

Stürzer / Hopfensperger
Sterns-Kolbeck / Sterns / Finsterlin

Mit
aktueller
WEG-Reform

Praxishandbuch Wohnungseigentum

Von der Eigentümerversammlung über die Vermietung und
Verwaltung bis zur Modernisierung

7. Auflage



In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München

HAUFE.

Hinweis zum Urheberrecht:

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Bitte respektieren Sie die Rechte der Autorinnen und Autoren, indem sie keine ungenehmigten Kopien in Umlauf bringen.

Dafür vielen Dank!



Ihre digitalen Extras zum Download:

Die folgenden digitalen Extras stehen für Sie zum Download bereit:

Muster:

- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Jahresabrechnung
- Vermögensbericht
- Einladung zur Eigentümerversammlung
- Stimmrechtsvollmacht
- Beschlussammlung

Gesetze:

- WEMoG und Synopse
- Heizkostennovelle

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchende.

Praxishandbuch Wohnungseigentum

Rudolf Stürzer/Georg Hopfensperger/Melanie Sterns-Kolbeck/Detlef Sterns/
Claudia Finsterlin

Praxishandbuch Wohnungseigentum

7., aktualisierte und erweiterte Auflage

Haufe Group
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-15229-4	Bestell-Nr. 06323-0007
ePub: ISBN 978-3-648-15230-0	Bestell-Nr. 06323-0104
ePDF: ISBN 978-3-648-15231-7	Bestell-Nr. 06323-0154

Rudolf Stürzer/Georg Hopfensperger/Melanie Sterns-Kolbeck/Detlef Sterns/Claudia Finsterlin
Praxishandbuch Wohnungseigentum
7., aktualisierte und erweiterte Auflage, Mai 2021

© 2021 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
www.haufe.de
info@haufe.de

Bildnachweis (Cover): © Tiberius Gracchus, adobe

Produktmanagement: Jallad, Jasmin
Lektorat: Cornelia Rüping

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	17
1 Was bringt die WEG-Reform 2020?	19
2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	27
2.1 Warum Wohnungseigentum?	27
2.2 Wohnungs- und Teileigentum	27
2.3 Gemeinschaftseigentum	28
2.4 Sondereigentum	29
2.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	41
2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	43
2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	43
2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	43
2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung ...	45
2.6.4 Grundbucheintragung	45
3 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	49
3.1 Regelungsinstrumente	49
3.1.1 Gebrauch des Sondereigentums	49
3.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums	50
3.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs	51
3.1.4 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	53
3.1.5 Schadenersatz	56
3.2 Sondernutzungsrecht	56
3.2.1 Inhalt und Grenzen	56
3.2.2 Begründung von Sondernutzungsrechten	57
3.2.3 Grenzen	58
3.2.4 Übertragung von Sondernutzungsrechten	59
3.2.5 Kostentragungsregelung	60
4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	61
4.1 Rechte der Wohnungseigentümer	61
4.1.1 Anspruch auf Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	61
4.1.2 Rechte des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung	61
4.1.3 Auskunftsrecht	62
4.1.4 Einsichtsrecht	63

4.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	64
4.2.1	Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers und Rücksichtnahmepflicht	64
4.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	65
4.2.3	Duldungspflicht	66
4.2.4	Inanspruchnahme des Sondereigentums	66
4.3	Bauliche Veränderungen	67
4.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	68
4.3.2	Beschlusserfordernis (»Beschlusszwang«)	71
4.3.3	Grenzen der Beschlussfassung	73
4.3.4	Privilegierte bauliche Veränderungen	74
4.3.5	Gestattung baulicher Veränderungen bei fehlender Beeinträchtigung/erteiltem Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG)	78
4.3.6	Rechtsfolgen der Baumaßnahmen	79
4.4	Grundsätze zur Neuregelung bei den Kosten und Nutzen baulicher Veränderung (§ 21 WEG)	82
5	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	89
5.1	Bewirtschaftungskosten	89
5.1.1	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	89
5.1.2	Verwaltungskosten	90
5.1.3	Verwaltervergütung	90
5.2	Erhaltungsmaßnahmen	92
5.2.1	Instandhaltung	93
5.2.2	Instandsetzung	93
5.2.3	Modernisierende Erhaltungsmaßnahmen	93
5.3	Der Kostenverteilungsschlüssel	95
5.3.1	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	96
5.3.2	Für welche Art von Kosten gilt die Beschlusskompetenz zur Änderung?	97
5.3.3	Ist die »Neubelastung« eines Eigentümers mit Kosten zulässig?	98
5.3.4	Ausnahme von der Beschlusskompetenz – Kosten und Folgekosten einer baulichen Veränderung	98
5.3.5	Hinreichende Bestimmtheit eines Änderungsbeschlusses	99
5.3.6	Rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	100
5.3.7	Ermessen/Transparenzgebot	100
5.3.8	Gilt die bisherige Rechtsprechung zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels fort?	101
5.3.9	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	104

5.4	Die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen	106
5.4.1	Früher Instandhaltungsrücklage, jetzt Erhaltungsrücklage	107
5.4.2	Höhe der Erhaltungsrücklage	108
5.4.3	Zweckbestimmung der Erhaltungsrücklage	109
5.4.4	Anlage der gemeinschaftlichen Gelder aus der Erhaltungsrücklage ..	109
5.4.5	Sonderumlagen	109
5.5	Das neue Abrechnungswesen – die drei Ziele des Gesetzgebers	111
5.5.1	Der Wirtschaftsplan	112
5.6	Beschlussfassung	116
5.7	Die Jahresabrechnung	119
5.7.1	Wozu dient die Jahresabrechnung?	120
5.7.2	Abrechnungszeitraum	120
5.7.3	Der Anspruch auf die Jahresabrechnung	120
5.7.4	Inhalt der Jahresabrechnung	121
5.7.5	Anfechtbarkeit der Jahresabrechnung nur bei Auswirkung auf die Abrechnungsspitze	122
5.7.6	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	125
5.8	Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen	127
5.9	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht	129
5.10	Die Entlastung des Verwalters	130
5.11	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	130
5.12	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	131
5.13	Vermögensbericht	132
5.13.1	Stand der Rücklagen, insbesondere der Erhaltungsrücklage	132
5.13.2	Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens	134
5.14	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	134
5.14.1	Fälligkeitstheorie	135
5.14.2	Keine zeitanteilige Berechnung	136
5.14.3	Abrechnungsspitze	136
5.14.4	Zusammenfassung	139
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	141
6.1	Einberufung der Eigentümerversammlung	142
6.1.1	Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden?	142
6.1.2	Wer beruft die Versammlung ein?	144
6.1.3	Wer muss eingeladen werden?	148
6.1.4	Form der Einberufung	151
6.1.5	Frist bei der Einberufung	152
6.1.6	Inhalt der Einladung	154
6.1.7	Einberufungsmangel/Kausalität	166
6.1.8	Die außerordentliche Eigentümerversammlung	168

6.2	Das Stimmrecht in der Versammlung	168
6.2.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	169
6.2.2	Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	170
6.2.3	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	171
6.2.4	Stimmenthaltung	174
6.2.5	Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	174
6.2.6	Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	176
6.2.7	Was bedeutet »Ruhens des Stimmrechts«?	181
6.3	Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	181
6.3.1	Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	182
6.3.2	Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	183
6.4	Virtuelle Teilnahme an Versammlungen	188
6.5	Teilnahme Dritter an der Versammlung	189
6.6	Ablauf der Eigentümerversammlung	194
6.6.1	Leitung der Versammlung	194
6.6.2	Versammlungsbeginn	196
6.6.3	Der Umgang mit der Tagesordnung	197
6.6.4	Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	204
6.6.5	Antrags- und Rederecht	204
6.6.6	Schluss der Versammlung	206
6.7	Nach der Versammlung – das Protokoll	207
6.7.1	Inhalt des Protokolls	207
6.7.2	Form des Protokolls	209
6.7.3	Frist	211
6.7.4	Einsichtsrecht	211
6.7.5	Fehlerhaftes Protokoll	212
6.8	Die Beschlussammlung	219
6.8.1	Was muss in der Beschlussammlung stehen?	221
6.8.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	226
6.8.3	Wann muss eingetragen werden?	227
6.8.4	Wer führt die Beschlussammlung?	228
6.8.5	Wer darf die Beschlussammlung einsehen?	228
6.8.6	Fehler in der Beschlussammlung	229
6.9	Der Beschluss	238
6.9.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	238
6.9.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz?	239
6.9.3	Was sind Öffnungsklauseln?	240
6.9.4	Welche Beschlussarten gibt es?	244
6.9.5	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind? ...	256
6.9.6	Delegation bei Beschlüssen	259

6.9.7	Das schriftliche Beschlussverfahren/Umlaufverfahren	260
6.9.8	Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen ..	267
6.9.9	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz	270
7	Rechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	273
7.1	Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	273
7.1.1	Was bedeutet Rechtsfähigkeit?	273
7.1.2	Welche Rechte und Pflichten ergeben sich für die Wohnungseigentümergeinschaft?	274
7.1.3	Verhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft zu den Wohnungseigentümern	275
7.1.4	Das Gemeinschaftsvermögen	277
7.2	Haftung	279
7.2.1	Wann haftet die Wohnungseigentümergeinschaft?	279
7.2.2	Wann haftet der einzelne Wohnungseigentümer?	279
7.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	280
7.2.4	Sonderfall Hausgeld	282
7.3	Insolvenz	283
8	Verwalter und Verwaltungsbeirat	285
8.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	285
8.1.1	Muss ein Verwalter über eine Zulassung verfügen?	285
8.1.2	Muss ein Verwalter zertifiziert sein?	285
8.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	286
8.2.1	Erstbestellung	288
8.2.2	Bestellung durch Beschluss	288
8.2.3	Welches Stimmrechtsprinzip gilt?	289
8.2.4	Einholung von Konkurrenzangeboten	290
8.2.5	Inhalt des Bestellungsbeschlusses	291
8.2.6	Nachweis der Verwaltereigenschaft	291
8.3	Verwaltervertrag	291
8.3.1	Rechtsnatur	291
8.3.2	Stillschweigender Abschluss	292
8.3.3	Abschluss durch Beirat	292
8.3.4	Laufzeit	293
8.3.5	Inhalt	293
8.3.6	Zulässigkeit von Klauseln zu Erhaltungsmaßnahmen/ neue gesetzliche Befugnisse des Verwalters	294
8.3.7	Vergütung	295
8.3.8	Kein Vertrag zulasten Dritter	295

8.4	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags	295
8.4.1	Fristlose Abberufung/Kündigung weiterhin möglich	296
8.4.2	Einzelne Gründe zur vorzeitigen Abberufung/Kündigung des Verwaltervertrags	296
8.4.3	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	298
8.5	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	299
8.5.1	Innenverhältnis	301
8.5.2	Der Grundsatz: § 27 WEG	302
8.5.3	Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung	303
8.5.4	Notmaßnahmen	306
8.5.5	Durchführung von Eigentümerversammlungen	307
8.5.6	Anforderung von Lasten und Kosten	308
8.5.7	Vollzug von Beschlüssen trotz Anfechtungsklage	308
8.5.8	Führen der Beschlussammlung	309
8.5.9	Pflicht zur jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplans	309
8.5.10	Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer	310
8.5.11	Herausgabe der Unterlagen	310
8.6	Haftung des Verwalters	311
8.6.1	Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft	311
8.6.2	Haftungsbeschränkungen	313
8.6.3	Verkehrssicherungspflicht	314
8.7	Verwaltungsbeirat	315
8.7.1	Bestellung durch Blockwahl	316
8.7.2	Bestellungsdauer	316
8.7.3	Zusammensetzung des Beirats	316
8.7.4	Wer kann Verwaltungsbeirat werden?	316
8.7.5	Aufgaben und Befugnisse	317
8.7.6	Haftung des Beirats	319
9	Die vermietete Eigentumswohnung	321
9.1	Gestaltung des Mietvertrags	322
9.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	325
9.3	Behebung von Mängeln	330
9.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	332
9.5	Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen	333
9.6	Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	335
9.7	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	336

10	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	337
10.1	Das Wichtigste im Überblick	337
10.1.1	Zuständigkeit	337
10.1.2	Was für alle Klagen gilt	338
10.1.3	Das gilt für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	339
10.1.4	Anträge	339
10.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Rechtsstreits, Klagerücknahme	339
10.1.6	Anwaltpflicht	340
10.1.7	Kostenentscheidung	340
10.2	Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG)	341
10.2.1	Klagepartei	341
10.2.2	Beklagtenpartei	341
10.2.3	Fristen der Anfechtungsklage	342
10.2.4	Anfechtungsründe	343
10.2.5	Rechtsschutzbedürfnis	346
10.2.6	Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage	347
10.3	Beschlussersetzungsklage	347
10.4	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses (§ 44 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. WEG)	349
10.5	Beseitigungsklage bei baulichen Veränderungen	349
10.6	Abwehr von Beeinträchtigungen durch Unterlassungsklage	351
10.7	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen	352
10.8	Bestellung eines Verwalters	353
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	354
10.10	Die Kostenlast des Verwalters	355
10.11	Verspätete Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung	356
10.12	Streitwert	356
10.13	Berufung/Revision	357
10.14	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	358
10.15	Einstweiliger Rechtsschutz	359
10.16	Entziehung des Wohnungseigentums	359
10.16.1	Entziehung bei Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum	360
10.16.2	Entziehung des Wohnungseigentums wegen fehlender oder unpünktlicher Zahlungen	360
10.16.3	Ablauf bei der Entziehung des Wohnungseigentums	361
10.17	Protokollberichtigung	362
11	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	363
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/ Teileigentumseinheit	363
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	367

11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	375
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	377
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	378
12	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	381
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz	381
12.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	381
12.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern	381
12.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	382
12.2.3	Baukindergeld	383
12.2.4	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	386
12.2.5	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an der selbstgenutzten Eigentumswohnung (§ 35c EStG)	406
12.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	410
12.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	410
12.3.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss-Prinzips	411
12.3.3	Einnahmen verschieben	411
12.3.4	Ausgaben verschieben	411
12.3.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip	412
12.3.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	412
12.3.7	Werbungskosten	417
12.3.8	Absetzung für Abnutzung	426
12.3.9	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/ Gesamtherstellungskosten	429
12.3.10	AfA-Tabellen	429
12.3.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	435
12.3.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	436
12.3.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	444
12.3.14	Einkunftserzielungsabsicht	445
12.3.15	Verbilligte Überlassung	447
12.3.16	Vermietung von Ferienwohnungen	447
12.3.17	Längere Leerstandszeiten	448

12.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	449
12.4.1	Spekulationsgeschäft	450
12.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	451
12.5	Umsatzsteuer	454
12.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	454
12.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	454
13	Versicherungen	457
13.1	Feuerversicherung	457
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	458
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	459
13.4	Sonstige Versicherungen	460
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	461
14	Synopse: WEG alte Fassung/neue Fassung	463
	Abkürzungsverzeichnis	507
	Literaturverzeichnis	509
	Stichwortverzeichnis	511
	Die Autorinnen und Autoren	521

Vorwort

»Herr der eigenen vier Wände« zu sein – wie es das Bundesverfassungsgericht einmal formuliert hat – wird in Zeiten, in denen aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft immer weniger Verlass auf die gesetzliche Rentenversicherung ist, zunehmend wichtiger. Probleme mit Mietzahlungen häufen sich erfahrungsgemäß dann, wenn beim Eintritt in das Rentenalter die Einkünfte oft drastisch sinken, der bisherige Wohnstandard aber unverändert bleiben soll. Wer frühzeitig vorgesorgt und eine Immobilie gekauft hat, ist im Alter mit erheblich geringeren Wohnkosten belastet als Mieter in einer vergleichbaren Immobilie. Allerdings können sich insbesondere in Ballungsgebieten mit hohen Grundstückspreisen nur noch wenige Bürger den Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen. Viele wollen dies auch gar nicht und denken dabei an die oft arbeitsintensive Pflege des Gartens und der Außenanlagen, mühsames Treppensteigen, aber auch an hohe Energiepreise.

Diese Umstände haben in den letzten beiden Jahrzehnten dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt rasant an Bedeutung gewonnen haben – sowohl im Bereich der Selbstnutzung als auch auf dem Vermietungssektor. Große Wohnanlagen – wie zum Beispiel aus den 1960er-Jahren – oder Mietshäuser, die einem Eigentümer gehören, werden nur noch ganz vereinzelt gebaut. Im Gegenteil: Solche Immobilien werden zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelt und dann an verschiedene Erwerber veräußert. Damit entstehen nicht nur im Bereich des Neubaus, sondern auch im Wohnungsbestand immer mehr Eigentumswohnungen. Die Kehrseite der Medaille: Wo immer mehr Menschen auf immer engerem Raum leben, entstehen zwangsläufig Konflikte.

Wohnungseigentümer, die ihre Rechte und Pflichten, aber auch die des Verwalters und des Verwaltungsbeirats kennen, vermeiden unnötige Konfliktsituationen. Wer weiß, wie er sich in einer Eigentümerversammlung verhalten soll, was er bei einer Vermietung beachten muss und wo im Steuer- und Versicherungsrecht die Fallstricke liegen, vermeidet teure Fehler.

Zu allen Fragen und Problemen, mit denen Wohnungseigentümer, Verwalter und Verwaltungsbeiräte konfrontiert werden, geben die Autoren – allesamt Praktiker mit langjähriger Erfahrung im Bereich Rechtsberatung/Prozessvertretung – praxisnahe Hinweise und Ratschläge, immer unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung. Dieses Praxisbuch wird seinen Benutzern häufig den Gang zum Anwalt ersparen können. Alle Probleme des individuellen Einzelfalls und seine Besonderheiten lassen sich aber auch mit hochwertigen Fachbüchern nicht immer lösen.

Professionelle Hilfe bieten dann Haus- und Grundbesitzervereine mit Geschäftsstellen in nahezu allen Städten und Gemeinden im Bundesgebiet. Haus und Grund München ist mit mehr als 35.000 Mitgliedern, über die circa 420.000 Wohnungen und Geschäftsräume in München und Umgebung organisiert sind, der größte örtliche Verein im Bundesgebiet. Haus und Grund Bayern ist mit 120 Ortsvereinen und circa 140.000 Mitgliedern der größte Landesverband. Alle örtlichen Vereine sind rechtlich und wirtschaftlich selbstständig und über die jeweiligen Landesverbände in der Dachorganisation Haus und Grund Deutschland mit Sitz in Berlin zusammengeschlossen. Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen der Mitglieder über die Stadtgrenzen hinaus landes- und bundesweit gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus und Grund München

1 Was bringt die WEG-Reform 2020?

Nach nunmehr zwei Jahren Beratungen wurde die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auf den Weg gebracht und am 22.10.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. I 2020, S. 2187). Zum **1.12.2020** traten die Neuerungen in Kraft. Waren es ursprünglich einzelne Themenbereiche wie Elektromobilität oder Barrierefreiheit, die eingearbeitet werden sollten, ist diese WEG-Reform nun zu einem Rundumschlag geworden. Das Wohnungseigentumsgesetz entstand erstmals im Jahr 1951, erfuhr eine Novelle im Jahr 2007 und mit der umfangreichen Reform 2020 kann man sagen: Alles ist neu. Mit ihr findet ein Systemwechsel statt und die Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft werden völlig neu geordnet. Zwar war seit der Rechtsprechung des BGH im Jahr 2005 anerkannt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig ist, doch nun ist gesetzlich geregelt, dass die zentrale Figur der Verband, also die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Die Eigentümer, der Verwalter und der Beirat stellen die Organe dar.

Die wesentlichen Änderungen in Überblick

Nach bisher geltendem Recht war es nicht möglich, das **Sondereigentum** auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien. Sollte einzelnen Wohnungseigentümern ein ausschließliches Nutzungsrecht an diesen Flächen zugewiesen werden, wurden in der Praxis sogenannte Sondernutzungsrechte begründet. Nun gilt, dass Sondereigentum an **Freiflächen** begründet werden kann. **Stellplätze** gelten ebenfalls als Räume (§ 3 WEG).

Bestehen in Teilungserklärungen **Öffnungsklauseln**, so sind diesbezüglich gefasste Beschlüsse in das Grundbuch einzutragen (§ 5 Abs. 4, 7 WEG), um für Rechtsnachfolger Rechtssicherheit zu schaffen. Dies gilt auch für Altbeschlüsse und insbesondere für Veräußerungsbeschränkungen sowie die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden. Für die Eintragung von Altbeschlüssen gilt eine Frist bis 31.12.2025. Achtung: Die Eintragung von Beschlüssen gilt nur für vereinbarte Öffnungsklauseln und nicht für gesetzliche Öffnungsklauseln. Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Regelung gefasst werden, werden nur in die Beschlussammlung eingetragen!

Die Reform schafft Rechtssicherheit in der Begründungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft. Denn insbesondere beim Erwerb des Wohnungseigentums vom Bauträger stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes anwendbar sind, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht und wer zu welchem Zeitpunkt ihr Mitglied wird. Die **werdende Wohnungseigentümergeinschaft** ist nun gesetzlich geregelt. Bereits im Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entsteht die Gemeinschaft der Wohnungs-

eigentümer als sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft (§9a Abs. 1 Satz 2 WEG). Geregelt wird auch, unter welchen Voraussetzungen ein **Erwerber** schon vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch berechtigt ist, sich wie ein Wohnungseigentümer an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen (§8 Abs. 3 WEG). Hierzu muss ein Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums gegen den teilenden Eigentümer vorliegen, der mit einer Vormerkung gesichert ist, und der Besitz muss übergeben worden sein.

Der **Verband** als zentrale Figur verwaltet nun das gemeinschaftliche Eigentum (§18 Abs. 1 WEG). Die Bruchteilsgemeinschaft aller Wohnungseigentümer hat keine Bedeutung mehr. Im Außenverhältnis wird der Verband durch den Verwalter vertreten (§9b Abs. 1 WEG). Diese Vertretungsmacht ist umfassend und unbeschränkbar. Eine Ausnahme gilt für Grundstückskaufverträge und Darlehen. Im Innenverhältnis sind Begrenzungen und Erweiterungen durch Beschluss möglich. Gegenüber dem Verwalter vertritt der Beiratsvorsitzende die WEG (§9b Abs. 2 WEG). Die einzelnen Eigentümer haben Mitwirkungsrechte und -pflichten durch Beschlussfassung (§19 Abs. 1 WEG). Der Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung richtet sich nunmehr gegen den Verband und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer. So richtet sich beispielsweise der Anspruch auf eine ordnungsgemäße Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gegen den Verband und kann ggf. im Wege einer Beschlussersetzungsklage gegen diesen durchgesetzt werden.

Das Recht, **Einsicht in die Verwaltungsunterlagen** zu verlangen (§18 Abs. 4 WEG), wurde nun gesetzlich normiert. Auch dieses Recht muss gegenüber dem Verband und nicht gegenüber dem Verwalter geltend gemacht werden. Die Geltendmachung von bisherigen Individualansprüchen, zum Beispiel die Beseitigung einer baulichen Veränderung oder die Unterlassung einer zweckfremden Nutzung des Sondereigentums, obliegt künftig nur noch dem Verband und nicht mehr dem einzelnen Eigentümer. Eine Unterscheidung zwischen geborenen und gekorenen Kompetenzen (»An-sich-Ziehen«) findet nicht mehr statt. Eine Ausnahme soll für die Ansprüche gegenüber dem Bauträger gelten und die bisherige Rechtsprechung des BGH fortgelten.

Der **Verwaltungsbeirat** wird gestärkt. Er vertritt künftig die WEG gegenüber dem Verwalter und »überwacht« diesen. Die Anzahl der Beiratsmitglieder ist nunmehr flexibel und die Haftung des Beirats wird im Fall der unentgeltlichen Tätigkeit auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§29 Abs. 3 WEG). Die Frage, wie viel Aufwandspauschale für den Verwaltungsbeirat als angemessen erachtet wird, hat die Rechtsprechung zu klären.

Die **Beschlusskompetenzen** der Wohnungseigentümer erweitern sich. Grundsätzlich kann künftig alles, was ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, durch Mehrheitsbeschluss beschlossen werden (§19 Abs. 1 WEG). Wie weit das gehen kann, wird in

Zukunft die Rechtsprechung herausbilden. Besonderheiten gelten bei den baulichen Veränderungen.

Der Verwalter benötigt fortan eine **Zertifizierung** (§ 26a WEG). Einzelheiten hierzu wird eine Rechtsverordnung regeln und es gelten Übergangsregeln, bis zu welchem Zeitpunkt die Verwalter ihre Zertifizierung nachholen können. Für einen bereits am 1.12.2020 bestellten Verwalter gilt jedenfalls eine Übergangsfrist von dreieinhalb Jahren, bis er seine Zertifizierung erbringen muss.

Der **Aufgaben- und Befugnisbereich des Verwalters** wird in § 27 WEG neu definiert. Danach darf der Verwalter alles, was untergeordnete Bedeutung hat und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt, sowie das, was zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich ist. Der Verwalter soll in eigener Verantwortung über »gewöhnliche« Maßnahmen entscheiden können, die eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern. Inwieweit eine Maßnahme als gewöhnlich anzusehen ist, soll sich aus Größe und Art der Anlage ergeben. Bei dieser Änderung des Gesetzestextes ist davon auszugehen, dass die bisherigen Aufgaben des Verwalters fortgelten sollen. Die Rechte und Pflichten können durch Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden.

Eine wesentliche Änderung bringt § 26 Abs. 3 WEG und zwar, dass der Verwalter durch Beschluss jederzeit abberufen werden kann und ein Vertrag mit dem Verwalter spätestens sechs Monate nach dessen **Abberufung** endet. Gegen diesen Abberufungsbeschluss steht dem Verwalter kein Anfechtungsrecht mehr zu, es sei denn, er ist selbst Eigentümer.

Für **Eigentümerversammlungen** gilt künftig, dass diese auch in Textform – damit auch grundsätzlich per E-Mail, SMS oder Whatsapp – einberufen werden können. Die Einberufungsfrist wurde auf drei Wochen verlängert. Wesentlich zu beachten gilt, dass künftig jede Versammlung ohne Rücksicht auf die erschienenen oder vertretenen Mit Eigentumsanteile beschlussfähig ist. Für Vollmachten reicht ebenfalls die Textform aus.

Die digitale Welt hält auch bei den Eigentümerversammlungen Einzug und künftig soll die **virtuelle Teilnahme an Versammlungen** ermöglicht werden (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG). Hierüber muss beschlossen werden und die Versammlung darf nicht ausschließlich virtuell sein, das heißt, es muss nach wie vor eine Präsenzversammlung stattfinden. Zwar hat die virtuelle Versammlung gerade in Corona-Zeiten einen besonderen Anreiz, jedoch muss eine voreilige Umstellung auf dieses Format mit großer Vorsicht bedacht werden. Es sollte ggf. abgewartet werden, bis Anbieter entsprechende sichere technische Systeme hierfür entwickelt haben. Zu klären bleibt, ob eine aktive oder nur passive Teilnahme lediglich mit Stimmabgabe angeboten wird. Weiterhin

sind Fragen offen, wie sich der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, die Identifikation der Teilnehmer oder die Vertretung regeln lassen. Letztlich werden auch technische Störungen einen Anfechtungsgrund im gerichtlichen Verfahren liefern.

Neuerungen gibt es zudem bei den sogenannten **Umlaufbeschlüssen**, also Beschlüssen, die im schriftlichen Verfahren zustande kommen. Für Umlaufbeschlüsse reicht künftig die Textform aus, zum Beispiel E-Mail, Fax, SMS oder Whatsapp. In einer Eigentümerversammlung kann auch beschlossen werden, dass für einen konkreten Beschlussgegenstand das Umlaufverfahren mit einer mehrheitlichen Beschlussfassung möglich sein soll. So können zum Beispiel, wenn in einer Versammlung ein bestimmter Tagesordnungspunkt noch nicht abschließend geregelt wurde, die Eigentümer sich darauf verständigen, dass hierzu im Nachgang zur Versammlung eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren mit nur einfacher Mehrheit möglich sein soll. Ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss ist jedoch nicht grundsätzlich zulässig, sondern muss sich ausdrücklich auf einen bestimmten Regelungsgegenstand beziehen.

Die **Beschlussammlung**, die zunächst im Rahmen der Reform abgeschafft werden sollte, besteht unverändert weiter. Das **Protokoll** der Versammlung soll nunmehr unverzüglich erstellt werden (§ 24 Abs. 6 WEG). Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Verzögern. Welche Frist hierfür in der Rechtsprechung herausgebildet werden wird, bleibt abzuwarten, jedoch in jedem Fall muss dies vor Ablauf der Anfechtungsfrist erledigt sein.

Die Begriffe »**Instandhaltung**« und »**Instandsetzung**« werden nunmehr als Erhaltung legaldefiniert (§ 13 Abs. 2 WEG). Eine Unterscheidung entfällt damit künftig. Auch die Begriffe »**Modernisierung**« und »**modernisierende Instandsetzung**« entfallen. Die Durchführung von Maßnahmen soll hierdurch erleichtert werden, da sie mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss gefasst werden können. Zu differenzieren ist künftig nur noch zwischen Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen im Sinne der §§ 20, 21 WEG.

Die anfallenden Kosten in der Wohnungseigentümergeinschaft, zum Beispiel die laufenden Kosten oder die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme, können künftig abweichend von dem in der Teilungserklärung oder gesetzlich in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Verteilungsmaßstab durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss aufgeteilt werden. Hierbei muss es sich um »**einzelne Kosten**« oder »**bestimmte Arten von Kosten**« handeln. Der Maßstab einer **zulässigen abweichenden Kostenverteilung** wird hier weiterhin die ordnungsmäßige Verwaltung sein.

Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, wurden die **baulichen Veränderungen** in den §§ 20, 21 WEG wesentlich umstrukturiert. So können bauliche Änderungen – legaldefiniert als Maßnahmen, die über die

ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen – grundsätzlich mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Weiter wurde ein Katalog entwickelt, bei welchen Maßnahmen ein **einzelner Eigentümer** einen Gestattungsbeschluss zu angemessenen baulichen Veränderungen verlangen kann. Hierbei handelt es sich um privilegierte Maßnahmen, die nachstehenden Zwecken dienen:

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz oder
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

Zu beachten ist, dass auch Mieter künftig einen **Anspruch** darauf haben, dass Vermieter den Einbau einer Elektroladestation sowie Maßnahmen zur Barrierereduzierung und zum Einbruchschutz auf Kosten der Mieter gestatten.

Handelt es sich bei der baulichen Veränderung nicht um eine der vorstehenden privilegierten Maßnahmen, liefert § 20 Abs. 3 WEG eine Bremse der sehr freien Beschlussmöglichkeiten. Hiernach gilt, dass ein **einzelner Eigentümer** eine bauliche Veränderung nur verlangen kann, wenn nach wie vor alle Wohnungseigentümer zustimmen, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Weiter regelt § 20 Abs. 4, dass bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und auch nicht verlangt werden können. Im Hinblick auf die Kosten stellt § 21 Abs. 1 WEG klar, dass der einzelne Eigentümer diese zu tragen hat, der eine solche privilegierte Maßnahme gemäß dem obigen Katalog oder gemäß § 20 Abs. 3 WEG verlangt. Ihm allein obliegen dann auch die Nutzungen.

Bei baulichen Veränderungen, die **alle Wohnungseigentümer** betreffen, erfolgt ein Korrektiv zur erleichterten Beschlussfähigkeit auch wieder über die Kostenfolge. So tragen die Kosten einer solchen Maßnahme nur dann alle Miteigentümer wenn

- der Beschluss mit mehr als zwei Dritteln der anwesenden Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst wurde oder
- die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Bei der Beurteilung, ob es sich um einen **angemessenen Zeitraum** handelt, soll die bisherige Rechtsprechung zur modernisierenden Instandsetzung übertragen werden (zehn Jahre).

Bei **Beschlüssen zu baulichen Veränderungen** ist immer zu beachten, dass auch ein Kostenbeschluss gefasst wird, ggf. auch, dass eine Maßnahme nur unter der Maßgabe

beschlossen wird, dass zwei Drittel der Eigentümer zustimmen. Abstimmungen hierzu sind unbedingt namentlich vorzunehmen.

Bei baulichen Veränderungen, die nur einem einzelnen oder einer bestimmten Gruppe von Eigentümern dienen und die auch nur von diesen genutzt werden darf, sieht § 21 Abs. 4 WEG eine **Anpassungsmöglichkeit** vor. Hiernach können Eigentümer, die diese Veränderungen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch nutzen möchten, verlangen, dass ihnen dies nach billigem Ermessen und gegen einen angemessenen Ausgleich gestattet wird.

Wesentliche Änderungen gibt es darüber hinaus beim **Wirtschaftsplan** und bei der **Jahresabrechnung**. Diese sind weiterhin vom Verwalter aufzustellen. Die Eigentümer beschließen jedoch fortan nur noch über die Vorschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse; der Wirtschaftsplan bzw. die Abrechnung ist nicht mehr Beschlussgegenstand. Ein Anfechtungsgrund liegt nur noch vor, wenn beispielsweise die Abrechnungsspitze fehlerhaft berechnet oder ein falscher Umlageschlüssel angewendet wurde. Im Hinblick auf die Beschlussfassung ist Verwaltern anzuraten, Tabellen anzufertigen, die die Vorschüsse bzw. Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung enthalten, und diese beschließen zu lassen.

Für die Wohnungseigentümer ist es von grundlegender Bedeutung, über den Stand der Verwaltung und die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft informiert zu sein. Elemente, die bislang erforderlicher Bestandteil der Jahresabrechnung waren, sind nunmehr in den neu vom Verwalter geschuldeten **Vermögensbericht** (§ 28 Abs. 3 WEG) zu übernehmen. Im Vermögensbericht sind der Stand der Rücklage und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen darzustellen (Bankkonten, Forderungen gegen Eigentümer und Dritte, Forderungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, weitere Vermögensgegenstände).

Auch das **gerichtliche Verfahrensrecht** wird modernisiert. Nach bislang geltendem Recht musste ein Wohnungseigentümer, wenn er einen Beschluss gerichtlich anfechten wollte, alle übrigen Wohnungseigentümer verklagen. Das führte zu einem schwer handhabbaren Prozess mit einer Vielzahl von Beteiligten. Zum anderen ergaben sich häufig Irritationen bei den Wohnungseigentümern, weil auch diejenigen Wohnungseigentümer verklagt werden mussten, die – wie der Kläger – gegen den Beschluss gestimmt hatten. Gerade bei großen Gemeinschaften, die oftmals von häufigen Eigentümerwechseln geprägt sind, bestand außerdem die Gefahr, den Prozessgegner unrichtig zu benennen. Da künftig zentrale Figur der Verband ist, sind Beschlussklagen (§ 44 WEG) nur noch gegen den Verband, vertreten durch den Verwalter, und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. § 49 Abs. 2 WEG a.F. zur Kosten-

entscheidung zulasten des Verwalters, wonach das Gericht dem Verwalter bei grobem Verschuldens Prozesskosten auferlegen konnte, wurde gestrichen.

Letztlich soll die Reform auch unnötige Friktionen zwischen Wohnungseigentums- und **Mietrecht** abbauen. Harmonisierungsbedarf besteht bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage. Die Wohnungseigentümer haben ein schutzwürdiges Interesse, dass Baumaßnahmen nicht behindert oder verhindert werden, weil Wohnungen in der Anlage vermietet sind. Umgekehrt hat jeder Mieter ein berechtigtes Interesse, über Baumaßnahmen rechtzeitig informiert zu werden, um sich auf diese einzustellen. Die Reform sieht daher eine auf Baumaßnahmen bezogene **Duldungspflicht des Mieters** vor (§ 15 WEG). Aus Gründen des Mieterschutzes setzt dies eine ordnungsgemäße Ankündigung der Baumaßnahme voraus. Der Mieter kann sich im Einzelfall zudem auf Härtegründe berufen. Auch gibt es Vorschriften zur Harmonisierung im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung. Denn bislang sieht das Mietrecht vor, dass die **Betriebskosten** grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen sind (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach den Vorschriften des WEG ist für die Verteilung dagegen in der Regel der Miteigentumsanteil des Vermieters entscheidend (§ 16 Abs. 2 WEG). Bei vermieteten Eigentumswohnungen soll künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung maßgeblich sein. Das erspart aufwendige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für eine Eigentumswohnung. Zusätzlich soll grundsätzlich jeder Mieter einen Anspruch gegen den jeweiligen Vermieter haben, dass ihm bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchsschutz auf eigene Kosten erlaubt werden (§ 554 BGB).

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

2.1 Warum Wohnungseigentum?

Das Wohnungseigentumsrecht geht von einem anderen Eigentumsbegriff als das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aus. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers von vor über 100 Jahren muss das Eigentum an einem Gebäude dem Eigentum an dem Grundstück folgen (§94 BGB). Dabei sind die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Die wesentlichen Bestandteile können nicht gemäß §93 BGB Gegenstand besonderer Rechte sein. Die Folge dieser zunächst etwas kompliziert klingenden Eigentumskonstruktion des BGB ist, dass ein Grundstück und ein sich darauf befindliches Gebäude eine rechtliche Einheit bilden, die sich nicht in verschiedene Eigentumseinheiten aufteilen lässt. Damit unterscheidet sich das Verständnis von »Eigentum« des BGB grundlegend von dem des Wohnungseigentumsgesetzes.

Der Gesetzgeber, der Anfang der 1950er Jahre das Wohnungseigentumsgesetz auf den Weg brachte, sah sich nach dem Zweiten Weltkrieg besonderen wohnungspolitischen Anforderungen gegenüber. Die Wohnungsnot, die schlechte Einkommenssituation großer Bevölkerungskreise und damit verbunden die geringe Eigentumsquote veranlasste den Gesetzgeber, die zwingende Einheit zwischen Gebäude und Grundstück nach der Vorstellung des BGB aufzuheben. Damit war der Weg dafür frei, dass innerhalb eines Gebäudes mehrere Eigentümer zu deutlich geringeren Kosten volles Eigentum an verschiedenen (Wohnungs-)Einheiten begründen konnten.

Um dieses Vorhaben umzusetzen, war es notwendig, in einem eigenen Gesetz – dem Wohnungseigentumsgesetz – einen vom BGB abweichenden Eigentumsbegriff zu schaffen, der die Bildung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ermöglichte.

2.2 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung samt dem Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Abs. 2 WEG). Neben dem Sondereigentum gibt es das Teileigentum als weitere Erscheinungsform des Wohnungseigentums. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Sondereigentum nur dadurch, dass es aus gewerblich genutzten Einheiten besteht, zum Beispiel einer Ladeneinheit, also aus nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§1 Abs. 3 WEG).

Sondereigentum und Teileigentum stellen Erscheinungsformen des Wohnungseigentums dar, die sich nur hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden, jedoch vom Gesetz gleich behandelt werden (§ 1 Abs. 6 WEG).

Beispiel: Teil- und Sondereigentum

In einer Teilungserklärung ist bestimmt, dass die Einheit Nr. 1 als Ladengeschäft genutzt werden soll. Aufgrund der Zweckbestimmung zu anderen als zu Wohnzwecken handelt es sich um Teileigentum. Ist dagegen für die Einheit Nr. 1 festgelegt, dass dort eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen ist, handelt es sich um Sondereigentum.

Soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum oder umgekehrt erfolgen, sind dafür die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer und eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch erforderlich, weil damit eine Inhaltsänderung des Sondereigentums gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG und § 877 BGB verbunden ist (vgl. BayObLG, 6.12.2000, 2Z BR 89/00, NZM 2002, 24). Um die mit der Umwandlung verbundene Änderung der Zweckbestimmung auch gegenüber Rechtsnachfolgern zur Geltung zu bringen, ist die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erforderlich (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG).

Besteht eine dingliche Belastung an dem Wohnungseigentum, zum Beispiel in Form einer Grundschuld, müssen die dinglich Berechtigten gemäß § 876 BGB und § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG zustimmen.

Solange die Grenzen und die Lage des betroffenen Sondereigentums unverändert bleiben, muss kein neuer Aufteilungsplan erstellt und beim Grundbuchamt eingereicht werden. Erforderlich ist jedoch bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum die Vorlage einer aktualisierten Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 WEG).

2.3 Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück, das Gebäude und die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum oder Eigentum Dritter sind (§ 1 Abs. 5 WEG). Dazu gehören auch die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch des Eigentums dienen (§ 5 Abs. 2 WEG). Diese Gegenstände und Bauteile sind selbst dann nicht Gegenstand des Sondereigentums, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Allerdings können die Wohnungseigentümer gemäß § 5 Abs. 3 WEG vereinbaren, dass auch Gebäudebestandteile, die kraft Gesetzes Sondereigentum sind, zu gemeinschaftlichem Eigentum werden.

Gemeinschaftliches Eigentum berechtigt im Gegensatz zum Sondereigentum den jeweiligen Miteigentümer nur zum Mitgebrauch gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG.

Beispiele: Gemeinschaftseigentum

Grundstück, Fundamente, tragende Wände und Decken, (Außen-)Fenster, Balkone, Dächer, Fassaden, Fahrstühle, Fundamente, Estrich, Heizungsanlagen, Hauptversorgungsstränge der Versorgungsleitungen, Schornsteine, Treppenhäuser, Außentreppen, Terrassen.

2.4 Sondereigentum

Durch die WEG-Reform 2020 wird die Möglichkeit, Sondereigentum zu begründen, erweitert. Sondereigentum sind nach § 5 Abs. 1 WEG die gemäß § 3 Abs. 1 WEG beschriebenen Räume sowie deren Bestandteile, sofern diese verändert, beseitigt oder eingefügt werden können,

- ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers über das in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
- die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehört damit im Allgemeinen die Ausstattung des Wohnungs- oder Teileigentums, zum Beispiel die Fußbodenbeläge, Innenwände oder Sanitärgegenstände.

Hinweis

Nunmehr sind gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG auch Stellplätze sondereigentumsfähig, unabhängig davon, wo auf dem Gelände der Eigentümergemeinschaft sie sich befinden. Erreicht wird dies dadurch, dass gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG ganz allgemein Stellplätze als Räume fingiert werden. Als Stellplatz ist dabei eine Fläche zu verstehen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen wie Pkws und Motorräder, aber auch Fahrrädern dient. Das entscheidende Kriterium für die Begründung des Sondereigentums an solchen Flächen ist, dass es um Fahrzeuge aller Art geht, die zur Fortbewegung von Personen bestimmt sind.



Diese Neuregelung hat auch Auswirkungen auf die umstrittene Fragestellung, ob Mehrfachparker, zum Beispiel die bekannten Duplex-Parker, dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Nach der bisher herrschenden Meinung konnte zumindest

an einem Mehrfachparker insgesamt Sondereigentum, nicht jedoch an einem einzelnen Abstellplatz auf diesen Parkern innerhalb der Garage Sondereigentum begründet werden.

Bisher scheiterte die Sondereigentumsfähigkeit eines solchen einzelnen Stellplatzes daran, dass der dem Stellplatz zur Verfügung stehende Raum nicht feststand, weil durch die Bedienung der Hebevorrichtung des Mehrfachparkers der lichte Raum des Stellplatzes abwechselnd von dem jeweils anderen Miteigentümer des Mehrfachparkers genutzt wurde.

Der Gesetzgeber hat nun über die Stellplätze hinaus die Möglichkeit geschaffen, an außerhalb des Gebäudes liegenden Freiflächen, die keine Stellplätze sind, Sondereigentum zu bilden (§ 3 Abs. 2 WEG). Dabei spielt es keine Rolle, welche Funktion die Freifläche hat. Sie muss allerdings zu einem Sondereigentum gehören, zum Beispiel einer Terrassenwohnung, die wirtschaftlich die Hauptsache bildet.

Die Kriterien für diese Eigenschaften der Unterordnung der Fläche werden sich aus einer Gesamtbetrachtung der Flächenverhältnisse, des Nutzungsschwerpunkts und des Wertes ergeben. Ist die Freifläche dem Sondereigentum als untergeordnet angebunden, kann an einer solchen untergeordneten Fläche unselbstständiges Sondereigentum begründet werden.

Noch nicht geklärt ist, ob sich die Freifläche unmittelbar in der Nähe des Sondereigentums befinden muss, weil die Neuregelung in der Formulierung den Begriff der »Erstreckung« verwendet. Im Hinblick auf die mit der Einführung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes beabsichtigte Zurückdrängung der Sondernutzungsrechte wird ein solcher räumlicher Bezug wohl nicht erforderlich sein, sodass auch die Zuordnung einer Freifläche auch auf einem entfernten Grundstücksteil möglich ist.

Beispiel: Untergeordnetes Sondereigentum

Einer Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses wird im Garten eine Teilfläche als untergeordnetes Sondereigentum zugewiesen.

Zu beachten ist allerdings, dass keine Fläche zugeordnet werden kann, auf der sich ein Gebäude befindet, weil es sich dabei eben gerade nicht um eine Freifläche handeln würde.

Schließlich wird noch zu klären sein, welche Zweckbestimmung das »Annexeigentum« an der Freifläche erhält. Umfasst die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung keine entsprechende Zweckbestimmung, wird sich die Zweckbestimmung nach der des Hauptsachesondereigentums richten. Wird also eine Freifläche einer

Wohnung zugeordnet, so werden auf der Freifläche alle typischen Nutzungen zulässig sein, die bei Wohnungen zulässig sind. Neben der typischen Nutzung als Gartenfläche oder Terrasse könnte die Fläche dann beispielsweise als Abstellfläche für Fahrzeuge dienen.

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche, die als Hauptsachesondereigentum einer Wohnung zugeordnet ist, zum Beispiel als Mitarbeiterparkplatz, dürfte unzulässig sein, weil eine solche Nutzung mit der Wohnnutzung nicht vereinbar ist. Anders wird es sich verhalten, wenn die Freifläche einem Teileigentum zugeordnet werden kann. Dann ist auch eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung zulässig.

Die vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, auch Freiflächen dem Sondereigentum zuzuordnen, ändert nichts daran, dass unabhängig davon weiterhin Sondernutzungsrechte vereinbart werden können. Auch bleiben bereits begründete Sondernutzungsrechte durch die Neuregelung unberührt.

Soll ein bestehendes Sondernutzungsrecht nach der Neuregelung in ein Sondereigentum überführt werden, ist gemäß § 4 Abs. 1 WEG die dingliche Einigung aller Eigentümer gemäß § 925 Abs. 1 BGB erforderlich. Die Umwandlung des Sondernutzungsrechts durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer ist daher nicht möglich.

Die gesetzgeberische Motivation, eine solche Regelung einzuführen, bestand darin, die gesetzlich nicht geregelten Sondernutzungsrechte an solchen Flächen wie Garten- oder Terrassenflächen in Zukunft obsolet zu machen.

Beispiel: Zuweisung von Gartenanteilen

In Zukunft können zum Beispiel bei Reihenhäuseranlagen, die im Wohnungseigentum errichtet wurden, die Gartenanteile den einzelnen Eigentümern als Sondereigentum und nicht mehr als Sondernutzungsrechte zugewiesen werden.

	GE	SE	Anmerkung
Abflussrohr			Siehe Anschlussleitungen
Absperrventile, -vorrichtungen	x		Absperrrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des SE stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum; der Bereich der Leitung zwischen Abzweig und Absperrventil ist nicht sondereigentumsfähig; Absperrventile schließen das in gemeinschaftlichem Eigentum stehende Leitungsnetz ab und bilden dessen notwendigen Bestandteil; AG Bremen, 20.12.2017, 44 C 2004/17.

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

DIGITALE EXTRAS

	GE	SE	Anmerkung
Abstellplatz (nicht Tiefgaragenplatz)		x	Sondereigentumsfähig; § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG
Abwasserkanal	x		
Alarmanlage			Eine Alarmanlage, die nur der Sicherheit einer Wohnung dient, gehört zum SE; dient sie der Sicherheit mehrerer Wohnungen oder auch der Sicherheit des gemeinschaftlichen Grundstücks, steht sie im GE.
Anschlussleitung, Hauptleitungen für Strom, Gas, Heizung und Abwasser	x		BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12; BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16; auch dann, wenn sie sich innerhalb des räumlichen Bereichs des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, jedoch nur eine Einheit versorgen; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15
Anschlussleitungen für Strom, Gas, Heizung und Abwasser ab Übergang in die Sondereigentumsräume und hinter der ersten Absperrmöglichkeit		x	BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12; BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15
Antenne (Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Satellitenschüssel)	x		
Antennenkabel		x	Soweit es nur der Versorgung einer Wohnung dient
Antennensteckdose		x	OLG Köln, 31.5.1989, 16 Wx 25/89
Armaturen		x	
Attika	x		BayObLG, 19.7.1989, 1b Z 29/88
Anstrich Fassade	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg. 2 Z 8/91
Aufzug	x		BGH, 10.10.1980, V ZR 47/79
Außenjalousien, Rollläden	x		KG Berlin, 19.6.1985, 24 W 4020/84
Außenputz	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91
Außenwand	x		OLG Zweibrücken, 2.2.2000, 3 W 12/00
Bad- und Duscheinrichtungen		x	
Badezimmertüre		x	BayObLG, 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZMR 2000, 241
Balkone			Erfordert Abgrenzung

	GE	SE	Anmerkung
a) Balkonraum		x	BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; OLG Düsseldorf, 21.12.1998, 3 Wx 418/98; OLG Karlsruhe, 5.5.2000, Wx 71/99
b) Konstruktive, der Sicherheit dienende Balkonbestandteile	x		BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; BGH, 25.1.2001, VII ZR 193/99; BayObLG, ZMR 1996, 503
c) Balkonbodenplatte, -gitter, -decken, -geländer, -brüstung, -tür und -fenster (ohne Innenseiten); äußere Balkonverkleidungen und Trennwände	x		BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; BGH 21.2.1985, VII ZR 72/84; BayObLG 16.5.1990, 1b Z 22/89; BayObLG, 25.9.1996, 2Z BR 79/96; OLG Düsseldorf, 9.8.1991, 22 U 20/91; OLG München, 30.1.2007, 34 Wx 116/06
d) Feuchtigkeitsisolierung, Abdichtungsanschlüsse zum Gebäude, Wassereinfluss und die Abflussleitung, Regenrinne	x		BGH, 25.1.2001, VII ZR 193/99, NJW-RR 2001, 800; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 127; OLG Düsseldorf, 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NZM 1998, 269; OLG München, 30.1.2007, 34 Wx 116/06, NZM 2007, 369
e) Boden-/Plattenbelag inklusive Mörtelbett und Estrich, innere Balkonverkleidungen. Innenanstrich der Balkonbrüstung, -umrandung und des Geländers		x	BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; BayObLG, 5.5.1993, 2Z BR 29/93; OLG Köln, 5.12.2000, 16 Wx 121/00
f) Balkonestrich, soweit dieser trittschall- oder wärmedämmende Funktion hat	x		OLG Hamm, 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193
Belüftungsanlage	x		OLG Hamburg, 4.3.2003, 2 Wx 2/00
Bewässerungsanlage für gemeinschaftliche Gartenflächen	x		KG Berlin, 10.3.2003, 24 W 3/03
Blitzschutzanlage	x		
Blumen- und Pflanztröge, wenn von der Gemeinschaft angeschafft, oder wenn sie auf Balkonen, Terrassen und Loggien als begrenzende Einfassungen die Brüstung oder Wandelemente ersetzen	x		

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

DIGITALE EXTRAS

	GE	SE	Anmerkung
Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Teppich, Laminat) innerhalb der Wohnung		x	BayObLG, 15.1.1980, 2 Z 80/78; BayObLG, 16.12.1993, 2Z BR 113/93; BayObLG, 17.12.1993, 2Z BR 105/93
Brandmauer	x		BayObLG, 19.8.1971, 2Z 99/70
Briefkastenanlage	x		AG Pforzheim, 27.5.1994, 2 UR II 9/94 WEG
Carport	x		BayObLG, 6.2.1986, BReg. 2 Z 70/85, wenn fest mit dem Grundstück verbunden; Einräumung von SNR möglich
Dach, auch Dachbelag, Dachstuhl, Sparren, Laten, Unterspannbahn, Dämmung, Dampfsperre	x		BayObLG, 30.3.2000, 2Z BR 2/00
Dachrinne	x		BayObLG, 19.7.1989, BReg. 1 b Z 29/88; OLG Düsseldorf, 5.11.2003, I-3 Wx 235/03; OLG Frankfurt, 9.7.1986, 20 W 357/85
Dachfenster	x		
Dachterrasse			Abgrenzung wie Balkone; BayObLG, 17.12.1993, 2Z BR 105/93; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95; DWE 1995, 127; nach LG Schwerin, 24.7.2008, 5 T 165/05 sondereigentumsfähig
Deckenputz		x	
Deckenverkleidung (Wohnung)		x	OLG Hamm, 13.8.1996, 15 W 115/96
Duplexparker (Doppelstockgaragen)	x	x	Sondereigentumsfähig, auch der einzelne Stellplatz (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Durchlauferhitzer		x	
Dusche		x	
Einbauküche		x	
Einbauschränk		x	BayObLG, 9.5.1996, 2Z BR 18/96
Elektrizitätsleitungen, Hauptleitungen bis zur ersten Absperrmöglichkeit in der Sondereigentumseinheit	x		Vgl. BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH 26.10.12, V ZR 57/12; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15
Entlüftungsanlage	x		OLG Hamburg, 14.3.2003, 2 Wx 2/00

	GE	SE	Anmerkung
Estrich, wenn dieser nicht verändert oder beseitigt werden kann, ohne das GE oder SE einer anderen Einheit zu beeinträchtigen, oder aber wenn er trittschallschützende Funktion hat	x		Abgrenzung nach Funktion; BGH, 6.6.1991, VII ZR 372/89; OLG München 12.3.1985, 9 U 4773/84; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95; LG Bonn, 29.7.1997, 8 T 27/97; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 726; NZM 2001, 958; BayObLG, 20.11.2002, 2 Z BR 45/02, ZMR 2003, 366
Estrich, ohne schalldämmende Funktion		x	
Etagenheizung (wenn sie nur einer Sondereigentumseinheit dient)		x	AG München, 20.12.1994, UR II 312/94
Fallrohr	x		BayObLG 19.7.1989, 1b Z 29/88
Fassade	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg. 2 Z 8/91
Fenster			
a) Fensterrahmen, -flügel, -stöcke, -verglasung	x		BayObLG, 3.8.2000, 2Z BR 184/99; OLG Düsseldorf, 23.11.1998, 3 Wx 376/98
b) Innenanstrich und Beschläge		x	
c) Fensterbänke und -simsen (nach außen gerichtet)	x		OLG Frankfurt 23.9.1975, 22 U 275/83
d) Fensterscharniere, -schließmechanik	x		OLG Köln 24.9.1996, 16 Wx 86/96
e) Fenstergitter	x		KG Berlin, 15.12.1993, 24 W 2014/93, ZMR 1994, 169
Feuchtigkeitsisolierschicht	x		BayObLG, 12.9.1991, BReg 2Z 111/91, WuM 1991, 610; OLG Hamm, 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193; OLG Düsseldorf, 7.6.1999, 3 Wx 131/99, ZMR 1999, 726; OLG Köln, 21.9.2001, 16 Wx 153/01, NZM 2002, 125
Freifläche	x		Zwingendes GE, es können aber SNR begründet werden
Feuerlöscher	x		BayObLG, 12.6.1991, BReg. 2 Z 36/91; OLG Frankfurt/Main, 27.4.2004, 20 W 183/02
Fundament	x		
Fußbodenbelag (Wohnung)		x	OLG Düsseldorf, 4.7.2001, 3 Wx 120/01

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

DIGITALE EXTRAS

	GE	SE	Anmerkung
Fußbodenheizung	x		BayObLG, 8.9.1988, BReg. 2 Z 55/87; KG Berlin, 14.11.1988, 24 W 2933/88; LG Bonn 29.7.1997, 8 T 27/97
Garage	Kann im GE, auch als Ganzes im SE stehen; Dach, Außenmauer, Boden, Bodenplatte, Garagentor sind jedoch zwingendes GE		
Garagenstellplätze	x	x	Begründung von SE oder SNR möglich (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Garten	x	x	Begründung von SE oder SNR möglich (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Gartenwasserhahn	x		OLG München, 21.2.2007, 34 Wx 22/07, 34 Wx 103/05, ZMR 2007, 561
Gegensprechanlage (bis zur Abzweigung in die Sondereigentumseinheit)	x		OLG Köln, 24.9.1996, 16 Wx 86/96; OLG Köln 26.8.2002, 16 Wx 126/02
Gegensprechanlage, technische Vorrichtung in der Sondereigentumseinheit		x	LG München I, 5.11.2012, 1 S 1504/12; OLG Köln, 26.8.2002, 16 Wx 126/02
Geschossdecke	x		
Hauptversorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Wärme, Strom) bis zur ersten Absperrmöglichkeit in der Sondereigentumseinheit	x		BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12; BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15 Siehe auch Anschlussleitungen
Hauszugangsweg	x		Einräumung von SNR möglich
Hebeanlage			Je nachdem, wie vielen Einheiten sie dient, GE oder SE; OLG Düsseldorf, 30.10.2000, 3 Wx 276/00, NZM 2001, 752; OLG Schleswig, 29.9.2006, 2 W 108/06, ZMR 2007, 726
Heizkörper		x	BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10 Jedoch Zuordnung zum GE durch Vereinbarung möglich
Heizkörperventil, siehe auch Thermostatventil	x		LG München I, 17.2.1987, 1 T 10773/86; BayObLG 11.8.1987, 2 Z 32/87; AG Wennigsen, 5.12.08, 21 C 11/08; aber: BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10 sagt sondereigentumsfähig.
Heizkostenverteiler	x		OLG Karlsruhe, 27.8.1986, 11 W 39/86; OLG Hamburg, 22.4.1999, 2 Wx 39/99 Strittig!

	GE	SE	Anmerkung
Heizölvorrat	x		OLG Stuttgart, 17.1.1983, 8 W 451/82
Heizungsanlage	x	x	Beides möglich, abhängig davon, ob sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch oder nur der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dient
Heizungsraum	x		BGH, 2.2.1979, V ZR 14/77; BayObLG, 25.3.1992, 2Z BR 1/92
Hof			Einräumung von SNR möglich
Innenanstrich (Wohnung, Balkon)		x	
Innenputz (Wohnung)		x	
Isolierglasfenster, siehe auch Fenster	x		BayObLG, 3.8.2000, 2Z BR 184/99
Kabelanschluss ab Abzweigung in die Sondereigentumseinheit		x	
Kabelanschlussdose		x	OLG Köln, 31.5.1989, 16 Wx 25/89
Kaltwasserzähler	x		Eichpflicht!
Kamin, bis Abzweigung in die Sondereigentumseinheit	x		BayObLG, 20.8.1998, 2Z BR 44/98
Kellerdecke	x		
Kinderspielplatz	x		BayObLG, 25.6.1998, 2Z BR 10/98
Klimaanlage (Haus)	x		OLG Hamburg, 14.3.2003, 2 Wx 2/00
Klimaanlage (dient nur Wohnung)		x	OLG Köln, 28.7.2003, 16 Wx 37/03; BayObLG, 20.3.2001, 2Z BR 45/01
Klingelanlage, bis Abzweigung in die Sondereigentumseinheit	x		OLG Köln, 24.9.1996, 16 Wx 86/96; OLG Köln, 26.8.2002, 16 Wx 126/02
Lichtkuppeln	x		
Lichtschacht	x		
Loggia			Wie Balkone
Luftschacht	x		

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

DIGITALE EXTRAS

	GE	SE	Anmerkung
Markise	x		Da fassadengestaltendes Element BayObLG, 11.9.1985, BReg. 2 Z 63/85; OLG Frankfurt/Main, 14.5.1985, 20 W 370/84, OLGZ 1986, 42 Wenn vom Eigentümer nachträglich installiert, wohl in dessen Eigentum verbleibend
Mauerwerk	x		
Messgeräte	x		BGH, 25.9.2003, V ZB 21/03; OLG Hamm, 6.3.2001, 15 W 320/00
Müllabwurfanlage/Müllschlucker	x		
Rauchwarnmelder innerhalb der Wohnung	x	x	Entweder GE, wenn sie von der Gemeinschaft angeschafft wurden, sonst SE, weil sie im Regelfall Zubehör i. S. v. § 97 Abs. 1 BGB sind
Rohre, die nur der Erschließung der Wohnung dienen		x	
Rollladen	x		Da fassadengestaltendes Element; nicht die innerseitigen Zugvorrichtungen AG Würzburg, 22.1.2015, 30 C 1212/14; LG Dortmund, 1.4.2014, 1S 178/13; AG Syke, 18.1.2013, 10 C 748/12; OLG Frankfurt, 12.6.2003, 20 W 558/00; OLG Osnabrück, 4.10.1996, 5W 286/95
Schließanlage	x		
Schlüssel			Für Türen der Wohnanlage: Zubehör und damit weder SE oder GE; der Schlüssel gehört jeder Person, der er übereignet wurde; Schlüssel, über die der Verwalter oder Hausmeister verfügt, gehören zum Verwaltungsvermögen
Steckdose		x	
Stromzähler		x	SE, wenn nur der Verbrauch einer Sondereigentumseinheit gezählt wird und er nicht im Eigentum des Stromversorgungsunternehmens steht
Schwimmbad	x		Zumindest in der Regel, SE auch möglich
Speicher	x		
Tankraum	x		KG Berlin, 14.11.1988, 24 W 2207/88
Tapeten		x	
Telefonanschluss		x	

	GE	SE	Anmerkung
Terrasse ebenerdig	x	x	Begründung von SE oder SNR möglich (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Thermostatventil	x		OLG Hamm, 6.3.2001, 15 W 320/00; OLG Karlsruhe, 16.1.1990, 11 W 233/89; OLG Stuttgart, 13.11.2007, 8 W 404/07; OLG München, 20.3.2008, 34 Wx 46/07; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12, AG Bremen, 20.12.2017, 44C 2004/17; aber: BGH 8.7.2011, V ZR 176/10 sagt sondereigentumsfähig
Tiefgarage	x	x	Konkrete Zuordnung zu prüfen!
Tragende Wände	x		BGH, 21.12.2000, V ZB 45/00; BayObLG, 2.2.1995, 2Z BR 71/94
Treppe	x		Da konstruktiver Bestandteil des Gebäudes, § 5 Abs. 2 WEG
Treppenhaus	x		BayObLG, 15.12.1981, 2 Z 89/81; BayObLG, 16.3.1995, 2Z BR 12/95
Trittschalldämmung	x		BGH, 6.6.1991, VII ZR 372/89, NJW 1991, 2480; OLG Düsseldorf, 7.6.1999, 3 Wx 131/99, ZMR 1999, 726
Türen, Wohnungsabschluss-türen einschließ-lich Türrahmen, Klinke und Beschläge Außen-seite	x		OLG Düsseldorf, 10.9.1999, 22 U 35/99; BayObLG, ZMR 2000, 241; BGH 25.10.2013, V ZR 212/12; BGH 22.11.2013, V ZR 46/13
Türen, Innenseite von Türblatt und -rahmen, Be-schläge, Klinke, Schließ-zyylinder		x	
Verbrauchserfassungs-geräte	x		OLG Hamburg, 22.4.1999, 2 Wx 39/99; KG Berlin, 8.9.1993, 24 W 5753/93; OLG Hamburg, 20.12.2003, 2 Wx 73/01; AG Bremen, 20.12.2017, 44 C 2004/17
Versorgungsleitungen			Siehe Anschlussleitungen
Verwaltungsunterlagen	x		
Wände, tragend	x		
Wände, nicht tragend in derselben Sondereigen-tumseinheit		x	

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

DIGITALE EXTRAS

	GE	SE	Anmerkung
Wände, nicht tragend zwischen zwei Sondereigentumseinheiten		x	Stehen im gemeinsamen SE beider Sondereigentümer; BGH, 21.12.2000, V ZB 45/00, NJW 2001, 1212; BayObLG, 17.7.1996, 2Z BR 58/96, ZMR 1996, 618; OLG München, 13.9.2005, 32 Wx 71/05, ZMR 2006, 300
Wandanstrich		x	
Wandputz		x	BayObLG, 13.9.2005, 32 Wx 71/05, ZMR 2003, 366; OLG Düsseldorf, 3.12.2004, I-3 Wx 274/04, OLGR Düsseldorf 2005, 148
Wärmedämmung	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg. 2 Z 8/91; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95
Waschbecken		x	
Waschküche	x		
Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Gebrauch	x		
Wasserhahn		x	
Wasserleitungen (bis zur ersten Absperrmöglichkeit in der Sondereigentumseinheit)	x		Siehe Anschlussleitungen
Wasseruhr	x		Wenn sie der Erfassung und der Abrechnung des Wasserverbrauchs der WEG dient; siehe Verbrauchserfassungsgerät AG Bremen, 20.12.2017, 44 C 2004/17
Zaun	x		
Zwischenwände, nicht tragend in Sondereigentumseinheit		x	

GE = Gemeinschaftseigentum, SE = Sondereigentum, SNR = Sondernutzungsrecht



Tipp

Lässt sich ein Gebäudeteil nicht eindeutig zuordnen, spricht eine Vermutung dafür, dass dieser Bestandteil nicht dem Sondereigentum, sondern dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist (vgl. OLG Frankfurt/Main, 3.4.1997 20 W 90/97, WuM 1997, 286). Als Faustregel gilt, dass zum Sondereigentum viel weniger Gebäudebestandteile gehören, als die meisten Wohnungseigentümer vermuten.

Der BGH hat in seinen Entscheidungen vom 8.7.2011 (NMZ 2011, 75) und 26.10.2012 (NZM 2013, 272) zu der lange umstrittenen Frage Stellung genommen, wie die in den einzelnen Wohnungen vorhandenen Heizkörper, Heizungsventile und die dazugehörigen Anschlussleitungen rechtlich zuzuordnen sind.

Der BGH schließt sich der Auffassung an, dass diese Bauteile wirksam durch Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Dabei stützt er sich auf § 5 Abs. 2 WEG und führt aus, dass diese Bauteile im Gegensatz zu der zentralen Heizungsanlage und der dazugehörigen Steigleitungen weder für die Sicherheit und den Bestand noch für den Gebrauch der den Wohnungseigentümern dienenden Anlagen und Einrichtungen erforderlich sind. Zu beachten ist, dass der BGH in dieser Entscheidung bestätigt hat, dass die zentralen Heizungsanlagen und die damit verbundenen Leitungen zur Verteilung der Wärme im Gemeinschaftseigentum stehen, die Steigleitungen bis zu den jeweiligen Abnahmepunkten für die einzelnen Sondereigentumseinheiten also im Gemeinschaftseigentum bleiben.

Der BGH hat ausdrücklich der früher vertretenen Argumentation, dass es sich bei der Heizungsanlage um ein »geschlossenes System« handelt, eine Absage erteilt. In diesem Zusammenhang stellt der BGH fest, dass die Ventile an den Heizkörpern ebenfalls sondereigentumsfähig sind.

Die Anwendung dieser Rechtsprechung hat erhebliche Auswirkungen auf andere umstrittene Bauteile. So entschied das LG München zum Beispiel, dass an den Bauteilen eines Duplexparkers auch dann Sondereigentum bestehen kann, wenn die Hydraulikanlage infolge des Betriebs mehrerer Duplexstellplätze zwingendes Gemeinschaftseigentum ist. Das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehörende Fahrblech ist, soweit es ohne Beeinträchtigung der Funktion der Hebeanlage entfernt werden kann, Sondereigentum (vgl. LG München I, 5.11.2012, 1 S 1504/12 ZWE 2013, 165).

Im Hinblick auf die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz geschaffene Möglichkeit, auch an einzelnen Flächen nunmehr Sondereigentum zu begründen, ist im Einzelfall eine genaue Überprüfung der Teilungserklärung dazu erforderlich.

2.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Die Zuordnung von Anlagen- und Bauteilen oder Gegenständen zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum hat Auswirkungen auf die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft. Liegt Sondereigentum vor, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer in Bezug darauf

die Rechtsposition eines Eigentümers (§ 13 Abs. 1 WEG). Er darf also mit seinem Sondereigentum nach dieser Bestimmung nach Belieben verfahren, insofern das Gesetz oder Rechte Dritter dem nicht entgegenstehen.

Auch hängt die Frage nach der Verantwortung für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und der anschließenden Zuordnung der Kosten grundsätzlich mit der Eigentumsfrage zusammen. Denn nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, das Gemeinschaftseigentum auf ihre Kosten instand zu halten.

Beispiel

In der Eigentumswohnung von A lässt sich das Wohnzimmerfenster nicht mehr schließen. Im Ladengeschäft von Eigentümer B ist die Eingangstür verzogen. Beide Eigentümer verlangen vom Verwalter, dass er die nötigen Reparaturarbeiten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchführen lässt. Zu Recht?

Die Antwort, ob die nötigen Reparaturarbeiten auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden müssen, hängt davon ab, ob es dabei um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum der einzelnen Wohnungseigentümer handelt. Nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, auf ihre Kosten (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) das Gemeinschaftseigentum instand zu halten. Die dazu erforderlichen Maßnahmen hat der Verwalter zu veranlassen (§ 27 Abs. 1 WEG).

Die Eingangstür als Abschlusstür des Teileigentums von B gehört ebenso wie das Außenfenster in der Wohnung von A zum Gemeinschaftseigentum, weil Maßnahmen daran unter anderem den äußeren Eindruck des Gemeinschaftseigentums verändern würden (§ 5 Abs. 1 WEG). Darüber hinaus sind Abschlusstür und Außenfenster Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand bzw. Sicherheit erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 WEG).

Die beiden Wohnungseigentümer können daher von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Durchführung der notwendigen Reparaturen auf Gemeinschaftskosten verlangen, wenn die Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise nicht eine von § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Regelung für die Übernahme der Kosten vorsieht.

Häufig sind – insbesondere in neueren Gemeinschaftsordnungen – für gemeinschaftliche Bauteile wie Fenster, Türen, Balkone und Versorgungsleitungen Kostentragungsregelungen zulasten der jeweiligen Wohnungseigentümer vorgesehen, da sie wegen der räumlichen Lage ausschließlich von diesen genutzt werden können und daher eine solche Kostentragungsregelung als »gerechter« erscheint.

2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?

Wohnungs- und Teileigentum ist echtes Eigentum im Sinne von § 903 BGB (BGH, NZM 2004, 876). Wohnungseigentum kann auf unterschiedliche Weise gebildet werden. Es entsteht entweder durch einen Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG oder durch eine Teilungserklärung nach § 8 WEG. Dabei dient die Teilungserklärung bzw. der Teilungsvertrag der Bestimmung der Miteigentumsanteile (MEA) sowie der Unterscheidung und Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Zusammen mit der Gemeinschaftsordnung legt er die Zweckbestimmung des Wohnungs- und Teileigentums fest.

2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag

Sind mehrere Miteigentümer eines (Haus-)Grundstücks vorhanden, können sie durch einen (Teilungs-)Vertrag Wohnungseigentum begründen. So entsteht Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder Teileigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, die einem Miteigentümer nach der Begründung zugewiesen werden (§ 3 Abs. 1 WEG). Es ist nicht notwendig, dass sich zu diesem Zeitpunkt bereits ein Gebäude auf dem Grundstück befindet – es reicht aus, wenn die zu verteilenden Räume und ggf. auch maßstabsgetreu Flächen eindeutig den jeweiligen Eigentümern zugewiesen werden können. Das Wohnungseigentumsgesetz nennt zwar diese Variante der Bildung von Wohnungseigentum zuerst, in der Praxis ist die Entstehung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag jedoch eher die Ausnahme.

2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer

Im Regelfall erfolgt die Bildung von Wohnungseigentum dadurch, dass der alleinige Eigentümer eines Grundstücks durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Wohnungseigentum begründet (§ 8 WEG). Der Eigentümer legt in einer Teilungserklärung fest, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile so aufgeteilt werden soll, dass jeder Anteil mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen in einem bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude oder auch Flächen verbunden wird. Man spricht hier von der Vorratsteilung.

Beispiel: Bauträger erwirbt Mehrfamilienhaus

Ein Bauträger erwirbt von einer Erbengemeinschaft ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus. Um die bisher im Gesamthandseigentum stehenden Wohnungen einzeln weiterverkaufen zu können, begründet der Bauträger gemäß § 8 WEG Wohnungseigentum an dem Gebäude und veräußert anschließend einzelne Wohnungen an verschiedene Kaufinteressenten.



Achtung

Wohnungseigentum kann nur gemäß einer der oben genannten Vorgaben gebildet werden. Gemeinschafts- oder Sondereigentum kann zum Beispiel nicht durch Beschluss (vgl. Kapitel 6.9) der Eigentümergemeinschaft begründet werden. Die Änderung der Verteilung von Gemeinschafts- oder Sondereigentum kann nur durch Vereinbarung (vgl. Kapitel 6.9.1) mit allen Miteigentümern erfolgen.

2.6.2.1 Die faktische (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft

Die nach altem Recht anerkannte faktische Wohnungseigentümergeinschaft ist durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz obsolet geworden. Nach § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG entsteht die Gemeinschaft nunmehr mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher, auch im Fall des § 8 WEG.

Es ist damit nicht mehr erforderlich, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Eintragung des ersten Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch entstehen zu lassen (§ 8 Abs. 3 WEG). Erforderlich ist nur, dass der Erwerber einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, dieser Anspruch durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und dem Erwerber der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übertragen wurde. Liegen diese Voraussetzungen vor, gilt auch der im Grundbuch noch nicht eingetragene Erwerber des Wohnungseigentums gegenüber dem teilenden Eigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Eigentümer.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung entsteht bei der Teilung gemäß § 8 WEG eine Ein-Personen-Gemeinschaft, deren Mitglied der aufteilende Eigentümer ist, also regelmäßig der Bauträger. Für diese Anfangsgemeinschaft bestehen keine Sonderregelungen, sodass alle wohnungseigentumsrechtlichen Spielregeln von ihr zu beachten sind.

Der Alleineigentümer hat damit die Möglichkeit, Ein-Personen-Beschlüsse zu fassen, dabei kann er auch auf die Formalien bei der Einberufung bei der Abstimmung verzichten, ohne dass dadurch ein formeller Beschlussmangel entsteht. Diese Beschlüsse gelten dann auch für die Rechtsnachfolger, da sie nicht in das Grundbuch eingetragen werden müssen (§ 10 Abs. 3 WEG). Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn der so gefasste Beschluss aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst wurde, also zum Beispiel in einer Gemeinschaftsordnung; dann ist es erforderlich, dass der gefasste Beschluss, um für einen Sondernachfolger Wirkung zu erlangen, gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG ins Grundbuch eingetragen werden muss.

2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung

Im Teilungsvertrag bzw. in der Teilungserklärung wird die Höhe der Miteigentumsanteile der zukünftigen Wohnungseigentümer festgelegt. Je nach Größe der Wohnanlage erfolgt die Aufteilung üblicherweise in Tausendstel, Hundertstel oder Zehntel Miteigentumsanteile.

Eine gesetzliche Bestimmung, welche Größe diese Miteigentumsanteile haben sollten oder dass die Miteigentumsanteile sich in einem bestimmten Verhältnis zur Größe des Wohnungs- oder Teileigentums zu befinden haben, existiert nicht. Der Gesetzgeber hat die Regelung dieser Frage bewusst offengelassen, da er davon ausgeht, dass die Wohnungseigentümer selbst für eine zutreffende Zuordnung der Miteigentumsanteile sorgen.

Der jeweilige Begründer des Wohnungseigentums kann daher nach eigenem Ermessen die Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile festlegen. Um eine gerechte Lasten- und Kostenverteilung zu gewährleisten, sollte für die Festlegung der Höhe der Miteigentumsanteile auf nachvollziehbare und objektive Kriterien zurückgegriffen werden, zum Beispiel auf die Wohn- oder Nutzfläche oder die Lage der Räume im Gebäude.

Die Entscheidung über die Höhe der MEA hat zum Beispiel unmittelbare Auswirkung auf die Verteilung der Lasten und Kosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, sofern keine davon abweichende Regelung vereinbart wurde. Geändert werden kann der Kostenverteilungsmaßstab nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG oder im Klageweg unter den Bedingungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, wenn nicht sämtliche Wohnungseigentümer zu einer gemeinsamen Änderung der Kostenverteilung bereit sind.

Auch spielt die Höhe der MEA bei der Ausübung von Stimmrechten eine Rolle, wenn abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG (sogenanntes Kopfprinzip, siehe Kapitel [6.2.1](#)) vereinbart wurde, dass sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile richten soll (sogenanntes Wertprinzip, siehe Kapitel [6.2.3.2](#)).

2.6.4 Grundbucheintragung

2.6.4.1 Eintragungsbewilligung

Gemäß § 4 Abs. 1 WEG ist zur Einräumung – und im Übrigen auch zur Aufhebung des Sondereigentums – die Einigung aller Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Für die Einigung müssen alle Beteiligten vor dem Notar erscheinen (§ 925 BGB). Lässt sich einer der Beteiligten vertreten, kann dies durch eine Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form nachgewiesen

werden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 WEG). Wird die notwendige Form nicht beachtet, führt das zur Nichtigkeit des Teilungsvertrags nach § 125 Satz 1 BGB.

Im Gegensatz dazu ist die einseitige Begründung von Wohnungseigentum durch den Eigentümer gemäß § 8 WEG formfrei. Jedoch muss die Teilungserklärung gemäß § 29 Grundbuchordnung (GBO) dem Grundbuchamt in öffentlicher bzw. öffentlich beglaubigter Urkunde vorgelegt werden. In der Praxis wird daher die Teilungserklärung in der Regel notariell beurkundet.

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein gesondertes Grundbuchblatt in Form des Wohnungsgrundbuchs (zum Beispiel für eine Wohnung) bzw. des Teileigentumsgrundbuchs für ein Teileigentum (zum Beispiel einen Laden) angelegt, auf den das zum jeweiligen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum eingetragen wird. Außerdem wird als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu anderem Miteigentum gehörenden Sondereigentumsrechte festgehalten (§ 7 Abs. 1 WEG).

2.6.4.2 Aufteilungsplan

Weitere Voraussetzung für die Eintragung von Wohnungseigentum ist, dass dem Grundbuchamt der sogenannte Aufteilungsplan vorgelegt wird. Es handelt sich dabei um die von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 WEG).

Neu ist nun, dass der Aufteilungsplan sich auch auf das Grundstück erstrecken muss (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG). Dazu ist es erforderlich, dass ein amtlicher Lageplan für das gesamte Grundstück vorgelegt wird, auch wenn an Stellplätzen im Freien oder anderen Freiflächen nach § 3 Abs. 3 WEG kein Sondereigentum begründet werden soll. Wird jedoch an diesen Freiflächen Sondereigentum begründet, so sind diese maßstabsgetreu einzuzeichnen und wegen § 3 Abs. 3 WEG mit Angaben zur Länge, Breite und Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu versehen.

Weiter muss aus dem Plan die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sonder- und Gemeinschaftseigentum stehenden Einheiten und Gebäude ersichtlich sein. Häufig werden die bereits bestehenden Baupläne, die für die Baugenehmigung erstellt wurden, als Aufteilungspläne verwendet. Diese Pläne enthalten Grundrisszeichnungen, Ansichten und Schnitte der Gebäude in einem Maßstab von 1 : 100. Sie müssen neben der Lage und Größe der Einheit im Sondereigentum auch alle Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer kennzeichnen, die zum selben Wohnungseigentum gehören. Zweck des Aufteilungsplans ist es – neben der Teilungserklärung – das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum exakt abzugrenzen, damit dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird.

Grundsätzlich stellen die Bezeichnungen des planenden Architekten im Aufteilungsplan, zum Beispiel Laden, keine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit dar. Denn Aufgabe des Aufteilungsplans ist es nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen, und nicht, die Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer über die Bestimmung der Grenzen des jeweiligen Eigentums hinaus zu erweitern oder zu beschränken (vgl. BGH, 16.11.2012, V ZR 246/11, ZWE 2013, 168). Etwas anderes gilt nur ausnahmsweise dann, wenn sich im Wege der Auslegung ergibt, dass es sich bei den Bezeichnungen nicht lediglich um Nutzungsvorschläge, sondern bindende Beschränkungen des Sondereigentums handeln soll.

Tipp

Häufig werden die verschiedenen Räume, die zu einem Sondereigentum gehören, auch farbig gekennzeichnet und mit einer Nummerierung versehen. In der Praxis kommt es jedoch immer wieder vor, dass Markierungen oder Zuordnungen in den Aufteilungsplänen nicht eindeutig sind. Solche Unklarheiten sollten Sie unbedingt vor dem Erwerb des Wohnungseigentums klären. Lassen sich die Unstimmigkeiten nicht ausräumen, besteht die Gefahr von Rechtsnachteilen, wenn zum Beispiel ein Raum, der zum Sondereigentum gehören und miterworben werden soll, wegen mangelnder Bezeichnung dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet wird. Auch miterworbene Sondernutzungsrechte sollten vor Erwerb des Wohnungseigentums anhand ihrer farbigen Markierungen auf ihren genauen Verlauf und ihre eindeutige Zuordnung zum Wohnungseigentum überprüft werden.



2.6.4.3 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Neben dem Aufteilungsplan ist der Eintragungsbewilligung für das Grundbuchamt noch die sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung beizufügen (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Es handelte sich dabei bisher um eine Bescheinigung der Baubehörde, die bestätigt, dass die dem Sondereigentum zugeordneten Räume abgeschlossen sind (§ 3 Abs. 2 WEG).

Für die Frage der Abgeschlossenheit muss die allgemeine Verwaltungsvorschrift (BAnz Nr. 58, 23.3.1974) für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG herangezogen werden. Danach ist jede Wohnung in sich abgeschlossen, wenn sie vollständig von anderen Wohnungen und Räumen durch bauordnungsrechtlich zulässige Wände und Decken getrennt ist und einen eigenen Zugang vom Gemeinschaftseigentum hat, also unmittelbar vom Freien oder vom Treppenhaus betreten werden kann. Zusätzlich muss die Wohnung die Führung eines Haushalts ermöglichen, insbesondere über eine Küche bzw. einen Raum mit Kochgelegenheit sowie über eine Wasserversorgung, ein WC und einen Stromanschluss verfügen. Ein Bad, eine Dusche oder eine Heizung müssen nicht vorhanden sein.

Eine Ausnahme gilt für Garagenstellplätze. Sie sind bereits dann abgeschlossen, wenn sie eine dauerhafte Markierung aufweisen, zum Beispiel am Boden oder an den Wänden. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG unterstellt bei diesen Voraussetzungen für Garagenstellplätze die Abgeschlossenheit, weil sie als Räume fingiert werden.

Der Gesetzgeber hatte es den Bundesländern in § 7 Abs. 4 Satz 3 WEG ermöglicht zu bestimmen, ob und in welchen Fällen ein Bausachverständiger anstelle der Baubehörde den Aufteilungsplan ausfertigen und die Abgeschlossenheit bescheinigen kann. Von dieser Möglichkeit haben die Bundesländer keinen Gebrauch gemacht, sodass der Gesetzgeber sie mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wieder abgeschafft hat.

2.6.4.4 Zustimmung Dritter (dinglich Berechtigter) zur Bildung von Wohnungseigentum

Ist das zu teilende Grundstück als Ganzes vor der geplanten Aufteilung bereits mit einer Grundschuld oder einem anderen dinglichen Recht belastet, ist eine Zustimmung der dinglich Berechtigten nicht erforderlich, weil sich die am gesamten Grundstück bestehende Grundschuld in eine Gesamtgrundschuld gemäß §§ 1192, 1132, 1114 BGB an allen Anteilen umwandelt (vgl. BGH, 9.2.2012, V ZB 95/11, NZM 2012, 351).

3 Nutzung und Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

3.1 Regelungsinstrumente

Leben wie in einer Wohnungseigentümergeinschaft die Eigentümer in gleichberechtigter Form auf engem Raum zusammen, muss geregelt werden, auf welche Weise und in welchen Grenzen das Gemeinschafts- und Sondereigentum genutzt werden darf. Die gesetzliche Grundlage für solche Gebrauchsregelungen findet sich in § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG und § 19 Abs. 1 WEG.

Danach können Gebrauchsregelungen durch Vereinbarung, Mehrheitsbeschluss (siehe dazu Kapitel 6.9.1) oder aufgrund eines Einzelanspruchs auf ordnungsgemäßen Gebrauch festgelegt werden. Einmal vereinbarte Zweckbestimmungen können jederzeit von den Wohnungseigentümern geändert oder aufgehoben werden, wobei die Wohnungseigentümer die Änderungen mit den gleichen Regelungsinstrumenten umsetzen müssen. Liegen schuldrechtliche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zur Gebrauchsregelung vor, so können, sofern keine Öffnungsklausel (siehe dazu Kapitel 6.9.3) in der Teilungserklärung besteht, die vereinbarten Nutzungsbestimmungen nur durch eine weitere Vereinbarung geändert werden. Diese Vereinbarung muss nicht zwingend in das Grundbuch eingetragen werden. Im Hinblick auf etwaige Rechtsnachfolger, zum Beispiel spätere Erwerber der Eigentumswohnung, die sonst an diese Regelung nicht gebunden wären (vgl. § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG), sollte die Vereinbarung jedoch ins Grundbuch eingetragen werden. Solche Vereinbarungen können Wohnungseigentümer beispielsweise zur Tierhaltung oder Musikausübung treffen.

3.1.1 Gebrauch des Sondereigentums

Der Gebrauch des Sondereigentums wird zunächst durch die Zweckbestimmung, die in der Teilungserklärung festgelegt ist, eingeschränkt. Ist vorgesehen, dass das Sondereigentum nur zu Wohnzwecken verwendet werden darf, dürfen die Räume auch grundsätzlich nur dazu genutzt werden. Jedoch können die Wohnungseigentümer festlegen, dass Räume des Sondereigentums nur zu einem bestimmten Zweck genutzt werden dürfen, etwa als Laden, Hobbyraum, Arztpraxis oder Büro. Diese Regelungen werden häufig bereits bei der Erstellung der Gemeinschaftsordnung festgelegt. Es handelt sich dabei um Vereinbarungen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Diese Regelungen beschreiben den Umfang des zulässigen Gebrauchs des jeweiligen Sondereigentums. Ist in der Teilungserklärung lediglich bestimmt, dass das Sonder-

eigentum Teileigentum sein soll, ist damit eine sehr weitgehende Nutzung vorgesehen, die nur vorgibt, dass die Räume nicht zu Wohnzwecken verwendet werden dürfen. Bei diesen Festlegungen des Gebrauchs handelt es sich also um eine sachenrechtliche Zweckbestimmung, die als grober Rahmen dient, wie die jeweiligen Räume nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft genutzt werden dürfen.

Regelmäßig ergibt sich jedoch aus der in der Teilungserklärung verankerten Gemeinschaftsordnung eine konkretere Zweckbestimmung der in der Wohnungseigentumsanlage vorhandenen Einheiten. Solche konkreteren Gebrauchsregelungen werden von der Rechtsprechung als »Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter« bezeichnet (vgl. BayObLG, 16.6.2000, 2Z BR 178/99, ZMR 2000, 689). Diese Gebrauchsregelungen mit Zweckbestimmung beschreiben konkret, wie das entsprechende Wohnungseigentum genutzt werden darf.

Beispiele: Gebrauchsregelungen des Teileigentums

- Abstellraum,
- Arztpraxis, Architekturbüro, Rechtsanwaltspraxis,
- Gaststätte, Restaurant, Café,
- Hobbyraum, Keller,
- Laden, Ladengeschäft, Lagerraum,
- Werkstatt.

Widersprechen sich Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan oder weichen die Zweckbestimmungen voneinander ab, so ist die Teilungserklärung letztendlich für die Zweckbestimmung maßgeblich (BayObLG, 15.7.1999, 2Z BR 86/99, ZWE 2000, 69; BGH, 15.1.2010, V ZR 40/09, NZM 2010, 407).

3.1.2 Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

Auch für das Gemeinschaftseigentum können durch Vereinbarung, Beschlussfassung oder Einzelanspruch Gebrauchs- und Nutzungsregelungen festgelegt werden. Häufig geschieht dies bereits in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung für bestimmte Räume des gemeinschaftlichen Eigentums.

Beispiele: Gebrauch des Gemeinschaftseigentums

Eine bestimmte Grundstücksfläche der Wohnungseigentümergeinschaft wird als Kinderspielplatz ausgewiesen, eine andere Fläche als Parkplatz; ein Kellerraum ist als Fahrradraum oder als Waschküche vorgesehen.

Ist der vorgesehene Nutzungs- oder Gebrauchszweck zu unbestimmt oder fehlt ein entsprechender Hinweis, kann die Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich über den ordnungsgemäßen Gebrauch dieses Gemeinschaftseigentums unter Berücksichtigung der durch § 19 Abs. 1 WEG vorgegebenen Grenzen beschließen.

3.1.3 Grenzen der Nutzung und des Gebrauchs

3.1.3.1 Sondereigentum

Der jeweilige Wohnungseigentümer darf sein Sondereigentum nur in den vorgegebenen Grenzen nutzen (§ 13 Abs. 1 WEG). Daher ist das Sondereigentum an einer Wohnung grundsätzlich nur zu Wohnzwecken zu nutzen. Einer davon abweichenden Nutzung ist nur dann ausnahmsweise zuzustimmen, wenn die von der zweckbestimmungswidrigen Nutzung ausgehende Störung aufgrund einer typisierenden – das heißt verallgemeinernden – Betrachtungsweise noch als zulässig zu erachten ist (BayObLG, 24.9.1998, 2Z BR 52/98, NZM 1999, 80; BGH, 5.1.2010, V ZR 72/09, NZM 2010, 285).

Zulässig sind dann auch Nutzungen, die nicht mehr stören oder beeinträchtigen als die vorgesehene Nutzung (OLG Hamm, 23.10.2003, 15 W 372/02, ZMR 2005, 219; im Urteil ging es um die Nutzung als Büro). Auch wenn es in Eigentümerkreisen häufig auf Unverständnis stößt, legt die Rechtsprechung bei der Frage der Zulässigkeit einer Nutzung eine typisierende Betrachtung zugrunde, sodass für die Frage der Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung nicht darauf abzustellen ist, ob sie im konkreten Einzelfall Störungen verursacht (vgl. BayObLG, 20.7.2000, 2Z BR 50/00, NZM 2001, 137; BGH, 15.1.2010, V ZR 72/09, NZM 2010, 285). Zumindest das OLG München (25.5.2005, 34 Wx 24/05, ZWE 2006, 48.) berücksichtigt trotz der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise auch die konkreten Umstände des Einzelfalls.

Beispiel: Laden oder Gaststätte?

Die Nutzung einer Ladeneinheit als Gaststätte ist nicht zulässig. Die zeitliche Nutzung der Einheit als Laden ist durch bestimmte Öffnungszeiten geprägt. Im Gegensatz dazu gelten für die Gaststätte die sehr viel großzügigeren Sperrzeiten, was eine deutlich intensivere Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer darstellen würde. Auch die Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten führt nicht dazu, dass ein Laden nunmehr bis spät in die Nacht betrieben werden dürfte. Denn für die Beurteilung des in der Zweckbestimmung verwendeten Begriffs ist auf den Zeitpunkt des Zustandekommens der Vereinbarung abzustellen. Spätere Änderungen dieser Regelungen oder geänderte Auffassungen bleiben