEigt-Begründg **nach § 3** mit der Entstehg des WEigt. Da Anlegg der WohngsGB für Entstehen einer werdden Gemesch nicht mehr gefordert wird (Rn 7), können §§ 10–29, 43 ff schon nach Inbesitznahme u tats Nutzg von vorgemerktm WEigt angewendet werden.

b) Bei WEigt-Begründg **nach § 8** mit dem dingl wirks Erwerb des ersten WEigt vom teilten Eigtümer (Nürnb ZWE 13, 323 u hM); nicht aber, wenn der teilde Eigtümer alle WEigt *einem* Dritten überträgt (aA AG Hohenschönhausen ZMR 07, 153). Auch schon vor dieser rechtl Entstehg der Gemesch sind die Vorschr über das InnenVerh der Eigtümer (§§ 10–29) u das Verf (§§ 43 ff) anwendb, sobald eine **werdende Gemeinschaft** entstanden ist (BGH NJW 08, 2639); auch die werdde Gemesch ist teilrechtsföh iSv Rn 5 (NV/Kümmel/Niedenführ § 10 Rn 14) od partefähig (BGH NZM 16, 266), vor deren Entstehg aber keine GdWE als EinMann-Gemesch besteht (BGH NJW 08, 2639; Düss ZfR 06, 331). Der Erwerber tritt an die Stelle des teilten Eigtümers zB als alleiniger StimmBerech/BeitragsSchu (BGH NJW 12, 2650; NJW 18, 1613 Tz 18). Voraussetzgn dafür ist die Bildg einer tats Gemesch dch (**willentl**) Übergabe von künft WEigt an mindestens einen Erwerber (BGH NZM 16, 266), dessen wirks AuflassgsAnspr (erfordert wirks ErwerbsVertr) dch Vormerkg (binde Auflassg mit EigtUmschreibgsAntr des Erwerbers steht Vormerkg gleich [AG Greifswald NZM 01, 344]) gesichert ist (BGH aaO); Anlegg der WohngsGB nicht erfl (BGH NJW 08, 2639). Die Rechte u Pfl des noch nicht als Eigentümer eingetragenen Erwerbers werden dch die rechtl GemeschEntstehg nicht berührt (BGH aaO), dh er wird nicht zum werdden Eigtümer iSv Rn 10. Die RStellg eines Mitgl einer werdden Gemesch wird auch