

Bärmann
WEG

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Kommentiert von

Professor Dr. Christian Armbrüster

Freie Universität Berlin
Richter am Kammergericht a. D.

Wolfgang Dötsch

Richter am Oberlandesgericht
Köln

Professor Wolfgang Schneider

Dipl.-Rechtspfleger
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Professor Dr. Matthias Becker

Fachhochschule für Rechtspflege NRW
Bad Münstereifel

Dr. Alfred Göbel

Richter am Bundesgerichtshof
Karlsruhe

Dr. Martin Suilmann

Vorsitzender Richter am Kammergericht
Berlin

16. Auflage
des von Johannes Bärman † begründeten Werks

2025



Zitiervorschlag:

Bärmann/Armbrüster WEG § 1 Rn. 1

Es haben bearbeitet:

Armbrüster: §§ 1–9 WEG

Becker: §§ 9b, 16, 23–29 WEG

Dötsch: §§ 18–22 WEG

Göbel: §§ 43–49 WEG, § 49 GKG

Schneider: Anh. zu § 16, §§ 30–42 WEG

Suilmann: §§ 9a, 10–15, 17 WEG

beck.de

ISBN 978 3 406 81853 0

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

info@beck.de

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

(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.

Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 16. Auflage

Seit der 15. Auflage werden bei Erscheinen dieser Neuauflage rund zweieinhalb Jahre vergangen sein. Das zum 1.12.2020 in Kraft getretene „Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz“ (WEMoG) hat in dieser Zeit Rechtsprechung und Literatur intensiv beschäftigt. Dies gilt etwa für die Änderungen zum Sondereigentum in § 3 WEG, für die umfassende Vertretungsmacht des Verwalters (§ 9b Abs. 1 WEG), das „Verwaltungsmonopol“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 1 WEG) oder die Neuerungen zur Beschlussfassung in den §§ 23, 24 WEG. Nicht zuletzt hat die verfahrensrechtliche Änderung, wonach Beschlussklagen einzelner Wohnungseigentümer nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft als Verband zu richten sind (§ 44 Abs. 2 WEG), die Praxis vor neue Herausforderungen gestellt.

Der Gesetzgeber ist aber auch nach dieser großen Reform nicht untätig geblieben. Seitdem sind inhaltliche Neuerungen durch das Inkrafttreten des GEG (sog. „Heizungsgesetz“) zu verzeichnen, mag dessen weiteres Schicksal nach dem Zerschlagen der Ampel-Regierung auch in den Sternen stehen. Weitere für die Praxis wichtige Änderungen betreffen die Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) sowie die virtuelle Eigentümerversammlung. Auch diese Neuerungen haben ihren Niederschlag in der Kommentierung gefunden.

Die Neuauflage markiert in der jahrzehntelangen Tradition des „Bärmann“ insofern eine Zäsur, als der langjährige Mitautor *Werner Merle* nunmehr auch die noch bis zur 15. Auflage von ihm verantworteten §§ 24, 25 WEG in jüngere Hände, nämlich in diejenigen seines Schülers und Mitkommentators *Matthias Becker* gelegt hat. *Werner Merle* hat den Kommentar ganz wesentlich geprägt und ihm damit den herausragenden Rang geschaffen, dessen er sich in Wissenschaft und Praxis erfreut.

Ein besonderer Dank gilt unserer Lektorin, Frau Bettina Mizzler, die das Werk auch bei der Entstehung der Neuauflage ganz vorbildlich betreut hat.

Die Neubearbeitung bringt das Werk im Wesentlichen auf den Stand vom 1.5.2025. Für Anregungen und Kritik sind wir wie stets dankbar.

Bad Münstereifel/Berlin/Karlsruhe/Brühl im Mai 2025

*Christian Armbrüster
Matthias Becker
Wolfgang Dötsch
Alfred Göbel
Wolfgang Schneider
Martin Suilmann*

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 16. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII

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

Teil 1. Wohnungseigentum

Abschnitt 1. Begriffsbestimmungen	19
§ 1 Begriffsbestimmungen	19
Anhang 1 zu § 1: Wohnungseigentum und Miete	73
Anhang 2 zu § 1: Wohnungseigentum und Versicherungsschutz	80
Abschnitt 2. Begründung des Wohnungseigentums	83
§ 2 Arten der Begründung	83
§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	116
Anhang zu § 3: Haftung der Wohnungseigentümer bei der Bauerrichtung	144
§ 4 Formvorschriften	145
§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	155
§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums	188
§ 7 Grundbuchvorschriften	192
Anhang zu § 7: Prüfungspflicht des Grundbuchamts	217
§ 8 Teilung durch den Eigentümer	220
Anhang zu § 8: Teilung durch den Bauträger	231
§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher	232
Abschnitt 3. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	240
§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	240
§ 9b Vertretung	297
Abschnitt 4. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	341
§ 10 Allgemeine Grundsätze	341
§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft	394
§ 12 Veräußerungsbeschränkung	405
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum	434
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	475
§ 15 Pflichten Dritter	503
§ 16 Nutzungen und Kosten	515
Anhang zu § 16: Sondernutzungsrechte	575
§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums	609
§ 18 Verwaltung und Benutzung	630
Anhang zu § 18: Datenschutz und Wohnungseigentum – Ein Überblick	741
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss	768
Anhang zu § 19: Gebäudeenergiegesetz (GEG)	888
§ 20 Bauliche Veränderungen	939
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	1152
§ 22 Wiederaufbau	1221

Inhaltsverzeichnis

§ 23 Wohnungseigentümersversammlung	1240
§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	1371
§ 25 Beschlussfassung	1437
§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters	1497
§ 26a Zertifizierter Verwalter	1603
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1612
§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	1680
§ 29 Verwaltungsbeirat	1800
Abschnitt 5. Wohnungserbbaurecht	1834
§ 30 Wohnungserbbaurecht	1834

Teil 2. Dauerwohnrecht

Vorbemerkungen zu §§ 31 ff.	1881
§ 31 Begriffsbestimmungen	1890
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1908
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1914
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1936
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1941
§ 36 Heimfallanspruch	1943
§ 37 Vermietung	1958
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1964
§ 39 Zwangsversteigerung	1975
§ 40 Haftung des Entgelts	1986
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1992
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1999

Teil 3. Verfahrensvorschriften

Vorbemerkungen zu §§ 43 ff.	2003
§ 43 Zuständigkeit	2039
§ 44 Beschlussklagen	2075
§ 45 Fristen der Anfechtungsklage	2153

Teil 4. Ergänzende Bestimmungen

§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung	2169
§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen	2172
§ 48 Übergangsvorschriften	2177
§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	2196

Erläuterungen zum Gerichtskostengesetz

Abschnitt 7. Wertvorschriften	2203
Unterabschnitt 2. Besondere Wertvorschriften	2203
§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	2203

Anhang

Anhang I. Ergänzende Vorschriften

1. WGV	2221
2. AVA	2235

Inhaltsverzeichnis

Anhang II. Gesetzesmaterialien zum WEG

1. WEMoG	2239
2. BR-Drs. 75/51	2239
Sachverzeichnis	2259

