Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
§ 1 Der Weg zum WEMoG	13
§ 2 Das WEMoG – grundlegende Erwägungen des Gesetzgebers und Auswirkungen	17
§ 3 Das neue WEG nach WEMoG	21
I. Überblick	22
II. Änderungen systematisch geordnet nach Stichworten	24
1. Bauliche Veränderungen	24
a) Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums	26
b) „Bauliche Veränderungen“ des Sondereigentums	35
c) Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	36
d) Duldungspflicht Dritter bei baulichen Veränderungen	41
2. Beschlusswesen	45
a) Beschlussfähigkeit	45
b) Beschlusskompetenzen	46
c) Beschluss-Sammlung	46
d) Eintragungsfähiger Beschluss	47
e) Umlaufbeschluss	49
3. Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums	49
4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	53
a) Entstehung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG und Kodifizierung der Ein-Personen-Gemeinschaft	55
b) Rechts- und Prozessfähigkeit, § 9 a Abs. 1 S. 1 WEG	57
c) Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, § 9 b WEG	59
d) Geschäftsführung, § 27 WEG	65
e) Wohnungseigentümer(versammlung)	70
f) Gemeinschaftsvermögen, § 9 a Abs. 3 WEG	71
g) Ausübung der Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, § 9 a Abs. 2 WEG	73

h)	Rechtsbeziehungen zwischen dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern	78
(1)	Anspruch des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft auf Mitwirkung an der Beschlussfassung	79
(2)	Anspruch der Gemeinschaft auf Einhaltung gesetzlicher Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse, § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	80
(3)	Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Duldung von Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum	82
(4)	Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG	85
(5)	Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG	85
(6)	Berechtigung der Wohnungseigentümer zur Durchführung von Notmaßnahmen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum nach § 18 Abs. 3 WEG	86
(7)	Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, § 18 Abs. 4 WEG, und Anspruch auf Zurverfügungstellung des Vermögensberichts, § 28 Abs. 3 S. 2 WEG	86
i)	Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern untereinander, § 14 Abs. 2 und 3 WEG	87
j)	Beendigung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft	89
5.	Informationsrechte der Wohnungseigentümer	90
a)	Informationsanspruch, Vermögensbericht	90
b)	Einsichtsrecht	91
6.	Sachenrecht	92
a)	Die Änderungen im Überblick	92
b)	Begründung von Sondereigentum an Freiflächen	92
c)	Stellplätze	98
7.	Übergangsregelungen/Abgrenzung hinsichtlich der Geltung	99
a)	Auslegung von Altverträgen nach § 47 WEG	99
b)	Übergangsvorschriften nach § 48 WEG	104
8.	Umlageschlüssel	108
9.	Vereinbarung	109

10. Verfahren/Prozessuales	109
11. Versammlung	110
12. Verwalter	111
13. Verwaltungsbeirat	112
14. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	113
15. Weitere Änderungen im Überblick	114
a) Erhaltungsrücklage	114
b) Delegationsmöglichkeit, Wegfall	114
c) Veräußerungsbeschränkung	114
d) „Werdender Wohnungseigentümer“	115
e) Wiederaufbau	116
§ 4 Änderungen außerhalb des WEG	117
I. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	117
1. Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz (§ 554 BGB)	118
a) Überblick	118
b) Einzelheiten	118
(1) Bauliche Veränderung	119
(2) Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen	119
(3) Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge	119
(4) Einbruchsschutz	120
(5) Weitere Aspekte	121
c) Ausschluss (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB)	121
d) Zusatzkaution (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB)	123
e) Halbzwingender Charakter (§ 554 Abs. 2 BGB)	124
f) § 554 a BGB aF entfallen	124
2. Umlage von Betriebskosten (§ 556 a Abs. 3 BGB)	124
3. Entsprechende Anwendbarkeit (§ 578 BGB)	124
II. Justizaktenaufbewahrungsgesetz	124
III. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)	125
IV. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)	125
V. Grundbuchverfügung	125
VI. Wohnungsgrundbuchverfügung	125
VII. Gerichtskostengesetz	125
VIII. Weitere Änderungen im Überblick	126
§ 5 Ausblick	127
Stichwortverzeichnis	129