

## **Merkblatt Wohnungseigentum**

### **Inhaltsverzeichnis:**

<b>Einführung</b>	Seite 2
<b>I. Motive für das Sondereigentum</b>	Seite 2
<b>II. Die Begründung von Sondereigentum</b>	Seite 4
<b>III. Die Gemeinschaftsordnung</b>	Seite 9
1. Zulässige Benutzung	Seite 9
2. Lastentragung	Seite 9
3. Unterabrechnungseinheiten	Seite 10
4. Sondernutzungsrechte	Seite 10
5. Eigentümerversammlung	Seite 11
6. Veräußerung von Sondereigentum	Seite 12
7. Verwaltung	Seite 12
8. Weitere Regelungen	Seite 13
<b>IV. Verband der Wohnungseigentümer</b>	Seite 13
<b>V. Änderungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung</b>	Seite 14
<b>VI. Verfügungen über das Wohnungseigentum</b>	Seite 17
<b>VII. Vermietung von Wohnungseigentum</b>	Seite 19
<b>VIII. Abschließende Hinweise</b>	Seite 19

## Einführung

Dieses Merkblatt soll Ihnen einen Überblick über das Recht der Eigentumswohnung, d. h. insbesondere über die Gründe für die Schaffung von Sondereigentum (I.), die zwei Wege zur Begründung von Sondereigentum (II.), die Gemeinschaftsordnung zwischen den Wohnungseigentümern (III.), die Rechtsfigur des „Verbandes der Wohnungseigentümer“ (IV.), das Vorgehen bei Veränderungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft (V.) und das Vorgehen bei der **Veräußerung von Sondereigentum (VI.)** verschaffen und abschließend Besonderheiten im Zusammenhang mit vermieteten Eigentumswohnungen (VII.) behandeln. Dabei wird der Begriff des „Sondereigentums“ verwendet, der sowohl das sogenannte „*Wohnungseigentum*“ (d. h. eine zu Wohnzwecken dienende, abgeschlossene Einheit, landläufig als „Eigentumswohnung“ bezeichnet) als auch das sogenannte „*Teileigentum*“ (eine zu gewerblichen Zwecken dienende, selbständige Eigentumseinheit) einschließt.

Gesetzliche Grundlage ist das sogenannte „Gesetz über das Wohnungseigentum“ aus dem Jahr 1951, das inzwischen häufig geändert wurde und im folgenden als „WEG“ zitiert wird.

### I.

#### Motive für das Sondereigentum

In den 60 Jahren seit Verabschiedung des WEG hat das Sondereigentum einen wahren Siegeszug angetreten. Die Möglichkeit, selbständig grundbuchfähige Eigentumswohnungen in einem einheitlichen Baukörper zu bilden, hat die Schwelle für den Erwerb eigenen Eigentums, sei es zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung, deutlich gesenkt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, da nur auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, deutlich geringer, zudem fließt der Grund und Boden nur zu einer geringen Quote mit ein. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (und bei entsprechender Vollmacht häufig auch des Sondereigentums) kann in die Hand professioneller Personen („WEG-Verwalter“) gelegt werden, so dass bis auf die jährliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung wenig administrativer Aufwand beim Sondereigentümer verbleibt und auch die Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter erleichtert wird. Jede Sondereigentumseinheit bildet ein wirtschaftlich und rechtlich selbständiges Objekt, das separat veräußert, belastet oder vererbt werden kann. Damit können Auseinandersetzungen von Personenmehrheiten erleichtert werden.

Befürchtet z. B. ein Familienvater, dass seine beiden Söhne, wenn sie das Zwei-Familien-Haus zum ideellen Miteigentum erhalten, sich über Verwaltung, Nutzung, Umgestaltung etc. nicht werden einigen können, kann er nach dem WEG zwei rechtlich selbständige Einheiten schaffen und damit solche Konflikte weitgehend vermeiden. Anders als bei ideellem Miteigentum (sogenanntem „Bruchteileigentum“) kann dann keiner der beiden – gleich aus welchem Grund – die Versteigerung des gesamten Anwesens (sogenannte „Teilungsversteigerung“) betreiben.

Finanzielle Belastungen, die einer der beiden auf seine „Hälfte“ aufnimmt (Grundpfandrechte am Bruchteilseigentum) würden die Gefahr bergen, dass bei Nichtzahlung wiederum das gesamte Anwesen durch den Gläubiger versteigert werden könnte; anders bei Sondereigentum: Belastet wird hierbei nur die jeweils eigene Sondereigentumseinheit, nur diese wäre bei Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit in Gefahr. Durch die Bildung von Sondereigentum lassen sich also auch finanzielle Risiken (sei es für den Fall des Verzuges aus eingetragenen Grundschulden oder für den Fall der Drittpfändung) gegeneinander „abschotten“.

Auch in einkommensteuerlicher Hinsicht zählt jede Sondereigentumseinheit als eigenständiges Objekt. Sofern die Söhne im oben genannten Beispiel Anschaffungsaufwand zu tragen haben oder (bei nachträglichen Umbauten) Herstellungskosten für ihr jeweiliges Sondereigentum verwirklichen, können sie dafür im Falle der Vermietung jeweils selbständig Abschreibungen nach dem EStG geltend machen. Sie erhalten diese jeweils in voller Höhe, nicht nur beschränkt auf ihren Miteigentumsanteil, wie es bei schlichtem Bruchteilseigentum der Fall wäre.

Das Sondereigentum bietet schließlich reizvolle Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten, wenn mehrere Einheiten einer Familie in einem Anwesen unterschiedlich genutzt werden.

**Beispiel:** Die selbstgenutzte Einheit wird aus Eigenkapital finanziert (da Schuldzinsen bei Eigennutzung nicht absetzbar sind), die vermietete oder gewerblich bzw. freiberuflich genutzte Einheit wird über einen Darlehensvertrag finanziert und an dieser Einheit ein Grundpfandrecht eingetragen, so dass diese Finanzierungskosten als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten unmittelbar dem Bereich der Vermietung und Verpachtung, der freiberuflichen Einkünfte oder der Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugeordnet werden können.

Schließlich hat sich das Sondereigentum ein weites Anwendungsgebiet auch außerhalb des Geschosswohnungsbaus eröffnet, beispielsweise bei Reihenhaussiedlungen. Natürlich wäre es denkbar, durch Realteilung und Vermessung jede einzelne Parzelle als selbständiges Grundbuchgrundstück zu bilden und die gemeinschaftlich genutzten Flächen (gemeinsame Zuwegung, Mülltonnenstandplatz, Stellplatzfläche, möglicherweise im Privateigentum stehende Stichstraße etc.) ebenfalls separat abzumarken und den einzelnen Reihenhauseigentümern zu Bruchteilsquoten mitzuveräußern. Es müssen dann jedoch zusätzlich noch zahlreiche Dienstbarkeiten und Reallasten eingetragen werden, um die über die jeweiligen Nachbargrundstücke verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Das Grundbuch wird dadurch insgesamt sehr unübersichtlich. Sehr viel einfacher lässt sich dieses Ergebnis unter Anwendung des WEG dadurch erreichen, dass die gemeinschaftlich genutzten Teile (Ver- und Entsorgungsleitungen, gemeinschaftliche Flächen etc.) im Gemeinschaftseigentum verbleiben, das jeweilige Reihenhaus als Sondereigentum gebildet wird und die ausschließlich einem Reihenhaus zugewiesenen Gartenflächen als sogenanntes „*Sondernutzungsrecht*“ zugewiesen werden. Plakativ gesprochen, befinden sich mehrere Sondereigentumseinheiten hier nicht übereinander (wie im Geschosswohnungsbau), sondern „nebeneinander“ (sogenannte Fallgruppe der „unechten Realteilung“).

## II.

### Die Begründung von Sondereigentum

Wohnungs- oder Teileigentum besteht in rechtlicher Hinsicht aus der **unlösbaren Verbindung** zweier Elemente: eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück – einerseits – und Raumeigentum an Teilen eines Gebäudes – andererseits (als Wohnungseigentum bezeichnet, sofern diese Räume zu Wohnzwecken dienen, sonst als Teileigentum bezeichnet). Die Summe aller Miteigentumsanteile muss 1/1 ergeben, mit jedem Miteigentumsanteil muss ein Sondereigentum verbunden sein und umgekehrt.

Das Grundstück selbst bildet notwendigerweise sogenanntes „Gemeinschaftseigentum“, das allen Sondereigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander zu eigen ist. Die am Grundstück ausgewiesene Miteigentumsquote bildet damit zugleich den Schlüssel für die Zuteilung des sonstigen Gemeinschaftseigentums im Gebäude, z. B. des Treppenhauses, der Heizanlage, der Fassade und des Daches. **Zwingend Gemeinschaftseigentum sind alle tragenden Teile des Gebäudes**, das Dach und die Fassade, die zum gemeinsamen Gebrauch dienende Räume wie Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlagen, und die Zugangsräume zu diesen Anlagen. Alle anderen Räume sind sondereigentumsfähig. Soweit sich jedoch Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z. B. Steig- und Falleitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Balkone sind als Auskragung der Fassade nur sehr eingeschränkt (z. B. hinsichtlich des Oberflächenestrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind (Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, Terrassen etc.), durch sogenannte „Sondernutzungsrechte“ im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (hierzu nachstehend III.) eine Zuordnung zu einer einzelnen Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden kann, die dem Sondereigentum wirtschaftlich nahekommt.

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass die Bildung von Sondereigentum sich urkundlich ebenfalls aus zwei Elementen zusammensetzen muss: aus einem Textteil, der die Größe der einzelnen Miteigentumsanteile wiedergibt („**Teilungserklärung**“ im engeren Sinn) – einerseits – und aus einem Planteil, in dem die mit diesem Miteigentumsanteil verbundenen Räumlichkeiten exakt dargestellt werden (sogenannte „**Aufteilungspläne**“).

Gegenstand einer Aufteilung nach dem WEG kann nur ein einheitliches Grundstück im Sinn der Grundbuchordnung sein. Dieses kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen, vorausgesetzt, diese sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer einzigen laufenden Nummer vorgetragen. Soll also ein in Sondereigentum aufzuteilendes Gebäude über mehrere Flurstücke desselben Eigentümers hinweg errichtet werden, bedarf es nicht der katasteramtlichen Verschmelzung zu einem neuen Flurstück (was mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre), sondern es genügt, in der Teilungserklärung eine Vereinigungs- oder Bestandteilszuschreibungserklärung gemäß § 890 BGB abzugeben. Ragt ein Gebäude teilweise in ein fremdes Grundstück hinein, müssen die Voraussetzungen des „rechtmäßigen Überbaus“ gegeben sein oder geschaffen werden.

Die Aufteilung nach dem WEG kann rechtlich auf **zweierlei Weise** erfolgen: durch Teilung im Eigenbesitz des Eigentümers (gemäß § 8 WEG) – einerseits – oder durch vertragliche Vereinbarung mehrerer Miteigentümer untereinander – andererseits (§ 3 WEG). Bei der Teilung durch einseitige Erklärung des Eigentümers setzen sich die Berechtigungsverhältnisse am aufgeteilten Grundstück an den dadurch entstehenden Sondereigentumseinheiten „linear“ fort. Teilen also beispielsweise Ehegatten ein in ihrem je hälftigen Miteigentum stehendes Anwesen gemäß § 8 WEG in zwei Sondereigentumseinheiten (Erdgeschoss einerseits, Obergeschoss andererseits) auf, gehören diese beiden dadurch geschaffenen Eigentumswohnungen wiederum beiden Ehegatten je zur Hälfte. Im Unterschied dazu führt die vertragliche Bildung von Sondereigentum durch mehrere Miteigentümer dazu, dass mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil das künftig **ausschließliche Eigentum** an einem Raumeigentum verbunden wird.

**Beispiel:** Würden also die beiden Ehegatten des vorstehenden Beispiels die Aufteilung gemäß § 3 WEG durch Vertrag vollziehen, würde künftig die eine Wohnung ausschließlich dem Ehemann, die andere Wohnung ausschließlich der Ehefrau gehören. Dieses Ergebnis ließe sich auch bei der Teilung durch einseitige Erklärung gemäß § 8 WEG erreichen, wenn anschließend die Miteigentumsanteile an den geschaffenen Einheiten jeweils miteinander vertauscht würden, so dass auch hier Alleineigentum an den gebildeten Wohnungen entstünde. Die unmittelbare vertragliche Sondereigentumsvereinbarung gemäß § 3 WEG erspart jedoch diesen Zwischenschritt und die damit verbundenen Kosten.

Die Teilungserklärung selbst bedarf materiell-rechtlich keiner besonderen Form; wenn sie im Weg der vertraglichen Einigung gemäß § 3 WEG vollzogen wird, **muss sie bei gleichzeitiger Anwesenheit beider vor einem deutschen Notar** erklärt werden. Grundbuchrechtlich ist jedoch in beiden Fällen zumindest die **notarielle Beglaubigung (§ 29 GBO)** erforderlich. In der Praxis wird jedoch ganz überwiegend die Form der notariellen Beurkundung gewählt. Bei der vertraglichen Vereinbarung von Sondereigentum muss nämlich gemäß § 4 Abs. 3 WEG die Verpflichtung zur Bildung des Sondereigentums beurkundet werden; ferner muss häufig auf die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung „verwiesen“ werden im Sinn des § 13a BeurkG, was bei einem bloß beglaubigten Text nicht möglich ist. Sofern der Notar (wie in der Praxis stets) den Text der (einseitigen oder vertraglichen) Teilungserklärung selbst fertigt, ergeben sich auch gebührenrechtlich keine Unterschiede zwischen der Beurkundung und der Beglaubigung.

Für die Bemessung der notariellen Gebühren ist seit 01.08.2013 gem. § 42 Abs. 1 GNotKG als **Geschäftswert** der **volle Wert des Grundstücks samt Gebäude** (in seinem durch die Aufteilungspläne verkörperten, gegebenenfalls künftigen Zustand) zugrunde zu legen. Für die einseitige Erklärung des teilenden Eigentümers gemäß § 8 WEG wird hieraus eine einfache, für die vertragliche Vereinbarung (die mit Eigentumstransfers verbunden ist) die doppelte Gebühr erhoben. Hinzu kommen gegebenenfalls Vollzugsgebühren (z. B. für die Beschaffung der nachstehend noch zu erläuternden Abgeschlossenheitsbescheinigung), ferner Schreibausla-

gen und Telekommunikationsaufwand sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einem Objektwert von 250.000 Euro beträgt beispielsweise die Gebühr für die einseitige Teilungserklärung gemäß § 8 WEG ca. 535 Euro, für die vertragliche Einigung das Doppelte ca. 1.070,- €, jeweils zuzüglich der oben genannten weiteren Positionen (Auslagen und Umsatzsteuer). Werden neben der reinen Teilungserklärung auch Bestimmungen zur Gemeinschaftsordnung, die vom gesetzlichen Modell des WEG abweichen, mit aufgenommen, erhöht dies die Gebühren nicht. Gleiches gilt – sofern sich das Sondereigentum auf erst noch zu errichtende Einheiten bezieht – für eine als Textanlage mitbeurkundete Baubeschreibung, die aufgrund der notariellen Verweisung in den Erwerbssurkunden zum Inhalt des jeweiligen Kaufvertrags (sog. „Bauträgervertrag“) wird.

Zur Beurkundung der Teilungserklärung gemäß § 8 oder 3 WEG sind ferner die sogenannten „Aufteilungspläne“ erforderlich (Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte, - jeweils im Maßstab 1:100, sowie Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan). Diese Aufteilungspläne müssen sich auf den Zustand des Gebäudes beziehen, wie er **nach Durchführung der Umbaumaßnahmen** bzw. Baumaßnahmen bestehen wird. Der darin enthaltene Zustand sollte **baurechtlich genehmigt sein oder keiner Baugenehmigung bedürfen**, da die Behörde bei der Bescheinigung der Abgeschlossenheit auch prüft, ob die Baugenehmigungsbehörde einzuschalten ist.

In diesen Aufteilungsplänen sind **durch Zahlen** alle Räume, die zu einer Sondereigentums-einheit zusammengefasst sind, **mit derselben Ziffer** zu bezeichnen (z. B. alle Räume einer Wohnung und der zugeordnete Kellerraum). Diejenigen Räume, die Gemeinschaftseigentum sind (Flur im Keller, Treppenhaus etc.) bleiben ohne Nummer.

Sofern sich auf dem Grundstück Garagen oder Tiefgaragenstellplätze befinden, ist es ratsam, diese ebenfalls als selbständige Teileigentumseinheiten zu bilden, d. h. jeweils mit einer fortlaufenden weiteren Nummer im Kreis zu versehen. Auf diese Weise ist es möglich, sie getrennt zu verkaufen, auch an Erwerber, die nicht bereits eine Wohnung oder eine Gewerbeeinheit in derselben Eigentumsanlage innehaben oder miterwerben. Soweit es sich um Mehrfachstellplätze (z. B. Duplex- oder Vierfachparker) handelt, erhält die gesamte Doppel- bzw. Vierfachparkereinheit eine Nummer; die einzelnen Paletten können dennoch selbständig verkauft werden.

**Oberirdische Stellplätze** auf dem Grundstück oder Car-Ports können jedoch - anders als Garagen und Tiefgaragenstellplätze - **nicht als selbständige Teileigentumseinheiten** gebildet werden. Insoweit können nur **Sondernutzungsrechte** (hierzu nachstehend **III. 4**) geschaffen und einzelnen Eigentumseinheiten in der WEG-Anlage zugeordnet werden. Am wenigsten Probleme bereitet es, wenn die Sondernutzungsrechte bereits bei Begründung des Wohnungseigentums einer konkreten Eigentumseinheit zugeteilt werden können; in diesem Fall werden sie bezeichnet mit „SNR zu Whg 3“ bzw. „SNR zu Teileigentum 3“. Ist eine solche sofortige Zuordnung nicht möglich, können die Sondernutzungsrechte auch „aufschiebend bedingt“ bestellt werden; in diesem Fall entstehen sie erst mit der Zuordnungserklärung im einzelnen Kaufvertrag (**III. 4 am Ende**). Erfolgt eine solche Zuordnung nicht, können nachträglich Sondernutzungsrechte nicht mehr einseitig gebildet werden.

Aus diesem Grund gehen teilende Eigentümer **bei großen Anlagen** zunehmend dazu über, eine sogenannte „Parkeinheit“ zu bilden, z. B. einen Tiefgaragenstellplatz oder einen Keller- raum, die selbständiges Teileigentum bilden und denen alle Sondernutzungsrechte zunächst zugeordnet werden. Beim jeweiligen Verkauf kann dann das vom Erwerber gewünschte Son- dernutzungsrecht von dieser „Parkeinheit“ abgetrennt und seiner erworbenen Sondereigen- tumseinheit auch im Grundbuch zugeordnet werden.

Vorstehendes gilt entsprechend für andere Sondernutzungsrechte auf dem Grundstück, etwa für Gartenflächen, die zur ausschließlichen Nutzung bestimmter Eigentümer stehen sollen.

Ferner ist für eine Aufteilung die **Liste der Miteigentumsanteile** (regelmäßig in 100tel oder 1000tel ausgedrückt) notwendig. Die Größe der einzelnen Miteigentumsanteile ist frei be- stimmbar. Allerdings sollte beachtet werden, dass mangels abweichender Regelung **die Nut- zen und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach dem Verhältnis der Mitei- gentumsanteile richten**. Zu bedenken ist ferner, dass sich das öffentliche Abgaberecht zwingend, d.h. unabhängig von der Regelung in der Teilungsurkunde, bei der Berechnung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz nach den Miteigentumsanteilen richtet. Bei der Festsetzung der Tausendstel-Miteigentumsanteile orientiert man sich am zweckmäßigsten nach dem Verhältnis der Wohnflächen, wobei Keller- räume außer Betracht bleiben. In den Dachgeschossebenen sind Dachschrägen zwischen 1 m und 2 m lichter Höhe lediglich zur Hälfte anzusetzen. Balkone werden üblicherweise zu einem Drittel berücksichtigt, Terrassenflächen bleiben außer Betracht.

Diese Pläne bedürfen der sogenannten „**Abgeschlossenheitsbescheinigung**“ durch das Bauaufsichtsamt. Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass diese Abgeschlossenheitsbe- scheinigung bereits vor der Beurkundung der Teilungserklärung vorliegt, allerdings ist dies **ratsam**, da sonst bei Beanstandungen oder Auflagen des Bauamtes ein Nachtrag zur Teil- ungserklärung mit neuen Plänen gefertigt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Ab- geschlossenheitsbescheinigung prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die gebildeten Einheiten räumlich abgeschlossen sind, insbesondere über eigene Küche und Toilette verfügen.

Im Regelfall verlangen die Bauordnungsämter die Grundrisszeichnungen und Gebäude- schnitte im Maßstab 1:100; Gebäudeansichten können in Form von Zeichnungen oder gege- benenfalls auch als Fotos eingereicht werden. Einzureichen ist ferner ein Lageplan auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte und häufig auch eine Berechnung der Wohnflächen des Sondereigentums, sofern diese Angaben nicht in den Grundrissplänen enthalten sind. Der An- trag selbst ist in der Regel formlos zu stellen und muss zusätzlich Angaben über die Person des Antragstellers, des Eigentümers, die Bezeichnung des Flurstückes und der Flur sowie Informationen über den Standort und die Zahl der Wohneinheiten umfassen.

Ein Exemplar der gesamten Planunterlagen verbleibt beim Bauordnungsamt. Ein weiterer Ge- samtplansatz wird benötigt für das Grundbuchamt, ein dritter für das in der Urkundensamm- lung des Notars verbleibende Original der Teilungserklärung. Etwaige weitere Originalexemp- lare der mit Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Pläne sind für den teilenden Ei-

gentümer bestimmt. In der Regel müssen daher vier komplette Plansätze beim Bauordnungsamt abgegeben werden; von den zurückerlangten, gestempelten und mit dem Aktenzeichen und dem Siegel des Bauamtes versehenen drei Plansätzen sind zwei an den Notar weiterzuleiten. Diesem ist auch das Original (samt Dienstsiegel der kreisfreien Stadt bzw. des Landratsamtes) der Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichen, da diese dem Grundbuchamt vorgelegt werden muss. Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch, wobei jedoch dem Grundbuchamt ein eigener, zusätzlicher Prüfungsspielraum zur Verfügung steht.

Die Beurkundung der Teilungserklärung ist Voraussetzung für den späteren Verkauf von Wohnungen, insbesondere im Bauträgermodell. Falls ein solcher „Verkauf vom Reißbrett“ geplant ist, empfiehlt es sich, auch die Baubeschreibung mit zum Bestandteil der Teilungserklärung zu machen, da in diesem Fall zusätzliche Notarkosten nicht anfallen (die Beurkundung der Baubeschreibung ist gegenstandsgleich mit der Beurkundung der Teilungserklärung). Es entsteht dann eine sogenannte Grundlagenurkunde, die dem Käufer bereits vor der Kaufvertragsbeurkundung in beglaubigter Abschrift zur Lektüre auszuhändigen ist, da im Kaufvertrag hierauf verwiesen wird. Der Inhalt der Grundlagenurkunde wird damit zum Bestandteil der vertraglichen Verpflichtungen.

Sofern die Teilungserklärung bereits im Grundbuch vollzogen ist, werden die Erklärung über die Aufteilung in Miteigentumsanteile selbst sowie die Gemeinschaftsordnung zum „dinglichen Inhalt“ des Grundbuchs, gelten also „automatisch“ für und gegen jeden künftigen Eigentümer, auch wenn sie ihm nicht eigens zur Kenntnis gebracht werden. Soweit in der Grundlagenurkunde jedoch zusätzliche Erklärungen enthalten sind, die nicht Bestandteil der Gemeinschaftsordnung sind (z. B. die Baubeschreibung, etwaige Vollmachten etc.), muss jedoch auch bei Verträgen nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch eine förmliche Verweisung erfolgen. Gemäß § 13a BeurkG soll diese nur stattfinden, wenn der Erwerber vorher eine beglaubigte Abschrift der Grundlagenurkunde erhalten hat, auf deren Verlesung und Beifügung verzichtet und bestätigt, diese zu kennen.

Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden vom Notar beim Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht. Sofern besondere behördliche Genehmigungen hierfür erforderlich sind (wie z. B. im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsgebiet, ferner in Gebieten, in denen die Gemeinde durch Satzung das Erfordernis einer Genehmigung wegen fremdenverkehrsrechtlicher Relevanz angeordnet hat), wird auch diese vom Notar für Sie eingeholt. Mit Vollzug im Grundbuch wird das bisherige, für das Grundstück selbst angelegte Grundbuchblatt geschlossen und an dessen Stelle neue Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter, für jede Einheit je einzeln, angelegt. Auf diesen Grundbuchblättern sind jeweils im Bestandsverzeichnis der Miteigentumsanteil, das betreffende Grundstück samt Größe sowie die ziffernmäßige Bezeichnung des Raumeigentums („Räume, die im Plan mit Nr. 1 bezeichnet sind“) angegeben, ferner werden die Daten und Urkundsnummern der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung samt etwaiger Nachträge zitiert. Diese Urkunden samt Plänen werden auf ewige Zeiten im Grundbucharchiv verwahrt, so dass



jeder interessierte Sondereigentümer oder Gläubiger an einem Sondereigentum zur Klärung der Rechtsverhältnisse Einsicht nehmen kann.

In Abteilung II und III jedes Sondereigentums werden zunächst die Eintragungen wiederholt, die das Grundstück insgesamt betreffen, da ja mit jedem Sondereigentum zwingend ein Miteigentumsanteil an diesem Grundstück verbunden sein muss (Beispiel: Ver- und Entsorgungsrechte bezüglich Leitungstrassen, die das WEG-Grundstück queren). Ferner werden dort alle Belastungen vermerkt, die das jeweilige Sondereigentum ausschließlich betreffen. (Beispiel: Räumt der Eigentümer der Wohnung 2 seinen Eltern hieran ein Wohnungsrecht auf Lebenszeit ein, wird dieses im Grundbuch der Einheit 2 vermerkt.) Gleiches gilt bei Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs. (Beispiel: War bereits am ungeteilten Grundstück eine Grundschuld eingetragen, die im Zug der Aufteilung nicht gelöscht wurde, wird diese als sogenannte „Gesamtbelastung“ an allen Einheiten eingetragen bleiben. Ferner werden an der jeweiligen Sondereigentumseinheit Grundschulden oder Hypotheken eingetragen, die der jeweilige Sondereigentümer zu seiner Finanzierung bewilligt hat.

### III.

#### Die Gemeinschaftsordnung

Es ist nicht zwingend notwendig, dass eine Teilungserklärungsurkunde außer der bloßen Bildung der Miteigentumsanteile und Verknüpfung mit Raumeigentum sowie den Aufteilungsplänen weitere Textbestandteile enthält. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt nämlich in zahlreichen Paragraphen das sogenannte „Gemeinschaftsverhältnis“, also die Rechtsbeziehungen der **Sondereigentümer untereinander**. Häufig passt jedoch die gesetzlich vorgesehene Lösung nicht auf den jeweiligen Einzelfall. Häufig werden deshalb auch Bestimmungen zur sogenannten „**Gemeinschaftsordnung**“ getroffen, welche die gesetzlichen Vorschriften modifizieren oder abändern, soweit diese überhaupt abänderbar (dispositiv) sind. Die wichtigsten Regelungsthemen und möglichen Regelungsinhalte sollen nachstehend vorgestellt werden:

#### 1. Zulässige Benutzung

Von besonderer Relevanz für das friedliche Miteinander in einer Eigentümergemeinschaft und zugleich wertbildender Umstand ist die **Definition der gestatteten Nutzung** der Sondereigentumseinheiten: Dürfen diese nur Wohnzwecken dienen, oder ist auch eine Praxis bzw. Kanzlei dort möglich? Schadet ein häusliches Büro mit oder ohne Kundenfrequenz? Besonders relevant wird die Beschreibung bei Teileigentumseinheiten, die ihrer Natur nach nicht zu Wohnzwecken dienen: Kann jede Art von Gewerbe ausgeübt werden? Oder ist gastronomische Nutzung bzw. produzierendes Gewerbe oder lärmintensive handwerkliche Tätigkeit untersagt?

Die Festlegungen in der Gemeinschaftsordnung bewegen sich regelmäßig im Spannungsfeld zwischen der Ausgrenzung störender Tätigkeiten – einerseits – und der Ermöglichung einer flexiblen Umnutzung im Hinblick auf künftige Veränderungen der Marktlage – andererseits.

## 2. Lastentragung

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums werden nach dem Gesetz im Zweifel **nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen**. Sofern eine zentrale Heiz- und/oder Warmwasserversorgung im Haus installiert ist, schreibt die **Heizkostenverordnung** eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten zumindest für 30 % des gesamten Aufwands vor; regelmäßig wird dieser Anteil in der Gemeinschaftsordnung erhöht. Denkbar ist aber auch, den allgemeinen Schlüssel zu ändern und an dessen Stelle beispielsweise das Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Nutzflächen zu setzen. (Damit können flexibel Fälle erfasst werden, in denen sich Wohnungen dadurch vergrößern, dass beispielsweise Hobbyräume zu Wohnräumen umgebaut oder Dachgeschosse ausgebaut werden.)

## 3. Unterabrechnungseinheiten

Im Interesse einer gerechten Verteilung der Lasten und Berechtigungen legen Wohnungseigentümer zunehmend Wert darauf, **nicht zur Finanzierung von Aufwendungen beitragen zu müssen, die ihnen fernliegende und von ihnen nicht genutzte Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen**. So werden z. B. häufig bei Objekten mit mehreren Treppenhäusern die Kosten des Treppenhauses nur auf die jeweils dadurch erschlossenen Wohnungen umgelegt, die Liftkosten nicht auf die Erdgeschosswohnungen (es sei denn, der Lift wird in nennenswertem Umfang auch für den Transport von der Tiefgarage ins Erdgeschoss benutzt) oder die Kosten der Tiefgarage werden nur unter den Stellplatz-Teileigentümern verteilt. Solche Unterabrechnungseinheiten sind allerdings für den WEG-Verwalter mit erhöhtem Abrechnungsaufwand verbunden. In vielen Fällen werden entsprechend der Lastentragung auch „Untereigentümergeinschaften“ gebildet, die Beschlüsse über die ihrer Lastentragung unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer vornehmen (sogenannte „*gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte*“). Es können also die an einem Treppenhaus anliegenden Eigentümer beschließen, dieses neu zu streichen, während die Anlieger des Nachbartreppenhauses sich diese Kosten lieber sparen und mit den vorhandenen Gebrauchsspuren leben.

## 4. Sondernutzungsrechte

Von **ganz zentraler Bedeutung** ist die Festlegung von Nutzungsregelungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums gemäß § 15 WEG. So können beispielsweise Gartenflächen, Stellplatzflächen, das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone oder andere Bereiche des Gemeinschaftseigentums (Dachbodenabteile etc.) einzelnen Sondereigentumseinheiten zur **ausschließlichen Nutzung (und dann regelmäßig auch Lastentragung)** zugewiesen werden. Man spricht in diesem Zusammenhang von sogenannten „*Sondernutzungsrechten*“. Diese werden durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung im Grundbuch zum Bestandteil des Grundbuchinhalts mit der Folge, dass bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung die Sondernutzungsrechte **automatisch mitübertragen** werden. Sondernutzungsrechte können nur innerhalb der Eigentümergeinschaft isoliert weiterübertragen werden, aber nicht an außenstehende Dritte. Sie sind oft von ganz erheblichem wirtschaftlichem Gewicht. (Man denke

nur an Terrassen- oder Gartenflächen oder an Sondernutzungsrechte an Teilen der Fassade zur Anbringung von Reklame etc.) Sondernutzungsrechte können auch mehreren Sondereigentumseinheiten gemeinsam (unter Ausschluss der übrigen Sondereigentumseinheiten) zugewiesen sein (z. B. hinsichtlich eines Treppenhauses für die dadurch erschlossenen Wohnungen, hinsichtlich der Tiefgarage für die Eigentümer dort gelegener Stellplätze etc.) Diese bilden dann zur Lastentragung, Verwaltung und Beschlussfassung ihrer gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechtsflächen die oben 3 genannten „Untergemeinschaften“.

Einmal zugewiesene Sondernutzungsrechte können nicht durch Beschluss der Eigentümersammlung wieder entzogen werden. Bei einer isolierten Übertragung des Sondernutzungsrechts an einen anderen Sondereigentümer müssen (wegen der damit möglicherweise verbundenen Wertminderung) die am verlierenden Sondereigentum eingetragenen Gläubiger (z. B. Banken) zustimmen.

Das Instrument der Sondernutzungsrechte ist von entscheidender Bedeutung bei der oben bereits erwähnten Fallgruppe der „*unechten Realteilung*“ unter Anwendung des WEG. Um bei **Reihenhäusern** ein der tatsächlichen Vermessung und Parzellierung möglichst wirtschaftlich und rechtlich gleichkommendes Ergebnis zu erzielen, müssen **an den Gartenflächen und am gesamten Gemeinschaftseigentum im Bereich des einzelnen Reihenhauses** (Fassade, Dach, Außenfenster etc.) **Sondernutzungsrechte** für dieses jeweilige Sondereigentum gebildet werden. Damit wird erreicht, dass die Gemeinschaft im eigentlichen Sinn tatsächlich nur noch für solche Bereiche zuständig ist, die auch wirklich der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen, also beispielsweise die Zufahrtswege, die Mülltonnenstandplätze etc.

Besonderheiten entstehen, wenn im **Zug der Errichtung neuer Anlagen** noch nicht feststeht, welche Sondernutzungsflächen gebildet und welcher Einheit zugewiesen werden (z. B. die Zahl der Außenstellplätze von der Nachfrage der Käufer abhängt und jeder Käufer sich einen oder mehrere ihm geeignet erscheinende Stellplätze aussuchen können soll). **Um zu vermeiden, dass bei späterer Zuweisung eines Sondernutzungsrechts alle anderen Sondereigentümer mitwirken und zustimmen müssen** (da ja deren Anteil am Gemeinschaftseigentum dadurch wirtschaftlich geschmälert wird), kann der teilende Eigentümer bereits bei der Begründung an von ihm ausgewiesenen Vorbehaltsflächen alle anderen Sondereigentümer von der Nutzung ausschließen (negative Komponente des Sondernutzungsrechts), sich aber die positive Zuweisung noch vorbehalten. In diesem Fall ist für den Vollzug dieser positiven Zuordnungen (die regelmäßig im Rahmen der Erst-Kaufverträge stattfinden) weder die Zustimmung der bisherigen anderen Käufer noch deren Finanzierungsgläubiger erforderlich, da die anderen Einheiten und die daran eingetragenen Kreditinstitute ja von vornherein von der Mitbenutzung der Vorbehaltsfläche ausgeschlossen waren.

## 5. Eigentümersammlung

§§ 23 ff. WEG regeln Ablauf und Formalitäten der jährlich mindestens einmal durchzuführenden Wohnungseigentümersammlung. Hinsichtlich der Stimmkraft der Eigentümer sieht § 25 Abs. 2 WEG vor, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat (unabhängig also von der Größe seiner Einheit und der Zahl der Einheiten, die er im Objekt hat). Dies ist wenig

praktikabel, so dass in **aller Regel derselben Schlüssel, wie er für die Lastentragung maßgeblich war (Miteigentumsanteil oder Wohnflächen etc.) vereinbart wird**. Bei etwa gleich großen Einheiten bietet es sich an, zur Erleichterung der Mehrheitsermittlung **eine Stimme pro Sondereigentumseinheit** vorzusehen. Darüber hinaus finden sich in Gemeinschaftsordnungen häufig Regelungen über eine etwaige **Mindestanwesenheitsquote** (Quorum) als Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit, Regelungen zur Entsendung von Vertretern in die Eigentümerversammlung, zu etwa vom Gesetz abweichenden Mehrheitserfordernissen oder zu Vetorechten einzelner Eigentümer in bestimmten Fragen.

## 6. Veräußerung von Sondereigentum

Gemäß § 12 WEG kann vereinbart werden, dass zur Veräußerung eines Sondereigentums die **Zustimmung der anderen Sondereigentümer oder des WEG-Verwalters erforderlich** ist. Diese muss dann (da sie Bedingung ist für die Wirksamkeit des Weiterveräußerungsvertrags) zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt **in notariell beglaubigter Form** erteilt werden. Es entstehen also zusätzliche Notarkosten und häufig auch Bearbeitungsgebühren des WEG-Verwalters. Ferner muss die Verwaltereigenschaft bei Wechsel des Verwalters regelmäßig durch ein Protokoll samt Beglaubigung der Unterschriften des Versammlungsvorsitzenden, eines Wohnungseigentümers und ggf. des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats nachgewiesen werden. Die Zustimmung kann aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschrift ohnehin nur aus wichtigem Grund verweigert werden, der in einer befürchteten Schädigung der Eigentümergemeinschaft liegen muss (z. B. wenn ersichtlich ist, dass ein Käufer die Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung nicht wird erfüllen können etc.)

Ein Zustimmungsvorbehalt wird sich allenfalls empfehlen bei sehr kleinen Einheiten, in denen frühzeitige gegenseitige Information über Veräußerungen erwünscht ist, oder aber bei Anlagen mit besondere Zweckbindung, bei denen der WEG-Verwalter prüfen soll, ob der Erwerber diesen Anforderungen genügt und die entsprechenden Rahmenverträge übernommen hat (Beispiel: Ärztehaus mit überwiegend operativer Nutzung zur Auslastung eines zentralen OP-Traktes im Gemeinschaftseigentum).

Erweist sich ein angeordneter Vorbehalt der Veräußerungszustimmung durch den WEG-Verwalter als entbehrlich, kann er nunmehr durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung wieder abgeschafft werden.

## 7. Verwaltung

Die vielfachen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum (Aufstellung des Wirtschaftsplans, Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder und Rücklagen, ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Reinigung und Versicherung, Durchsetzung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft bezüglich des Gemeinschaftseigentums etc.) erfordern regelmäßig einen **WEG-Verwalter**. Natürlich können die Eigentümer diese Verwaltung auch in ihre eigene Hand nehmen und beispielsweise turnusmäßig jedes Jahr wechseln; sofern es jedoch zu Missständen kommt, muss notfalls ein professioneller Verwalter durch den Richter bestellt werden (§ 26 Abs. 3 WEG).

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Lasten- und Kostenbeiträge entgegenzunehmen, also das regelmäßig monatlich erhobene **Hausgeld** einzuziehen. Hierbei handelt es sich um eine Vorauszahlung auf die voraussichtlich das jeweilige Sondereigentum betreffenden anteiligen Gemeinschaftslasten aus dem Wirtschaftsplan, über die nach Feststellung des Abschlusses abzurechnen ist. Bei großen Sondereigentumsgemeinschaften wird es sich empfehlen, zur Unterstützung und zugleich Kontrolle des Verwalters einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG zu wählen.

WEG-Verwalter kann nur eine natürliche oder juristische Person (also beispielsweise keine Personenmehrheit in Gesellschaft des bürgerlichen Rechts) sein. Die ihm im einzelnen obliegenden Rechte und Pflichten regelt üblicherweise ein **Verwaltervertrag**, der zugleich seine Vollmacht im Außenverhältnis enthält und umgrenzt. Darin ist auch die Verwaltergebühr (die regelmäßig monatlich erhoben wird und typischerweise für jede Einheit gleich hoch ist) geregelt. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit; die erste Bestellung **darf auf höchstens drei**, jede künftige Bestellung auf jeweils **höchstens fünf** Jahre vorgenommen werden. Die vorzeitige Abberufung eines Verwalters kann auf das Vorliegen wichtiger Gründe beschränkt werden. Die Verlängerung des Verwaltungsmandats kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit beschlossen werden.

## 8. Weitere Regelungen

Je nach der konkreten Gestaltungsaufgabe enthalten notariell beurkundete Gemeinschaftsordnungen oft weitere, den Beteiligten am Herzen liegende Festlegungen. So können z. B. die erforderlichen **Versicherungen** für das Gemeinschafts- und Sondereigentum bestimmt werden, eine **Hausordnung** aufgestellt werden, Regelungen zur **Instandhaltungsrücklage** (deren Bildung sonst im Rahmen der geschuldeten ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans beschlossen wird), Sonderbestimmungen zur **Entziehung des Wohnungseigentums** getroffen werden etc..

## IV.

### Der „Verband der Wohnungseigentümer“

Die Wohnungseigentümergeinschaft, also die Gesamtheit der jeweiligen Eigentümer in einer WEG-Anlage ist, anders als dies früher gesehen wurde, insoweit **rechtsfähig**, als sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Das Rechtsinstitut „Wohnungseigentum“ setzt sich also jedenfalls seit 01.07.2007 zusammen aus **drei Bestandteilen**:

- dem **Miteigentum** an den dinglichen Grundlagen
- dem **Sondereigentum** („Raumeigentum“)

- und dem **Anteil am Verbandseigentum** in der jeweiligen Zusammensetzung der Eigentümer.

Der WEG-Verwalter ist nunmehr „**Diener zweier Herren**“, und vertritt auch im Außenverhältnis in **zweierlei Funktion**: zum einen ist er (aktiver und passiver) **Vertreter der Gemeinschaft der Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum** (geregelt in § 27 Abs. 2 WEG), zum anderen **Vertreter des Verbands** (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG). Die gesetzlich zugewiesenen Aufgaben können erweitert, jedoch nicht eingeschränkt werden. Anders als etwa bei Kapitalgesellschaften ist dabei die Vertretungsmacht des Verwalters für den Verband nicht im Außenverhältnis unbeschränkt, sondern auf die in § 27 Abs. 3 Satz 1 WEG genannten Maßnahmen limitiert und besteht darüber hinaus (etwa beim Erwerb von Immobilieneigentum für diesen Verband, z.B. einer Hausmeisterwohnung) nur, wenn ihm entweder bereits in der Gemeinschaftsordnung umfassende Vertretungsmacht eingeräumt wurde („Der Verwalter hat über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus umfassende und unbeschränkte Vertretungsmacht für den Verband der Wohnungseigentümer“), oder wenn – dies ist die Regel – er hierzu „durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit Mehrheit ermächtigt ist“ (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG).

Verbandsvermögen bilden nunmehr insbesondere

- **Verwaltungsvermögen** (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 WEG.), also das Wohngeldkonto, Mülltonnen, Heizöl im Gemeinschaftstank etc.
- „**Sozial-“Ansprüche** auf Hausgeldzahlung und Beiträge für die Instandhaltungsrücklage; auch bei der Eintragung von **Zwangssicherungshypotheken**.
- Anspruch auf Entziehung des Wohnungseigentums
- Rechte und Pflichten aus **Verträgen**, die der Verband abschließt (Heizöl, Gas, Rasenmäher, Beauftragung eines Handwerkers, Einstellung eines Hausmeisters etc.)
- Sowie solche „Gewährleistungsansprüche“, deren Geltendmachung **nur** gemeinschaftlich möglich ist (obwohl Anspruchsinhaber die einzelnen Wohnungseigentümer sind), also gerichtet auf Minderung oder kleinen Schadensersatz (= Schadensersatz in Höhe der Mängelbeseitigungskosten) bei Sachmängeln des Gemeinschaftseigentums
- Zum Verbandsvermögen kann auch **Immobilieneigentum** zählen, etwa an einer „Hausmeisterwohnung“, die als Sondereigentum „dem Verband“, also der Wohnungseigentümergeinschaft in ihrer jeweiligen Zusammensetzung gehören kann (so dass am Erwerb nicht mehr alle Miteigentümer notariell mitwirken müssten). Mittelbar hält damit der Verband „eigene Anteile“ an sich selbst.

Die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft, die auch prozessfähig ist, tritt im **Rechtsverkehr** auf unter Angabe der Postanschrift oder Flurstücksbezeichnung des betroffenen Grundstücks, z.B. als „Wohnungseigentümergeinschaft Am Hellenteich, 59929 Brilon“.

Für Schulden des Verbandes haften gem. § 10 Abs. 8 WEG alle Wohnungseigentümer jeweils quotale in Höhe ihres Miteigentumsanteils auch im Außenverhältnis.

## V. Änderungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Mag auch die konkrete Formulierung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung versuchen, die wichtigsten Fälle möglicher **künftiger Veränderungen der Verhältnisse** zu berücksichtigen (etwa hinsichtlich der Umschreibung des Kreises zulässiger Nutzungen in den Einheiten etc.), ergeben sich während des Bestehens einer Eigentümergemeinschaft mit wechselnder Zusammensetzung immer wieder Anlässe zu baulichen Veränderungen, Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung.

**Bauliche Veränderungen**, die lediglich das **Sondereigentum eines Beteiligten** berühren, kann dieser **ohne Zustimmung** und Mitwirkung der anderen Eigentümer vornehmen. Denkbar ist weiterhin, dass eine Baumaßnahme ausschließlich zwei Sondereigentümer gemeinsam betrifft, so dass diese die bauliche Veränderung einvernehmlich beschließen und durchführen können, etwa dann, wenn eine nichttragende Zwischenwand zwischen zwei Einheiten, die im gemeinschaftlichen Mit-Sondereigentum der jeweils angrenzenden Eigentümer steht, verändert werden soll.

In **sehr vielen Fällen** betreffen Baumaßnahmen jedoch (zumindest mittelbar) das gemeinschaftliche Eigentum, z.B. Teile der Fassade oder tragende Wände etc.. Soweit es sich bei den Baumaßnahmen um **bloße Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** handelt, können die Eigentümer hierüber **durch Mehrheitsbeschluss** entscheiden oder deren Durchführung erfolgt unmittelbar durch den WEG-Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung (§§ 21 Abs. 3, 4 WEG). **Alle darüber hinausgehenden baulichen Veränderungen, die (auch) das Gemeinschaftseigentums betreffen, bedürfen jedoch einer einstimmigen Vereinbarung aller Sondereigentümer** mit Ausnahme derer, deren Rechte hierdurch nur absolut geringfügig betroffen sind (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG).

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zur nur geringfügigen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer ist dabei sehr streng. Gehören z. B. einem Eigentümer die zwei Wohnungen am Ende eines Flurs und möchte er einen Teil dieses Etagenflurs „abtrennen“ und in das Sondereigentum einer Wohnung überführen, sind alle anderen Eigentümer **im Rechtssinn** hiervon betroffen, auch wenn sie dieses „tote Ende“ des Flurs **praktisch nicht benutzen**. Ihnen gehen juristisch gesehen aber Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsflächen verloren. Auch umgekehrt müssen alle Sondereigentümer (**und deren Gläubiger!**) zustimmen, **wenn Teile des Sondereigentums in Gemeinschaftseigentum** überführt werden, da mit jedem Zuwachs an Fläche auch ein Zuwachs an Verpflichtungen verbunden ist und das deutsche Recht von dem Grundsatz ausgeht, dass man gegen seinen Willen nicht einmal etwas „Geschenktes“ annehmen muss.

Aus diesen Gründen bedarf es bei baulichen Veränderungen **regelmäßig einer einstimmigen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer**. Eine solche Vereinbarung aller Wohnungseigen-



tümer wirkt aber auch nur zwischen den an der Vereinbarung beteiligten Wohnungseigentümern. Für eine Erstreckung der **Wirksamkeit auch für und gegen etwaige Rechtsnachfolger (z.B. Käufer einer Eigentumswohnung)** müssen die Änderungen zwingend im Grundbuch eingetragen werden.

Wenn also z. B. zusätzliches Raumeigentum eines Sondereigentümers geschaffen wird oder die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum **sich ändert**, muss diese Änderung im Grundbuch vermerkt werden. In der Praxis geschieht dies **durch Bezugnahme in allen Sondereigentumsblättern auf den Nachtrag zur Teilungserklärung** und durch **Vorlage einer neuen amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung**.

Für den Vollzug im Grundbuch ist zudem die Zustimmung derjenigen Grundbuchgläubiger (z. B. Kreditinstitute bei Grundschulden einzelner Wohnungseigentümer) **notwendig**, die an den betroffenen Sondereigentumseinheiten eingetragen sind. Sofern sich die bauliche Veränderung ausschließlich im Bereich zwischen Sondereigentümern vollzieht, sind nur deren Gläubigerzustimmungen notwendig. Soweit beispielsweise **Teile des Gemeinschaftseigentums** in Sondereigentum umgewandelt werden, bedarf es der Zustimmung der Gläubiger an allen Grundbuchblättern. Diese muss in **notariell beglaubigter Form** (§ 29 GBO) erteilt werden, was sich bei einer großen Eigentümergemeinschaft mit vielen unterschiedlichen Finanzierungsgläubigern durchaus zu erheblichen Kostenpositionen summieren kann (insbesondere unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgebühren, die von den Gläubigern häufig zusätzlich noch verlangt werden).

Soweit für eine bauliche Änderung oder Änderung der Zuordnung von Gemeinschafts- und Sondereigentum die Zustimmung aller Eigentümer durch Vereinbarung erforderlich sind, kann deren Verweigerung durch **nur einen Eigentümer das gesamte Vorhaben zum Scheitern bringen**.

Häufig lassen sich daher die Initiatoren einer Teilungserklärung, z. B. der Bauträger bei der Errichtung eines Neubauobjekts im Geschosswohnungsbau, in den Erstveräußerungsverträgen **Vollmachten** erteilen **zur Vornahme der vorgenannten Änderungen der Teilungserklärung**.

Dem Grundbuchamt gegenüber sind solche Vollmachten im Außenverhältnis regelmäßig unbeschränkt, allenfalls der Zeit nach befristet auf beispielsweise zwei Jahre nach Eigentumsumschreibung. Im Innenverhältnis ist jedoch regelmäßig **Voraussetzung für die Ausübung solcher Vollmachten, dass dadurch in das Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des betreffenden Käufers selbst räumlich nicht eingegriffen wird**. Auch wenn die Zustimmung des betreffenden Eigentümers demnach aufgrund Vollmacht durch den Bevollmächtigten selbst abgegeben werden kann, ist aber **immer noch die Genehmigung dessen Finanzierungsgläubigers (also der finanzierenden Bank) erforderlich**, weil mit der Inhaltsänderung des Sondereigentums (Wechsel der Nutzungsart, Zuwachs oder Abgabe von der Fläche des Gemeinschaftseigentums etc.) zumindest potenziell eine Wertminderung verbunden sein könnte. Auch diese Zustimmung der Gläubiger muss in notariell beglaubigter Form erteilt werden.



Die Notwendigkeit solcher **einstimmigen Vereinbarungen** aller vorhandenen Sondereigentümer lässt solche Änderungen der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg aus Praktikabilitätsgründen regelmäßig nur bei kleinen Eigentümergemeinschaften zu. Die Rechtsprechung hat es deshalb gestattet, **durch Regelungen in der ursprünglichen Gemeinschaftsordnung** anstelle der Einstimmigkeit das Mehrheitserfordernis einzuführen, sofern die möglichen Vereinbarungsgegenstände auf sachlich begründete und begrenzte Fälle eingeschränkt sind. Für den Grundbuchvollzug ist jedoch auch hier die Zustimmung der Grundbuchgläubiger notwendig.

Inwieweit durch **Mehrheitsbeschluss** entschieden werden kann, hängt davon ab, ob entweder im WEG oder aber in der Gemeinschaftsordnung (also durch eine im Wege der Vereinbarung getroffene Öffnungsklausel) für bestimmte Regelungsthemen die Entscheidung durch Beschluss eröffnet ist. Ist dies der Fall und wird hierdurch nicht in unentziehbare Sonderrechte (z. B. Sondernutzungsrechte) eingegriffen, können die Eigentümer durch Beschluss mit Mehrheiten entscheiden und müssen diesen Beschluss **auch nicht in das Grundbuch eintragen**.

Zur Kenntnis der Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander bedarf es also zusätzlich zum Blick ins Grundbuch auch der Durchsicht der Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen. Ein Einblick in die Beschlüsse **sei jedem Käufer einer Eigentumswohnung dringendst empfohlen**. Der Verwalter muss alle Beschlüsse in einem sog. Beschlussbuch festhalten.

„Öffnungsklauseln“ in Gemeinschaftsordnungen, die Änderungen im Beschlussweg ermöglichen, werden in Zukunft gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften, bei denen Einstimmigkeit sonst praktisch nie zu erreichen ist, weite Verbreitung finden. Solchermaßen gefasste Beschlüsse wirken dann wie Vereinbarungen, auch ohne Grundbucheintragung.

Darüber hinaus hat das Gesetz selbst bestimmte Themen der Beschlusskompetenz der Versammlung zugeordnet, mit z.T. unterschiedlichen Mehrheitserfordernissen:

- (1) Gem. § 16 Abs. 3 WEG können durch einfache Mehrheit die **Betriebskosten** des gemeinschaftlichen und/oder des Sondereigentums nach Verbrauch, Verursachung oder einen anderen Schlüssel, der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, verteilt werden.
- (2) Gem. § 16 Abs. 2 WEG könnten **Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen** im Einzelfall mit der doppelten Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile anders als nach dem Miteigentums-Maßstab verteilt werden, sofern dies dem möglichen Gebrauchsumfang der Wohnungseigentümer Rechnung trägt (z.B. so dass z.B. Erdgeschosswohnungen an Liftreparaturen nicht beteiligt sind etc)
- (3) § 21 Abs. 7 WEG schafft eine Beschlusskompetenz für Fragen der **Zahlungsabwicklung** (zwingende Erteilung einer Einziehungsermächtigung etc.) sowie der **Nutzungs- und Verwaltungsgebühren** (z.B. durch Schaffung einer Umzugskostenpauschale).

## VI.

### Veräußerung oder Übertragung von Wohnungseigentum

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z. B. im Weg vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grundsätzlich nach denselben Regeln wie die Übertragung eines Grundstücks ab. Sofern dies jedoch in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters oder der anderen Wohnungseigentümer in grundbuchmäßiger (also notariell beglaubigter) Form, § 12 WEG. Solche Verfügungsbeschränkungen, die bis zu ihrer Erfüllung zur schwebenden Unwirksamkeit des Vertrags führen, sollen wegen ihrer besonderen Eingriffstiefe im Grundbuch ausdrücklich verlautbart werden. Zur Vermeidung übergroßen Formalismus wird im Regelfall die Veräußerung durch den teilenden Eigentümer oder die Übertragung im Familienkreis ausgenommen, ebenso (zur Erhöhung des Beleihungswerts einer Eigentumswohnung) die Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht ein gesetzlich nicht ausschließbarer Anspruch, es sei denn, wichtige Gründe rechtfertigen die Ablehnung des Erwerbers. Wegen der damit verbundenen Kosten und Zeitverzögerung wird eine Veräußerungszustimmung, wie in Abschnitt III. ausgeführt, sinnvollerweise nur in Eigentümergemeinschaften mit besonderer Zweckbindung angezeigt sein, bei denen aus Anlass der Veräußerung auch der Eintritt in sonstige Vertragsbeziehungen wichtig ist (Beispiel: Eintritt in bestimmte Betreiberverträge bei einem Ärztehaus). Muss der Verwalter zustimmen, ist seine Verwaltereigenschaft dem Grundbuchamt durch das Bestellungsprotokoll nachzuweisen, bei dem die Unterschrift des Versammlungsleiters, eines weiteren Eigentümers und gegebenenfalls des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats notariell beglaubigt werden müssen.

**Tipp:** Auch wenn die Zustimmung des Verwalters oder der anderen Sondereigentümer zur Veräußerung nicht erforderlich ist, sollte der Erwerber unverzüglich mit dem Verwalter Kontakt aufnehmen und ihn vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten informieren. Ab diesem Zeitpunkt beginnt im Innenverhältnis zum Veräußerer seine Pflicht zur Tragung des monatlichen Hausgeldes, also der pauschalen Vorab-Umlage auf die Gesamtbeteiligung an den Gemeinschaftskosten.

Insoweit können sich erhöhte Risiken ergeben. Die Gemeinschaftsordnung kann nämlich vorsehen, dass der Erwerber einer Einheit (dies gilt nicht für den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung) für Rückstände des Voreigentümers haftet. Auch wenn er also nach Maßgabe seines Kaufvertrages im Innenverhältnis gegenüber dem Veräußerer erst ab einem bestimmten Stichtag (Besitzübergang) dafür verantwortlich sein soll, kann ihn die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) auf diese Rückstände in Anspruch nehmen und ihn auf den (möglicherweise uneinbringlichen) Regress gegen seinen Veräußerer verweisen.

Es empfiehlt sich für den Käufer, hierzu die Gemeinschaftsordnung zu konsultieren bzw. sich beim Verwalter nach Hausgeldrückständen zu erkundigen, nachdem der Verkäufer dem Käufer hierzu Vollmacht erteilt hat. Von Interesse ist es für den Käufer zudem, beim Verwalter zu erfragen, ob der Verband der Wohnungseigentümer aktuell Schulden hat, für die er gem. § 10

Abs. 8 WEG anteilig nach seinem (künftigen) Miteigentumsanteil haften würde (vgl. oben Abschnitt IV am Ende), übrigens neben dem fünf Jahre lang noch nachhaftenden Verkäufer.

**Auch unabhängig davon sollte sich jeder Erwerber einer Eigentumswohnung vor der Entscheidung über den Kauf die Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung) und die Protokolle der Eigentümerversammlungen aushändigen lassen sowie die letzten Jahresabrechnungen einsehen. Nur dadurch erfährt er, welche Rechte mit seinem Sondereigentum verbunden sind, welche Nutzungen dort möglich sind und welche Pflichten er einget. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen enthalten für ihn wichtige Aufschlüsse über Probleme der Eigentümergemeinschaft (möglicherweise dort anhängige Prozesse oder Gewährleistungsverfahren und sonstige Streitigkeiten sowie für die Zukunft angekündigte Instandhaltungs und Instandsetzungsmaßnahmen).**

Sofern die Gemeinschaftsordnung durch eine „Öffnungsklausel“ ihre Änderung im Beschlussweg erlaubt, muss der Käufer **auch nach solchen Beschlüssen mit Zukunftswirkung** „fahnden“, vor allem durch Einsichtnahme in die seit 01.07.2007 zu führende „Beschlussammlung“ des Verwalters. In aller Regel enthalten Kaufverträge eine pauschale Versicherung des Veräußerers, dass ihm keine Beschlüsse bekannt seien, die nach Besitzübergang zu einer Sonderumlage führen könnten. Allerdings schützt dies den Käufer nicht, wenn sich im nachhinein herausstellt, dass sich der Veräußerer schuldlos geirrt hat. Regelmäßig zu empfehlen ist daher die Rückfrage beim Verwalter, auch zur Höhe der insgesamt vorhandenen Instandhaltungsrücklage, die ja anteilig auf den Erwerber übergeht.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung geht – wenn keine besonderen Vollmachten erteilt werden – unabhängig vom Datum des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten (in der Regel Kaufpreiszahlung) erst dann auf den Erwerber über, wenn dieser Eigentümer wird (also mit Umschreibung im Grundbuch). Es ist fairer, den Erwerber ab dem Datum des Besitzübergangs (ab dem der auch die Lasten trägt) durch Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu berechtigen.

**Tipp:** Auch die Veräußerung von Wohnungseigentum unterliegt der **Grunderwerbssteuer**. Um die Bemessungsgrundlage der Steuer zu mindern, können beim Mitverkauf beweglicher Gegenstände diese Gegenstände im Kaufvertrag wertmäßig einzeln neben dem Gesamtkaufpreis ausgewiesen werden. Der hierauf entfallende Teil des Kaufpreises unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Ebenso kann bei der Veräußerung einer Eigentumswohnung mit der Instandhaltungsrücklage verfahren werden, die der Veräußerer über die Jahre auf einem Sonderkonto der Wohnungseigentümergeinschaft angespart hat. Hier lohnt es sich in jedem Fall, sich vor Abschluss des Kaufvertrages über die Höhe der **Instandhaltungsrücklage** zu erkundigen und diese dann einzeln im Kaufvertrag auszuweisen!

## VII.

### Vermietung von Wohnungseigentum

Falls an einer bereits vermieteten Wohnung nachträglich Sondereigentum begründet wird (also bei der „Aufteilung“ eines Mehrfamilienhauses durch den teilenden Eigentümer) und die Einheit sodann verkauft wird, **steht dem Mieter**, der bereits während der Aufteilung und noch zum Zeitpunkt des Verkaufs Mieter der Wohnung ist, **ein gesetzliches Vorkaufsrecht** zu, das binnen zwei Monaten ab Mitteilung über den wirksam gewordenen Vertrag in schriftlicher Form ausgeübt werden kann. Dieses führt dazu, dass mit dem Mieter ein Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande kommt, wie er mit dem Dritten, der die Wohnung durch Kaufvertrag erworben hat, vereinbart wurde. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts sollte also erst dann erfolgen, wenn die Finanzierung des Erwerbs gesichert ist.

Auch wenn das Vorkaufsrechts nicht ausgeübt wird, ist der Mieter nicht schutzlos. Vielmehr gilt der bisherige Mietvertrag unverändert auch gegen den neuen Erwerber (§ 566 BGB), der Mieter braucht sich also nicht darauf einzulassen, neue Verträge abzuschließen. Außerdem ist für den Mieter, der bereits zur Zeit der Umwandlung Mieter war, der Eigenbedarfskündigungsschutz gem. § 577a BGB um drei bzw. in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung gar bis zu zehn Jahren verlängert. Sofern es sich um „sozialen Wohnungsbau“ handelt, ist er gegen Mieterhöhungen ferner durch die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur gesetzlichen Kostenmiete geschützt, im übrigen gelten die gesetzlichen Kappungsgrenzen (20 % Erhöhung in drei Jahren, maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Die Abrechnung der Nebenkosten mit dem Mieter ist bei Sondereigentum recht einfach: Die vom WEG-Verwalter jährlich zu erteilende Abrechnung über den Anteil an den Gemeinschaftskosten enthält die verbrauchsabhängigen Lasten sowie die umlegungsfähigen sonstigen Kosten. Nicht auf den Mieter umgelegt werden können die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sowie die Verwaltergebühr. Diese bilden jedoch für den Vermieter Werbungskosten (bezüglich der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage allerdings erst in dem Zeitpunkt, in dem die Instandhaltungsrücklage aufgelöst und für Gemeinschaftsmaßnahmen verwendet wird). Zusätzlich auf den Mieter umgelegt werden kann nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung (früher: Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung) ferner die Grundsteuer, welche die Gemeinde unmittelbar beim Eigentümer durch Quartalszahlungen erhebt.

## VIII.

### Abschließende Hinweise

1. Dieses Merkblatt kann nur einige der wichtigsten Punkte schlagwortartig ansprechen. Für zusätzliche rechtliche Erläuterungen stehen der **Notar oder der Rechtsanwalt** zur Verfügung, für bilanzielle und steuerliche Beratung der **Wirtschaftsprüfer, der vereidigte Buchprüfer, der Steuerberater und der Steuerbevollmächtigte**. Auch die Industrie- und Handelskammern und die Berufsverbände geben einschlägige Informationen.

2. Dieses Merkblatt wurde mit größter Sorgfalt erstellt; gleichwohl kann für dessen Inhalt und die Richtigkeit der getroffenen Aussagen keine Gewähr übernommen werden.

Wir bedanken uns für das in unsere Kanzlei gesetzte Vertrauen. Unsere Mitarbeiter und wir stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Ludwig Albracht  
Notar

Alexander Abeler  
Notar