Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Merkblatt zum Wohnungseigentum

Die Eigentumswohnung

Inhalt

Merkblatt zum Wohnungseigentum 1
I. Motive für das Sondereigentum 2
II. Begründung von Sondereigentum 3
III. Gemeinschaftsordnung 8
1. Zulässige Benutzung 8
2. Lastentragung 8
3. Unterabrechnungseinheiten 8
4. Sondernutzungsrechte 9
5. Eigentümerversammlung 10
6. Veräußerung eines Sondereigentums 10
7. Verwaltung 11
8. Weitere Regelungen 11
IV. Der »Verband der Wohnungseigentümer« 11
V. Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung 12
1. Bauliche Veränderungen 13
2. Änderungen der Teilungserklärung 14
3. Änderungen der Gemeinschaftsordnung 15
4. Beschlüsse 16
VI. Verfügungen über Wohnungseigentum 17
VII. Eigentumswohnung und Vermietung 18

Dieses Merkblatt soll einen Überblick bieten über das Recht der Eigentumswohnung, d.h. insbesondere die Gründe für die Schaffung von Sondereigentum (I.), die Wege zur Begründung grundbuchlichen Sondereigentums (II.), die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung (III.), die Rechtsfigur des »Verbandes der Wohnungseigentümer« (IV), Veränderungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft (V.) und Besonderheiten bei der Veräußerung von Sondereigentum (VI.) darstellen und abschließend Besonderheiten im Zusammenhang mit vermieteten Eigentumswohnungen (VII.) behandeln. Dabei wird der juristische Begriff des »Sondereigentums« verwendet, der sowohl das sog. »Wohnungseigentum« (d.h. eine zu Wohnzwecken dienende, abgeschlossene Einheit, landläufig als »Eigentumswohnung« bezeichnet) als auch das sog. »Teileigentum« (eine zu gewerblichen Zwecken dienende, selbstständige Eigentumseinheit) einschließt.

Die persönliche Beratung im Vorfeld der notariellen Gestaltung von Teilungserklärungen, Änderungen einer Teilungserklärung oder der Veräußerung von Sondereigentum kann dadurch naturgemäß nicht ersetzt, wohl aber vorbereitet und erleichtert werden.

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Gesetzliche Grundlage des »Eigentumswohnungsrechts« ist das sog. »Gesetz über das Wohnungseigentum« aus dem Jahr 1951, das zwischenzeitlich häufig, vor allem zum 01.07.2007, und sodann erneut zum 01.12.2020, geändert wurde und im Folgenden kurz als »WEG« zitiert wird.

I. Motive für das Sondereigentum

In den fast 60 Jahren seit Verabschiedung des WEG hat das Sondereigentum einen wahren Siegeszug angetreten. Die Möglichkeit, selbstständig 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, sodass 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 selbstständiges Objekt**, das separat veräußert, belastet oder vererbt werden kann. Damit werden Auseinandersetzungen von Personenmehrheiten erleichtert: 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 »Bruchteilseigentum«) kann dann keiner der beiden – gleich aus welchem Grund – die Versteigerung des 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, konnten sie dafür je selbständig (bei Erwerb bis 2005) die Eigenheimzulage erhalten oder (bei Vermietung) 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. Will z.B. der Sohn des Eigentümers als Anbau an das bereits bestehende Einfamilienhaus eine von ihm künftig genutzte Wohnung errichten, wird der Vater vor Beginn der Baumaßnahme selbständiges Sondereigentum an diesem zu errichtenden Anbau (zunächst auf der Basis der Baupläne) begründen und dieses »Planeigentum« auf den Sohn übertragen. Dadurch ist sichergestellt, dass der Sohn mit Durchführung der Baumaßnahme Eigentümer des Anbaus wird und damit die Voraussetzungen des Eigenheimzulagengesetzes (»Wohnen im eigenen Heim«) erfüllt. Ohne Teilung nach dem WEG würde der Anbau zwingend Bestandteil des Grundstücks und damit Eigentum des Vaters. Durch die Bildung von Sondereigentum kann ferner gewährleistet

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

werden, dass der vom Sohn für die Finanzierung des Anbaus aufzunehmende Kredit nur an seinem Sondereigentum eingetragen wird und damit nur ein Risiko für dieses darstellt.

Das Sondereigentum bietet schließlich reizvolle **Gestaltungs– und Steuerungsmöglichkeiten**, wenn z.B. mehrere Sondereigentumseinheiten einer Familie in einem Anwesen unterschiedlich genutzt werden: 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, bspw. bei Reihenhaussiedlungen: Natürlich wäre es denkbar, durch Realteilung und Vermessung jede einzelne Parzelle als selbstständiges 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 sog. »Sondernutzungsrecht« zugewiesen werden. Plakativ gesprochen, befinden sich mehrere Sondereigentumseinheiten hier nicht übereinander (wie im Geschosswohnungsbau), sondern »nebeneinander« (sog. Fallgruppe der »**unechten Realteilung**«). Seit 01.12.2020 ist es sogar möglich, die umgebenden Gartenflächen (als sog. »Annex-Eigentum«) gem. § 3 Abs. 2 WEG wie echtes Eigentum (und nicht nur als »Sondernutzungsrecht«) zum Bestandteil des Sondereigentums (Raumeigentums) zu erklären; hierfür ist jedoch eine genaue Bemaßung der Außengrenzen (allerdings keine Setzung von Grenzsteinen) erforderlich.

II. 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 sog. »**Gemeinschaftseigentum**«, das allen Sondereigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander gemeinsam gehört. 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 Fallleitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. **Balkone**

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

sind als Auskragung der Fassade nur zum Teil (z.B. hinsichtlich des Oberflächenestrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind (Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, ferner die Wohnungseingangstüren, Terrassen etc.), durch sog. »Sondernutzungsrechte« im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (hierzu nachstehend unter Gliederungspunkt 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) und aus einem Planteil, in dem die mit diesem Miteigentumsanteil verbundenen Räumlichkeiten exakt dargestellt werden (sog. »Aufteilungspläne«).

Gegenstand einer Aufteilung nach dem WEG kann nur ein **einheitliches Grundstück** im Sinne 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 gem. § 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** (gem. § 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 bspw. Ehegatten ein in ihrem je hälftigen Miteigentum stehendes Anwesen gem. § 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: Würden also die beiden Ehegatten des vorstehenden Beispiels die Aufteilung gem. § 3 WEG durch Vertrag vollziehen, würde künftig die eine Wohnung – je nach Festlegung – dem Ehemann, die andere Wohnung ausschließlich der Ehefrau gehören. Dieses Ergebnis ließe sich auch bei der Teilung durch einseitige Erklärung gem. § 8 WEG erreichen, wenn anschließend die Miteigentumsanteile an den geschaffenen Einheiten jeweils miteinander vertauscht würden, sodass auch hier Alleineigentum an den gebildeten Wohnungen entstünde. Die unmittelbare vertragliche Sondereigentumsvereinbarung gem. § 3 WEG erspart jedoch diesen Zwischenschritt und die damit verbundenen Kosten.

Die Teilungserklärung selbst bedarf materiell-rechtlich keiner besonderen **Form**; wenn sie im Wege der vertraglichen Einigung gem. § 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 gem. § 4 Abs. 3 WEG die Verpflichtung zur Bildung des Sondereigentums beurkundet werden; ferner muss häufig auf die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung »verwiesen« werden i.S.d. § 13a BeurkG, was bei einem bloß beglaubigten Text nicht möglich ist. Sofern der Notar (wie in der Praxis stets)

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

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 gem. § 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 Schreibauslagen und Telekommunikationsaufwand sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einem Objektwert von 250.000 € beträgt beispielsweise die Gebühr für die einseitige Teilungserklärung gem. § 8 WEG 535 €, für die vertragliche Einigung das Doppelte, jeweils zuzüglich der oben genannten weiteren Positionen.

Werden – wie in der Regel – 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 Erwerbsurkunden zum Inhalt des jeweiligen Kaufvertrags (»Bauträgervertrag«) wird.

Zur Beurkundung der Teilungserklärung gem. § 8 oder § 3 WEG sind ferner die sog. »**Aufteilungspläne**« erforderlich (Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte, 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 Sondereigentumseinheit 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 selbstständige 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 selbstständig verkauft werden. Seit 01.12.2020 kann sogar jede Einzelpalette einer Mehrfachparkereinheit als getrenntes Sondereigentum (mit eigenem Grundbucheintrag) gebildet werden; die gemeinschaftliche Hubvorrichtung bleibt jedoch von Rechts wegen Gemeinschaftseigentum, an dem die dadurch »transportierten« Paletten-Eigentümer ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht erhalten.

Oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück oder Car-Ports konnten bis 30.11.2020 jedoch – anders als Garagen und Tiefgaragenstellplätze – nicht als selbstständige Teileigentumseinheiten gebildet werden. Insoweit konnten nur Sondernutzungsrechte (hierzu nachstehend unter Gliederungspunkt III. 4.) geschaffen und einzelnen Eigentumseinheiten in der WEG-Anlage zugeordnet werden. Diese Zuordnung der Sondernutzungsrechte konnte entweder bereits bei der Ursprungsteilung oder auch später (etwa als Abbuchung von einer

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Vorratseinheit oder aufgrund vorbehaltenen Rechts des teilenden Eigentümers in mehreren Schritten) erfolgen. Seit 01.12.2020 sind auch solche oberirdischen Stellplatzflächen (und nicht nur geschlossene Garagenkörper) sondereigentumsfähig, so dass sie beliebig gehandelt werden können und nicht nur (wie Sondernutzungsrechte) einem anderen Sondereigentum derselben Anlage zubuchbar sind. Von dieser deutlich flexibleren Möglichkeit sollte in allen neuen Teilungsfällen Gebrauch gemacht werden. Die notwendige behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Aufteilungsplan muss in diesem Fall die Lage des Stellplatzes und die Außenmaße wiedergeben.

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

Ferner ist notwendig die **Miteigentumsanteil-Liste**. Die Größe der Miteigentumsanteile ist frei bestimmbar, allerdings sollte beachtet werden, dass mangels abweichender Regelung die Nutzen und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richten. Zu bedenken ist ferner, dass das öffentliche Abgabenrecht sich zwingend, d.h. unabhängig von der Regelung in der Teilungsurkunde, bei der Berechnung (von z.B. Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz) sich nach den Miteigentumsanteilen richtet. Bei der Festsetzung der Tausendstel-Miteigentumsanteile orientiert man sich am zweckmäßigsten nach dem Verhältnis der Wohnflächen, wobei Kellerräume außer Betracht bleiben, oder nach den Verkehrswerten der Einheiten. 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 sog. »**Abgeschlossenheitsbescheinigung**« durch das Bauaufsichtsamt (wobei Bundesländer nun die Möglichkeit haben, die Bescheinigung auch durch vereidigte Bausachverständige erstellen zu lassen). Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor der Beurkundung der Teilungserklärung vorliegt, allerdings ist dies ratsam, da sonst bei Beanstandungen oder Auflagen des Bauamts ein Nachtrag zur Teilungserklärung mit neuen Plänen gefertigt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung 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 Gebäudeschnitte; Gebäudeansichten können in Form von Zeichnungen oder ggf. 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 Antrag 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. Wenn Gartenflächen als »Annex-Eigentum« oder Stellplatzflächen als selbständiges Sondereigentum gebucht werden sollen, müssen auch die Außenmaße und die Lage innerhalb des Flurstücks genau angegeben sein.

Ein Exemplar der gesamten Planunterlagen verbleibt beim Bauordnungsamt. Ein weiterer Gesamtplansatz wird benötigt für das Grundbuchamt, ein dritter für das in der Urkundensammlung des Notars verbleibende Original der Teilungserklärung. Etwaige weitere Originalexemplare der mit Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Pläne sind für den teilenden Eigentümer 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 Bauamts versehenen drei Plansätzen sind zwei an den Notar weiterzuleiten. Diesem ist auch das Original (samt Dienstsiegel der kreisfreien Stadt bzw. des

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Landratsamts) 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 sog. 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. Gem. § 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, sodass jeder interessierte Sondereigentümer oder Gläubiger an einem Sondereigentum zur Klärung der Rechtsverhältnisse Einsicht nehmen kann.

In **Abteilung II und Abteilung 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 bzgl. 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 Zuge der Aufteilung nicht gelöscht wurde, wird diese als sog. »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.

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

III. 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 Paragrafen das sog. »**Gemeinschaftsverhältnis**«, also die Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer untereinander. Häufig passt jedoch die gesetzlich vorgesehene Lösung nicht auf den jeweiligen Einzelfall. Es ist daher typisch, dass auch Bestimmungen zur sog. »Gemeinschaftsordnung« enthalten sind, welche die gesetzlichen Vorschriften modifizieren oder abändern, soweit sie überhaupt abänderbar (dispositiv) sind. Die wichtigsten Regelungsthemen und möglichen Regelungsinhalte darf ich Ihnen nachstehend vorstellen:

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 50 % 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 bspw. das Verhältnis der beheizten Wohn– bzw. Nutzflächen zu setzen (Damit können flexibel Fälle erfasst werden, in denen sich Wohnungen dadurch vergrößern, dass bspw. 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

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Lastentragung auch »Untereigentümergemeinschaften« gebildet, die Beschlüsse über die ihrer Lastentragung unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer vornehmen (sog. »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 bzgl. des Gemeinschaftseigentums. So können bspw. 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 sog. »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 mit übertragen werden. Sondernutzungsrechte können nur innerhalb der Eigentümergemeinschaft 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 unter Gliederungspunkt III. 3. genannten »Untergemeinschaften«.

Einmal zugewiesene Sondernutzungsrechte können nicht durch Beschluss der Eigentümerversammlung 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 unter Gliederungspunkt I 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 Sinne tatsächlich nur noch für solche Bereiche zuständig ist, die auch wirklich der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen, also bspw. die Zufahrtswege, die Mülltonnenstandplätze etc.

Besonderheiten entstehen, wenn im Zuge der Errichtung neuer Anlagen noch nicht feststeht, welche Sondernutzungsflächen gebildet und welcher Einheit diese 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

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

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.

Wie bereits dargestellt, erlaubt die WEG-Reform vom 01.12.2020, auch oberirdische (nicht eingehauste) Stellplatzflächen als selbständiges Sondereigentum (und nicht nur als Sondernutzungsrecht) zu bilden, wodurch sie auch frei handelbar und selbständig (durch Grundschulden oder Nutzungsrechte) belastbar sind. Ebenso können umgebende Frei-, vor allem Gartenflächen als echtes Eigentum (und nicht nur als Sondernutzungsrecht) einem Sondereigentum zugeschrieben werden (man spricht vom sog. »Annex-Eigentum«), was der »klassischen« Vorstellung eines Marktteilnehmers in Bezug auf z. B. Reihenhäuser eher entspricht als die Sondernutzungsrechte der »unechten Realteilung«. Grenzsteine müssen dafür nicht gesetzt werden, allerdings muss der Aufteilungsplan die genauen Außenmaße und die Positionierung der Flächen wiedergeben.

5. Eigentümerversammlung

§§ 23 ff. WEG regeln Ablauf und Formalitäten der jährlich mindestens einmal durchzuführenden Wohnungseigentümerversammlung. Hinsichtlich der Stimmkraft der Eigentümer sieht § 25 Abs. 2 WEG vor, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme habe (unabhängig also von der Größe seiner Einheit und der Zahl der Einheiten, die er im Objekt hat). Dies ist wenig praktikabel, sodass 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. Reine Online-Versammlungen sind nicht möglich, jedoch kann die Gemeinschaftsordnung (oder ein späterer Beschluss, § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) erlauben, online an einer im übrigen Präsenz-Versammlung teilzunehmen und das Stimmrecht auszuüben; daneben sind Zirkularbeschlüsse im Umlaufverfahren, z. B. per E-Mail, möglich. Eine Mindestteilnehmerzahl ist nicht mehr erforderlich, und für Beschlussfassungen genügt in der Regel die einfache Mehrheit (§ 25 Abs. 1 WEG); Vollmachten in Textform sind möglich (§ 25 Abs. 3 WEG).

6. Veräußerung eines Sondereigentums

Gem. § 12 WEG kann vereinbart werden, dass zur Veräußerung eines Sondereigentums die Zustimmung der anderen Sondereigentümer oder des WEG-Verwalters erforderlich ist; wegen seiner besonderen Bedeutung muss dieser Umstand freilich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs erwähnt sein.

Diese Zustimmung 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 (v.a. 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-Trakts im Gemeinschaftseigentum). Das Erfordernis der Zustimmung zur Veräußerung des einzelnen Sondereigentums kann gem. § 12 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss abgeschafft werden; dann sollte auch das Grundbuch zur Vermeidung eines falschen Eindrucks berichtigt 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 bzgl. des Gemeinschaftseigentums etc.) erfordern regelmäßig einen WEG-Verwalter. Natürlich können die Eigentümer diese Verwaltung auch in ihre eigene Hand nehmen und bspw. turnusmäßig jedes Jahr wechseln.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum Aufträge zu erteilen sowie 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 gem. § 29 WEG zu wählen.

WEG-Verwalter kann nur eine natürliche oder juristische Person (also bspw. 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 Bestellung darf auf jeweils höchstens fünf Jahre (für den ersten Verwalter auf maximal drei Jahre) vorgenommen werden.

Der Verwalter ist nunmehr auch verpflichtet, eine sog. Beschluss-Sammlung anzulegen, die einzusehen sich für jeden Kaufinteressenten (aufgrund entsprechender Erlaubnis des Verkäufers) lohnt.

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 Erhaltungsrücklage (früher: Instandhaltungsrückstellung), Sonderbestimmungen zur Entziehung des Wohnungseigentums getroffen werden etc.

IV. Der »Verband der Wohnungseigentümer«

Die Wohnungseigentümergemeinschaft entsteht als selbständiges Rechtsobjekt (ähnlich einer juristischen Person) bereits mit der Anlegung der WEG-Grundbücher, selbst wenn alle noch in der Hand des teilenden Eigentümers verbleiben (§ 9a WEG); diese

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Wohnungseigentümergemeinschaft wird – im Außenverhältnis grundsätzlich unbeschränkt – durch den WEG-Verwalter, sonst durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich, als »Organ« vertreten. Ob der WEG-Verwalter sich vor der (im Außenverhältnis stets gültigen) Unterschrift in Gemeinschaftsangelegenheiten zuvor beim Verwaltungsbeirat oder in der Versammlung der Wohnungseigentümer »rückversichert« hat, spielt demnach im Außenverhältnis keine Rolle (kann aber natürlich für das Entstehen von Schadensersatzpflichten des WEG-Verwalters relevant sein), allerdings mit einer wichtigen Ausnahme: Für den Abschluss von Grundstückskaufverträgen (z. B. den Erwerb der Hausmeisterwohnung durch den rechtsfähigen Wohnungseigentümerverband) muss dem Notar der ermächtigende Beschluss (als Protokoll) oder aber die bereits in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Ermächtigung vorgelegt werden, vgl. § 9b Abs. 1 Satz 1, letzter Halbs., WEG. Vor dem 01.12.2020 war die Rechtslage insoweit deutlich komplizierter.

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 an der Wohnungseigentümergemeinschaft in der jeweiligen Zusammensetzung der Eigentümer.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist Inhaber des sog. Gemeinschaftsvermögens, bspw. der Erhaltungsrücklagen sowie der Ansprüche auf laufende Hausgeldzahlungen und Nachzahlungen (sog. Abrechnungsspitzen), aber auch oft von Heizölvorräten, Gartengeräten, Werkzeugen, Kehrmaschinen und mitunter sogar von Immobilieneigentum (gemeinschaftliches Schwimmbad, Hausmeisterwohnung, hinzuerworbene Geländestreifen etc.). Für die Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft (z. B. die Darlehensraten aus einem zur Sanierung der Fassade aufgenommenen KfW-Darlehen) haften alle Mitglieder zwangsweise in Höhe ihrer Miteigentumsanteile auch persönlich, § 9a Abs. 4 WEG.

Dies macht deutlich, dass die Ermittlung insb. der gemeinschaftlichen Pflichten, anhand der Beschlussprotokolle und der Beschluss-Sammlung, aber auch durch Befragung des WEG-Verwalters (nach entsprechender Vertraulichkeitsfreigabe seitens des Verkäufers) – es existiert bspw. keine Vertrags-Sammlung – von entscheidender Bedeutung im Vorfeld eines Eigentumswohnungskaufs sind. Die Rechtsordnung behandelt aufgrund des umfassenden, mit übergehenden Pflichtenpakets die Schenkung einer Eigentumswohnung an einen Minderjährigen als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und verlangt sogar seit 01.01.2023 für den schenkweisen (erst recht natürlich für den entgeltlichen) Erwerb einer Eigentumswohnung eine familiengerichtliche Genehmigung, § 1850 Nr. 4 BGB.

V. Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung

Mag auch die konkrete Formulierung 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 (1.), Änderungen der Teilungserklärung (2.) und der Gemeinschaftsordnung (3.). Ferner sollen häufig Beschlüsse der Eigentümerversammlung Änderungen im Verhältnis der Sondereigentümer zueinander herbeiführen (4.).

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

1. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen, die lediglich das Sondereigentum eines Beteiligten berühren, kann dieser ohne Zustimmung und Mitwirkung der anderen Eigentümer ausführen. Voraussetzung ist aber, dass es sich um keine tragenden Wände oder Fassadenteile handelt und auch sonst Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum, die über das beim geordneten Zusammenleben zumutbare Maß (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) hinausgehen, ausgeschlossen sind. Denkbar ist weiterhin, dass eine Baumaßnahme ausschließlich zwei Sondereigentümer gemeinsam betrifft, so dass diese sie 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 das gemeinschaftliche Eigentum und gehen über bloße Erhaltung, also Instandsetzung und Instandhaltung, hinaus. Die Neuregelung zum 01.12.2020 verfolgt insoweit drei Ziele:

a) Beschlussfassungen sind stets mit einfacher Mehrheit möglich, unabhängig davon, ob und wie viele Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden.
b) Die Anfechtbarkeit der Beschlüsse ist gem. § 20 Abs. 4 WEG eingeschränkt (Kriterium ist nur mehr das Verbot grundlegender Umgestaltung sowie der unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers ohne sein Einverständnis)
c) Jeder Wohnungseigentümer kann bauliche Veränderungen durchsetzen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Glasfaseranschluss dienen (§ 20 Abs. 2 WEG).

Soweit Gemeinschaftsordnungen (vor oder nach In-Kraft-Treten der Neuregelung) Sonderrechte eines Sondereigentümers zu baulichen Veränderungen geschaffen haben oder künftig schaffen, bleiben diese unberührt, erfordern also auch weiterhin keinen vorherigen Beschluss vor Durchführung der Maßnahme.

Die Nutzungen und Kosten solcher baulichen Maßnahmen regelt § 21 WEG: Gem. § 21 Abs. 1 WEG hat ein Eigentümer, der die anderen Eigentümer zu einer Maßnahme i.S.d. § 20 Abs. 2 WEG »gezwungen« hat, die durch sein Verlangen ausgelösten Kosten allein zu tragen, ihm gebühren aber auch die Nutzungen ausschließlich. Abweichend davon sind gem. § 21 Abs. 2 WEG die Kosten einer baulichen Veränderung von allen Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen, sofern (1) sich die Kosten in angemessener Zeit (etwa durch Energieeinsparung) amortisieren oder (2) sofern die bauliche Veränderung (a) mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und (b) mit mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, (c) es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit (voraussichtlich) unverhältnismäßigen Kosten verbunden (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG, damit sollte eine Überforderung Einzelner bei Luxusmaßnahmen in gentrifizierungsgefährdeten Siedlungsgebieten vermieden werden).

Für alle verbleibenden Maßnahmen (also alle baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die weder E-Mobilität/Barrierefreiheit etc. betreffen noch sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, und die Maßnahmen, die mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen zwischen 50,01 % und 66,66 % beschlossen wurden bzw. zwar mehr als 66,67 % der abgegebenen Stimmen, aber nicht mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile erhalten haben) gilt gem. § 21 Abs. 3 WEG, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben (dies erfordert also eine genaue Protokollierung des Stimmverhaltens bei der Beschlussfassung!), sie im Verhältnis ihrer Anteile

zu tragen haben, aber auch daraus dann ausschließlich die Nutzungen ziehen können (mit späterer Erweiterungsmöglichkeit für andere Interessierte nach § 21 Abs. 4 WEG).

In zahlreichen Fällen, insbesondere wenn zusätzliches Raumeigentum eines Sondereigentümers geschaffen wird oder die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum sich ändert, bedarf es zur Wirksamkeit auch für und gegen Rechtsnachfolger der **Eintragung im Grundbuch** (durch Bezugnahme in allen Sondereigentumsblättern auf den Nachtrag zur Teilungserklärung) und einer neuen amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung. Für den Vollzug im Grundbuch ist, da es sich um eine Änderung des Inhalts eines dinglichen Rechts handelt, die Zustimmung derjenigen Grundbuchgläubiger (z.B. Kreditinstitute bei Grundschulden) 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 notariellen Mitwirkung aller Sondereigentümer (insoweit reicht also nicht die einfache Beschlussmehrheit!) und 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).

2. Änderungen der Teilungserklärung

Änderungen der Teilungserklärung gehen häufig auch mit baulichen Veränderungen (gem. obigen Gliederungspunkt IV. 1.) einher. Denkbar ist z.B. eine Erhöhung oder Reduzierung der Zahl der Sondereigentumseinheiten durch Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, eine Änderung in der Gewichtung der einzelnen Miteigentumsanteile, um den Maßstab der Lastenverteilung und Stimmgewichtung gerechter zu gestalten (sofern dieser sich nach den Miteigentumsanteilen und nicht bspw. nach den Verhältnissen der tatsächlich geschaffenen, beheizten Flächen richtet), aber auch eine »Umwidmung« von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum oder von Wohnungseigentum in Teileigentum (Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung) oder umgekehrt.

Die Frage nach der Erforderlichkeit einer Mitwirkung der einzelnen Sondereigentümer hieran sowie der an den Sondereigentumseinheiten eingetragenen Belastungsgläubiger richtet sich wiederum nach ihrer möglichen rechtlichen Betroffenheit unter Zugrundelegung der strengen Wertung der Rechtsprechung. Soll also bspw. lediglich eine Veränderung der Zuordnung einzelner Räume von einem Sondereigentum zu einem anderen (etwa ein Kellertausch) durchgeführt werden, bedarf es nur der Zustimmung der beiden betroffenen Eigentümer und ihrer Gläubiger. Die Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt bedarf stets der Zustimmung (also notariellen Mitwirkung) aller Beteiligten, ebenso die Änderung von Wohnungs– und Teileigentum oder umgekehrt, es sei denn, diese wäre bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung vorbehalten gewesen.

Soweit Eigentümerzustimmungen erforderlich sind, kann deren Verweigerung durch auch 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 bspw. 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

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

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.

Der Zustimmung aller Sondereigentümer und der Pfanderstreckung bzgl. aller eingetragenen Grundpfandrechte (bzw. Pfandfreigabe) bedürfen schließlich auch Veränderungen des WEG-Grundstücks, sei es im Wege des Hinzuerwerbs oder der Veräußerung eines Teils des Grundstücks, das ja stets zwingend Teil des Gemeinschaftseigentums ist, mag es auch mit Sondernutzungsrechten für einzelne Sondereigentümer belegt sein.

3. Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Änderungen der Gemeinschaftsordnung (gegenüber dem bisherigen Wortlaut der notariell beurkundeten Gemeinschaftsordnung oder aber im Verhältnis zur dispositiven Auffang-Regelung des WEG) erfolgen durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Damit diese Vereinbarung auch gegenüber und für alle künftigen Sonderrechtsnachfolger (Käufer, Erwerber bei unentgeltlicher Übertragung, Ersteigerer im Fall der Zwangsversteigerung) wirken, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden, sodass zumindest die notarielle Beglaubigung der Unterschriften aller Wohnungseigentümer notwendig ist. Ferner müssen (außer bei der gleichmäßigen Zuweisung von Sondernutzungsrechten) alle in den Sondereigentumsgrundbüchern eingetragenen Gläubiger zustimmen, weil ja mit einer Änderung der Gemeinschaftsordnung wiederum eine potenzielle Wertminderung verbunden sein könnte.

Mögliche Regelungsgegenstände einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung aller Eigentümer sind z.B. ein Wechsel im Schlüssel für die Verteilung der Lasten, Änderung des Stimmverhältnisses, die Begründung von neuen Sondernutzungsrechten oder die Bildung von Unterabrechnungseinheiten, die nachträgliche Einführung einer Veräußerungsbeschränkung in Form einer dann stets erforderlichen Verwalterzustimmung etc.

Die Notwendigkeit einer einstimmigen Vereinbarung aller vorhandenen Sondereigentümer (wenn ein Sondereigentum mehreren Eigentümern gehört, müssen auch diese alle – ohne Ausnahme – zustimmen!) lässt solche Änderungen der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg nur bei kleinen Eigentümergemeinschaften zu. Die Rechtsprechung hat es gestattet, durch Regelungen der ursprünglichen Gemeinschaftsordnung anstelle der Einstimmigkeit das **Mehrheitserfordernis** einzuführen, sofern die möglichen Vereinbarungsgegenstände auf sachlich begründete und begrenzte Fälle eingeschränkt sind, die insbesondere aufgrund einer Veränderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geboten sind. Für den Grundbuchvollzug ist jedoch auch hier die Zustimmung der Grundbuchgläubiger notwendig.

Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung gegenüber »renitenten« Wohnungseigentümern zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg besteht nur in Ausnahmefällen, wenn ein Festhalten an der derzeitigen Regelung unzumutbar ist (§ 10 Abs. 2 WEG). Andernfalls steht die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung im Ermessen des einzelnen Eigentümers, sodass allenfalls über Mehrheitsabänderungsklauseln eine gewisse Flexibilität erreicht werden kann. In den meisten Gemeinschaftsordnungen sind solche Öffnungs-Klauseln daher enthalten.

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

4. Beschlüsse

Neben den Einstimmigkeit (bzw. bei entsprechender Klausel in umgrenzten Fällen qualifizierte Mehrheiten) erfordernden Vereinbarungen, die stets der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, kennt das WEG als Mittel der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft den sog. **Beschluss**. Darunter fallen Einzelmaßnahmen der Verwaltung, die ohne Dauerwirkung sind (Beispiel: Beschluss über die Durchführung einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme mit Umlage, Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Folgejahr, Beschluss über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers etc.). Zustimmende wie ablehnende Beschlüsse (auch zu bereits früher beschlossenen Themen) können in Wohnungseigentümerversammlungen oder im Umlaufverfahren grds. mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stimmen gefasst werden. Mit Ausnahme bestimmter Umstände, die zur unheilbaren Nichtigkeit eines Beschlusses führen, ist ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften unbeachtlich, wenn binnen eines Monats keine gerichtliche Entscheidung zu dessen Überprüfung beantragt wurde.

Diese hohe »Resistenz« gegenüber Rechtsfehlern hat sich die Praxis (mit Duldung durch die Rechtsprechung) lange Jahre dadurch zunutze gemacht, dass über Angelegenheiten, die eigentlich durch Vereinbarung gem. vorstehendem Gliederungspunkt IV. 3. hätten geändert werden müssen, durch bloßen Beschluss entschieden wurde, der zwar (da über den Einzelfall hinausgehend) rechtswidrig war, jedoch nicht binnen eines Monats gerichtlich angegriffen wurde und damit rechtswirksam sei (sog. vereinbarungsersetzende Beschlüsse, auch »**Zitterbeschlüsse**« genannt im Hinblick auf die einen Monat lang bestehende Unsicherheit über dessen Bestand). Im September 2000 hat der BGH diese Praxis unterbunden und klargestellt, dass zur unabdingbaren Voraussetzung für Wirkungen aus einem Beschluss die sog. »Beschlusskompetenz« zählt. Diese ergibt sich gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 WEG unmittelbar aus dem Gesetz (für Einzelmaßnahmen), kann aber auch durch Vereinbarung (also in der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung) geschaffen werden. Wird jedoch ohne diese Voraussetzungen ein Beschluss gefasst zu Themen, die eigentlich Gegenstand der Gemeinschaftsordnung sind, und existiert auch keine gesetzliche Öffnungsklausel für solche Beschlüsse, kann ein solcher Beschluss nicht wirken. Dies gilt wohl auch für »Zitterbeschlüsse«, die in der Vergangenheit im falschen Vertrauen auf die damals großzügigere Rechtsprechung gefasst wurden.

Öffnungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, die Änderungen im Beschlussweg ermöglichen, werden in Zukunft gerade bei großen Eigentümergemeinschaften, mit denen Einstimmigkeit sonst nie zu erreichen ist, weite Verbreitung finden. Solchermaßen gefasste Beschlüsse wirken wie Vereinbarungen, stehen also den früheren sog. Zitterbeschlüssen faktisch gleich. Immerhin muss jedenfalls seit 01.07.2007 eine sog. **Beschluss-Sammlung** durch den Verwalter geführt werden, dessen Einsicht sich für jeden Kaufinteressenten lohnt! Gem. §§ 10 Abs. 3 Satz 1, 5 Abs. 1 Satz 1 WEG werden seit 01.12.2020 solche gesetzes– oder vereinbarungsändernden Beschlüsse aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (als Belastung) nur wirksam, wenn sie im Grundbuch (in allen Grundbüchern der WEG-Anlage) eingetragen werden. Für früher gefasste Beschlüsse (die nach damaliger Rechtslage nicht eingetragen werden mussten und nach der Rspr. auch nicht konnten) ist eine Nachbuchung bis 31.12.2025 erforderlich.

Darüber hinaus hat das Gesetz selbst seit 01.07.2007 und verstärkt seit 01.12.2020 bestimmte Themen der Beschlusskompetenz der Versammlung (also im Sinne »gesetzlicher Öffnungsklauseln«) zugeordnet, insbesondere

§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG [kraft Gesetzes zu duldende Beeinträchtigungen des Sonder– oder Gemeinschaftseigentums],

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar



§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG [abweichende Vereinbarung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Gemeinschaftsvermögens],

§ 18 Abs. 2 WEG [Beschlüsse über die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des Sonder– und gemeinschaftlichen Eigentums],

§ 19 Abs. 1 WEG [Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ferner Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums]

§ 20 Abs. 1 WEG [Beschlüsse über bauliche Veränderungen],

§ 21 Abs. 5 Satz 1 WEG [abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen für bauliche Veränderungen, jedoch nicht unter Einbeziehung gesetzlich »freigestellter« Eigentümer]),

§ 24 Abs. 3 WEG [Ermächtigung zur Einberufung der WEG-Versammlung]),

§ 28 Abs. 3 WEG [Zahlungsmodalitäten]),

Auf dieser Grundlage gefasste Beschlüsse wirken stets ohne Grundbucheintragung, da das Gesetz Jedermann offenkundig sei; ratsam ist also die genaue Lektüre der Beschlusssammlung!

VI. Verfügungen über Wohnungseigentum

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z.B. im Wege vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grds. 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, müssen wegen ihrer besonderen Eingriffstiefe im Beschrieb des Grundbuchs ausdrücklich wiedergegeben 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 unter Gliederungspunkt III. 6 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 ggf. des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats notariell beglaubigt werden müssen.

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.

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

Insoweit können sich erhöhte Risiken ergeben: Die Gemeinschaftsordnung (oder ein aufgrund eines in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel gefassten unangegriffen gebliebener Beschluss) kann nämlich vorsehen, dass der Erwerber einer Einheit (dies gilt nicht für den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung) für **Rückstände des Voreigentümers haftet**. Seit 2026 muss diese Rückstandshaftung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausdrücklich erwähnt werden, um gegen Rechtsnachfolger zu wirken.

Auch wenn er als 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, beim Verwalter nach Hausgeldrückständen zu erkundigen, nachdem der Verkäufer dem Käufer hierzu Vollmacht erteilt hat.

Von Interesse ist es auch für den Käufer, beim Verwalter zu erfragen, ob der Verband der Wohnungseigentümer aktuell Schulden hat, für die er gem. § 9a Abs. 4 WEG (bis 30.11.2020: § 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, etwaige die Eigentümergemeinschaft bindende Verträge und die seit 01.07.2007 zu führende **Beschluss-Sammlung** einsehen. Nur dadurch erfährt er, welche Rechte mit seinem Sondereigentum verbunden sind, welche Nutzungen dort möglich sind und welche Pflichten er eingeht. 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«. 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 Instandhaltsrücklage, 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 di- eser auch die Lasten trägt) durch Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu berechtigen.

VII. Eigentumswohnung und Vermietung

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

Brüder-Grimm-Straße 29 ▪ 34246 Vellmar
Telefon: 0561/98275-0 ▪ Fax: 0561/98275-20
https://notar-ehmke.de

Andreas Ehmke
Rechtsanwalt & Notar

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 Vorkaufsrecht 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 % bzw. – in Gebieten mit Wohnraumknappheit -15 % 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 (bzgl. 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.

Ich bedanke mich für das in meine Kanzlei gesetzte Vertrauen und stehe für ergänzende Erläuterungen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Ehmke
(Rechtsanwalt & Notar)