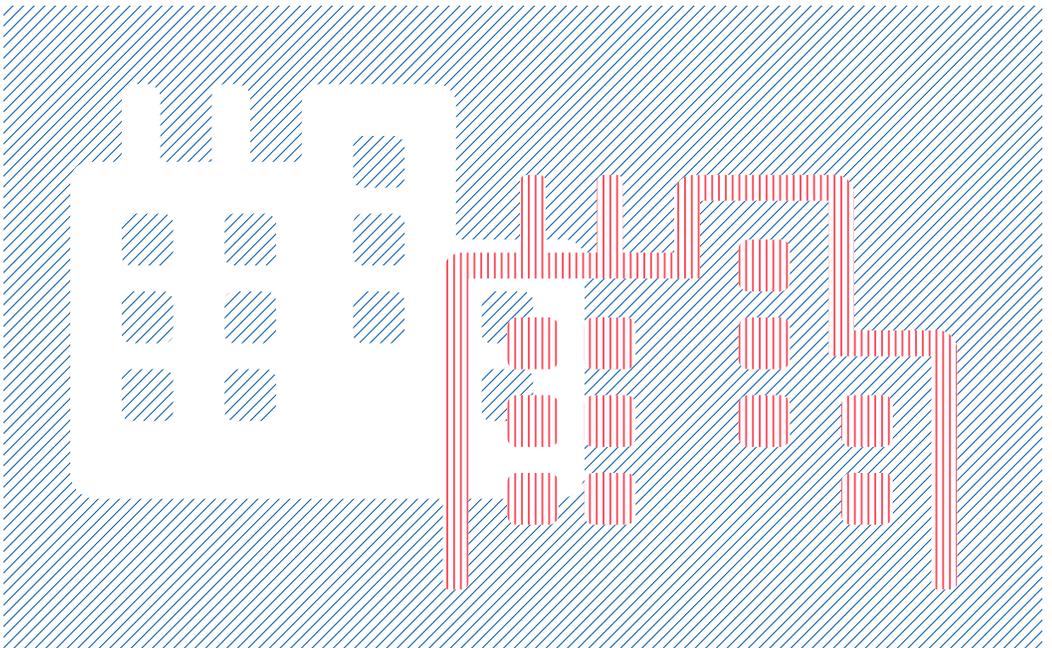


Oliver Elzer

Eigentums- wohnung

Meine Rechte als Wohnungseigentümer zu Gebrauch,
Sondernutzung, Verwaltung, Versammlung, Bauen,
Information und vieles mehr

5. AUFLAGE



Beck-Rechtsberater im dtv

 **Haus & Grund**[®]
Bayern

Eigentumswohnung

ORIGINALAUSGABE

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co KG
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2021

Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck, oHG

Wilhelmstraße, 80801 München

Satz: mediaTEXT Jena GmbH, Jena

Druck: Westermann, Zwickau

Gestaltung: Sabina Sieghart, München

ISBN 978-3-423-51255-8 (dtv)

ISBN 978-3-406-76482-0 (C.H. Beck)

ISBN 978-3-406-76483-7 (eBook)

www.dtv.de

www.beck.de



Oliver Elzer

Eigentums- wohnung

Meine Rechte als Wohnungseigentümer
zu Gebrauch, Sondernutzung, Verwaltung,
Versammlung, Bauen, Information
und vieles mehr

5. Auflage

Beck-Rechtsberater im dtv

Inhalt

Über den Autor Dr. Oliver Elzer	3
1 Grundbegriffe	5
2 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	53
3 Sachenrecht	67
4 Gebrauch	91
5 Nutzung	125
6 Umlageschlüssel	141
7 Entziehung	161
8 Verwaltung	169
9 Hausordnung	185
10 Erhaltungsmaßnahmen	193
11 Versicherung	205
12 Informations-, Einsichts- und Kontrollrechte	213
13 Bauliche Veränderung: Beschluss	225

14 Bauliche Veränderung: Anspruch	245
15 Versammlung	261
16 Verwalter	297
17 Finanzwesen	339
18 Verwaltungsbeirat	369
19 Wohnungserbbaurecht	413
20 WEG-Streitigkeiten	419
21 Aufopferungs- und Schadenersatzansprüche	439
22 Minderheitenschutz	449
23 Mehrhausanlagen	463
24 Zweiergemeinschaft	473
25 Öffentliches Recht	481
26 Verlust von Wohnungseigentümerrechten	497
27 Steuerrecht	505
28 Bauträgervertrag	531
29 Datenschutz	541
30 COVID-19-Pandemie	551
Stichwortverzeichnis	561

Über den Autor Dr. Oliver Elzer

Dr. Oliver Elzer ist Richter am Kammergericht und befasst sich seit mehr als zwanzig Jahren intensiv mit dem Wohnungseigentumsrecht. Seinen Ausgang nahm sein persönliches Interesse am Amtsgericht. Dort war er jahrelang als Richter mit hunderten WEG-Streitigkeiten befasst und lernte umfassend die praktischen Probleme des Wohnungseigentumsrechts aus der Sicht aller Beteiligten kennen. Diese Tätigkeit setzte er fort, nachdem er zwischendurch eine Zeitlang an das Bundeskanzleramt abgeordnet worden war. Seit 2005 ist er am Berliner Kammergericht tätig, zunächst in der Verwaltung, später in der Rechtsprechung. Derzeit ist er Mitglied in einem Senat für Bank- und Urheberrecht, dieser ist in Berlin für die Streitwertbeschwerden in WEG-Streitigkeiten zuständig.



Neben seiner praktischen Tätigkeit begann er früh, sich auch in der Theorie mit dem Wohnungseigentumsrecht zu beschäftigen. Er meldet sich dort regelmäßig in Aufsätzen und Entscheidungsanmerkungen zu Wort und trägt als Dozent unter anderem vor Verwaltungsbeiräten vor. Mittlerweile ist er als anerkannter Experte und Fachmann Herausgeber sowie Mitautor von Kommentaren zum Wohnungseigentumsrecht, etwa des Standardkommentars „Hügel/Elzer“. Ferner ist er Mitherausgeber sowie Redaktionsbeirat von Zeitschriften zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

In den letzten Jahren war er im Übrigen gefragter Experte in Arbeitsgruppen der Bundesministerien, unter anderem einer Arbeitsgruppe zum Baurägerrecht, war Arbeitskreisleiter beim Deutschen Baugerichtstag und zuletzt Sachverständiger im Rechtsausschuss des Bundestages zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz.

Ein herzlicher Dank des Autors gilt an dieser Stelle vor allem seinen Freunden [Harald Reicke](#) und [Günther Liedtke](#), die in ihrer gewohnt sorgfältigen Weise das Manuskript umfassend geprüft und an vielen Stellen ihre wertvollen Vorschläge eingebracht haben.

Bei den Bezeichnungen wurde jeweils die männliche Form gewählt, angesprochen sein sollen damit aber auch die Eigentümerinnen, Verwalterinnen, Beirätinnen etc.

1

Grundbegriffe

Bestimmte Begriffe sind wichtig, um das Wohnungseigentum als besondere Eigentumsform zu verstehen. Dieses Kapitel stellt diese Begriffe vor.

I. Wohnungseigentümer

II. Miteigentumsanteil

III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung

IV. Wohnungseigentum und Teileigentum

V. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum

VI. Gemeinschaft nach Bruchteilen

VII. Gemeinsames Wohnungseigentum

VIII. Selbstorganisationsrecht

IX. Beschluss

X. Vereinbarung

XI. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts

XII. Eigentum: Tabellarische Übersicht

XIII. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht

1. Grundbegriffe

I. Wohnungseigentümer	8
1. Eigntlicher Wohnungseigentümer	8
2. Werdender Wohnungseigentümer	8
3. Bucheigentümer	10
4. Kaufverträge (Zweiterwerb)	10
II. Miteigentumsanteil	11
1. Begriff	11
2. Größe	11
3. Funktionen	11
III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung	12
1. Funktion	12
2. Bezugspunkt	13
IV. Wohnungseigentum und Teileigentum	14
V. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	16
1. Überblick	16
2. Gemeinschaftliches Eigentum	17
3. Sondereigentum	17
4. Sonderfall Balkon	19
5. Sonderfall Stellplatz	21
VI. Gemeinschaft nach Bruchteilen	21
1. Überblick	21
2. Untergemeinschaften	22

VII. Gemeinsames Wohnungseigentum	23
VIII. Selbstorganisationsrecht	24
IX. Beschluss	25
1. Beschlusskompetenz	25
2. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit	28
3. Versammlung	28
4. Beschlüsse außerhalb der Versammlung	30
X. Vereinbarung	32
XI. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts	34
XII. Eigentum: Tabellarische Übersicht	35
XIII. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht	50

I. Wohnungseigentümer

WOHNUNGSGRUNDBUCH

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch) angelegt. Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen.

BEISPIEL GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM

Besteht eine Erbengemeinschaft oder gehört das Wohnungseigentum Eheleuten gemeinsam, ist jeder Erbe und jeder Ehegatte Wohnungseigentümer.

1. Eigentlicher Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer ist, wer zu Recht als Eigentümer eines Wohnungseigentums (> S. 14) im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs **JEDER** von ihnen nicht bloßer Teilhaber eines Wohnungseigentums, sondern selbst und unabhängig von den Teilhabern Wohnungseigentümer (> S. 21).

Erwerb außerhalb des Wohnungsgrundbuchs

Wohnungseigentümer ist allerdings auch, wer ein Wohnungseigentumsrecht ersteigert hat oder wer Erbe eines Wohnungseigentümers ist. Für diese ist die Eintragung im Wohnungsgrundbuch unerheblich, aber anzustreben.

Kann ein Wohnungseigentümer sich nicht selbst vertreten, bedarf er eines **VERTRETERS**:

- Ist der Eigentümer eines Wohnungseigentums **MINDERJÄHRIG**, vertreten ihn in der Regel die Eltern gemeinsam.
- Wird der Eigentümer eines Wohnungseigentums **BETREUT**, wird in der Regel sein Betreuer seine Rechte als Wohnungseigentümer wahrnehmen. Was gilt, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Antwort richtet sich danach, welche Tätigkeiten die Betreuung im Sinne des Gesetzes „umfasst“.

2. Werdender Wohnungseigentümer

Auf Personen, die von einem teilenden Eigentümer ein Wohnungseigentum erwerben, wird das Wohnungseigentumsgesetz unter den folgenden Voraussetzungen **VORZEITIG** angewandt:

- die Person hat einen Anspruch auf **ÜBERTRAGUNG** von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer,
- der Anspruch ist durch **VORMERKUNG** im Grundbuch gesichert,
- die Person hat das Sondereigentum (die Eigentumswohnung) mit Willen des teilenden Eigentümers in **BESITZ** genommen.

Diese Personen nennt man werdende Wohnungseigentümer. Die vorzeitige Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes soll sie vor der Alleinherrschaft des teilenden Eigentümers schützen und dessen Macht begrenzen.

Teilerder Eigentümer

Der teilerde Eigentümer ist in der Regel ein Bauträger. Dieser verpflichtet sich vertraglich, ein Haus zu errichten oder umzubauen und den Bestellern das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen.

WEG § 8 Absatz 3

Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilerden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilerden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

Ein werdender Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilerden Eigentümers die GLEICHEN Rechte und Pflichten wie jeder Wohnungseigentümer:

- **BENUTZUNGSRECHTE:** Einem werdenden Wohnungseigentümer stehen sämtliche Benutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum und am Sondereigentum zu.
- **BESEITIGUNGS- BZW. UNTERLASSUNGSANSPRÜCHE:** Der werdende Wohnungseigentümer hat Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche, wenn sein Sondereigentum gestört wird.
- **VERSAMMLUNG:** Der werdende Wohnungseigentümer ist zu einer Versammlung zu laden und besitzt dort sämtliche Rechte.
- **KOSTEN:** Ein werdender Wohnungseigentümer muss sich wie jeder Wohnungseigentümer an den Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den geltenden Umlageschlüsseln beteiligen.
- **VEREINBARUNGEN:** Ein werdender Wohnungseigentümer kann gemeinsam mit dem teilerden Eigentümer und weiteren (gegebenenfalls auch werdenden) Wohnungseigentümern Vereinbarungen treffen.
- **WEG-STREITIGKEITEN:** Ein werdender Wohnungseigentümer muss und kann seine Rechte in einer WEG-Streitigkeit wahrnehmen.

Grenzen

Die Gläubiger können nicht unmittelbar auf das von einem werdenden Wohnungseigentümer erworbene Wohnungseigentumsrecht als Haftungsobjekt zugreifen.

3. Bucheigentümer

Wenn die Veräußerung des Wohnungseigentums aufgrund eines völlig überhöhten Kaufpreises wegen Sittenwidrigkeit nichtig ist oder es an einer Veräußerungszustimmung fehlt, kommt der Eigentumsübergang nicht zustande. Wurde der Käufer aber bereits in das Grundbuch eingetragen, spricht man von einem Bucheigentümer.

Rechte und Pflichten

Der Bucheigentümer schuldet kein Hausgeld.

4. Kaufverträge (Zweiterwerb)

Veräußert eine andere Person als der teilende Wohnungseigentümer ihr Wohnungseigentumsrecht (3. Kapitel Sachenrecht > S. 75 ff.), bleibt diese Person bis zur Eintragung des Käufers in das Grundbuch zunächst der Wohnungseigentümer.

Veräußerer wohnte nicht in der Anlage

Dies gilt auch dann, wenn diese Person nicht mehr in der Wohnungseigentumsanlage wohnt oder dort noch nie gewohnt hat.

Man spricht an dieser Stelle von einem Zweiterwerb. Vor der Eintragung hat der Zweiterwerber weder ein eigenes Stimmrecht in der Versammlung noch ein Klagerecht. Der Zweiterwerber schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch kein Hausgeld. Die Haftung des Zweiterwerbers kann sich aber aus seinem Erwerbsvertrag ergeben.

MUSTER: VOLLMACHT DES ERWERBERS

Ich erteile Herrn und Frau ___
[Name und Adresse]
Vollmacht, meine sämtlichen
Rechte als Wohnungseigen-
tümer in der Wohnungs-
eigentumsanlage ___
[Adresse] und der dortigen
Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer in
meinem Namen
wahrzunehmen.
Datum
Unterschrift

Will ein Zweiterwerber die Rechte eines Wohnungseigentümers wahrnehmen, muss ihn der Verkäufer dazu **ERMÄCHTIGEN**. Auf eine solche Ermächtigung – etwa im Kaufvertrag – sollte der Zweiterwerber unbedingt Wert legen. Nur so kann er in der Wohnungseigentumsanlage Rechte ausüben. Umgekehrt wird der Veräußerer in aller Regel mit Übergang des Besitzes darauf achten, dass jedenfalls in seinem Verhältnis zum Erwerber **DIESER** verpflichtet ist, die Kosten und Lasten zu tragen.

II. Miteigentumsanteil

1. Begriff

Der Eigentümer eines Wohnungseigentums, der Wohnungseigentümer, ist einerseits Alleineigentümer des Sondereigentums. Hier sprechen wir ihn als Sondereigentümer an. Der Wohnungseigentümer ist andererseits aber auch MITEIGENTÜMER des gemeinschaftlichen Eigentums. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, das oder die darauf stehenden Gebäude, die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude sowie sämtliche Räume, soweit daran kein Sondereigentum besteht.

Jeder Wohnungseigentümer hat am gemeinschaftlichen Eigentum einen MITEIGENTUMSANTEIL. Dieser wird in der Praxis, beispielsweise im Wirtschaftsplan, häufig „MEA“ abgekürzt.

2. Größe

Die Miteigentumsanteile haben eine bestimmte „Größe“. Die Größe wird in der Regel in 10.000stel, 1.000stel oder 100stel des Ganzen ausgedrückt.

Wie die Größe der Miteigentumsanteile festgelegt wird, überlässt das Gesetz der freien Bestimmung durch die Wohnungseigentümer. Zwar ist eine Übereinstimmung der Größe der Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum und der Werte der Sondereigentumsrechte WÜNSCHENSWERT. Es ist aber den Wohnungseigentümern überlassen, ob sie diese Übereinstimmung herbeiführen.

GRÖSSE DER MITEIGENTUMSANTEILE

Die Miteigentumsanteile können dieselbe Größe haben. So kann es etwa in einer Wohnungseigentumsanlage 5 Miteigentumsanteile geben, deren Größe jeweils $\frac{20}{100}$ (oder ebenbürtig $\frac{1}{5}$) beträgt. Vorstellbar – und die Regel – ist allerdings, dass die Anteile eine verschiedene Größe haben, etwa 2 Miteigentumsanteile mit einer Größe von jeweils $\frac{40}{100}$ und 2 mit einer Größe von jeweils $\frac{10}{100}$.

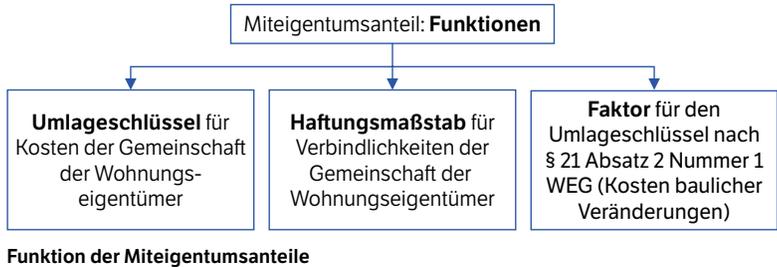
Unbillige Bestimmung

Die Größe der Miteigentumsanteile bestimmt in der Regel der frühere Alleineigentümer in der Teilungserklärung. Ist die Bestimmung unbillig, können die Wohnungseigentümer die Größe ändern. In bestimmten, seltenen Fällen hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine solche Änderung und kann sie einklagen. Meist hilft es allerdings schon, andere Umlageschlüssel zu beschließen (6. Kapitel Umlageschlüssel › S. 146 ff.).

3. Funktionen

Das Gesetz schlägt die Größe der Miteigentumsanteile als Umlageschlüssel für die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Die Größe gibt ferner an, in welcher Höhe ein Wohnungseigentümer

einem Dritten für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet. Und auch für die Antwort auf die Frage, wer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen hat, kann die Größe eines Miteigentumsanteils eine Rolle spielen.



III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung

AUFTEILUNGSPLAN

Ein Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden wesentlichen Gebäudebestandteile ersichtlich ist.

1. Funktion

Welche RÄUME im gemeinschaftlichen Eigentum und welche im Sondereigentum stehen sollen, bestimmen der Teilungsvertrag oder die Teilungserklärung sowie der diesen beigefügte „Aufteilungsplan“.

Ferner ist diesen Unterlagen zu entnehmen, wo die GRENZEN des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlaufen. Die TATSÄCHLICHEN Verhältnisse, etwa wie Mauern errichtet sind, sind für eine Einordnung unerheblich.

Spitzboden

Ist etwa ein nicht besonders zugewiesener Spitzboden nur durch ein Sondereigentum zugänglich (manche sprechen hier vom einem „faktischen Sondernutzungsrecht“), macht diese Lage allein ihn nicht zum (weiteren) Gegenstand des Sondereigentums. Der Spitzboden ist vielmehr ohne ausdrückliche Zuweisung gemeinschaftliches Eigentum. Seine Lage kann sogar dazu führen, dass auch das „Durchgangssondereigentum“ gemeinschaftliches Eigentum wird; Entsprechendes gilt für „vergessene“ Räume und Balkone (› S. 19).

2. Bezugspunkt

Nur ein RAUM kann im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung zum SONDEREIGENTUM erklärt werden. Als ein Raum werden auch

- Balkone (> S. 19),
- Dachterrassen,
- Innenhöfe und
- Loggien angesehen.
- Für Stellplätze bestimmt das Gesetz, dass sie als Räume anzusehen sind. Wo die Stellplätze liegen, etwa in oder außerhalb einer Garage, ist unerheblich.

Erstreckung

Gartenflächen und Terrassen sind kein Raum. Auf sie kann aber unter bestimmten Voraussetzungen das Sondereigentum an einem Raum erstreckt werden.

Liste in Teilungsvertrag oder Teilungserklärung

Teile, Anlagen oder Ähnliches, die als WESENTLICHE GEBÄUDEBESTANDTEILE zu einem Raum gehören, können grundsätzlich NICHT zum SONDEREIGENTUM erklärt werden. Soweit sich in der Teilungserklärung eine Liste findet, welche wesentlichen Gebäudebestandteile zum Sondereigentum gehören, etwa:

„Es wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Der Fußbodenbelag, ausgenommen Estrich und der Deckenputz, sowie gegebenenfalls die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der zu der jeweiligen Raumeinheit gehörenden Balkone, nicht jedoch der Unterputz der Balkone;
- die nicht tragenden Zwischenwände;
- der Wandinnenputz und die Wandinnenverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die innenputztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren einschließlich Verglasung, Schlösser, Beschläge unter anderm der im Sondereigentum stehenden Räume;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- die Wasserleitungen ab Ausgang am Zähler;
- die Versorgungsleitungen für Strom ab Ausgang am Zähler;
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung;
- die Klingel- und Türöffneranlage sowie Antennen- bzw. Breitbandkabelzuleitungen bis zur gemeinsamen Hauptleitung ...“

TEILUNGSERKLÄRUNG UND TEILUNGSVERTRAG

Teilungserklärung ist die Erklärung eines Alleineigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass sein Alleineigentum untergehen und stattdessen gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum entstehen sollen. Teilungsvertrag ist der Vertrag mehrerer Eigentümer, dass ihr Miteigentum untergehen und stattdessen gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum entstehen sollen. Mit der Teilungserklärung/ dem Teilungsvertrag werden die Anzahl und die Größe der Miteigentumsanteile bestimmt. Ferner wird für jeden Miteigentumsanteil angegeben, ob – bezogen auf das Sondereigentum und seine Zwecke – er mit einem Wohnungs- und/oder Teileigentum verbunden ist. Die Teilungserklärung/der Teilungsvertrag werden häufig verwechselt mit der Gemeinschaftsordnung. Mit der Teilungserklärung/dem Teilungsvertrag muss ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt eingereicht werden.

ist hierin eine UNVERBINDLICHE Beschreibung zu sehen, welche wesentlichen Gebäudebestandteile nach Ansicht des beurkundenden Notars zu einem im Sondereigentum stehenden Raum gehören und ebenfalls im Sondereigentum stehen.

In einer solchen „Zuweisung“ kann sich im Wege der Auslegung im Einzelfall ein Sondernutzungsrecht (dazu 4. Kapitel Gebrauch › S. 115) oder eine Umlagevereinbarung (dazu 6. Kapitel Umlageschlüssel › S. 145) verbergen.

IV. Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung kann

- an Wohnungen das WOHNUNGSEIGENTUM und
- an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das TEILEIGENTUM begründet werden.

WEG §1 Absatz 2 und Absatz 3

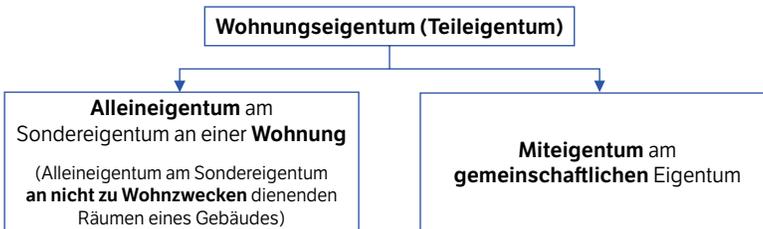
(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Vereinbarung

Die Bestimmung, ob Wohnungseigentum oder Teileigentum vorliegt, soll nach Ansicht des Bundesgerichtshofs eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander sein. Daher kann man eine Person in der Gemeinschaftsordnung ermächtigen, Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwidmen und umgekehrt.

Wohnungseigentum in diesem Sinne ist das Sondereigentum an einer Wohnung in VERBINDUNG mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum in diesem Sinne ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in VERBINDUNG mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.



Wohnungs- oder Teileigentum

Die VERKLAMMERUNG von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum ist UNAUFÖSLICH. Man kann also weder nur Sondereigentum noch kann man nur gemeinschaftliches Eigentum erwerben. Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, auch nicht veräußert oder belastet werden.

Isoliertes oder substanzloses Miteigentum

Im Einzelfall ist eine Person allerdings doch nur Miteigentümer und hat kein Sondereigentum. Überblick zu solchen Fällen „substanzlosen“ Miteigentums:

- Das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum ist nicht sondereigentumsfähig. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Raum, der im Sondereigentum steht, das Treppenhaus eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen ist, die nicht nur einer Person gehören.
- Ein Miteigentumsanteil wird mit einem nicht ausreichend bestimmten Sondereigentum verbunden. So ein Fall liegt etwa vor, wenn bei der Beschreibung des Sondereigentums an zwei Speicherflächen ein im Wege der Auslegung nicht mehr ausräumbarer Widerspruch besteht.
- Die tatsächliche Bauausführung weicht vom Aufteilungsplan in einer Weise ab, die es unmöglich macht, die errichteten Räume einer in dem Aufteilungsplan ausgewiesenen Raumeinheit zuzuordnen.
- In der Praxis kommt es sogar stets – vorübergehend – zu einem substanzlosen Miteigentumsanteil, wenn Wohnungseigentum an einem noch auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird. Denn das den Miteigentumsanteilen am Grundstück jeweils zugeordnete, im Wesentlichen abgeschlossene Sondereigentum entsteht nach überwiegender Ansicht erst mit der schrittweisen Herstellung (Umschließung) der jeweiligen Wohnung bzw. der Räume, die nicht dem Wohnen dienen sollen, spätestens mit der Herstellung des Gebäudes.
- Die nummernmäßige Bezeichnung sämtlicher Räume, die im Sondereigentum stehen sollen, wird verwechselt.

V. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum

1. Überblick

Für die Frage, welche Rechte ein Wohnungseigentümer hat, ist es wichtig, zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum (dieses steht im Miteigentum aller Wohnungseigentümer) und dem Sondereigentum (dieses steht im Alleineigentum des Wohnungseigentümers, kann aber auch im Miteigentum stehen, etwa bei Eheleuten) zu unterscheiden.

Alleineigentum

Wenn man von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum spricht, meint man immer das Grundstück, das Gebäude und die wesentlichen Bestandteile des Gebäudes. Nicht angesprochen ist das „übrige“ Eigentum. Kauft ein Wohnungseigentümer etwa im Baumarkt einen Hammer, bezahlt er diesen vollständig und hängt ihn mit einem Nagel an die Wand seines Sondereigentums (umgangssprachlich: Eigentumswohnung), kann man die Frage, ob der Hammer im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum steht, nicht sinnvoll stellen: Der Hammer ist weder das eine noch das andere. Er steht schlicht im Eigentum des Käufers.

Von der sorgfältigen Unterscheidung von gemeinschaftlichem und Sondereigentum hängen WESENTLICHE Weichenstellungen ab, vor allem die Fragen:

- welche Benutzung (Gebrauch und Nutzungen) zulässig ist;
- wer Eigentümer eines Raums bzw. der wesentlichen Bestandteile des Raums ist;
- wer die Kosten zu tragen hat für:
 - den Betrieb,
 - die Verwaltung,
 - eine Erhaltung,
 - Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehen;
- welche Teile der Wohnungseigentumsanlage der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verwalten hat.

Liste: gemeinschaftliches und Sondereigentum

In den Einzelheiten ist vieles streitig. Eine Liste, welche die herrschende Meinung bei den jeweiligen Zuordnungen anführt und zum Teil Erläuterungen gibt, ist am Ende dieses Kapitels zu finden.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind die unbeweglichen Sachen in einer Wohnungseigentumsanlage, die nicht im Sondereigentum stehen. Am gemeinschaftlichen Eigentum besteht eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Bruchteilen.

- Am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer als Miteigentümer ein MITGEBRAUCHSRECHT (dazu 4. Kapitel Gebrauch › S. 100) und
- ein MITNUTZUNGSRECHT (5. Kapitel Nutzung › S. 128).

Die Wohnungseigentümer können etwas anderes bestimmen.

Bauliche Veränderungen

Hat ein Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung getragen, etwa der Errichtung eines Balkons, einer Ladestation zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder eines Personenaufzugs, kann er diese bauliche Veränderung allein benutzen, obwohl sie in der Regel im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann allerdings verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.

3. Sondereigentum

Im Sondereigentum stehen die in der Teilungserklärung oder im Teilungsvertrag dazu bestimmten

- RÄUME
- sowie die zu diesen Räumen gehörenden BESTANDTEILE DES GEBÄUDES, die
 - verändert,
 - beseitigt oder
 - eingefügt werden können,
 - ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Annexeigentum

Das Sondereigentum kann ferner auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden (Annexeigentum). Baut der Eigentümer auf dieser Fläche, steht auch das dort errichtete Gebäude, etwa eine Garage, in seinem Eigentum.

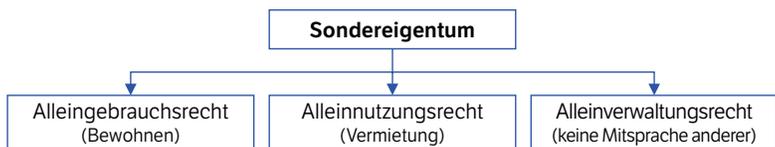
Sondereigentum ist Alleineigentum und wird durch das Grundgesetz geschützt. Am Sondereigentum besteht ein alleiniges Benutzungsrecht. Verwaltet wird das Sondereigentum von seinem Eigentümer, dem Wohnungseigentümer oder einem von ihm eingesetzten „Sondereigentumsverwalter“ (das kann auch der WEG-Verwalter sein; dafür bedarf es aber eines gesonderten Vertrags).

Umgang

Mit seinem Sondereigentum kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich beliebig umgehen. Sondereigentum kann beispielsweise

- vermietet (5. Kapitel Nutzung › S. 129 ff.),
- vererbt oder
- vollständig oder teilweise veräußert werden (3. Kapitel Sachenrecht › S. 75 ff.).

Das Sondereigentum kann belastet werden. Dies meint, dass ein Dritter Rechte in Bezug auf das Sondereigentum erlangt. So ist es beispielsweise, wenn der Eigentümer einer Bank, die ihm ein Darlehen gewährt, eine Hypothek oder Grundschuld bestellt (dazu 3. Kapitel Sachenrecht › S. 70). Überblick:



Die Rechte des Sondereigentümers

Sondereigentum besteht an einer dazu bestimmten Wohnung und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen. Räume, die KEINEN Wohnzwecken dienen, sind zum einen die Nebenräume einer Wohnung, beispielsweise ein Boden- oder Kellerraum. Ferner dienen Räume, in denen ein Mieter oder Pächter sein Unternehmen betreibt, nicht dem Wohnen. Solche Räume finden sich häufig in Einkaufszentren, aber auch im Erdgeschoss oder Keller einer Wohnungseigentumsanlage, wo es im Übrigen nur Wohnungseigentum gibt. In Nebenräumen darf

NICHT DAUERHAFT gewohnt werden. Stattdessen darf dort – ist nichts anderes bestimmt – jeder anderen Tätigkeit nachgegangen werden.

Teileigentumsanlagen und gemischte Anlagen

Auch in einer Teileigentumsanlage darf man nicht in Räumen wohnen, die dazu nicht bestimmt sind. In einer Anlage, in der es sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum gibt, wird hingegen in der Regel das Wohnen nach einer typisierenden Betrachtungsweise nicht mehr stören als die Benutzung der Räume zu Nichtwohnzwecken.

4. Sonderfall Balkon

Ein Balkon ist nach überwiegender Meinung ein Raum und kann zum Sondereigentum erklärt werden.

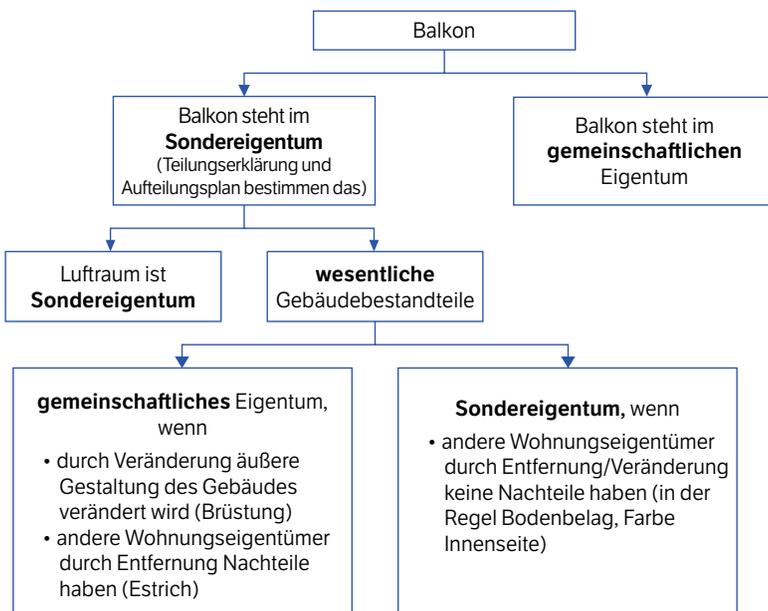
Andere Ansicht

Nach anderer Ansicht ist er in Ermangelung ausreichender vertikaler Abschlüsse und einer Decke kein Raum, sondern wesentlicher Bestandteil des Sondereigentums, dem er räumlich zugeordnet ist.

Zu unterscheiden ist zwischen dem Balkon als Raum (der Luft über der Bodenplatte) und den wesentlichen Gebäudebestandteilen dieses (Balkon-)Raums.

- Ist der Balkonraum dem Sondereigentum zugeordnet, steht der Luftraum über seiner Bodenplatte nach herrschender Ansicht im SONDEREIGENTUM.
- Ferner stehen die WESENTLICHEN GEBÄUDEBESTANDTEILE dieses Raums im Sondereigentum – soweit das Gesetz dem nicht entgegensteht. Im Sondereigentum stehen daher in der Regel ein etwa vorhandener Bodenbelag einschließlich Verfugung und Mörtelbett bzw. Untergrund, der Putz, Anstrich, Verkleidungen, Vertäfelungen usw. der Balkonbrüstung.
- Im GEMEINSCHAFTLICHEN Eigentum stehen hingegen immer die „konstruktiven Balkonteile“, mithin:
 - Außenanstrich oder Außenverkleidung samt Decken, Balkongittern, Geländern und Seitenwänden, auch dann, wenn ihnen keine tragende Funktion zukommt;
 - Balkonaußenwände;
 - eine die äußere Gebäudegestaltung beeinflussende Balkonplatte;
 - Bodenplatte samt darauf angebrachter Isolierung;
 - Dachunterspannbahn, Balkondecke und Abschlussgitter;
 - Balkonbrüstung;
 - Balkonstützen;

- Balkontüren;
- Balkonisolierung, etwa die unter dem Oberbelag liegende Feuchtigkeits-, Wärme- und Trittschalldämmung oder eine Isolierschicht unterhalb der Kragplatte;
- Trennwand zwischen 2 Balkonen;
- Abtrennung eines Ständerbalkons zwischen 2 Wohnungen;
- Abdichtungsanschluss zwischen Balkon und Gebäude;
- Regenabflussinstallation.



Überblick zum gemeinschaftlichen Eigentum bei einem Balkon

Der Gebrauch eines Balkons muss sich im Rahmen seiner Zweckbestimmung halten. Bei einem Wohnungseigentum kann auf dem Balkon also gemacht werden, was auch im Sondereigentum zulässig ist.

Rücksichtnahme

Der Wohnungseigentümer muss beim Gebrauch des Balkons RÜCKSICHT auf die anderen Wohnungseigentümer nehmen. Unzulässig ist es zum Beispiel, Futterkästen für Tauben aufzustellen oder andauernd geruchsintensive Duftkerzen abzubrennen. Blumenkästen sollten in der Regel innen befestigt werden (siehe dazu noch 4. Kapitel Gebrauch > S. 101).

Rauchen auf dem Balkon

Auf dem Balkon ist Rauchen zulässig, wenn vom Rauch für die anderen Wohnungseigentümer oder ihre Mieter keine Gesundheitsbeeinträchtigung ausgeht. Wird auf dem Balkon hingegen in einem Maße geraucht, dass vom Rauch eine **WESENTLICHE** Beeinträchtigung ausgeht, müssen die Rechte der Wohnungseigentümer in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden. Im Allgemeinen wird dies auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen. Verfügt ein Wohnungseigentum über 2 Balkone, kann es nach dem Gemeinschaftsverhältnis (22. Kapitel Minderheitenschutz > S. 460) auch geboten sein, dass der Raucher nur einen Balkon zum Rauchen gebraucht.

5. Sonderfall Stellplatz

Stellplätze können im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Sie können aber auch im Sondereigentum stehen. Was gilt, ist eine Frage der Bestimmungen des Teilungsvertrags oder der Teilungserklärung. Ferner ist es möglich, dass an einem Stellplatz ein Sondernutzungsrecht besteht.

Alte Rechtslage

Für Stellplätze außerhalb einer Garage war bis zum 30. November 2020 die Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts sogar die **EINZIGE** Möglichkeit, die Benutzung einem Wohnungseigentümer vorzubehalten.

Eine Vorrichtung, die es durch eine Hebebühne erlaubt, das auf einem Stellplatz mehrere Pkw stehen, ist ein Mehrfachparker (Doppelparker, Duplexparker). An den Stellplätzen eines Mehrfachparkers kann Sondereigentum bestehen. Die Stellplätze können nach dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung aber auch im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Dann ist es möglich, dass an ihnen ein Sondernutzungsrecht besteht.

VI. Gemeinschaft nach Bruchteilen

1. Überblick

Die Wohnungseigentümer sind Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums. Als Miteigentümer bilden sie eine Gemeinschaft nach Bruchteilen. Ob diese Gemeinschaft mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer identisch ist, ist noch nicht geklärt. Wichtig ist jedenfalls, dass das gemeinschaftliche Eigentum den Wohnungseigentümern in Gemeinschaft gehört. Die Wohnungseigentümer sind insoweit als Teilhaber anzusprechen.

Gemeinschaftsvermögen

Das Gemeinschaftsvermögen, etwa die Verwaltungsunterlagen, ist hingegen Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2. Untergemeinschaften

In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum gibt es im Rechtssinne keine „Untergemeinschaften“. Das gemeinschaftliche Eigentum gehört stets ALLEN Wohnungseigentümern. Gemeinschaftliches Eigentum nur eines Teils der Wohnungseigentümer ist nicht vorstellbar. Entsprechendes gilt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Es gibt immer nur EINE Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt im Übrigen auch für den Verwalter: in einer Wohnungseigentumsanlage kann es immer nur EINEN Verwalter geben.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, durch eine VEREINBARUNG Untergemeinschaften zu errichten. Es kann etwa Folgendes vereinbart sein (siehe im Einzelnen 23. Kapitel Mehrhausanlagen › S. 468 ff.):

- ERHALTUNGSMASSNAHMEN: Es kann vereinbart werden, dass nur die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in einem bestimmten Gebäude liegt, über die Erhaltungsmaßnahmen beschließen dürfen, die dieses Gebäude betreffen. In diesem Falle muss zugleich bestimmt werden, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten allein von diesen Wohnungseigentümern zu tragen sind.
- KOSTEN UND LASTEN. Es ist möglich, die Kosten und Lasten für einzelne Gebäude (Untergemeinschaften) getrennt zu ermitteln und anhand entsprechender Umlageschlüssel abzurechnen.
- RÜCKLAGEN. Es kann vereinbart werden, buchhalterisch getrennte Erhaltungsrücklagen oder andere Rücklagen für verschiedene „Untergemeinschaften“ zu führen.
- STIMMRECHT. Es ist möglich, dass nur bestimmte Wohnungseigentümer, etwa solche, deren Sondereigentum in einem bestimmten Gebäude liegt, für einen bestimmten Beschlussgegenstand stimmberechtigt sind. Beschlussgegenstand sind in der Regel solche Maßnahmen, von denen nur bestimmte Wohnungseigentümer betroffen sind. Die gegen Beschlüsse dieser Wohnungseigentümer gerichteten Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sind allerdings gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten.
- VERSAMMLUNG. Es ist möglich, eine Versammlung nur für bestimmte Wohnungseigentümer abzuhalten (Teilversammlung). Diese Versammlung ist neben der Versammlung für alle Wohnungseigentümer durchzuführen, kann in der Regel aber auch zusammen mit dieser abgehalten werden.

- **WIRTSCHAFTSPLÄNE UND JAHRESABRECHNUNGEN.** Es ist möglich, für jedes von mehreren Gebäuden jeweils gesonderte Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zu erstellen. Diese Pläne und Abrechnungen ergänzen den Plan und die Jahresabrechnung für sämtliche Wohnungseigentümer.

VII. Gemeinsames Wohnungseigentum

Erwerben mehrere Personen gemeinsam ein Wohnungseigentum oder einen Stellplatz, bilden sie eine nicht rechtsfähige Gemeinschaft nach Bruchteilen (siehe auch › S. 21). So wird es in der Regel bei Eheleuten oder Lebenspartnern der Fall sein. Innerhalb dieser Gemeinschaft nach Bruchteilen gelten NICHT die Vorschriften des Wohnungseigentumsrechts, sondern die Bestimmungen des bürgerlichen Rechts (BGB) zur Gemeinschaft.

Checkliste: Gemeinsames Wohnungseigentum

Steht ein Wohnungseigentum mehreren zu, ist unter anderem Folgendes wichtig:

- BENUTZUNG.** Jeder Teilhaber der Gemeinschaft nach Bruchteilen kann das Miteigentum benutzen. Dies gilt für das Sondereigentum, aber auch für das gemeinschaftliche Eigentum der gesamten Eigentümergemeinschaft. Die Teilhaber können etwas anderes bestimmen. Jeder Teilhaber kann eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Benutzung verlangen. Etwas anderes gilt, wenn die Benutzung durch Vereinbarung oder durch Beschluss geregelt ist.
- BESCHLUSSFASSUNGEN.** Die Teilhaber haben mit Stimmenmehrheit über eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung zu beschließen. Das Stimmrecht bemisst sich nicht nach der Anzahl der Teilhaber, sondern nach der Größe ihrer Anteile am Wohnungseigentum. Der Beschluss ist nicht anfechtbar. Entspricht er keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, ist er nichtig.
- ERHALTUNG.** Jeder Teilhaber ist berechtigt, die zur Erhaltung des Wohnungseigentums notwendigen Maßnahmen ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen.
- VERWALTUNG.** Die Verwaltung des entsprechenden Wohnungseigentums steht den Teilhabern gemeinschaftlich zu. Dies gilt für das Sondereigentum, aber auch für das gemeinschaftliche Eigentum der

gesamten Eigentümergemeinschaft. Die Teilhaber können etwas anderes bestimmen. Jeder Teilhaber kann eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung verlangen. Etwas anderes gilt, wenn die Verwaltung durch Vereinbarung oder durch Beschluss geregelt ist.

- **WOHNUNGSEIGENTÜMER.** Nach herrschender Ansicht stehen jedem Miteigentümer die Rechte zu, die das Gesetz, eine Vereinbarung oder ein Beschluss einem „Wohnungseigentümer“ zuweisen. Jeder Mitberechtigter ist beispielsweise getrennt zu laden, darf das gemeinschaftliche Eigentum aus eigenem Recht gebrauchen und die Rechte eines Wohnungseigentümers geltend machen.

Stimmrecht in einer Versammlung der Wohnungseigentümer

Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das diesem Wohnungseigentum zugeordnete Stimmrecht allerdings nur einheitlich ausüben (15. Kapitel Versammlung › S. 289). Die Teilhaber sind an dieser Stelle als ein einziger Wohnungseigentümer anzusehen.

VIII. Selbstorganisationsrecht

Die Wohnungseigentümer haben für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für die Regelung einer ordnungsmäßigen Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums ein umfassendes SELBSTORGANISATIONSRECHT. Damit ist gemeint, dass das Gesetz den Wohnungseigentümern nur wenige Dinge vorschreibt, die diese zwingend beachten müssen und nicht abweichend regeln können. Ganz überwiegend ist es daher an den Wohnungseigentümern, nach billigem Ermessen zu entscheiden, wie ihr gemeinschaftliches Eigentum von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet und das gemeinschaftliche Eigentum UND das Sondereigentum benutzt werden sollen.

Fehlende Bestimmungen

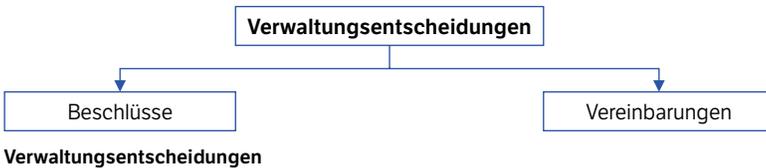
Wenn es an Bestimmungen der Wohnungseigentümer fehlt, gilt das Gesetz. Dieses ist allerdings lückenhaft. Es enthält Generalklauseln. Was zum Beispiel für die Benutzung des Treppenhauses gilt, ist im Detail im Gesetz nicht nachlesbar.

Nehmen die Wohnungseigentümer ihr Selbstorganisationsrecht wahr und treffen sie also Verwaltungs- und/oder Benutzungsentscheidungen, können diese von Wohnungseigentumsanlage zu Wohnungseigentumsanlage **UNTERSCHIEDLICH** ausfallen. Den Wohnungseigentümern ist aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Dieser ist lediglich durch ein Willkürverbot beschränkt (8. Kapitel Verwaltung > S. 173 ff.). Er kann daher an einem Ort eng, an einem anderem weit ausgefüllt werden.

RUHEZEITEN

Welche Ruhezeiten gelten sollen, kann daher auch in benachbarten Wohnungseigentumsanlagen unterschiedlich bestimmt werden, ohne dass man die eine Regelung als „falsch“, die andere aber als „richtig“ ansehen könnte.

Zwingend ist hingegen geregelt, auf welche **ART UND WEISE** Wohnungseigentümer Verwaltungsentscheidungen treffen können. Es gibt hierfür in jeder Wohnungseigentumsanlage nur 2 Wege: Beschlüsse und Vereinbarungen.



IX. Beschluss

1. Beschlusskompetenz

Die Wohnungseigentümer können ihre Angelegenheiten beschließen, sofern und soweit ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung („Öffnungsklausel“) hierfür eine Beschlusskompetenz einräumt.

WEG § 23 Absatz 1 Satz 1

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

Begriff der Verwaltung

Das Gesetz sieht bewusst von einer Klausel ab, nach der die Wohnungseigentümer über jeden Gegenstand beschließen könnten. Vor allem der Begriff der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums muss daher eng ausgelegt werden. Er umfasst allerdings mehr Dinge, als das Gesetz selbst als Beispiele nennt.

ÜBERBLICK ZU DEN BESCHLUSSKOMPETENZEN NACH HERRSCHENDER ANSICHT

VORSCHRIFT DES WEG	BESCHLUSS
§ 9b Absatz 1 Satz 1	zur Ermächtigung des Verwalters, Grundstückskauf- und/oder Darlehensverträge zu schließen
§ 9b Absatz 2	zur Ermächtigung eines Wohnungseigentümers, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten
§ 12 Absatz 1	zur Zustimmung zu einer konkreten Veräußerung
§ 12 Absatz 4 Satz 1	zur Beendigung einer Veräußerungsbeschränkung
§ 16 Absatz 2 Satz 2	über die Umlage einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten
§ 17 Absatz 1	zum Veräußerungszwang eines Wohnungseigentümers
§ 19 Absatz 1	zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums zur Vergemeinschaftung bestimmter Mängelrechte gegen den Bauträger
§ 20 Absatz 1	zu baulichen Veränderungen dass einem Wohnungseigentümer gestattet wird, bauliche Veränderungen durchzuführen
§ 21 Absatz 5 Satz 1	zur Verteilung der Kosten und Nutzungen einer baulichen Veränderung
§ 23 Absatz 1 Satz 2	zur Ermöglichung einer Online-Teilnahme an Versammlungen
§ 23 Absatz 3 Satz 2	zur Ermöglichung eines Beschlusses ohne Versammlung mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen
§ 24 Absatz 3	zur Ermächtigung eines Wohnungseigentümers, Versammlungen einzuberufen
§ 24 Absatz 5	zum Vorsitz in der Versammlung
§ 24 Absatz 8 Satz 2	zum Führer der Beschluss-Sammlung

VORSCHRIFT DES WEG	BESCHLUSS
§ 26 Absatz 1	zur Bestellung und Abbestellung des Verwalters
§ 27 Absatz 2	zur Erweiterung oder Beschränkung der Rechte und Pflichten des Verwalters
§ 28 Absatz 1 Satz 1	über Vorschüsse zur Kostentragung und zu Rücklagen
§ 28 Absatz 2 Satz 1	über Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse
§ 28 Absatz 3	zur Fälligkeit von Forderungen und zu deren Erfüllung
§ 29 Absatz 1 Satz 1	zur Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 29 Absatz 1 Satz 2	zur Ernennung des Vorsitzenden und des Stellvertreters des Verwaltungsbeirats

Beispiele für fehlende Beschlusskompetenzen

Haben die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart, fehlt ihnen etwa für die folgenden Gegenstände eine Beschlusskompetenz:

- ANSPRUCHSBEGRÜNDUNG UND -VERNICHTUNG: Es besteht keine Beschlusskompetenz, die persönliche Leistungs- und/oder Unterlassungspflicht eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten zu begründen, beispielsweise Schnee zu räumen, das Treppenhaus zu reinigen, Gartenarbeiten zu verrichten, eine bauliche Veränderung rückgängig zu machen oder das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten. Es besteht ferner keine Beschlusskompetenz, Ansprüche zu vernichten.
- AUSLEGUNG: Nach herrschender Meinung besteht keine Beschlusskompetenz, die Gemeinschaftsordnung auszulegen.
- BELASTUNGSVERBOT: Es besteht keine Beschlusskompetenz, einem Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht/-last für das gemeinschaftliche Eigentum zu übertragen.
- BENUTZUNG: Es besteht keine Beschlusskompetenz eine nach dem Gesetz oder einer Vereinbarung zulässige Benutzung einzuengen oder zu entziehen.
- ERFÜLLUNG: Es besteht keine Beschlusskompetenz festzustellen, dass ein rechtskräftig titulierter Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung trotz gewisser Maßabweichungen erfüllt ist.
- HAFTUNG: Es besteht keine Kompetenz, die Haftung eines Wohnungseigentümers für Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers zu beschließen.

- NACHSCHUSS: Es besteht keine Beschlusskompetenz, bereits als Vorschuss geschuldete Hausgeldansprüche als Nachschuss erneut zu begründen.
- SACHENRECHT: Für Änderungen der Grenzen und des Gegenstandes des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums bzw. die Anzahl und Größe der Miteigentumsanteile besteht keine Beschlusskompetenz.
- SCHRIFTFORM: Es besteht keine Beschlusskompetenz, für Beschlussanträge die Schriftform und eine schriftliche Begründung vorzuschreiben.
- SONDEREIGENTUM: Es besteht keine Beschlusskompetenz, in die Verwaltung des Sondereigentums einzugreifen.
- SONDERNUTZUNGSRECHT: Es besteht keine Beschlusskompetenz, ein Sondernutzungsrecht zu begründen.

2. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit

Ein Beschluss ist NICHTIG, entfaltet also keine Wirkung, wenn er gegen zwingende Vorschriften verstößt. Dasselbe gilt, wenn ein Beschluss eine dauerhafte Änderung einer gesetzlichen oder einer vereinbarten Regelung zum Ziel hat, denn Vereinbarungen haben einen höheren Rang als Beschlüsse.

Wenden die Wohnungseigentümer durch einen Beschluss im Einzelfall das Gesetz oder eine Vereinbarung falsch an, zum Beispiel aufgrund falscher Auslegung, ist der Beschluss ebenfalls nicht ordnungsmäßig, aber nicht nichtig, sondern nur ANFECHTBAR. Eine bloße Anfechtbarkeit ist auch dann anzunehmen, wenn ein Beschluss

- nicht ordnungsmäßig zustande gekommen ist (formeller Beschlussmangel; dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten > S. 431),
- inhaltlich keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht (materieller Beschlussmangel; dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten > S. 432),
- ermessensfehlerhaft ist (materieller Beschlussmangel; dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten > S. 432) oder
- gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstößt (materieller Beschlussmangel; dazu 22. Kapitel Minderheitenschutz > S. 456).

3. Versammlung

Beschlüsse werden in einer VERSAMMLUNG gefasst, die zu diesem Zweck VORHER von einem dazu BERECHTIGTEN einberufen wurde.

Diese Versammlung ist unabhängig davon beschlussfähig, wie viele Wohnungseigentümer erscheinen oder sich vertreten lassen. Es spielt

SUBTRAKTIONSVERFAHREN

Beim Subtraktionsverfahren wird nach Ermittlung der Ja-Stimmen (oder Nein-Stimmen) und der Enthaltungen durch Subtraktion von den insgesamt vertretenen Stimmen auf die Zahl der nicht abgefragten geschlossen und so das Ergebnis festgestellt.

auch keine Rolle, wie viele Miteigentumsanteile die Wohnungseigentümer, die erschienen sind oder sich vertreten lassen, auf sich vereinigen. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes vereinbaren.

Universalversammlung

Die Wohnungseigentümer (persönlich oder wirksam vertreten) können sich jederzeit spontan oder auf Anregung von wem auch immer versammeln. Eine Universalversammlung beseitigt sämtliche Einberufungsmängel, wenn alle Wohnungseigentümer allstimmig und mit dem Wissen, dass die gesetzlichen Vorschriften etwas anderes bestimmen, auf die im Vorfeld einer Versammlung ansonsten notwendigen Schritte (Ladungen, Tagesordnung, et cetera) verzichten und festlegen, eine Versammlung abzuhalten und dort über bestimmte Angelegenheiten zu beschließen.

Bei der Beschlussfassung in einer VERSAMMLUNG entscheidet die MEHRHEIT der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen werden nicht als „Nein“-Stimmen gezählt. Ein positiver Beschluss ist gefasst und ein Beschlussantrag angenommen, wenn die „Ja“-Stimmen die „Nein“-Stimmen überwiegen. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes vereinbaren.

Überwiegen die „Nein“-Stimmen die „Ja“-Stimmen“, liegt AUCH ein Beschluss vor. Diesen Beschluss nennt man „negativ“. Er enthält zum einen die Ablehnung eines Beschlussantrags. Zum anderen schließt er aber auch Schadenersatzansprüche wegen der Verzögerung einer Erhaltungsmaßnahme aus, wenn er nicht angegriffen wird. Im Übrigen ist er in der Regel die Voraussetzung für die Erhebung einer Beschlussersatzklage. Für ihre Zulässigkeit muss ein Wohnungseigentümer nämlich die anderen Wohnungseigentümer zuvor mit seinem Beschlussantrag erfolglos befasst haben.

Beschluss über eine bauliche Veränderung

Auch ein Beschluss über eine bauliche Veränderung bedarf nur einer einfachen Mehrheit. Hier besteht aber die Besonderheit, dass im Einzelfall alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen haben. Dies ist der Fall, wenn der Beschluss mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden.

ADDITIONSVERFAHREN

Beim Additionsverfahren erfolgt eine getrennte Auszählung der Ja- und Nein-Stimmen. Die Zahl der abgegebenen Stimmen wird durch Addition der Ja- und Nein-Stimmen ermittelt. Stimmenthaltungen müssen nicht ausgezählt werden, da sie für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit keine Rolle spielen. Das Additionsverfahren ermöglicht eine zuverlässige Ermittlung des Abstimmungsergebnisses und ist rechtlich unbedenklich. Es bietet weniger Angriffspunkte als ein Subtraktionsverfahren.

BERECHNUNGSBEISPIEL FÜR MEHRHEIT

Sind in einer Versammlung 10 Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten und stimmen 6 Wohnungseigentümer einem Beschlussantrag zu, ist dieser in jedem Falle angenommen worden und ist der Beschluss vom Versammlungsleiter festzustellen und zu verkünden. Der Beschlussantrag ist aber auch dann angenommen, wenn nur 1 Wohnungseigentümer mit „Ja“ stimmt, sich die anderen 9 Wohnungseigentümer aber der Stimme enthalten.

4. Beschlüsse außerhalb der Versammlung

Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, einen Beschluss auch AUSSERHALB einer Versammlung zu fassen („schriftlicher Beschluss“). Hierfür gibt es 2 Wege:

- EIGENTLICHE ABSTIMMUNG. Entweder stimmen sämtliche Wohnungseigentümer auf eine Anfrage in Textform gegenüber einem Anfragenden ab, in der Regel gegenüber dem Verwalter. Ein Brief erfüllt diese Textform, aber auch eine E-Mail, ein Fax, eine Messenger-Nachricht oder eine SMS. Vorstellbar ist ferner eine Entscheidungsplattform oder eine Abstimmungs-App.
- ZIRKULAR. Oder es läuft auf Initiative des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers ein Blatt um („Zirkular“), welches alle Wohnungseigentümer zustimmend unterschreiben müssen.

WEG § 23 Absatz 3

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

An einem Beschluss außerhalb einer Versammlung müssen sich **SÄMTLICHE** Wohnungseigentümer beteiligen und dem Beschlussantrag zustimmen. Dies gilt auch für solche Wohnungseigentümer, die in der Versammlung vom Stimmrecht ausgeschlossen wären. Ferner müssen sämtliche Wohnungseigentümer damit einverstanden sein, dass der Beschluss außerhalb einer Versammlung gefasst werden soll. Die Wohnungseigentümer können für einen **EINZELNEN** Gegenstand allerdings auch beschließen, dass für die Beschlussfassung außerhalb einer Versammlung ausnahmsweise die **MEHRHEIT** der abgegebenen Stimmen genügt.

Gründe

Ein Anlass dafür besteht, wenn einer abschließenden Beschlussfassung in der Versammlung Gründe entgegenstehen. Beispielsweise können die Wohnungseigentümer vor einer Abstimmung noch weitere Informationen einholen wollen. Ein anderer Grund wäre es, einem formellen Ladungsmangel aus dem Weg zu gehen.

Jeder Wohnungseigentümer hat in der Versammlung oder bei einem Beschluss außerhalb einer Versammlung eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das

Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes vereinbaren.

Jeder Beschluss muss **ORDNUNGSMÄSSIG** sein. Ein Beschluss ist ordnungsmäßig, wenn er dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht. Die Wohnungseigentümer haben ferner ein **ERMESSEN**, was Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit angeht. Zu den Einzelheiten siehe 8. Kapitel Verwaltung
› S. 173 ff.

An einen nicht nichtigen Beschluss ist jeder Wohnungseigentümer **GEBUNDEN** (das heißt, er ist den durch den Beschluss getroffenen Bestimmungen unterworfen), auch ein Wohnungseigentümer, der gegen den Beschluss gestimmt hat oder in der Versammlung nicht anwesend war. Gebunden sind sogar die Personen, die ihr Wohnungseigentum erst nach der Beschlussfassung erwerben. Um die Bindung zu „bekämpfen“, muss man rechtzeitig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage erheben (20. Kapitel WEG-Streitigkeiten
› S. 428 ff.).

Dauer der Bindung

Solange über eine Anfechtungsklage noch nicht rechtskräftig entschieden ist, sind alle Wohnungseigentümer auch an einen angefochtenen Beschluss gebunden. Soll sich hieran etwas ändern, müssen die Wohnungseigentümer den Beschluss aufheben oder ein Wohnungseigentümer muss den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragen, die die Bindung für die Dauer der Anfechtungsklage aufhebt.

Maßnahmen des Verwalters

Bei Maßnahmen untergeordneter Bedeutung, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, oder bei Maßnahmen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind, bedarf es keines Beschlusses. Denn hier kann und muss der Verwalter ohne Beschluss handeln. Ein Beispiel hierfür sind eine kleine Reparaturmaßnahme oder die Abdichtung eines Lecks an der Gasleitung.

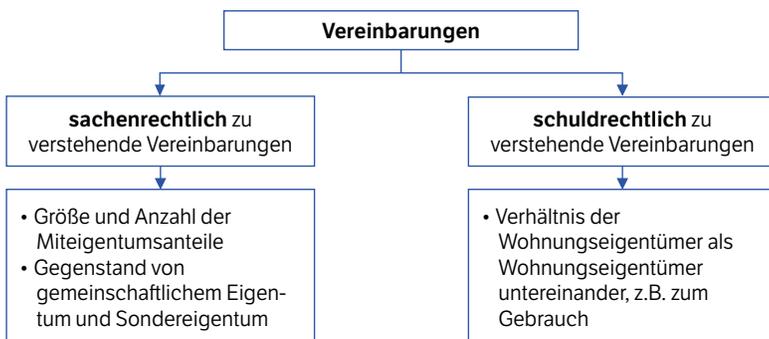
X. Vereinbarung

Die Wohnungseigentümer können jeden Gegenstand, den sie beschließen könnten, auch vereinbaren und also durch einen Vertrag regeln.

WEG §10 Absatz 1

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Das Gesetz kennt verschiedene solcher Verträge. Zum einen gibt es Verträge der Wohnungseigentümer, die dem in einer Wohnungseigentumsanlage anzuwendenden SACHENRECHT gelten. Ihr Gegenstand sind Anzahl und Größe der Miteigentumsanteile sowie die Grenzen des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums. Zum anderen gibt es Verträge, die das VERHÄLTNIS DER WOHNUNGSEIGENTÜMER untereinander bestimmen sollen. Eine solcher Vertrag ist zu allen erdenklichen Gegenständen möglich und kann auch etwas vom Gesetz Abweichendes bestimmen.



Übersicht Vereinbarungen

Zwingendes Recht

Etwas anderes gilt, wenn das Gesetz unabänderlich ist. Die Wohnungseigentümer können beispielsweise die Vertretungsmacht des Verwalters gegenüber Dritten nicht beschränken.

- Die Vereinbarungen, die dem in einer Wohnungseigentumsanlage anzuwendenden Sachenrecht gelten, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der EINTRAGUNG IN DAS GRUNDBUCH. Sie können nicht Teil der Gemeinschaftsordnung sein. Sie finden ihre Grenzen im Gesetz, den guten Sitten und dem Gebot von Treu und Glauben. Ihnen müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Jeder Wohnungseigentümer ist an sie gebunden.
- Die Vereinbarungen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmen sollen, etwa, welche Tiere gehalten werden dürfen oder wann der Verwalter zu einer Versammlung zu laden hat, können jederzeit an jedem Ort – auch in einer Versammlung – FORM-FREI getroffen werden. Auch ihnen müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Nur diese Wohnungseigentümer sind allerdings auch gebunden. Eine Person, die ihr Wohnungseigentum später erwirbt, ist nur gebunden, wenn sie sich der Vereinbarung „unterwirft“. Auch diese Vereinbarungen finden ihre Grenzen im Gesetz, den guten Sitten und dem Gebot von Treu und Glauben. Weitere Grenzen sind das Gemeinschaftsverhältnis (22. Kapitel Minderheitenschutz > S. 460 ff.) sowie der Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts (siehe 22. Kapitel Minderheitenschutz > S. 453).

Verdinglichung

Um jeden Wohnungseigentümer an eine Vereinbarung zu binden, kann sie zum „Inhalt“ des Sondereigentums gemacht werden. Hierzu reicht in der Regel eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt. Es reicht also, die Vereinbarung zu den Grundbuchakten zu nehmen. Anders ist es nur bei Vereinbarungen, die eine Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden anordnen oder verlangen, dass ein Wohnungseigentümer für eine Veräußerung seines Wohnungseigentums einer Zustimmung bedarf. Diese Vereinbarungen sind ausdrücklich in die Wohnungsgrundbuchblätter einzutragen. Sämtliche verdinglichten Vereinbarungen werden als Gemeinschaftsordnung bezeichnet (siehe > S. 34).

GRUNDBUCHAMT

Die Amtsgerichte, soweit sie die Grundbücher führen.

Jeder Wohnungseigentümer kann im Übrigen das Recht auf eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder auf Anpassung einer bestehenden Vereinbarung haben.

WEG §10 Absatz 2

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

XI. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts

Für die Rechte eines Wohnungseigentümers gibt es 2 in gleicher Weise bedeutungsvolle „Rechtsquellen“:

- Eine Quelle sind **GESETZE**. Hier kommt vor allem das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), nachrangig das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und das öffentliche Recht in den Blick, etwa die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – Heizkostenverordnung) oder die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung). Den Gesetzen ist jeweils gemein, dass sie in aller Regel eine Frage sehr allgemein behandeln und nur abstrakt-generell eine Auskunft darüber geben, was erlaubt oder verboten ist. Was gilt, müssen daher in der Regel Rechtsprechung und Schrifttum herausarbeiten.
- Dies gilt in der Regel nicht für die zweite wichtige Rechtsquelle: Die **GEMEINSCHAFTSORDNUNG**. Mit dem Begriff „Gemeinschaftsordnung“ sind die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage oder die Anordnungen des ehemaligen Alleineigentümers gemeint, die zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Diese Vereinbarungen treffen häufig ganz konkrete Bestimmungen und geben den Wohnungseigentümern Rechte oder erlauben das den Wohnungseigentümern erlaubte Verhalten ein.

NACHTEIL

Das Gesetz verlangt etwa, dass jeder Wohnungseigentümer das Sondereigentum in einer Art und Weise benutzen soll, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer ein vermeidbarer Nachteil erwächst. Die Wohnungseigentümer können – und sollten – diese Anordnung konkretisieren und etwa für die Musikausübung oder Tierhaltung im Einzelnen bestimmen, wo ein vermeidbarer Nachteil beginnt.

XII. Eigentum: Tabellarische Übersicht

Die Tabelle erfasst Zweifelsfragen und ist wie folgt zu lesen/zu gebrauchen:

- Die Tabelle äußert sich grundsätzlich nur zu wesentlichen Gebäudeteilen und grundsätzlich nur zu der Frage, was von Gesetzes wegen nach § 5 Absatz 1 und Absatz 2 WEG gilt, wenn die wesentlichen Gebäudeteile zu einem Raum gehören, der zum Gegenstand des Sondereigentums bestimmt ist.
- Gehört ein wesentlicher Gebäudeteil zu einem Raum, der im gemeinschaftlichen Eigentum steht, steht auch der wesentliche Gebäudeteil im gemeinschaftlichen Eigentum. Diese Fälle spart die Tabelle aus.
- Soweit sich Teilungserklärung/Teilungsvertrag zu wesentlichen Gebäudeteilen äußern und diese zum Gegenstand des Sondereigentums machen, sind sie nichtig (› S. 13).
- Ob ein Raum im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum steht, ordnet die Teilungserklärung/der Teilungsvertrag an.

§ 5 Absatz 1 bis Absatz 3 WEG

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Abdichtungen	x	x (sofern nicht das gemeinschaftliche Eigentum geschützt wird)
Abfahrtsrampe	x	
Abflussrohr	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (ab dafür vorgesehener Absperrvorrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums; siehe auch Versorgungsleitungen)
Abwasserhebeanlage	x	x (wenn die Anlage nur einem Sondereigentum dient)
Absperrventil	x	x (soweit es nur einer Anlage dient, die im Sondereigentum steht; diese Frage ist streitig)
Abstellplatz	x	x (in Garage, wenn Zuweisung erfolgt ist; dann aber als Raum)
Alarmanlage	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (als Alleineigentum)
Anschlussleitungen (Gas, Strom, Wasser)	siehe Versorgungsleitungen	
Anstrich Fassade	x	
Antenne (außen) (Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Satellitenschüssel)	x	

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Antennensteckdose	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x
Armaturen	x (etwa im Heizungsraum)	x
Attika (Aufmauerung oder eine Abschlusswand zur Verdeckung des Daches)	x	
Aufzug (Personenaufzug)	x	x (gegebenenfalls, wenn die Anlage nur einem Sondereigentum dient)
Außenjalousien (Außenrollläden)	x	
Außenwand	x	
Bad- und Duscheinrichtung	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Badezimmertür	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	X (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Balken- und Trägerkonstruktionen	x	
Badewanne	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	X (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Balkon		dazu › S. 19
Baum	x	
Belüftungsanlage	x	x (wenn die Anlage nur einem Sondereigentum dient und nicht zur äußeren Gestaltung des Gebäudes gehört)
Bewässerungsanlage für das gemeinschaftliche Eigentum	x	
Blitzableiter	x	
Bodenbelag (Fliesen, Kacheln, Laminat, Parkett, PVC-Linoleum-Schicht, Teppich)	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Brandmauer	x	
Briefkästen, auch das dazugehörige Schild und das dazugehörige Schloss	x	
Brunnenanlage	x	
Bodenbeläge (Laminat, Linoleum, Parkett, Teppich usw.)	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (im räumlichen Bereich des Sondereigentums, wenn es sich um Bretter über einer Balkenlage mit Einschub und Füllung aus Schlacke oder Sand oder Stroh handelt)

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Carport	x	
Dach, auch in Mehrhausanlagen	x	
Dachboden	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (dann aber als Raum)
Dachrinne	x	
Decken	x (tragende Geschossdecke; die Decke kann aus Beton sein, aber auch eine Balkenlage mit Einschub und Füllung aus Schlacke oder Sand oder Stroh sowie Rauspund [= Bretter])	x (im räumlichen Bereich des Sondereigentums, etwa eine abgehängte Zwischendecke)
Deckenverkleidung	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Doppelparker	siehe Mehrfachparker	
Dusche	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	X (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Estrich	x (wenn er und solange er – wie üblich – der Trittschall- und Wärmedämmung dient)	x (sofern keine Funktion für das gemeinschaftliche Eigentum vorhanden, etwa Gefälle- oder Ausgleichsestrich)

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Etagenheizung	x	x (wenn sie nur einem Sondereigentum dient und sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindet)
Fallrohr	x	
Fassade	x	
Fenster, auch Doppelfenster, Beschläge und Scheiben, Fenstergitter, Fensterbank	x	
Flächen außerhalb des Gebäudes (Abstellflächen, Kfz-Stellplatz usw.)	x	
Fliese	hängt davon ab, ob Fliese Wasser am Eintreten in das gemeinschaftliche Eigentum hindern soll (= gemeinschaftliches Eigentum) oder nicht (= sondereigentumsfähig)	
Fugen	hängt davon ab, ob Fuge Wasser am Eintreten in das gemeinschaftliche Eigentum hindern soll (= gemeinschaftliches Eigentum) oder nicht (= sondereigentumsfähig)	
Fundament	x	
Fußbodenheizung	wie Heizung (nach anderen stets gemeinschaftliches Eigentum)	

GEGENSTAND		GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Garage	Wände	x	x (wenn zugewiesen)
	Raum		
Gegensprech- anlage	bis Abzweigung ins Sondereigentum	x (gegebenenfalls anders, wenn nur das Sondereigentum versorgt wird)	x
	nach Abzwei- gung ins Sondereigentum		
Garten		x	
Gemeinschaftsvermögen		Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
Glasbausteine		x (im Bereich des gemeinschaft- lichen Eigentums, Fassade oder Treppenhaus)	x (Einzelfall, etwa in nicht tragender Wand oder im Badezimmer)
Grundstück		x	
Hauseingangstür		x	
Hauptleitung(en) (Gas, Strom, Wasser)		siehe Versorgungsleitungen	

GEGENSTAND		GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Hebeanlage		x	x (gegebenenfalls wenn die Anlage nur einem Sonder- eigentum dient; streitig)
Hecke		x	
Heizung	zentrale Heizungsanlage	x	
	Steigleitungen (Leitungssystem)	x	
	Leitungen	siehe Anschlussleitung	
	Heizkörper	x (im Bereich des gemeinschaft- lichen Eigentums)	x (es sei denn, der einzelne Heizkörper ist für den Betrieb der gesamten Heizungsanlage unverzichtbar)
	Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate	siehe Ventile	
	Heizkostenver- teiler	x	
	Heizungsraum	x	
Heizöl		Verbandsvermögen	

GEGENSTAND		GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Hof		x	
Innenanstrich		x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x
Isolierung		x	x (wenn sie nur einem Sondereigentum dient)
Jalousien außen (auch Jalousien- gurt und Gurtführung)		x	
Jalousien innen (auch Jalousien- gurt und Gurtführung)		x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (im Bereich des Sondereigentums; dann aber als Alleineigentum)
Kabel- anschluss	bis Abzweigung ins Sondereigentum	x (gegebenenfalls anders, wenn nur das Sondereigentum versorgt wird)	
	nach Abzweigung ins Son- dereigentum (z. B. Kabelan- schlussdose)		x
Kacheln		x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (wenn sie das gemeinschaftliche Eigentum nicht schützen)
Kaltwasserzähler		x	

GEGENSTAND		GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Kaminzug		x	
Keller		x	x (als Raum)
Kellerdecke		x	x (Einzelfall, etwa in Reihenhausanlagen)
Kellerwände		x	x (gegebenenfalls als Nachbareigentum)
Kinderspielplatz		x	x (Ausnahme, wenn Kinderspielplatz kein wesentlicher Bestandteil ist und sich auf einer Sondernutzungsfläche befindet)
Klimaanlage		x	x (gegebenenfalls als wesentlicher Bestandteil eines im Sondereigentum stehenden Raums, wenn er nur dem Sondereigentum dient)
Klingeltableau		x	
Klingelanlage	bis Abzweigung ins Sondereigentum	x	
	nach Abzweigung ins Sondereigentum		x (als wesentlicher Bestandteil eines im Sondereigentum stehenden Raums)
Lichtschacht		x	

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Loggia	x	x (wenn ins Sondereigentum verwiesen)
Luftschacht	x	
Markise	- Die Frage ist streitig: sieht man eine Markise als wesentlichen Gebäudebestandteil an, steht sie wohl im gemeinschaftlichen Eigentum. Sieht man die Markise nicht als wesentlichen Gebäudebestandteil an, steht sie nicht im Sonder-, sondern im Alleineigentum des Käufers.	
Mauer	x (tragend)	x (nichttragend)
Mehrfachparkerstellplatz	x	x (wenn ins Sondereigentum verwiesen)
Messgeräte	x	x (wenn sie nur einem Sondereigentum dienen)
Müllabwurfanlage	x	
Müllschlucker	x	
Mülltonnen	Können der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümern oder Entsorgungsunternehmen gehören	
Parabolantenne, fest	x	
Personenaufzug	siehe Aufzug	
Putz	x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x

GEGENSTAND		GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Rauchwarnmelder		x (etwa im Treppenhaus)	x (streitig, allerdings als Alleineigentum)
Rollläden (außen)		x	
Rollläden (innen)			x
Schließzylinder		x (Außentüren und Wohnungseingangstür)	x
Schornstein		x	
Schwimmbad		x	x
Silikonfuge		x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x (wenn sie das gemeinschaftliche Eigentum nicht schützt)
Tankraum		x	
Tapeten		x (im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums)	x
Terrassen		x	x
Tiefgarage	Mauern und Decken	x	
	Stellplätze	x	x (wenn ins Sondereigentum verwiesen)
tragende Teile		x	

GEGENSTAND		GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Treppenhaus		x	
Trittschalldämmung		x	
Tür (jeweils mit Beschlägen, Glas, Klinken usw.)	Außentür	x	
	Gartentür	x	
	Hauseingangstür	x	
	Innentür	x (wenn der dazugehörige Raum gemeinschaftliches Eigentum ist)	x (im „Reihenhaus“)
	Wohnungseingangstür	x	
Verbrauchserfassungsgeräte		x	x (soweit nur der Verbrauch eines Wohnungseigentums gemessen wird)
Ventile		Hängt davon ab, welchem Bestandteil die Ventile dienen: Eigentum folgt der Hauptsache. Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums wohl stets gemeinschaftliches Eigentum.	

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Versorgungsleitungen (für Wasser, Abwasser, Gas, Heizung, Strom)	<p>x (Soweit sie im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums verlaufen. Für die dingliche Zuordnung bleibt außer Betracht, dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, nur ein Sondereigentum versorgen. Das gilt auch, wenn es sich um eine Mehrhausanlage handelt und die Leitung ein Gebäude versorgt, in dem es nur ein Wohnungseigentum gibt. Zu dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wasser (auch Abwasser): im räumlichen Bereich des Sondereigentums ab dafür vorgesehener Absperrvorrichtung; gibt es keine Absperrvorrichtung, steht die ganze Wasserleitung im gemeinschaftlichen Eigentum - Heizung: ab dafür vorgesehener Absperrvorrichtung oder ab Heizkörper, sofern die Gesamtanlage nicht im gemeinschaftlichen Eigentum steht (gegebenenfalls bei einer Einrohrheizung)

GEGENSTAND	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	SONDEREIGENTUMSFÄHIG NACH § 5 ABSATZ 1 UND ABSATZ 2 WEG
Verwaltungsunterlagen	Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
Wand	x (tragend)	x (nichttragend)
Wärmedämmung	x	
Waschbecken	x (wenn der dazugehörige Raum gemeinschaftliches Eigentum ist)	X (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Waschküche	x	
Wasserhahn	x (wenn der dazugehörige Raum gemeinschaftliches Eigentum ist; Garten)	X (im räumlichen Bereich des Sondereigentums)
Wasseruhr	x	
Wege und Straßen	x	
Wohnräume	x (ohne Zuweisung zum Sondereigentum)	x
Zaun	x	
Zwischendecke		x

XIII. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht

Wenn ein Wohnungseigentümer seine Rechte als Wohnungseigentümer spätestens vom Gericht mit einem Urteil bestätigt bekommen und die Rechte anschließend im Wege der Zwangsvollstreckung durchsetzen will, bedarf er einer so genannten „Anspruchsgrundlage“, also einer Bestimmung, die ihm bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein Recht einräumt. Diese Anspruchsgrundlage wird regelmäßig eine gesetzliche Vorschrift sein. Eine Anspruchsgrundlage kann aber auch einem Vertrag entspringen, etwa wenn mein Nachbar mir im Vertrag verspricht, nicht auf seinem Balkon zu rauchen.

Checkliste: Anspruchsgrundlagen

Die wichtigsten wohnungseigentumsrechtlichen Anspruchsgrundlagen sind folgende:

- Verlangen gegenüber einem Wohnungseigentümer nach TREUE UND RÜCKSICHTNAHME
 - Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben (dazu 22. Kapitel Minderheitenschutz > S. 460)
 - Voraussetzung: außergewöhnliche Umstände
- Verlangen nach ÄNDERUNG DER SACHENRECHTLICHEN Grundlagen (etwa der Grenzen von Sonder- und gemeinschaftlichem Eigentum)
 - Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben (dazu 22. Kapitel Minderheitenschutz > S. 460)
 - Voraussetzungen: außergewöhnliche Umstände, die ein Festhalten an der geltenden Regelung als unbillig und als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen
- Verlangen einer VEREINBARUNG
 - Anspruchsgrundlage: § 10 Absatz 2 WEG (dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten > S. 436)
 - Voraussetzung: Festhalten an der geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Regelung ist unbillig
- Verlangen eines BESCHLUSSES (etwa einer Benutzungsregelung)
 - Anspruchsgrundlage: § 18 Absatz 2 WEG (dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten > S. 434)
 - Voraussetzung: Beschluss ist notwendig
 - Beschlussersetzungsklage

- Verlangen nach AUSGLEICH IN GELD
 - Anspruchsgrundlage: § 14 Absatz 3 WEG
 - Voraussetzung: Wohnungseigentümer hat eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht.
 - Anspruchsgrundlage §§ 280 Absatz 1, 281 BGB
 - Voraussetzung: Pflichtverletzung der anderen Wohnungseigentümer (etwa eine verzögerte Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums, siehe dazu › S. 444) oder des Verwalters
- Verlangen nach SCHADENERSATZ
 - Anspruchsgrundlage §§ 280 Absatz 1, 281 BGB
 - Voraussetzung: Pflichtverletzung der anderen Wohnungseigentümer (etwa eine verzögerte Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums, siehe dazu › S. 444) oder des Verwalters
- Verlangen nach UNTERLASSUNG EINER STÖRUNG DES SONDEREIGENTUMS UND/ODER IHRE(R) BESEITIGUNG (etwa gegen einen zu laut musizierenden Wohnungseigentümer)
 - Anspruchsgrundlage: § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG (dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten › S. 422)
 - Voraussetzung: ein anderer Wohnungseigentümer benutzt das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise, die nicht dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht
- Verlangen nach VERÄUSSERUNG des Wohnungseigentums (etwa gegen einen Wohnungseigentümer, der einen ständig beleidigt)
 - Anspruchsgrundlage: § 17 Absatz 1 WEG
 - Voraussetzung: Fortsetzung der Gemeinschaft mit einem Wohnungseigentümer kann nicht zugemutet werden
- Verlangen nach AUFWENDUNGERSATZ (etwa für eine Notgeschäftsführung)
 - Anspruchsgrundlagen: § 18 Absatz 3 WEG, §§ 677, 683, 670, 812 ff. BGB
 - Voraussetzung: ein Wohnungseigentümer hat eine Verpflichtung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfüllt
- Verlangen nach ORDNUNGSMÄSSIGER VERWALTUNG (etwa Abbestellung des Verwalters)
 - Anspruchsgrundlage: § 18 Absatz 2 WEG (dazu 20. Kapitel WEG-Streitigkeiten › S. 434)
 - Voraussetzung: die Verwaltung entspricht nicht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
- Verlangen nach EINBERUFUNG der Versammlung

- Anspruchsgrundlage: § 24 Absatz 2 WEG
- Voraussetzung: Verlangen in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer
- Verlangen nach HAUSGELD
 - Anspruchsgrundlage: § 28 Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 Satz 1 WEG
 - Voraussetzung: Hausgeldbeschluss
- Verlangen nach BESEITIGUNG einer baulichen Veränderung oder einer Erhaltungsmaßnahme
 - Anspruchsgrundlage: § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB
 - Voraussetzung: es gibt keinen Beschluss, der die bauliche Veränderung oder die Erhaltungsmaßnahme erlaubt
- Verlangen nach UNTERLASSUNG EINER STÖRUNG UND/ODER IHRE(R) BESEITIGUNG (etwa gegen einen zu laut musizierenden Wohnungseigentümer)
 - Anspruchsgrundlage: § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB
 - Voraussetzung: ein anderer Wohnungseigentümer macht einen Gebrauch vom Sondereigentum oder vom gemeinschaftlichen Eigentum, der nicht dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Zusammenfassung

Wer verstehen will, welche Rechte und/oder Pflichten er als Wohnungseigentümer hat, muss sich mit den Grundbegriffen des Wohnungseigentumsrechts befassen. Dazu gehören unter anderem folgende Begriffe:

- Wohnungseigentümer;
- Miteigentumsanteil;
- Teilungsvertrag und Teilungserklärung;
- Wohnungseigentum und Teileigentum;
- Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum.

2

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das Kapitel stellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Sie ist die Stelle, die nach innen für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sorgt. Nach außen schließt sie alle Verträge mit Dritten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum und nimmt viele Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

I. Überblick

II. Pflichtenwahrnehmung für die Wohnungseigentümer

III. Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

IV. Mitgliedschaft

V. Verfahrensrechte
