

## **Grundlagen des Wohnungseigentums**

## Vorwort

In Ballungsgebieten stellt das Wohnungseigentum häufig die einzige wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit dar, eigenes Wohneigentum zu bilden und auch als Kapitalanlage erfreut sich die Eigentumswohnung großer Beliebtheit.

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht dabei erst die Eigentumsbildung an Wohnungen und anderen Räumen, da dies nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht möglich wäre.

Das Wohnungseigentumsrecht bildet einen besonderen Bereich des Rechts und regelt die Begründung und Verwal-

tung des Wohnungseigentums sowie die Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander.

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01. Dezember 2020 (WEMoG) wurden wesentliche Punkte im Gesetz geändert und neu geregelt.

Dieses Skript gibt eine Einführung in das Recht des Wohnungseigentums und geht auf die Strukturen, die Begründung und Verwaltung sowie auf die Eigentümergemeinschaft mit ihren spezifischen Regelungen ein.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>BEGRIFFE UND STRUKTUREN DES WOHNUNGSEIGENTUMS</b>	<b>1</b>
1.1	Einleitung	1
1.2	Die Eigentumsstruktur	2
1.3	Gegenstand und Inhalt des Wohnungseigentums	3
1.3.1	Gemeinschaftseigentum	3
1.3.2	Sondereigentum	4
1.3.2.1	Sondereigentum Stellplätzen	4
1.3.2.2	Sondereigentum an Freiflächen	5
1.3.2.3	Die Abgeschlossenheit	5
1.3.3	Umwidmung und Unklarheiten	7
1.3.3.1	Umdeutung in Kostentragung	7
1.3.3.2	Die Umwidmung	8
1.3.3.3	Aufteilungsplan vs. Teilungserklärung	8
1.3.3.4	Aufteilungsplan vs. Bauausführung	8
1.3.4	Der Miteigentumsanteil (MEA)	8
1.3.5	Sondernutzungsrechte	9
1.3.5.1	Die Einräumung von Sondernutzungsrechten	9
1.3.5.2	Verkauf und Vermietung eines Sondernutzungsrechtes	9
1.3.5.3	Zustimmungserfordernis von Inhabern dinglicher Verwertungsrechte	9
1.3.5.4	Umwandlung von Sondernutzungsrechten in Sondereigentum	10
1.3.6	Weitere Eigentumsbegriffe	10
1.3.6.1	Bruchteilssondereigentum	10
1.3.6.2	Nachbareigentum	10
1.3.7	Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	10
<b>2</b>	<b>DIE BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM</b>	<b>11</b>
2.1	Das Verfahren	12
2.1.1	Aufteilungsplan	12
2.1.1.1	Sondereigentum an Stellplätzen und Freiflächen	13
2.1.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung	14
2.1.3	Weiteres zur Umwandlung	15
2.1.3.1	Geförderte Wohnungsbau	15
2.1.3.2	Umwandlungsgenehmigung gemäß § 172 BauGB („Milieuschutzgebiete“)	15
2.1.3.3	Umwandlungsverbot (Genehmigungsvorbehalt) nach § 250 BauGB (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt)	15
2.2	Das Wohnungserbbaurecht	16
2.3	Das Wohnungsgrundbuch	16
<b>3</b>	<b>DIE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT</b>	<b>17</b>
3.1	Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher	18
3.2	Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	19
3.2.1	Die Vertretung im Außenverhältnis	21
3.2.2	Die Haftung im Außenverhältnis	21
3.2.2.1	Haftung mit dem Gemeinschaftsvermögen	21
3.2.2.2	Haftung der Eigentümer	22
3.3	Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	23
3.3.1	Regelhierarchie	23
3.3.2	Vereinbarung kontra Beschluss	24
3.3.2.1	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	24
3.3.2.2	Die Teilungserklärung	25
3.3.2.3	Die Gemeinschaftsordnung	25
3.3.2.4	Altvereinbarungen	26
3.3.3	Der Beschluss	26
3.3.3.1	Beschlusskompetenz	26
3.3.3.2	Der Umlaufbeschluss	27

3.3.3.3	Beschlusskompetenz aufgrund von Öffnungsklauseln	28
3.3.3.4	Zitterbeschlüsse	29
3.3.3.5	Beschlüsse bei baulichen Maßnahmen	30
3.3.4	Die Beschlusssammlung	35
3.3.5	Individualanspruch auf Änderung von Vereinbarungen	36
<b>3.4</b>	<b>Die Veräußerungsbeschränkung</b>	<b>36</b>
<b>3.5</b>	<b>Rechte, Pflichten, Gebrauchsregelung</b>	<b>37</b>
3.5.1	Die Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum (gemäß § 13 WEG)	37
3.5.2	Die Pflichten des Wohnungseigentümers (gemäß § 14 WEG)	38
3.5.3	Die Gebrauchsregelung	38
3.5.4	Die Hausordnung im Wohnungseigentum	39
3.5.4.1	Typische Inhalte	40
3.5.4.2	Einige konkrete Sachverhalte	41
<b>3.6</b>	<b>Nutzungen und Kosten gemäß § 16 WEG</b>	<b>42</b>
3.6.1	Nutzungen	42
3.6.2	Kosten	43
3.6.3	Änderung des Kostenverteilungsschlüssel	43
3.6.4	Kostentragung bei Sondernutzungsrechten	43
<b>3.7</b>	<b>Entziehung des Wohnungseigentums</b>	<b>43</b>
<b>4</b>	<b>DIE VERWALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS</b>	<b>45</b>
<b>4.1</b>	<b>Ordnungsgemäße Verwaltung</b>	<b>45</b>
4.1.1	Verwaltungsunterlagen	46
<b>4.2</b>	<b>Die Organe der Verwaltung</b>	<b>46</b>
4.2.1	Die Wohnungseigentümergeinschaft	47
4.2.2	Der Verwalter	47
4.2.2.1	Der Zertifizierte Verwalter (gemäß § 26a WEG)	47
4.2.2.2	Die Geschäftsaufnahme	48
4.2.2.3	Bestellung des Verwalters	50
4.2.2.4	Der Verwaltervertrag	52
4.2.2.5	Aufgabe und Befugnisse des Verwalters (gemäß § 27 WEG)	54
4.2.2.6	Getrennte Vermögensverwaltung	55
4.2.2.7	Die Vertretungsmacht	56
4.2.2.8	Abberufung des Verwalters	56
4.2.3	Der Verwaltungsbeirat	58
<b>5</b>	<b>DIE WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG</b>	<b>59</b>
<b>5.1</b>	<b>Einberufung der Versammlung</b>	<b>60</b>
5.1.1	Einladungsberechtigte	60
5.1.2	Einzuladende	61
5.1.3	Frist der Einladung	61
5.1.4	Zeitpunkt der Versammlung	61
5.1.5	Der Versammlungsort	62
5.1.6	Form der Einladung	62
5.1.7	Die Tagesordnung	62
5.1.8	Die Online – Teilnahme an der der Versammlung	64
5.1.9	Die virtuelle Wohnungseigentümersversammlung	65
<b>5.2</b>	<b>Ablauf der Versammlung</b>	<b>65</b>
5.2.1	Gegebene Beschlussfähigkeit	65
5.2.2	Das Stimmrecht	65
5.2.3	Stimmrechtsvollmacht	67
5.2.4	Teilnahme von Dritten an der Versammlung	68
5.2.5	Abstimmung, Feststellung und Verkündung des Beschlusses	68
5.2.6	Versammlungsprotokoll	70
5.2.7	Weiteres zum Ablauf	71
5.2.7.1	Der störende Eigentümer	71
5.2.7.2	Das Ende der Versammlung	71

<b>5.3</b>	<b>Weiteres zu Beschlüssen</b>	<b>72</b>
5.3.1	Beschlussformen	72
5.3.1.1	Der angefochtene Beschluss	72
5.3.1.2	Der nichtige Beschluss	74
5.3.1.3	Der Nichtbeschluss	74
5.3.1.4	Der negative Beschluss	75
5.3.1.5	Der Minderheitsbeschluss	75
5.3.1.6	Der Organisationsbeschluss	76
<b>6</b>	<b>WIRTSCHAFTSPLAN, JAHRESABRECHNUNG UND VERMÖGENSBERICHT</b>	<b>76</b>
<b>6.1</b>	<b>Der Wirtschaftsplan</b>	<b>76</b>
6.1.1	Das Hausgeld	78
6.1.2	Die Erhaltungsrücklage	78
<b>6.2</b>	<b>Die Jahresabrechnung</b>	<b>79</b>
<b>6.3</b>	<b>Vermögensbericht</b>	<b>82</b>
<b>6.4</b>	<b>Weiteres zu den Finanzen</b>	<b>82</b>
6.4.1	Die Entlastung des Verwalters	82
6.4.2	Die Rechnungslegung	82
6.4.3	Die Sonderumlage	83
6.4.4	Die Erwerberhaftung	83
<b>7</b>	<b>DAS WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHE VERFAHREN</b>	<b>83</b>
<b>8</b>	<b>BEGRENZTER VORRANG IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG</b>	<b>85</b>
<b>9</b>	<b>DIE VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG</b>	<b>85</b>
<b>9.1</b>	<b>Verkauf einer belegungs- oder mietgebundenen Wohnung</b>	<b>85</b>
<b>9.2</b>	<b>Das Vorkaufsrecht des Mieters</b>	<b>85</b>
<b>9.3</b>	<b>Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Eigentumswohnung</b>	<b>86</b>
9.3.1	Allgemein	86
9.3.2	Kündigungssperrfrist (§ 577a BGB)	86
<b>9.4</b>	<b>Wenn der Mieter stört...</b>	<b>87</b>
<b>9.5</b>	<b>Pflichten Dritter</b>	<b>89</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>90</b>
<b>10.1</b>	<b>Bruchteileigentum versus Gesamthandeigentum</b>	<b>90</b>
10.1.1	Überblick über die Vermögensgemeinschaften	90
10.1.2	Gesamthandeigentum	90
10.1.3	Bruchteileigentum	91
<b>10.2</b>	<b>Lösungshinweise zur Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum</b>	<b>92</b>
<b>10.3</b>	<b>Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen</b>	<b>95</b>
10.3.1	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)	95
10.3.2	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs.4 Nr.2 und § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes (außer Kraft!)	97
<b>10.4</b>	<b>Teilungserklärung</b>	<b>98</b>
<b>10.5</b>	<b>Beschlussmehrheiten nach dem alten Recht</b>	<b>100</b>
<b>10.6</b>	<b>Auszug / Muster einer Beschluss - Sammlung</b>	<b>101</b>
<b>10.7</b>	<b>Schematischer Ablauf einer ordentlichen Eigentümerversammlung</b>	<b>102</b>
<b>10.8</b>	<b>Die Rangklassen gemäß § 10 ZVG (verkürzte Darstellung)</b>	<b>103</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>A</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: atypisches Wohnungseigentum.....	1
Abbildung 2: Eigentumsstruktur im Wohnungs- und Teileigentum.....	2
Abbildung 3: Gegenstand und Inhalt des Eigentums .....	3
Abbildung 4: Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum .....	11
Abbildung 5: Die Begründung von Wohnungseigentum.....	11
Abbildung 6: Ablauf der Begründung von Wohnungseigentum .....	12
Abbildung 7: Haftung im Außenverhältnis .....	22
Abbildung 8: Regelpyramide .....	24
Abbildung 9: Grundbucheintragung bei Beschlussfassung aufgrund einer Öffnungsklausel .....	29
Abbildung 10: Bauliche Erhaltungsmaßnahmen vs. Baulicher Veränderung .....	30
Abbildung 11: Beschluss bei baulichen Änderungen nach neuem Recht .....	32
Abbildung 12: Bauliche Veränderungen Gestaltung vs. Belastung .....	33
Abbildung 12: Arten baulicher Veränderungen.....	33
Abbildung 13: Vermögensverwaltung .....	56
Abbildung 14: Rechtsnatur des Verwaltungsbeirats.....	59
Abbildung 15: Beispiel für Beschlussfassung und Beschlussfähigkeit .....	67
Abbildung 16: Verkündung oder keine Verkündung .....	70
Abbildung 17: Beschlussanfechtung .....	73
Abbildung 18: Der Wirtschaftsplan.....	77
Abbildung 19: Jahresabrechnung 2 .....	81
Abbildung 20: Vorgehensmöglichkeiten gegen einen störenden Mieter .....	88
Abbildung 21: Vermögensgemeinschaften .....	90
Abbildung 22: Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	91
Abbildung 23: Die Bruchteilsgemeinschaft .....	92
Abbildung 24: Beschlüsse nach altem Recht.....	100

# 1 Begriffe und Strukturen des Wohnungseigentums

## 1.1 Einleitung

Das Wohnungseigentum wird im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vom 15. März 1951 (umfassend geändert mit der WEG – Reform zum 01. Dezember 2020)<sup>1</sup> geregelt.

Ein Vorläufer, der jedoch nur selten begründet wurde und deren Begründung heute nicht mehr möglich ist, ist das sogenannte „Stockwerkseigentum“.

Wohnungseigentum wird nach dem WEG wie folgt definiert:

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

Wohnungseigentum ist also quasi eine Kombination von Volleigentum (Sondereigentum) und Gemeinschaftseigentum (Bruchteilseigentum). Neben dem Begriff des Wohnungseigentums gibt es noch das Teileigentum, welches wie folgt definiert ist:

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

Beide Begriffe unterscheiden sich durch den Inhalt des Sondereigentums, so stellt beim Teileigentum das Sondereigentum Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen dar (Bsp.: Gewerberäume oder Garagen) und beim Wohnungseigentum Eigentum an einer Wohnung. Im Übrigen gilt das, was fürs Wohnungseigentum gilt auch für das Teileigentum (§ 1 Abs. 6 WEG). Wenn im Weiteren von Wohnungseigentum gesprochen wird, so gilt dies sinngemäß auch für das Teileigentum.

Als eine Eigentumswohnung bezeichnet man folglich eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach dem WEG begründet wurde.

Wohnungseigentum liegt auch dann vor, wenn verschiedenen Eigentümern jeweils ein Gebäude auf einem einheitlichen Grundstück gehört. Bei einer Reihenanlage, die sich auf einem Grundstück befindet, handelt es sich daher um Wohnungseigentum nach dem WEG und zwar mit allen Folgen (**atypisches Wohnungseigentum**). Daher müsste der Eigentümer A auch Reparaturen am Haus E bezahlen. Sollte in diesem Fall weder Wohnungseigentum begründet, noch die Grundstücke real geteilt worden sein, so läge hier Bruchteilseigentum zu 100 % vor.

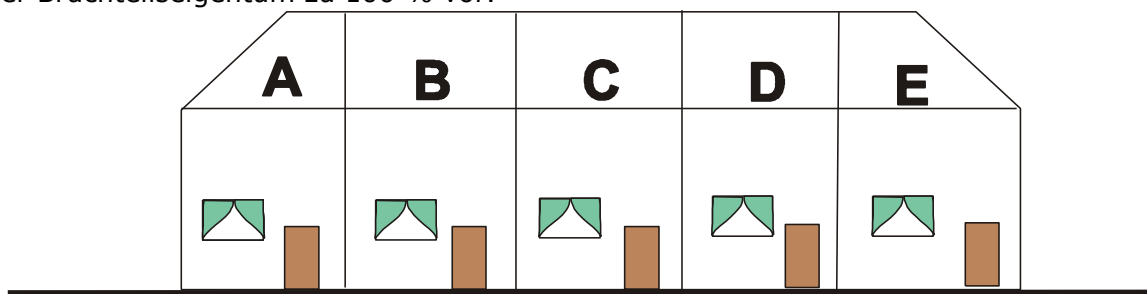


Abbildung 1: atypisches Wohnungseigentum

Wohnungseigentum an einem Gebäude zu begründen, das auf mehreren Grundstücken steht, ist hingegen nicht möglich (§ 1 Abs. 4 WEG). Das WEG ergänzt das BGB, sodass

<sup>1</sup> Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)

die "Wurzeln" des WEG auf das BGB zurückgeführt werden können. Dies ist insbesondere zum Verständnis der Eigentumsbegriffe wichtig. Das BGB unterscheidet zwischen Alleineigentum und Miteigentum. Das Miteigentum kann in Bruchteilseigentum und Gesamthandseigentum unterteilt werden. Zwischen dem WEG und dem BGB kann eine Verbindung hergestellt werden, die zeigt, dass es sich beim Sondereigentum um Voll-/ Alleineigentum und beim Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum um Miteigentum handelt. Das Miteigentum stellt immer Bruchteilseigentum dar (§ 3 Abs. 1 WEG). Es ergeben sich folgende Beziehungen.

## 1.2 Die Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur kann wie folgt dargestellt werden.

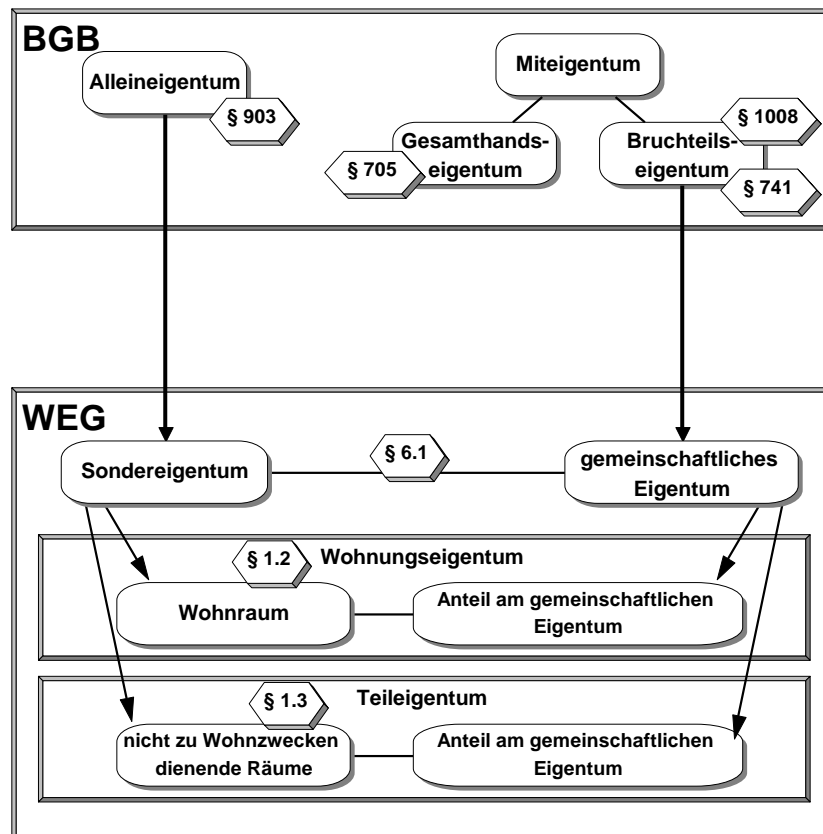


Abbildung 2: Eigentumsstruktur im Wohnungs- und Teileigentum

Die Übersicht unterstellt aus Vereinfachungsgründen, dass das Wohnungseigentum einer Einzelperson gehört, sollte es mehreren gemeinschaftlich zustehen, z. B. einem Ehepaar oder einer GbR, so kann das Sondereigentum auch in Form von Bruchteilseigentum, bzw. Gesamthandseigentum vorliegen.

**Beispiel: Die Eigentumswohnung gehört Herrn Mayer. Das Sondereigentum gehört Herrn Mayer allein, während er an dem gemeinschaftlichen Eigentum nur anteilmäßig beteiligt ist**

**Beispiel: Die Eigentumswohnung gehört den Geschwister Klaus und Claudia je zur ideellen Hälfte. Das Sondereigentum gehört Klaus und Claudia je zur Hälfte, während sie an dem gemeinschaftlichen Eigentum nur beteiligt sind.**

**Beispiel: Die Eigentumswohnung gehört der ungeteilten Erbengemeinschaft Michael und Michel. Das Sondereigentum steht im Gesamthandseigentum von Michael und Michel, während sie an dem gemeinschaftlichen Eigentum beteiligt sind.**



Soll Wohnungseigentum in Teileigentum umgewandelt werden, so ist die Zustimmung aller Eigentümer notwendig.

### 1.3 Gegenstand und Inhalt des Wohnungseigentums

Warum gibt es eigentlich das WEG? Die Gründe finden wir wieder im BGB! Nach dem § 94 BGB ist das Gebäude ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Wesentliche Bestandteile einer Sache können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (§ 93 BGB). Zweifelsfrei ist Eigentum ein besonderes Recht, dies bewirkt, dass man nicht Eigentümer einer einzelnen Wohnung eines Gebäudes sein kann. Nach dem BGB gibt es somit kein Eigentum an realen Gebäudeteilen. Durch das WEG wird dies ermöglicht, und zwar abweichend von § 93 BGB (§ 3 Abs. 1 WEG). Nun wird aber dem BGB Rechnung getragen, indem das Sondereigentum und der Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum untrennbar verbunden sind (§ 6 Abs. 1 WEG). Das gemeinschaftliche Eigentum ist u. a. immer das Grundstück (§ 1 Abs. 5 WEG), sodass theoretisch Gebäude und Grundstück immer verbunden sind.

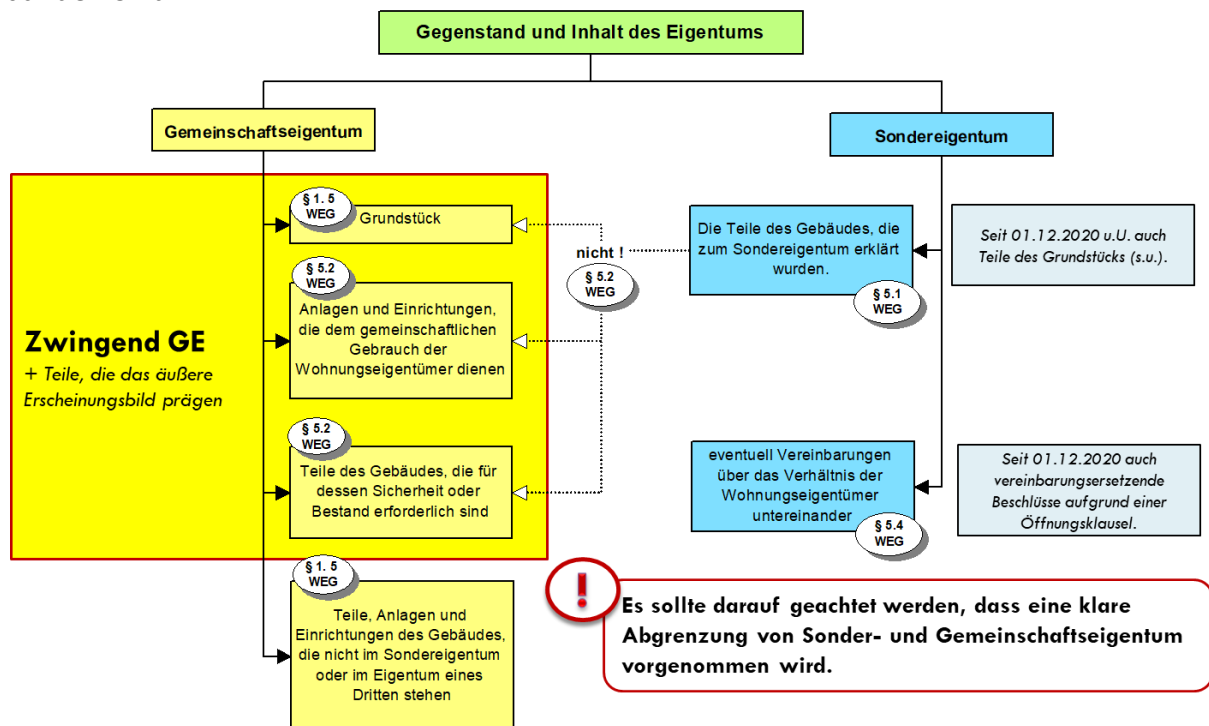


Abbildung 3: Gegenstand und Inhalt des Eigentums

#### 1.3.1 Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und das Gebäude (§ 1 Abs. 5). Teile, Einrichtungen und Anlagen des Gebäudes, die gemäß § 5 Abs. 2 nicht im Sondereigentum stehen können, gehören selbst dann zum Gemeinschaftseigentum, wenn sie sich im räumlichen Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teiles des Grundstücks befinden.

**Beispiel: Die tragende Wand in der Wohnung steht im gemeinschaftlichen Eigentum.**

Zum Sondereigentum gehören auch nicht die Bestandteile, deren Veränderung die äußere Gestaltung des Gebäudes verändern würden.

**Beispiel:**

- **Außenstrich des Fensterrahmens**
- **Außenstrich des Balkons**

Neben dem Gemeinschaftseigentum stehen dem Wohnungseigentümer noch weitere Vermögensgegenstände gemeinschaftlich zu:

- Gemeinschaftliche Gelder
- (Erhaltungs)Rücklagen
- Einnahmen aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums
- Zubehör (§ 99 BGB) des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Verwaltungsunterlagen
- Ansprüche gegenüber Dritten aus dem Miteigentum (§ 1011 BGB)

**Beispiel: Das Heizöl im Tank ist Zubehör des Grundstücks und steht im gemeinschaftlichen Eigentum.**

Was zwingend Gemeinschaftseigentum ist, kann nicht wirksam zum Sondereigentum erklärt werden. Eine solche Vereinbarung wäre nichtig.

Das Grundstück ist zwingend Gemeinschaftseigentum und verbindet quasi das gesamte Wohnungseigentum. Es ist daher möglich, Wohnungseigentum zu begründen, wenn auf dem Grundstück mehrere Gebäude stehen. Es ist jedoch nicht möglich, Wohnungseigentum über mehrere Grundstücke zu begründen. Hier müsste zuerst durch Zuschreibung oder Vereinigung eine einheitliche Grundstückssituation geschaffen werden.

### 1.3.2 Sondereigentum

Es werden nun drei Formen von Sondereigentum unterschieden:

- Sondereigentum an Räumen
- Sondereigentum an Stellplätzen
- Sondereigentum an anderen Freiflächen

Sondereigentum sind somit die hierzu bestimmten Räume, dazu zählen auch die Bestandteile dieser Räume, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht über das nach einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs.1).

**Beispiel:**

- **nicht tragende Wand in der Wohnung**
- **Lichtschalter in der Wohnung**

#### 1.3.2.1 Sondereigentum Stellplätzen



**Beachte:** Stellplätze gelten als Räume (§ 3 Abs. 1 S. 2).<sup>2</sup>

Das Sondereigentum kann an Räumen begründet werden, die sich in einem Gebäude<sup>3</sup> befinden, wobei das Gebäude auch unter der Erde errichtet sein kann.

**Beispiel: Tiefgarage**

Da Stellplätze nun als Räume gelten (Raumfiktion), kann auch an Außenstellplätzen Sondereigentum erklärt werden (Teileigentum). Für den Stellplatz wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt und das Sondereigentum muss mit einem eigenen Miteigentumsanteil

<sup>2</sup> Seit der Reform zum 01. Dezember 2020.

<sup>3</sup> Das WEG definiert den Begriff „Gebäude“ nicht. Das LG Frankfurt stellte folgendes fest: „Nach allgemeinem Sprachgebrauch ist ein Bauwerk jedenfalls dann als Gebäude anzusehen, wenn es einen oder mehrere Räume enthält, die nach allen Seiten hin abgeschlossen sind.“

verbunden werden. Voraussetzung ist, dass der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum erreichbar ist. In der Folge kann nun ein Eigentümer Teil einer Eigentümergemeinschaft sein, auch wenn er nur einen Stellplatz erwirbt.

Auch weiterhin können Stellplätze einer Wohnung zugewiesen werden, d.h. die Erklärung zum Sondereigentum ist nicht zwingend.

### 1.3.2.2 Sondereigentum an Freiflächen



**Beachte:** Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.<sup>4</sup>

Es sind damit nun möglich, bestimmte Grundstücksflächen dem Sondereigentum zuzuordnen.

#### Beispiel:

- **Terrasse der Erdgeschosswohnung**
- **Garten einer Eigentumswohnung**
- **KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück**

Wird an Freiflächen Sondereigentum begründet, so wird vermutet, dass die Wohnung die Hauptsache ist. Eine weitere Prüfung durch das Grundbuchamt soll nur bei konkreten anderweitigen Anhaltspunkten erfolgen.<sup>5</sup>

Im Unterschied vom KFZ – Stellplatz zum Freiflächensondereigentum erhält der Stellplatz, bei entsprechender Regelung im Aufteilungsplan und der Teilungserklärung, ein eigenes Grundbuchblatt und MEA, während das Freiflächensondereigentum die Nummer der Wohnung und kein eigenes Grundbuchblatt erhält.

Auch Bestandteile dieser sich im Sondereigentum befindenden Außenflächen sind Sondereigentum, sofern es sich nicht zwingend um Gemeinschaftseigentum handelt.

**Beispiel: Das Sondereigentum der Erdgeschosswohnung erstreckt sich gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan auch auf den angrenzenden Teil des Grundstücks. Der Eigentümer errichtet auf dieser Grundstücksfläche einen Geräteschuppen. Dieser Geräteschuppen ist nun auch Sondereigentum. [Hinweis: Ob der Eigentümer überhaupt berechtigt war, diesen Schuppen zu errichten, ist davon unabhängig zu bewerten (s. 3.3.3.5, S. 30)]**

Bestandteile, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind, gehören jedoch auch bei Freiflächen nicht zum Sondereigentum.

**Beispiel: Unter der zum Sondereigentum erklärten Gartenfläche verläuft das Rohr der Fernwärmeversorgung des Gebäudes. Da es sich hierbei um einen Bestandteil handelt, der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, handelt es sich zwingend um Gemeinschaftseigentum.**



**Beachte:** Es ist nicht möglich das komplette Grundstück zum Freiflächensondereigentum einer Wohnung zu erklären.

### 1.3.2.3 Die Abgeschlossenheit

Die Räume, die zum Sondereigentum erklärt werden, sollen in sich **abgeschlossen** sein (§ 3 Abs. 2 WEG). Da es sich um eine Sollvorschrift handelt, wird das Grundbuch bei

<sup>4</sup> Seit der Reform zum 01. Dezember 2020.

<sup>5</sup> OLG Rostock – Beschluss vom 24. Oktober 2022

Fehlen der Abgeschlossenheit nicht unrichtig. Die Abgeschlossenheit richtet sich nicht wie im Mietrecht nach der DIN 283<sup>6</sup>, sondern nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)<sup>7</sup> (siehe 10.3.1, S. 95).

Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie

1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und
2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

#### 1.3.2.3.1 Inhaltliche Anforderungen an die Ausstattung

Die frühere Verwaltungsvorschrift enthielt einige Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen:

- die Räume müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sein (z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen) und
- einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.
- Wasserversorgung, Ausguss und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.
- Ferner muss die Wohnung das Führen eines selbständigen Haushaltes ermöglichen, sodass auch ein Stromanschluss vorhanden sein muss.

Diese Anforderungen sind für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht mehr genannt.



**Beachte:** Für die Nutzung als Wohnung werden weiterhin bauordnungsrechtliche (Landesrecht) Anforderungen zu erfüllen sein. Es ist jetzt aber Aufgabe des Wohnungseigentümers, diese Vorgaben zu erfüllen.

#### 1.3.2.3.2 Abgeschlossenheit bei Stellplätzen

Stellplätze und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind (§ 3 Abs. 3 WEG). Dies gilt für alle Arten von Stellplätzen.

**Beispiel: Tiefgaragenstellplätze, ebenerdige KFZ – Stellplätze, oberste Ebene im Parkhaus, Stellplätze unter einem Gebäude (das auf Stelzen gebaut ist)**

Die Stellplätze einer Hubplattform (Mehrfachparkanlage, bspw. Duplex-Anlagen) können nach neuem Recht zum Sondereigentum erklärt werden.<sup>8</sup> Dabei gilt weiterhin, dass der Stellplatz sondereigentumsfähig ist, d.h. die Hydraulik und Hebepumpe bleibt zwingend

<sup>6</sup> Hinweis: Die DIN 283 ist bereits seit 1983 außer Kraft, wird für die Definition der mietrechtlichen Abgeschlossenheit aber noch oft herangezogen.

<sup>7</sup> Diese AVA ist Mitte 2021 aufgrund des WEMoG neu gefasst worden. Inhaltliche Änderungen sollen gegenüber der alten Vorschrift nicht bestehen. Es kann jedoch bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu veränderten Anforderungen kommen (siehe 2.1, S.11).

<sup>8</sup> Lehmann-Richter/ Wobst; WEG-Reform 2020, Nr. 1668, S.395

Gemeinschaftseigentum. Die Ebenen sind im Aufteilungsplan wie ein eigenes Stockwerk darzustellen.

**Beispiel: Nr. 8 (oben); Nr. 9 (unten) oder „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“ (§ 7 Abs. 2 AVA)**

### 1.3.3 Umwidmung und Unklarheiten

Es sollte darauf geachtet werden, dass eine klare Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum vorgenommen wird.

**Beispiel: Es ist ein Spitzboden vorhanden. Es sollte festgelegt werden, ob der Spitzboden zum Sondereigentum der darunterliegenden Wohnung gehört.**

**Beispiel: Es sollte bestimmt werden, ob die Heizkörper Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum sein sollen.**

Es ist dabei aus Sichtweise der Gemeinschaft nicht unbedingt immer sinnvoll, alle möglichen Bestandteile zum Sondereigentum zu erklären. Eventuell mit der Zielstellung, dass dann auch die Kosten durch den jeweiligen Eigentümer allein zu tragen sind. Dies kann zur Folge haben, dass die Gemeinschaft Maßnahmen an diesem Bestandteil nicht mehr beschließen kann.

**Beispiel: In einer WEG wurden die Heizkörper zulässigerweise zum Sondereigentum erklärt. Jahre später wollte die Gemeinschaft mehrheitlich beschließen, dass alle Heizkörper im Rahmen einer Modernisierung ausgetauscht werden sollten. Zwei Eigentümer stimmten dagegen. Da sich die Heizkörper im Sondereigentum befanden, war die Gemeinschaft nicht mehr beschlusskompetent und das Vorhaben scheiterte.**

Allerdings kann es bei der Festlegung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum auch zu Fehlern kommen.

#### 1.3.3.1 Umdeutung in Kostentragung

Zwingendes Gemeinschaftseigentum kann nicht zum Sondereigentum erklärt werden, auch wenn dies fehlerhaft so in der Teilungserklärung erfolgte, ist kein Sondereigentum entstanden.



**Beachte:** Möglich ist dann aber eine Umdeutung in eine „Kostentragungsklausel“ (§ 133 BGB, § 140 BGB), wenn der eigentliche Wille angenommen werden kann, dass es dem teilenden Eigentümer um die Kostentragung und nicht um die Verfügung über den Gebäudebestandteil ging.

**Beispiel: Die Wohnungseingangstür wurde zum Sondereigentum erklärt. Dies ist falsch und die Tür somit zwingen Gemeinschaftseigentum. Ergeben sich jedoch später Reparaturen an der Tür, so sind diese von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen, zu dessen Wohnung die Tür gehört.**

Bestandteile, die Sondereigentum wären, können hingegen zum Gemeinschaftseigentum erklärt werden, bzw. sie sind Gemeinschaftseigentum, wenn sie nicht zum Sondereigentum erklärt wurden.

**Beispiel: Der teilende Eigentümer erklärt an den 6 Wohnungen Sondereigentum, aber er ignoriert den Dachboden. Dieser ist daher Gemeinschaftseigentum. Mehrere Jahre später baut die Gemeinschaft den Dachboden aus und vermietet diesen. Die Mieterträge stehen der Gemeinschaft zu.**

### 1.3.3.2 Die Umwidmung

Soll Wohnungs- in Teileigentum oder Gemeinschafts- in Sondereigentum (oder umgekehrt) umgewandelt werden, ist stets die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Stimmt einer nicht dafür, scheidet diese Umwidmung. Möglich ist, dass sich der teilende Bauträger eine solche Vollmacht in der Teilungserklärung vorbehält.

**Beispiel: Der teilende Eigentümer hätte am Dachboden bereits Teileigentum erklären und dieses separat (sogenannter „Dachgeschoßrohling“) verkaufen können. Die Teilungserklärung sollte dann das Recht des Dachgeschoßeigentümers beinhalten, dieses Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln, auszubauen und sich an das Versorgungs- und Entsorgungssystem des Gebäudes anzuschließen.**

Eine solche Bevollmächtigung gilt gegen die anderen Eigentümer im Innenverhältnis. Durchaus möglich ist, dass deren Gläubiger (Kreditgeber) zustimmen müssen, wenn sich der Wert des jeweiligen Wohnungseigentums durch die Umwidmung ändern sollte.

### 1.3.3.3 Aufteilungsplan vs. Teilungserklärung

Weichen Aufteilungsplan und Teilungserklärung bei der Bestimmung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ab, so ist die Zuordnung durch Auslegung zu bestimmen. Sollte ein Raum im Aufteilungsplan zum Sondereigentum erklärt worden sein, in der Teilungserklärung hingegen nicht, so soll Gemeinschaftseigentum vorliegen.

### 1.3.3.4 Aufteilungsplan vs. Bauausführung

Eventuell wird eine bauliche Situation geschaffen, die von dem Aufteilungsplan und der Teilungserklärung abweicht. In diesem Fall sind Aufteilungsplan und Teilungserklärung bestimmend. Auch wenn diese tatsächliche räumliche Situation seit längerer Zeit bestand, hat der Eigentümer einen Anspruch auf Herstellung der „planerischen“ Situation.<sup>9</sup>

**Beispiel: Eine Eigentumswohnung wurde verkauft. Im Aufteilungsplan war eine andere Lage der Kellerräume vermerkt, da durch eine bauliche Änderung Zwischenwände eingezogen worden waren. Der Käufer kann nun die Herstellung der Kellergestaltung gemäß Aufteilungsplan verlangen und dies auch gegen den Willen der übrigen Eigentümer durchsetzen.**

Eine Verwirkung dieses Herstellungsanspruchs sieht der BGH nicht. Die Eigentümer hätten den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung im Vorfeld anpassen können. Nur wenn der Eingriff in die Bausubstanz unverhältnismäßig stark wäre, könnte eine Ausnahme vorliegen.

### 1.3.4 Der Miteigentumsanteil (MEA)

Der Anteil des gemeinschaftlichen Eigentums des einzelnen Wohnungseigentümers wird durch den Miteigentumsanteil repräsentiert. Es gibt keine zwingende Regel, wie der Miteigentumsanteil berechnet wird. Im Allgemeinen wird gefordert, dass es sich um ein logisches und nachvollziehbares Verfahren handelt. Während sich in der Praxis die Wohn- oder Nutzfläche als Kriterium durchgesetzt hat, können auch andere Gesichtspunkte (bspw. Lage im Haus) mit einfließen. Die Entscheidung liegt beim einräumenden Eigentümer. Auch nach der Begründung des Wohnungseigentums. Notwendig hierfür ist die Einigung der betroffenen Eigentümer und die Eintragung der Änderung im Grundbuch.

Der Miteigentumsanteil erfüllt eine Reihe von wichtigen Funktionen:

- Verteilungsmaßstab für Kosten und Erträge (*im Innenverhältnis*)
- Begrenzung der Haftung der Eigentümer
- Zeigt den Anteil am Gemeinschaftseigentum
- Stimmrecht (*sofern Wertprinzip vereinbart*)

<sup>9</sup> BGH – Urteil vom 20. November 2015; V ZR 284/14

Verfügt ein Wohnungseigentümer über das Eigentum an mehreren Wohnungen in einer Gemeinschaft, kann er die MEA der einzelnen Wohnungen untereinander verschieben, ohne dass die anderen Eigentümer mitwirken müssen. Dies gilt auch, wenn zwei Eigentümer ihrer MEA untereinander verschieben möchten. Zu beachten sind eventuell abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung.

### 1.3.5 Sondernutzungsrechte

Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch auch in der Weise regeln, dass eben nicht alle Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum nutzen dürfen. Dies geschieht durch die Vereinbarung eines Sondernutzungsrechtes.

Ein **Sondernutzungsrecht** ist das ausschließliche Nutzungs- und Gebrauchsrecht eines Wohnungseigentümers an Flächen, Räumen, Anlagen und Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

#### Beispiele:

- **KFZ - Stellplatz auf dem Grundstück**
- **Gartennutzung**

Es handelt sich hier um kein grundstücksgleiches Recht, weil die Eigentumsverhältnisse unberührt bleiben. D. h. die Flächen und Teile stehen weiterhin im gemeinschaftlichen Eigentum. Das Nutzungsrecht beinhaltet in der Regel nicht die Genehmigung bauliche Veränderungen vorzunehmen. Die Sondernutzungsrechte werden im **Bestandsverzeichnis** des Grundbuchs eingetragen.

#### 1.3.5.1 Die Einräumung von Sondernutzungsrechten

Grundsätzlich wird ein Sondernutzungsrecht durch **Vereinbarung** eingeräumt. Sollte ein Sondernutzungsrecht lediglich beschlossen worden sein, so ist dieser Beschluss nichtig. Wenn alle Eigentümer dem Sondernutzungsrecht zugestimmt haben sollten, könnte eine schuldrechtliche Vereinbarung vorliegen, die bei Verkauf einer Wohnung untergehen würde (vgl. 3.3.2, S.24).

Eine solche Vereinbarung kann bereits bei der Begründung des Wohnungseigentums erfolgen, wobei im Fall von § 3 WEG (Einräumungsvertrag) alle Bruchteilseigentümer zustimmen müssen und im Fall von § 8 WEG (Teilungserklärung) der teilende Eigentümer entscheidet. Soll das Sondernutzungsrecht nach der Begründung eingeräumt werden, müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen.

Wird ein Sondernutzungsrecht eingeräumt, sollte unbedingt auch die Kostentragung für die Instandhaltung der betroffenen Flächen geregelt werden (vgl. 3.6.4, S.43).

#### 1.3.5.2 Verkauf und Vermietung eines Sondernutzungsrechtes

Das Sondernutzungsrecht ist immer an das Wohnungseigentum gebunden und kann nicht außerhalb der Gemeinschaft verkauft werden. Wird das Sondernutzungsrecht innerhalb der Gemeinschaft verkauft, so ist die Zustimmung der anderen Eigentümer nicht erforderlich. Der Berechtigte darf sein Sondernutzungsrecht sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gemeinschaft vermieten.

Der Berechtigte kann nicht einseitig auf das Sondernutzungsrecht verzichten, denn das würde das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen.

#### 1.3.5.3 Zustimmungserfordernis von Inhabern dinglicher Verwertungsrechte

Wird ein Sondernutzungsrecht begründet, so ist die Zustimmung von Inhabern dinglicher Verwertungsrechte (Grundpfandrecht und Reallast) nur notwendig, wenn das belastete Wohnungseigentum nicht gleichzeitig mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird (§ 5 Abs. 4 WEG).

Bei einer Übertragung, Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes ist die Zustimmung der Verwertungsrechtsinhaber am bisher berechtigten Wohnungseigentum ebenfalls erforderlich.

#### **1.3.5.4 Umwandlung von Sondernutzungsrechten in Sondereigentum**

Durch die neue Möglichkeit an KFZ-Stellplätzen und bestimmten Freiflächen Sondereigentum zu begründen, kann der Wunsch entstehen, bisherige Sondernutzungsrechte in Sondereigentum umzuwandeln. Dies wird grundsätzlich möglich sein, benötigt aber die Zustimmung aller Eigentümer und der Form der Auflassung, denn schließlich wird Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umgewandelt. Die Gemeinschaft ist hierzu nicht beschlusskompetent. Insbesondere bei KFZ – Stellplätzen ergibt sich das zusätzliche Problem, dass diesen auch Miteigentumsanteile zugeordnet werden müssen. Diese könnte der bisherige Inhaber des Sondernutzungsrechtes abgeben. Zusätzliche Schwierigkeiten ergäben sich, wenn sich das Stimmrecht nach Objekten richtet oder einzelne Kostenarten nach Objekten abgerechnet werden.

#### **1.3.6 Weitere Eigentumsbegriffe**

Die Schaffung neuer Eigentumsbegriffe, die nicht explizit in den Rechtsquellen erwähnt werden, ist grundsätzlich kritisch zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Sachenrecht, anders als das Schuldrecht, abschließend ist und keine Eigenkreationen zulässt (numerus clausus des Sachenrechtes). Teilweise werden jedoch bestimmte Zuordnungen akzeptiert.

##### **1.3.6.1 Bruchteilssondereigentum**

Bruchteilssondereigentum liegt vor, wenn sondereigentumsfähige Räume im Eigentum mehrerer Wohnungseigentümer stehen. Dies wird regelmäßig als zulässig betrachtet.

**Beispiel: Der Dachboden steht gemäß Teilungserklärung im Eigentum der beiden Eigentümer der darunterliegenden Wohnungen.**

Hingegen soll Sondermiteigentum / Mitsondereigentum nicht zulässig sein. Hier würden nicht sondereigentumsfähige Gebäudeteile im Miteigentum verschiedener Wohnungseigentümer stehen.

##### **1.3.6.2 Nachbareigentum**

Hierbei besteht an sondereigentumsfähigen Gebäudeteilen Miteigentum mehrerer Wohnungseigentümer. Das Nachbareigentum wird regelmäßig neben Sonder- und Gemeinschaftseigentum akzeptiert.

**Beispiel: Zwischen zwei Eigentumswohnungen befindet sich eine nicht tragende Wohnungstrennwand. Es ist zulässig, diese Wand dem Miteigentum der beiden Wohnungen zuzuordnen.**

Hier würde man die Vorschriften des BGB über gemeinschaftliche Grenzanlagen heranziehen (§ 921 ff BGB).

#### **1.3.7 Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?**

Entscheiden Sie, ob die dargestellten Bestandteile Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind. Lösungshinweise finden Sie auf Seite 92 Nr. 10.2.



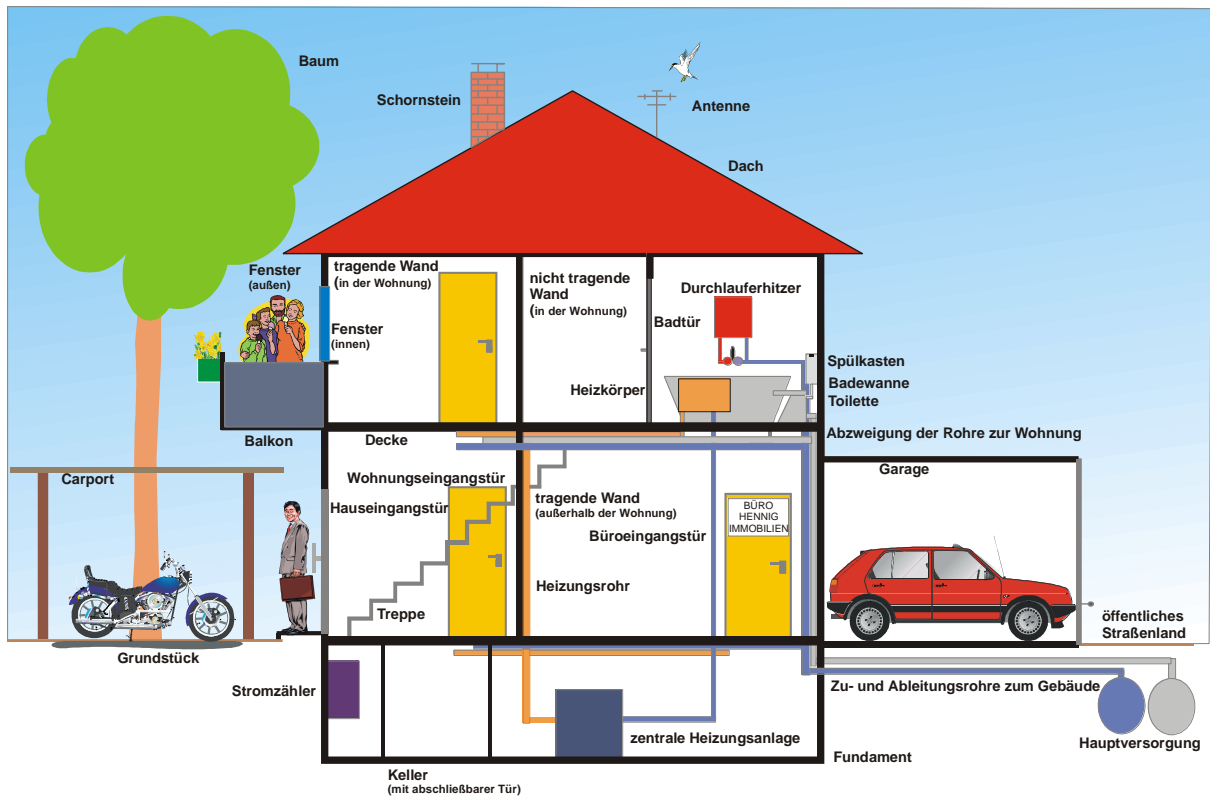


Abbildung 4: Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum

## 2 Die Begründung von Wohnungseigentum

Die "rechtliche Herstellung" von Wohnungseigentum bezeichnet man als Begründung. Das WEG nennt zwei Möglichkeiten, so kann durch die **vertragliche Einräumung** von Sondereigentum (§ 3 WEG) und durch die **Teilungserklärung** des Eigentümers (§ 8 WEG) Wohnungseigentum begründet werden.

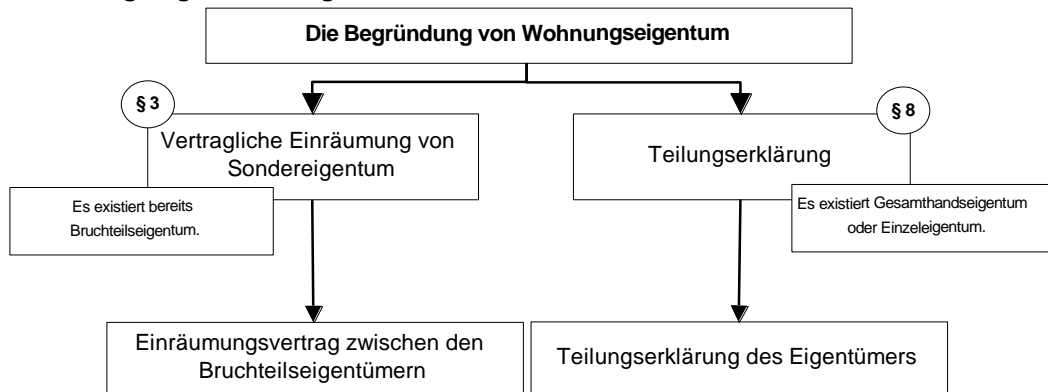


Abbildung 5: Die Begründung von Wohnungseigentum

Theoretisch kann die Teilungserklärung formfrei abgegeben werden, da sie jedoch i. d. R. immer die Eintragungsbewilligung und den Eintragungsantrag enthält, muss sie in diesem Fall öffentlich beglaubigt sein (§ 29 GBO). In der Praxis wird auch die Teilungserklärung regelmäßig beurkundet. Meistens wird Wohnungseigentum im Wege der Teilungserklärung begründet, da ein Alleineigentümer teilt.

Liegt bereits Bruchteilseigentum vor, so können die Bruchteilseigentümer Wohnungseigentum durch einen Einräumungsvertrag begründen. Hierbei wird das existierende Bruchteilseigentum in der Weise eingeschränkt, dass jedem der Miteigentümer das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden

bestimmten Räumen eingeräumt wird. Während also bei der Teilungserklärung im Wesentlichen das Miteigentum neu geschaffen wird, kommt es bei der vertraglichen Einräumung zur Schaffung von Sondereigentum, das Miteigentum existierte bereits vorher. Die Einigung über die vertragliche Einräumung bedarf gemäß § 4 Abs. 2 WEG der für die Auflassung vorgeschriebenen Form (§ 925 BGB). Die Einigung muss demnach bei gleichzeitiger Anwesenheit aller Beteiligten vor der zuständigen Stelle (Notar) erfolgen und darf nicht unter einer Zeitbeschränkung oder Bedingung erfolgen. Der Einräumungsvertrag als solcher muss beurkundet werden (§ 4 Abs. 3 WEG).

Liegt Gesamthand Eigentum vor, so muss die Gesamthandgemeinschaft in eine Bruchteilsgemeinschaft umgewandelt werden, bevor § 3 WEG angewendet werden kann.

## 2.1 Das Verfahren

Der Ablauf der Begründung kann vereinfacht wie folgt dargestellt werden.

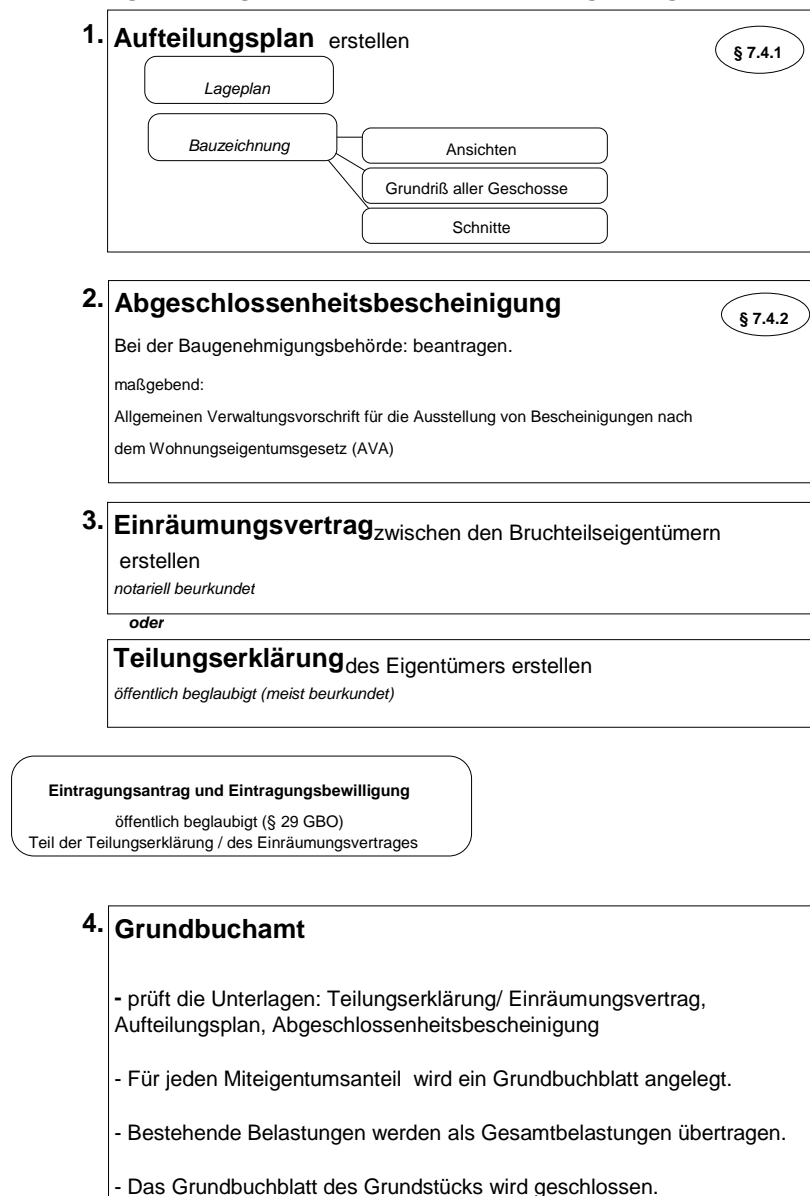


Abbildung 6: Ablauf der Begründung von Wohnungseigentum

### 2.1.1 Aufteilungsplan

Die Bauzeichnungen, die mit dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung eingereicht werden, werden als Aufteilungsplan bezeichnet, wenn sie von der Genehmigungsbehörde mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehen sind.

Der Aufteilungsplan soll in Verbindung mit der Teilungserklärung/ Einräumungsvertrag der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum dienen. Es handelt sich dabei um eine Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. Alle Räume, die zu demselben Wohnungseigentum gehören werden mit derselben Nummer gekennzeichnet.



**Beachte:** Können einzelne Räume einem Sondereigentum nicht mit Bestimmtheit zugeordnet werden, hat dies i.d.R. zur Folge, dass kein Sondereigentum entstanden ist. Für die Bestimmung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind aber sämtliche Eintragungsunterlagen heranzuziehen. Nur wenn sich auch dann nicht mit Bestimmtheit klären lässt, welche Räume zu einem Sondereigentum gehören, ist auch kein Sondereigentum entstanden.<sup>10</sup>

**Beispiel: Ein Raum enthält keine Nummer ist aber nur über einen nummerierten Wohnungsflur zu erreichen und in der Ansicht dieses Raumes enthält das Fenster die Nummer. Es kann davon ausgegangen werden, dass Sondereigentum entstanden ist.**

Der Aufteilungsplan ersetzt quasi die Vermessung eines Grundstücks und die katastrertechnische Erfassung und kann mit den Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren verglichen werden.

Er ist notwendig für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Bei bestehenden Gebäuden muss es sich um eine Baubestandszeichnung handeln. Inhalt / Umfang:

- Grundrisszeichnungen aller Geschosse
- Ansichten
- Schnitte
- Lageplan (*aus dem sich die Lage des Grundstücks sowie die Aufteilung der außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ergibt*)

Ein bestimmter Maßstab ist nicht (mehr) vorgesehen. Es muss nur eine angemessene Lesbarkeit sichergestellt sein. Das Format darf DIN A 3 nicht übersteigen.

Er wird der Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt beigelegt und wird somit Inhalt des Grundbuches.



**Merke:** Im Bestandsverzeichnis wird auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen (vgl. 2.3, S. 16). Dies erfasst auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Aufteilungsplan. Sie werden damit Bestandteil des Sondereigentums und bestimmen dessen Inhalt und Gegenstand.

### **2.1.1.1 Sondereigentum an Stellplätzen und Freiflächen**

Für die Begründung von Sondereigentum an Stellplätzen und Freiflächen hat der Aufteilungsplan Maßangaben zu enthalten. Zugangserfordernisse zur jeweiligen Fläche sind hierbei zu beachten. Grenzstreitigkeiten soll durch konkrete Maßangaben vorgebeugt werden. Im Aufteilungsplan ist festzulegen, ob der Stellplatz eine eigene Nummer bekommt. Die zum Sondereigentum erklärten Freiflächen sind zwingend mit der gleichen Nummer zu versehen, die das zugehörige Sondereigentum hat.

#### **2.1.1.1.1 Anzugebene Maßangaben**

Der Aufteilungsplan soll enthalten:

---

<sup>10</sup> KG – Beschluss vom 27. September 2022

- bezifferte Angaben aus denen sich die Grenzen ableiten lassen
- Bezugspunkt sollte hier eine katastermäßig bestimmte Grundstücksgrenze sein.
- Bei Garagenstellplätzen genügt eine Entfernungsangabe zu den Gebäudewänden, wenn deren Abstand zu den Grundstücksgrenzen angegeben ist.
- Physische Markierungen sind nicht mehr erforderlich<sup>11</sup>

Bei Stellplätzen und Freiflächen müssen die Maßangaben so präzise sein, dass sich die Größe und Lage der Flächen eindeutig bestimmen lassen.

**Beispiel: Insbesondere bei Stellplätzen bietet sich das Gebäude als Bezugspunkt an.**

#### 2.1.1.1.2 Zugangserfordernis

Sondereigentum kann nur begründet werden, wenn der Zugang rechtlich gesichert ist. Der Zugang muss auch zu den Stellplätzen bzw. Freiflächen gegeben sein. Ferner darf der Zugang zu den einzelnen Wohnungen oder zum Teileigentum nicht durch das Freiflächensondereigentum beeinträchtigt werden. Die Zugangswege zum Gebäude bleiben daher zwingend Gemeinschaftseigentum.

Bei einem Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan ist in der Regel Gemeinschaftseigentum entstanden.

### 2.1.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ebenfalls als wichtige Anlage der Eintragungsbewilligung beizufügen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von den Baugenehmigungsbehörden ausgestellt.<sup>12</sup> Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht.

**Beispiel: Erwerber, bevor sie als Eigentümer im Grundbuch stehen.**

Der Antrag ist schriftlich oder elektronisch zu stellen.

Die Baubehörde muss nun<sup>13</sup> zusätzlich zur Abgeschlossenheit auch bescheinigen, dass die Stellplätze sowie Freiflächen durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Es ist nicht erforderlich alle Räume in einem Gebäude zum Sondereigentum zu erklären, d.h., ein Teil der Räume kann sich auch im gemeinschaftlichen Eigentum befinden.

**Beispiel: In dem Gebäude befinden sich 8 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Bei der Teilung wird nur an den Wohnräumen Wohnungseigentum begründet, während die zwei Gewerbeeinheiten nicht berücksichtigt werden. Folglich befinden sich die Gewerbeeinheiten im gemeinschaftlichen Eigentum.**

**Beispiel: In dem Altbau befinden sich 10 Wohneinheiten und der nicht ausgebaute Dachboden. Es wird Wohnungseigentum an den 10 Wohnungen begründet, während der Dachboden ausgenommen wird. Der Dachboden befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum. Soll dieser später ausgebaut und verkauft werden, so müssen alle Eigentümer zustimmen. Der Verkaufserlös steht allen Eigentümern im Verhältnis ihres Miteigentumsanteils zu.**

Die aktuelle AVA enthält keine Mindestanforderungen an die Ausstattung der Wohnungen mehr. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung soll daher auch zu erteilen sein und für sie

<sup>11</sup> Der Eigentümer kann jedoch verlangen, dass eine Markierung vorgenommen wird. Da es sich Sondereigentum handelt fehlt es an der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft.

<sup>12</sup> Seit der Reform des WEG zum Juli 2007 waren die Bundesländer ermächtigt zu regeln, dass auch Sachverständige für das Bauwesen die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilen und den Aufteilungsplan gegenzeichnen konnten (Länderöffnungsklausel). Die Länder konnten bestimmen, ob dies generell, d.h., für alle Arten der Begründung möglich sein sollte oder nur in bestimmten Fällen, bspw. bei der Umwandlung in Wohnungseigentum oder nur bei genehmigungsfreien Bauvorhaben. Mit dem WEMoG ist diese Länderöffnungsklausel wieder abgeschafft worden.

<sup>13</sup> Seit 01.12.2020

die Anlage der Wohnungsgrundbücher ausreichend sein, wenn die Bauzeichnungen bspw. nicht WC, Wasserver- und -entsorgung enthalten. Auch eine Festlegung, dass es sich bei Fehlen dieser Angaben um Teileigentum und nicht um Wohnungseigentum handele sei nicht anzunehmen. Eine solche Festlegung ergebe sich aus der Teilungserklärung und nicht aus der Bauzeichnung.<sup>14</sup>

### 2.1.3 Weiteres zur Umwandlung

Insbesondere bei der Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Wohnungseigentum können zusätzliche Voraussetzungen zu erfüllen sein.

#### 2.1.3.1 Geförderte Wohnungsbau

Wird eine **belegungs- oder mietgebundene Wohnung** in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so muss der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich mitteilen (§ 32 Abs. 2 WoFG<sup>15</sup>).



**Beachte:** Sind weitere Unterlagen für die Begründung erforderlich (s.u.), so ist im Verwaltungsverfahren die Rechtslage entscheidend, die bei Eingang des Antrags beim Grundbuchamt galt.

#### 2.1.3.2 Umwandlungsgenehmigung gemäß § 172 BauGB („Milieuschutzgebiete“)

Die Gemeinde kann festlegen, dass in Erhaltungsgebieten die Umwandlung in Wohnungseigentum einer Genehmigung bedarf. Auch wenn eine solche Genehmigungspflicht bestehen sollte, gibt es einige Ausnahmen, bei denen diese Genehmigung zu erteilen ist.

**Beispiel: Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.**

Die Umwandlung ist somit nicht gänzlich ausgeschlossen.



**Beachte:** Diese Möglichkeit hat die Gemeinde nur in den Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB. Eine Umwandlungsgenehmigungspflicht ist daher eher die Ausnahme.<sup>16</sup>

#### 2.1.3.3 Umwandlungsverbot (Genehmigungsvorbehalt) nach § 250 BauGB (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt)

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt (nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB) ein befristetes Umwandlungsverbot in Wohnungseigentum eingeführt. Genau genommen handelt es sich auch in diesem Fall um einen Genehmigungsvorbehalt.



**Hinweis:** Die Wohnungen müssen bei Inkrafttreten der Verordnung bereits vorhanden sein.

Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt, wenn sich in dem Gebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen sind ermächtigt, diese Anzahl auf drei bis 15 Wohnungen zu ändern. Die Gebiete müssen durch Rechtsverordnung bestimmt und werden. Diese Rechtsverordnungen müssen begründet werden spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

Das BauGB sieht einige Fälle vor, in denen die Genehmigung zu erteilen ist. Dies ist der Fall, wenn

<sup>14</sup> KG Beschluss vom 13. Oktober 2022

<sup>15</sup> Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

<sup>16</sup> Berlin hat dies im März 2015 für die sogenannten Milieuschutzgebiete eingeführt.

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum **zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert**<sup>17</sup> werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen.

Liegt das Grundstück in einem Gebiet mit einem solchen Genehmigungsvorbehalt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen im Grundbuch nur vornehmen (Grundbuchsperr), wenn entweder die Genehmigung vorliegt oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht (Negativzeugnis) nachgewiesen ist. Wird die Eintragung im Grundbuch vorgenommen, so gilt die Genehmigung als erteilt.

## 2.2 Das Wohnungserbbaurecht

Da es sich bei einem Erbbaurecht um ein grundstücksgleiches Recht handelt, kann auch auf einem Erbbaurecht Wohnungseigentum begründet werden (§ 30 WEG). Der Ablauf entspricht dem Begründungsverfahren auf Eigentum. Die angelegten Grundbücher werden als Wohnungserbbaugrundbuch / Teilerbbaugrundbuch bezeichnet.

Problematisch kann sich die dingliche Sicherung des Erbbauzinses darstellen. Da das Stammgrundbuch des Erbbaurechtes geschlossen wird, muss die Erbbauzinsreallast auf die neugebildeten Wohnungserbbaugrundbücher als Gesamtbelastung übertragen werden. Die Wohnungen wären mit dieser Belastung kaum veräußerbar. Daher muss mit Zustimmung des Erbbaurechtsgebers die Reallast auf die einzelnen Wohnungserbbaugrundbücher aufgeteilt werden.

## 2.3 Das Wohnungsgrundbuch

Über den Gegenstand und den Inhalt des Sondereigentums gibt das Bestandsverzeichnis des jeweiligen Grundbuchblattes Auskunft.

---

<sup>17</sup> Fraglich ist, wie eine solche Absichtserklärung erfolgen soll. Eventuelle wird eine notarielle Form erforderlich sein.

Blatt **429**  
Einlegebogen

B 1

Nr.	Bish. lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m <sup>2</sup>
		Flur	Flurstück	
1	2	3 a/b		4
1		143/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	2	60	Gebäude- und Freifläche, Kirchweg 7	23.129
		77	Betriebsfläche, Kirchweg 7	1.164
		77	Erholungsfläche, Kirchweg 7	717
		verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1, 1 a bezeichneten Räumen (Reihenwohnhaus). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche 101 und dem Wagenabstellplatz Nr. 1. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blätter 429 bis 436 ). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.		
		Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.		
		Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Veräußerung durch Konkursverwalter oder Zwangsvollstreckung, Versteigerung nach § 19 WEG.		
		Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 4.10.1984, 26.10.1984 und 22.11.1984 Bezug genommen. Von Blatt 3619 hierher übertragen am 7.1.1985.		
		Moldenhaus	Gröninger	

Vereinbarung  
als Teil des  
Sondereigen-  
tums

Von der Anlegung einzelner Grundbuchblätter kann abgesehen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Der Grundbuchrichter entscheidet darüber, ob Verwirrung zu besorgen ist. Wird auf die Anlegung einzelner Wohnungsgrundbücher verzichtet (Bsp.: Zweifamilienhaus), so spricht man vom gemeinschaftlichen Wohnungsgrundbuch. Als Sonderform existiert auch ein Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch, bei welchem ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und an Nichtwohnraum verbunden ist.

### 3 Die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Eigentümer bilden automatisch eine Gemeinschaft (§ 9a WEG), bei der es sich um eine Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB) handelt. Sie entsteht mit der Begründung des Wohnungseigentums. Da dies nun auch im Fall der Teilung gemäß § 8 WEG gilt, gibt es seit dem 01.12.2020 die Variante der „**Ein-Person-Gemeinschaft**“. Damit kann das Objekt nach Anlegen der Wohnungsgrundbücher nach dem WEG verwaltet werden und die Gemeinschaft kann direkt am Rechtsverkehr teilnehmen. Der teilende Eigentümer kann als Gemeinschaft Verträge abschließen.

**Beispiel: Versorgungsverträge können jetzt früher abgeschlossen werden. Aber auch bspw. Arbeitsverträge oder Versicherungsverträge.**

Die Ein-Person- Gemeinschaft kann auch den Verwalter bestellen und den Verwaltervertrag abschließen. Das Stadium der „Ein-Personen-Gemeinschaft“ endet, sobald der erste Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist (Außenverhältnis).

Die „Ein-Personen-Gemeinschaft“ kann Beschlüsse fassen. Bei diesen Beschlussfassungen sind die üblichen Voraussetzungen mit Einschränkungen zu sehen. So ist eine förmliche Versammlung mit Ladung nicht notwendig, d.h. „ad-hoc Beschlüsse“ sind möglich. Die Protokollierungspflicht und das Führen der Beschlussammlung bleiben. Diese Beschlüsse können durch einen Zweitbeschluss aufgehoben werden. Allerdings kann die Ein-Person-Gemeinschaft den Verwalter anweisen auch langfristige Verträge zu schließen, die eventuell auch nicht im Interesse der künftigen Gemeinschaft stehen.

Gemäß § 11 WEG kann kein Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, weshalb die Gemeinschaft auch als unauflösbar bezeichnet wird. Damit soll verhindert werden, dass die Gemeinschaft gegen den Willen eines Eigentümers aufgelöst wird. Die Gemeinschaft kann jedoch aufgelöst werden, wenn dies alle Eigentümer wollen.

**Beispiel: Eine Reihenhauanlage in Form von atypischem Wohnungseigentum soll nun real geteilt werden.**

Eine Ausnahme besteht, d.h., der einzelnen Eigentümer kann die Auflösung verlangen, wenn dies für den Fall vereinbart wurde, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört ist und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Diese Unauflösbarkeit hat eine weit reichende Folge, wie der folgende Fall zeigt:<sup>18</sup>

**Das Eigentum an einem Grundstück kann von dem Eigentümer aufgegeben werden. Dieser Verzicht auf das Eigentum wird im Grundbuch eingetragen (§ 928 BGB). Der BGH hat entschieden, dass dies nicht für das Wohnungs- und Teileigentum gelte.**

**Die Wohnungseigentümergeinschaft würde durch den Verzicht auf das Eigentum aufgelöst, da eine Voraussetzung sei, dass die Mieteigentumsanteile ein Ganzes bilden. Dies sei nicht mehr gegeben, wenn ein Eigentümer sein Wohnungseigentum und damit auch sein Miteigentum aufbe.**

**Neben der sachenrechtlichen Ebene sei auch noch eine schuldrechtliche Beziehung der Eigentümer zu berücksichtigen. So seien die Eigentümer gemäß § 16 WEG zur anteiligen Kostentragung verpflichtet. Daraus könne man sich nicht einseitig zurückziehen, indem man auf das Eigentum verzichte. Dem stehe die Unauflösbarkeit der Gemeinschaft (§ 11 WEG) entgegen. Möglich sei, dass alle Eigentümer das Sondereigentum durch Vereinbarung aufheben würden und dann (lediglich) eine Bruchteilsgemeinschaft entstände, deren Auflösung verlangt werden könne.**

**Der Eigentümer, der Wohnungseigentum erwerbe, begeben sich freiwillig in die Situation, die Auflösung nicht verlangen zu können. Sollte das Wohnungseigentum dann nicht veräußerbar sein, da man keinen Käufer findet, so stellt dies ein rein wirtschaftsrechtliches Problem dar und sei von dem Eigentümer hinzunehmen.**

### **3.1 Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist regelmäßig als Verbraucher gemäß § 13 BGB anzusehen. Dies gilt dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient. Eine natürliche Person verliert nach Aussage des BGH ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch, dass sie Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird. Außerdem handelt die Gemeinschaft beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel zur privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken. Dies gilt auch, wenn die Gemeinschaft bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ 13, 14 BGB kommt es bei einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> BGH – Beschluss vom 14. Juni 2007; V ZB 18/07

<sup>19</sup> BGH - Urteil vom 25.3.2015, VIII ZR 243/13



**Beispiel: Ein Versorgungsunternehmen und eine Wohnungseigentümergeinschaft schlossen einen Gasversorgungsvertrag, der eine Preisanpassung aufgrund einer formularvertraglich vereinbarten Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel) enthielt. Danach sollte sich der Gaspreis zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändern. Eine solche Klausel hält der BGH für wirksam, wenn der Kunde Unternehmer ist. Hingegen halten solche Klauseln der Inhaltskontrolle dem BGH zufolge nicht stand, wenn sie gegenüber Verbrauchern verwendet werden. Der BGH hat in diesem Fall die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher angesehen, womit die Spannungsklausel unwirksam sei.**

Die Einordnung der Gemeinschaft als Verbraucher hat weitere Folgen:

- Bei Formularverträgen unterliegen die Klauseln dem strengeren AGB-Kontrollmaßstab der §§ 305 ff. BGB und damit einer umfassenden Inhaltskontrolle (Die Ausnahmen des § 310 Abs.1 BGB finden keine Anwendung).
- Bei Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume oder durch Fernabsatz ist eine Widerrufsbelehrung erforderlich
- Anwendung des Verbraucherkreditrechts

Bei der Ein-Person-Gemeinschaft, die mit der Begründung des WEGs entsteht, wird regelmäßig eine Gesellschaft bzw. eine unternehmerisch auftretende Einzelperson die Gemeinschaft bilden. In dieser Konstellation ist davon auszugehen, dass die Ein-Person-Gemeinschaft nicht als Verbraucher anzusehen ist.

**Beispiel: Die Ein-Person-Gemeinschaft schließt einen Vertrag, welcher nicht unter den Verbraucherschutz fällt. Später hinzukommenden Eigentümer sind an diesen Vertrag gebunden, auch wenn es sich bei ihnen um Verbraucher handelt.**

### **3.2 Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft**

Bis zu einer Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2005 ging man davon aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Gemeinschaft nicht rechtsfähig sei. Daraus folgte, dass bei Rechtsgeschäften der einzelne Eigentümer und nicht die Gemeinschaft Vertragspartner wurde. Aus dieser Situation folgte, dass der einzelne Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haftete.

In einer sehr bedeutenden Entscheidung hatte der BGH davon abweichend festgestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft einen teilrechtsfähigen Verband bildet, wenn die Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnimmt.<sup>20</sup> Im Außenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft bedeutet dies, dass nicht der einzelne Eigentümer gegenüber dem Vertragspartner haftet, sondern die Gemeinschaft als selbständiges und rechtsfähiges Subjekt.

Diese elementare Änderung wurde mit der WEG-Reform im Jahr 2007 direkt in das WEG übernommen und findet sich heute im § 9a Abs. 2 WEG. Es wird klargestellt, dass Vertragspartner mit Dritten die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht der einzelne Eigentümer ist. Dies ist bspw. bedeutend bei Verträgen mit:

- **dem Verwalter**
- **Banken**
- **Handwerkern**
- **Hauswarten**

Aus Gründen der Rechtssicherheit muss sich die Gemeinschaft als solche kennzeichnen, indem Sie die Bezeichnung Wohnungseigentümergeinschaft und die Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks verwendet (§ 9a Abs. 1 WEG).

**Beispiel: „Wohnungseigentümergeinschaft Blumenweg 17, 12345 Berlin“**

---

<sup>20</sup> BGH – Beschluss vom 02. Juni 2005

Untergemeinschaften gelten als nicht rechtsfähig.

**Fall:** Es liegt eine Mehrhausanlage vor, die aus drei Untergemeinschaften (X, Y, Z) besteht. Gemäß GO sind die Untergemeinschaften ermächtigt, über Maßnahmen an „ihrem“ Gebäude allein zu beschließen. Die Kostentragung erfolgt dann ebenfalls durch die jeweilige Untergemeinschaft. Die Untergemeinschaften sind ebenfalls berechtigt eigene Versammlungen abzuhalten. Auf der Versammlung der Untergemeinschaft Z beschließen die Eigentümer eine Instandsetzung an Gebäude Z im Umfang von 5.000 € Eigentümer Bommel (Objekt X) geht gegen diesen Beschluss gerichtlich vor. Er begründet dies damit, das Gemeinschaftseigentum betroffen sei, er quotall haften und die Untergemeinschaft Z nicht beschlusskompetent sei.

**Folge:** Nach außen ist die Untergemeinschaft nicht teilrechtsfähig. Es ist aber zulässig in der GO eine selbständige Beschlusskompetenz zu vereinbaren. Dies ist auch möglich, wenn im Außenverhältnis eine quotale Haftung aller Eigentümer folge. Dies sei mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko verbunden und bringe auf der anderen Seite einen erheblichen Autonomiegewinn der Untergemeinschaften. Dies gilt zumindest dann, wenn die Regelung in der GO klarstellt, dass die Kosten durch die jeweilige Untergemeinschaft zu tragen sind. Die Untergemeinschaft Z war beschlusskompetent. Der Beschluss somit wirksam.

Im Wesentlichen greift die Rechtsfähigkeit bei rechtsgeschäftlich begründeten Rechten und Pflichten der Gemeinschaft, jedoch auch gesetzlich begründete Pflichten können gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft bestehen. Hier ist insbesondere die Verkehrssicherungspflicht zu nennen, die meist auf eine unterlassene Instandhaltungspflicht zurückzuführen ist und somit ein pflichtwidriges Verhalten in der ordnungsgemäßen Verwaltung vorliegt.

Die Rechtsfähigkeit findet auch im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft Anwendung, wobei jedoch zwischen Individualansprüchen einzelner Eigentümer und Ansprüchen des und gegenüber dem rechtsfähigen Verband unterschieden werden muss.

### **Rechtsfähiger Verband**

- Geldforderungen
  - » Hausgeld
  - » Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung des GE
- Gebrauchsregelungen
  - » Haustierbeschränkungen
  - » Ruhezeiten

### **Individualanspruch**

- Beschlussanfechtung
- Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung
- Schadensersatzansprüche gegen andere Wohnungseigentümer
- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB

Der einzelne Eigentümer kann von der Gemeinschaft eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen (§ 18 Abs. 2 WEG). Dies gilt soweit dies den Beschlüssen, Vereinbarungen oder billigem Ermessen entspricht. Ist der Eigentümer bei der Nutzung seines Sondereigentums beeinträchtigt, so hat er u. U., individuelle Beseitigungsansprüche, welche er auch gerichtlich geltend machen kann. Voraussetzung ist seit dem WEMoG, dass der räumliche Bereich seines Sondereigentums betroffen ist.

**Beispiel:** Der Eigentümer wohnt im 1. OG über einer Terrasse. Der Eigentümer der Erdgeschosswohnung grillt fast täglich, sodass der Rauch in die Wohnung im 1. OG zieht. Da direkt das Sondereigentum betroffen ist, hat der Eigentümer im 1. OG einen individuellen Unterlassungsanspruch.

Anders ist nun der Fall, wenn nicht eine direkte Einwirkung auf das Sondereigentum vorliegt. Solche Unterlassungsansprüche obliegen nur noch der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Eigentümer, der gegen eine zweckbestimmungswidrige Nutzung vorgehen will, muss einen Antrag in der Eigentümerversammlung stellen.

**Beispiel: Der Eigentümer Huber nutzt seine Erdgeschosswohnung als Reisebüro. Der Eigentümer der benachbarten Erdgeschosswohnung Herr Blank sieht darin eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung seiner Rechte. Als Eigentümer ist er dem Verwalter nicht weisungsbefugt, d.h. er kann nicht verlangen, dass der Verwalter Maßnahmen gegen Eigentümer Huber einleitet. Er kann jedoch verlangen, dass diese Entscheidung auf die Tagesordnung der Versammlung gesetzt wird. Die Eigentümergeinschaft kann nun beschließen, Unterlassungsansprüche gegen Herrn Huber geltend zu machen. Herr Blank hat keinen individuellen Anspruch mehr. Sollte die Gemeinschaft sich weigern, dies zu beschließen, so kann Herr Blank dagegen mit einer Beschlussersetzungsklage vorgehen. Da die Nutzung der Wohnung als Reisebüro nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen wird, ist davon auszugehen, dass das Gericht den Beschluss durch Urteil ersetzen.**

### 3.2.1 Die Vertretung im Außenverhältnis

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam. Im Innenverhältnis, d.h., von Verwalter zu Gemeinschaft, ergeben sich die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters aus § 27 WEG und dem Verwaltervertrag (s. 4.2.2.5, S.54)

Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

### 3.2.2 Die Haftung im Außenverhältnis

#### 3.2.2.1 Haftung mit dem Gemeinschaftsvermögen

Dem Gläubiger haftet für seine Forderung das **Gemeinschaftsvermögen**. Zu dem pfändbaren Gemeinschaftsvermögen gehören auch die Ansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer auf Zahlung des Hausgeldes oder Sonderumlagen.

Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung, zu welcher auch die Liquiditätssicherung gehört. Der einzelne Eigentümer kann also verlangen, dass Hausgeldzahlungen fällig gestellt werden, wenn dies bisher nicht erfolgte. Kann durch fällige Hausgeldzahlungen die Zahlungsverpflichtung nicht erfüllt werden, muss ggf. eine Liquiditätssonderumlage beschlossen werden. Um dies herbeizuführen, müsste der einzelne Eigentümer eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Sollte hier kein entsprechender Beschluss gefasst werden, müsste der Eigentümer diesen Negativbeschluss (siehe 5.3.1.4, S.75) anfechten.

Zu dem haftenden Gemeinschaftsvermögen zählen:

- Ansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte
- Ansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer
- Konten der Gemeinschaft (*auch die Erhaltungsrücklage*)

Nicht pfändbares Verwaltungsvermögen sind das Gemeinschaftseigentum, sowie das Sondereigentum, d.h., das Eigentumsrecht ist nicht Bestandteil des Vermögens der Gemeinschaft.

Über das Gemeinschaftsvermögen findet **kein Insolvenzverfahren** statt (§ 9a Abs. 5 WEG).

### 3.2.2.2 Haftung der Eigentümer

Neben dem Verwaltungsvermögen haftet der einzelne Eigentümer gemäß § 9a Abs. 4 WEG im Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden sind oder fällig wurden (**quotale/ teilschuldnerische Haftung**).

**Beispiel:** Die „Wohnungseigentümergeinschaft Blumenweg 17“ bestellte bei dem Heizöllieferanten HÖT GmbH Heizöl im Wert von 10.000,- €. Bezahlte nun die Gemeinschaft die Rechnung nicht, kann die HÖT GmbH den einzelnen Eigentümer zur Zahlung der in Anspruch nehmen. Verfügt bspw. der Eigentümer Mustermann über 100/1000 MEA, so kann die HÖT GmbH Herrn Mustermann direkt mit einem Betrag in Höhe von 1.000 € in Haftung nehmen.

Der einzelne Eigentümer haftet gegenüber dem Gläubiger direkt, d.h., es ist nicht erforderlich, dass dieser sich zuvor erfolglos an die Gemeinschaft gewandt haben muss. Auch kann sich der Gläubiger ausschließlich an die Eigentümer wenden und muss den Zugriffsversuch auf das Verwaltungsvermögen gar nicht erst ausüben.

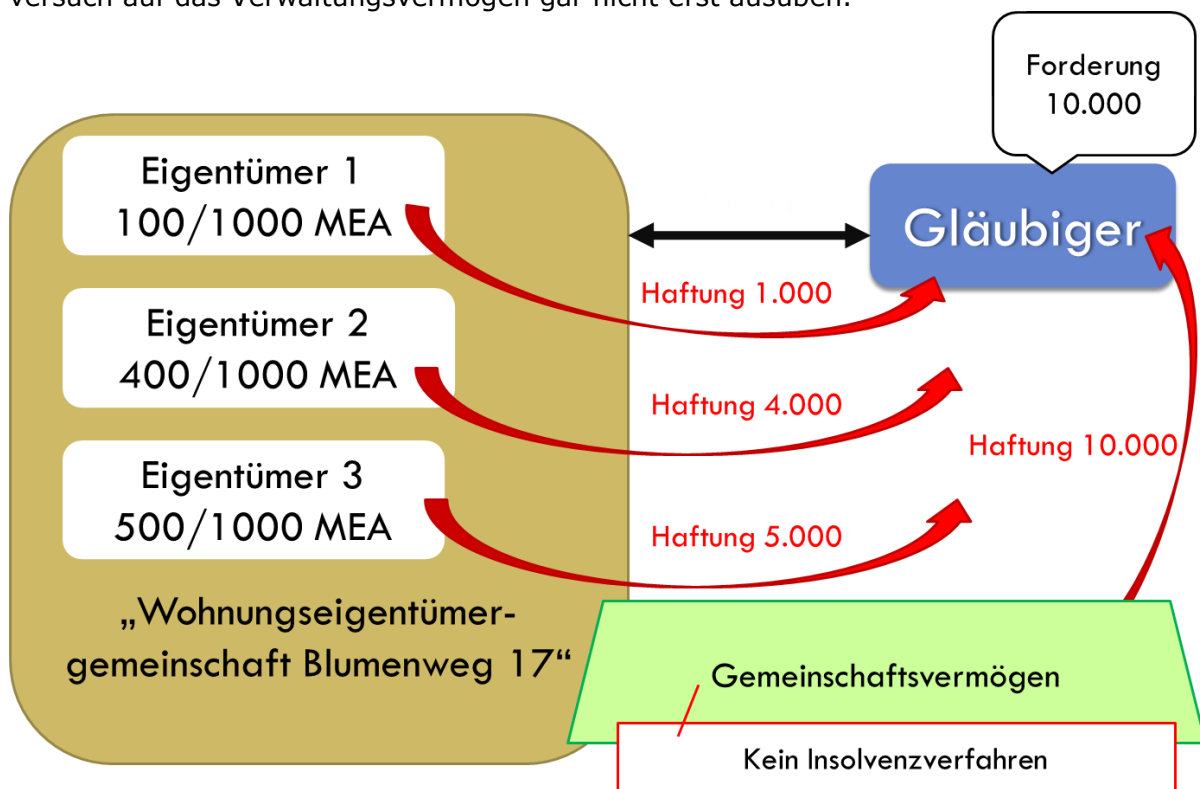


Abbildung 7: Haftung im Außenverhältnis

Der Wohnungseigentümer kann gegen die Inanspruchnahme des Gläubigers Einreden und Einwendungen geltend machen, die der Gemeinschaft zustehen.

**Beispiel:** Ein Handwerker macht bei einem Eigentümer aufgrund von Arbeiten für die Gemeinschaft eine Forderung geltend, die bereits verjährt ist.

**Folge:** Der Eigentümer kann die Einrede der Verjährung geltend machen.

Um den Gläubiger nicht mit Streitigkeiten, die innerhalb der Gemeinschaft bestehen, zu belasten, kann der Wohnungseigentümer gegen die Inanspruchnahme des Gläubigers jedoch nicht Einreden und Einwendungen geltend machen, die ihm gegenüber der Gemeinschaft zustehen.

Der einzelne Eigentümer hat eine **Nachhaftung** analog § 160 HGB. Scheidet ein Eigentümer demnach aus der Gemeinschaft aus, so haftet er noch für weitere 5 Jahre für Verbindlichkeiten, die während seiner Mitgliedschaft entstanden sind.

Diese quotale Haftung kann nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer ausgeschlossen werden.

Die quotale Haftung kann von der Kostenverteilung im Innenverhältnis abweichen.

**Beispiel: Gemäß Regelung in der Gemeinschaftsordnung werden die Kosten für das Kabelfernsehen nach Wohneinheiten verteilt. Im Verhältnis zum Netzbetreiber haften die Eigentümer jedoch nach Miteigentumsanteilen.**



**Beachte:** Die Haftungsbegrenzung kommt nur in Betracht, wenn es sich um Verbindlichkeiten der Gemeinschaft handelt. Handelt es sich um Verbindlichkeiten der Eigentümer, so besteht eine Gesamtschuldnerische Haftung.

Es ist also möglich, dass der einzelne Eigentümer gesamtschuldnerisch haftet. Dies kommt in Betracht, wenn sich die Eigentümer eindeutig auch persönlich verpflichtet haben oder der Gesetzgeber dies ausdrücklich angeordnet hat, sodass durch Gesetz eine abweichende Haftung begründet werden kann.<sup>21</sup> Diese Kompetenz liegt auch bei den Landesgesetzgebern. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer soll nur dann in Betracht kommen, wenn sie auf einer gesetzlichen Anordnung beruht oder sich aus den Leistungsbedingungen in Verbindung mit den ihnen zugrunde liegenden landesgesetzlichen Normen klar und eindeutig ergibt, dass neben dem Verband auch der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet werden sollte.<sup>22</sup> Auch bei einem durch Landesgesetz angeordneten Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich Abfallentsorgung und Straßenreinigung kommt das privatrechtliche Nutzungsverhältnis durch Angebot (*das regelmäßig als Realofferte in der tatsächlichen Leistungsgewährung liegt*) und Annahme (*durch die Entgegennahme der Leistungen*) zustande. Um im Einzelfall zu entscheiden, ob der einzelne Eigentümer auch gesamtschuldnerisch haftet, müssen daher die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

**Beispiel: Für die Geltendmachung von Straßenausbaubeiträgen ist eine gesamtschuldnerische Haftung anzunehmen.**

Bei Versorgungsunternehmen ist hingegen eine quotale Haftung anzunehmen, da i.d.R. ein Vertrag mit der Gemeinschaft geschlossen wird.

**Beispiel: Für die Stromversorgung ist eine quotale Haftung anzunehmen.**

Es ist möglich die quotale Haftung der Eigentümer im Vertrag mit dem Dritten (Gläubiger) auszuschließen.

**Beispiel: Die Gemeinschaft möchte einen Kredit aufnehmen. Das Kreditinstitut verlangt jedoch eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer.**

### **3.3 Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander**

#### **3.3.1 Regelhierarchie**

Möchte man eine Hierarchie für die anzuwendenden Regeln im Wohnungseigentum erstellen, so kann man die folgende Wertigkeit feststellen.

---

<sup>21</sup> BGH vom 20. Januar 2010; VIII ZR 329/08

<sup>22</sup> BGH vom 22. März 2012; VII ZR 102/11

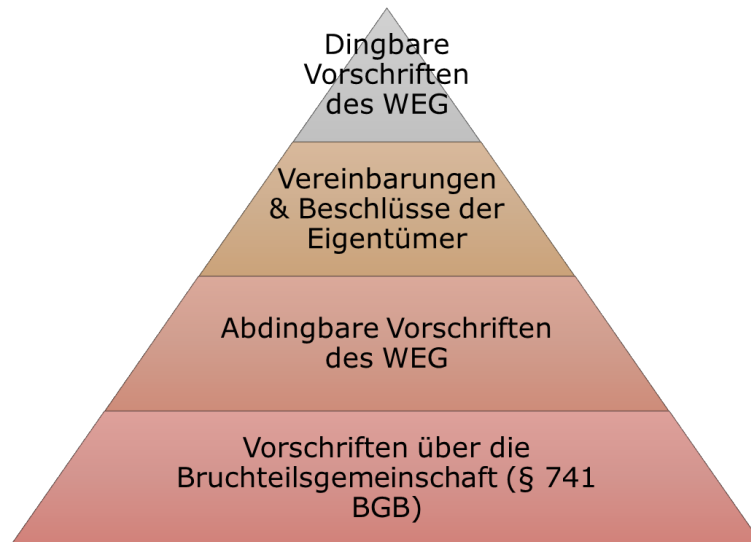


Abbildung 8: Regelpyramide

Die Problematik des Wohnungseigentumsrechtes liegt in der Praxis in den vielen Abweichungen vom WEG.

### 3.3.2 Vereinbarung kontra Beschluss

Sollte es sich um abdingbares Recht handeln, so ist in jedem Fall zu prüfen, ob die Wohnungseigentümer eine abweichende oder ergänzende Regelung vom WEG getroffen haben. Liegt eine solche Regelung vor, so spricht man von einer **Vereinbarung** (schuldrechtlicher Kollektivvertrag).

Eine Vereinbarung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Für den Sondernachfolger gilt diese Vereinbarung nur, wenn sie im Grundbuch als Bestandteil des Sondereigentums im Bestandsverzeichnis eingetragen ist. Für die Eigentümer, die zum Zeitpunkt der Zustimmung bereits Eigentümer waren, gilt die Vereinbarung mit Zustimmung des letzten Eigentümers. Sollte es zu einem Verkauf der Eigentumswohnung kommen, so ist spätestens zu diesem Zeitpunkt dafür zu sorgen, dass alle Vereinbarungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches stehen. Die nicht im Grundbuch eingetragene Vereinbarung (*rein schuldrechtliche Vereinbarung*) geht unter, wenn eine Wohnung verkauft oder versteigert wird, d.h., auch für die anderen Eigentümer besteht diese Vereinbarung dann nicht mehr. Wird eine Wohnung im Erbfall übertragen, so bleibt auch die schuldrechtliche Vereinbarung bestehen, da der Erbe als Gesamtrechtsnachfolger auftritt. Da im § 10 Abs. 3 von Vereinbarungen gegen einen Sondernachfolger gesprochen wird, wird auch die Meinung vertreten, dass schuldrechtliche Vereinbarungen, die nur Vorteile für den Sondernachfolger bringen auch ohne Eintragung fortgelten.

Im Allgemeinen werden diese Vereinbarungen bereits bei der Begründung des Wohnungseigentums "festgelegt" und als Teil von Einräumungsvertrag/ Teilungserklärung in das Grundbuch eingetragen. Diesen Teil bezeichnet man als Gemeinschaftsordnung (siehe 3.3.2.1, S.24).

Alle übrigen Regelungen treffen die Eigentümer durch **Beschluss**. Ein Beschluss gilt auch ohne Grundbucheintragung für den Sondernachfolger.

#### 3.3.2.1 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Häufig werden die Begriffe Teilungserklärung/ Einräumungsvertrag und Gemeinschaftsordnung synonym verwendet. Obwohl dies meist unschädlich ist, unterscheiden sich beide voneinander.

### 3.3.2.2 Die Teilungserklärung

Mit der Teilungserklärung erfolgt die Aufteilung der Immobilie in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (vgl. 2.1, S.12). Sie beinhaltet:

- Charakter und Zweckbestimmung der Wohnungseigentumsanlage
- Flurstücksnummer, Lage, Größe des Grundstücks
- Auflistung der einzelnen Eigentumswohnungen gemäß dem Aufteilungsplan, sowie die dingliche Aufteilung der Anlage (Gebäude, Gartenflächen, Garagen, Stellplätze, etc.)
- Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

### 3.3.2.3 Die Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung wird als der schuldrechtliche Teil der Teilungserklärung bezeichnet und ist mit der Satzung eines Vereins vergleichbar. Hier werden die Regeln der Gemeinschaft festgehalten. Die Gemeinschaftsordnung ist nicht zwingend vorgeschrieben, wenngleich ihre Aufstellung sehr sinnvoll ist, da sich andernfalls die Beziehungen der Eigentümer rein nach dem Wohnungseigentumsgesetz richten.

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet u.a.:

- Nutzungs- und Gebrauchsvereinbarungen
- Pflichten und Einschränkungen der Eigentümer
- Abgrenzung von Verantwortlichkeiten
- Umfang der Kosten für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums, Modalitäten für die Zahlung der Hausgelder und der Verteilungsschlüssel
- Formalien der Beschlussfassung, des Stimmrechts und der Versammlung

Die Gemeinschaftsordnung kann die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes für die betroffene Gemeinschaft abändern, sofern es sich um dispositives Recht handelt, bzw. diese ergänzen. Teilweise werden die Vorschriften des Gesetzes auch lediglich wiederholt.

Wird Wohnungseigentum im Wege der Teilungserklärung begründet, wird die Gemeinschaftsordnung vom teilenden Eigentümer erstellt. Dieser kann dann auch Vereinbarungen für die Gebrauchsregelung treffen. Das dies sehr weit gehen kann zeigt der folgende Fall:<sup>23</sup>

**Fall: Der teilende Eigentümer kann in der Teilungserklärung die Gebrauchsregelung der Wohnungen für die Nutzung als betreutes Wohnen festlegen. Eine Verpflichtung der Wohnungseigentümer einen Betreuungsvertrag abzuschließen, kann für eine maximale Laufzeit von 2 Jahren in der Teilungserklärung geregelt werden.**

**Der BGH hat entschieden, dass es dem teilenden Eigentümer frei steht, in der Teilungserklärung zu regeln, dass die Wohnungen für betreutes Wohnen genutzt werden müssen, d.h. die Bewohner (nicht der Eigentümer) ein bestimmtes Mindestalter erreicht haben müssen und betreuungsbedürftig sein müssen.**

**Der BGH sieht auch kein grundsätzliches Problem, wenn die Eigentümer verpflichtet werden, einen Betreuungsvertrag abzuschließen. Auf diesem Weg könnte eine möglichst kostengünstige Betreuung erreicht werden. Problematisch wird es jedoch bei der Laufzeit eines solchen Vertrages. Der BGH begrenzte die maximale Laufzeit auf 2 Jahre und bezog sich auf § 309 Nr. 9a BGB. Eine analoge Anwendung der maximalen Bestelldauer des Verwalters von 5 Jahren verneinte der BGH und wies als Begründung auf den gesteigerten personalen Bezug bei Betreuungsleistungen hin.**

**Der BGH hält es für möglich, dass sich ein Interesse an einer längeren Laufzeit ergeben könnte, wenn bspw. höhere Investitionskosten eine längere Laufzeit erforderten. Da dies im entschiedenen Fall jedoch nicht gegeben war, ließ der BGH diese Frage offen.**

---

<sup>23</sup> BGH – Urteil vom 13. Oktober 2006; V ZR 289/05

### 3.3.2.4 Altvereinbarungen

Von Altvereinbarungen spricht man, wenn vor Inkrafttreten des WEMoG eine von der aktuellen Gesetzeslage abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Im § 47 WEG wird geregelt, dass die Neuregelungen des Gesetzes auch auf abweichende frühere Vereinbarungen anzuwenden sind. Es sei denn, dass aus der Vereinbarung hervorgeht, dass diese auch bei künftigen Gesetzesänderungen anzuwenden sei. Dies ist jedoch eher selten der Fall. Zum einen wird unterstellt, dass die neuen gesetzlichen Regelungen nur dann anzuwenden seien, wenn in der Vereinbarung den ursprüngliche Gesetzeswortlaut wiedergegeben werde.

**Beispiel: Die Gemeinschaftsordnung (von vor 01.12.2020) legt fest, dass der Beirat aus drei Eigentümern bestehe. Dies entspricht der früheren gesetzliche Regelung. Es ist davon auszugehen, dass auch in dieser Gemeinschaft nun keine Mindestzahl für die Beiratsmitglieder besteht.**

Zum anderen wird angenommen, dass die Vereinbarung fortgelte, wenn sie in die gedankliche Richtung der neuen gesetzlichen Regelung gehe.



**Beachte:** Hier wird es in der Zukunft noch eine Reihe von Unklarheiten geben.

### 3.3.3 Der Beschluss

An dieser Stelle geht es im Wesentlichen um ein Grundverständnis der Beschlüsse, weitere Fakten zur Beschlussfassung finden Sie im Abschnitt 5.3 und 5.3.1 ab Seite 72.

Der Beschluss kann als Gesamttakt betrachtet werden. Daraus wird abgeleitet, dass min. zwei Eigentümer (faktische/ werdende Eigentümer sind hierzu ausreichend) vorhanden sein müssen. Der teilende Eigentümer kann die Gemeinschaftsordnung aufstellen und er kann nun auch „Einmannbeschlüsse“ fassen.

Seit der WEMoG wird grundsätzlich mit einer einfachen Stimmenmehrheit beschlossen. Diese einfache Mehrheit liegt vor, wenn die Annahmestimmen die Ablehnstimmen überwiegen.

#### 3.3.3.1 Beschlusskompetenz

Zu beachten ist, dass ein Beschluss nichtig sein kann, bspw. wenn er gegen zwingendes Recht verstößt oder die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft überschritten wurde.



**Beachte:** Gibt es weder eine gesetzliche noch eine vereinbarte Beschlussermächtigung, so ist der Beschluss unwirksam (absolute Beschlussunzuständigkeit). Eine gerichtliche Ungültigkeitserklärung ist nicht erforderlich.

Beschlüsse können jedoch auch anfechtbar sein. Diese anfechtbaren Beschlüsse sind ab deren Verkündung bis zum Urteil über die erfolgreiche Anfechtung wirksam (Zitterbeschluss). Die Anfechtungsklage kann innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung beim Amtsgericht eingereicht werden (siehe Seite 72 ff).

Die Beschlusskompetenz kann sich zum einen aus dem WEG ergeben, sie kann jedoch auch im Rahmen einer Öffnungsklausel vereinbart sein. Die gesetzliche Beschlusskompetenz gilt, wenn das Verhältnis der Wohnungseigentümer betroffen ist, welches der Gemeinschaftsordnung nachrangig ist. So liegt die Beschlusskompetenz bspw. vor, wenn der ordnungsgemäße Gebrauch oder Belange der ordnungsgemäßen Verwaltung betroffen sind. Es muss dabei jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob die Grenzen der Ordnungsmäßigkeit eingehalten sind. Daneben ergeben sich aus dem WEG direkt einige Sachverhalte, die in die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft fallen, bspw.:



- Bestellung / Abberufung des Verwalters
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
- Bauliche Veränderungen/ Instandsetzungen/ Modernisierungen
- Wahl eines Verwaltungsbeirates

Fassen die Eigentümer einen Beschluss, der von der Gemeinschaftsordnung abweicht (*gemeinschaftsordnungswidrig*) so ist dieser anfechtbar.

**Beispiel: In der Jahresabrechnung werden die Instandhaltungskosten nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Wohnfläche verteilt. Der Beschluss ist anfechtbar.**

Wird hingegen ein Beschluss gefasst, der die Gemeinschaftsordnung ändert (*gemeinschaftsordnungändernd*), so ist dieser von Anfang an unwirksam.

**Beispiel: Es soll beschlossen werden, dass künftig die Instandhaltungskosten grundsätzlich nach Wohnfläche abgerechnet werden. Der Beschluss ist unwirksam.**

Wird mit einem Beschluss deutlich in die Rechte des Sondereigentums eingegriffen, so ist i.d.R. auch eine fehlende Beschlusskompetenz anzunehmen.

**Beispiel: Die Eigentümer beschlossen mit Stimmenmehrheit, auf dem Dach einen Mobilfunkmast zu errichten. Ein Eigentümer sah darin eine bauliche Veränderung und eine Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums. Der BGH hat dies bestätigt. Aus dem Streit über die Tatsache, ob von der Strahlung des Mobilfunkmastes eine Gefahr ausgeht, könnte eine Minderung des Miet- oder Verkaufswertes des Objektes entstehen. Es müssten daher alle Eigentümer zustimmen.**

Die Entscheidung, ob ein Beschluss ausreichend ist, kann im Einzelfall schwierig sein.

**Fall:** Die GO enthält eine Hausordnung, die der Bauträger aufgestellt hat. Eine Öffnungsklausel ist nicht vorhanden. Die Gemeinschaft möchte die in der Hausordnung enthaltenen Ruhezeiten ändern. Eigentümer Bommel merkt an, dass eine Vereinbarung erforderlich ist.

**Folge:** Tatsächlich ist dies problematisch. Grundsätzlich gehört die Hausordnung zur ordnungsgemäßen Verwaltung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Allerdings wurde sie in der GO aufgenommen und damit vereinbart. Für die Änderung einer Vereinbarung wird eine Vereinbarung benötigt.

Wurde jedoch die Hausordnung vom Bauträger in die GO eingefügt, so wird i.d.R. angenommen, dass diese mit einfacher Mehrheit geändert werden kann. In jedem Einzelfall muss geprüft werden, ob es sich um eine bewusst vereinbarte Hausordnung handelt.

### 3.3.3.2 Der Umlaufbeschluss

Beim Umlaufbeschluss wird ein Beschluss ohne Versammlung gefasst. Er bedarf nun nur noch der Textform. Grundsätzlich ist die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Die Verkündung erfolgt durch Rundschreiben an die Eigentümer durch den Verwalter.

**Beispiel: Ein Beschluss wurde unter dem TOP „Sonstiges“ gefasst. Dieser ist anfechtbar. Der Versammlungsleiter könnte nun den Miteigentümern einen Umlaufbeschluss anraten, um der Beschluss-Anfechtung zu entgehen**

Der Initiator ist nicht gesetzlich geregelt. In Analogie zu § 24 WEG wird dies der Verwalter und subsidiär der Verwaltungsbeiratsvorsitzender (oder sein Stellvertreter oder ein durch Beschluss benannter Eigentümer; nicht einzelne Wohnungseigentümer; auch nicht über das Minderheitenprivileg) sein.

Der Beschlussvorschlag wird in Textform an alle Eigentümer mit einer Frist zur Stimmabgabe, die nicht unter drei Wochen liegen sollte übermittelt.

Die Stimmabgabe erfolgt gegenüber dem Initiator. Nach Zugang ist sie unwiderruflich. Die Textform ist ausreichend.

### **Beispiel: Mail, Fax, App**

Grundsätzlich ist die Allstimmigkeit erforderlich. Aber im Einzelfall kann die Mehrheit ausreichend sein, wenn die beschlossen wurden. Dieser Absenkungsbeschluss kann mit einfacher Mehrheit auf der Versammlung gefasst werden oder allstimmig per Umlaufbeschluss.

Für die Wirksamkeit ist die Verkündung erforderlich. Dies kann durch bspw. durch Aushang im Treppenhaus, Veröffentlichung auf Webseite, in einer App erfolgen.

### **3.3.3.3 Beschlusskompetenz aufgrund von Öffnungsklauseln**

Grundsätzlich gilt, dass eine Vereinbarung nur durch eine Vereinbarung geändert werden kann. Was aber gilt, wenn vereinbart wurde, dass zur Änderung einer Vereinbarung keine Vereinbarung, sondern ein Beschluss ausreichend sein soll?

Eine solche Vereinbarung wird als (rechtsgeschäftliche) **Öffnungsklausel** bezeichnet und eröffnet den Wohnungseigentümer die Möglichkeit, Vereinbarungen durch einfachen Mehrheitsbeschluss abzuändern oder eine vom Gesetz abweichende Regelung per Beschluss zu fassen. Ziel ist eine zukünftige Mehrheitsentscheidung formell zu legitimieren.

Die Öffnungsklausel kann als allgemeine Öffnungsklausel oder als konkrete Öffnungsklausel, die diese Änderungsmöglichkeit nur auf bestimmte Bereiche beschränkt, formuliert sein.

Die Beschlüsse, welche aufgrund der Öffnungsklausel gefasst wurden, blieben auch ohne Grundbucheintragung gegenüber dem Sondernachfolger wirksam. Ein Erwerber kann in der Gemeinschaftsordnung nachschlagen, ob eine solche Öffnungsklausel besteht und er kann dann anschließend anhand der **Beschluss - Sammlung** überprüfen, ob und wenn ja welche Regelung auf diesem Weg getroffen wurden.

Voraussetzung für die Anwendung einer allgemeinen Öffnungsklausel:

- Der Sachverhalt könnte mit einer Vereinbarung geregelt werden.
- Es liegt ein sachlicher Grund für die Änderung vor.
- Die Änderung führt zu keiner unbilligen Benachteiligung.
- Die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung werden eingehalten

**Beispiel: Auf Grundlage einer Öffnungsklausel soll abweichend von der Heizkostenverordnung beschlossen werden, dass die Heizkosten vollständig nach der Wohnfläche abgerechnet werden. Da die Heizkostenverordnung zwingend gilt, wäre eine solche Vereinbarung nichtig. Dies gilt daher auch für den Beschluss**

**Beispiel: Auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel sollen Sondernutzungsrechte per Beschluss zugunsten einiger Wohnungseigentümer eingeräumt werden. Der Beschluss ist unwirksam, wenn nicht alle nachteilig betroffene Eigentümer zustimmen.**

**Beispiel: Auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel soll beschlossen werden, dass die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen künftig den Winterdienst ausüben. Der Beschluss ist unwirksam, da diese Eigentümer unbillig benachteiligt werden.**

#### 3.3.3.3.1 Öffnungsklausel nach neuem Recht



**Beachte:** Seit 01.12.2020 müssen Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel gefasst werden, müssen in das Grundbuch eingetragen werden damit sie gegen einen Sonderrechtsnachfolger gelten.

Grundsätzlich können nur diese Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst wurden. Ergibt sich die Beschlusskompetenz aus dem WEG, kann der Beschluss nicht eingetragen werden.



Abbildung 9: Grundbucheintragung bei Beschlussfassung aufgrund einer Öffnungsklausel

### 3.3.3.3.1.1 Das Eintragungsverfahren

Antragsberechtigt ist die Gemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) sowie die einzelnen Eigentümer. Die Vorlage der notariell beglaubigten Niederschrift des Beschlusses ist ausreichend. Dieses muss folgende Unterschriften enthalten:

- Vorsitzendem der Versammlung
- (anwesender) Wohnungseigentümer
- Vorsitzender (oder dessen Vertreter) des Verwaltungsbeirates (sofern vorhanden)

Falls der Beschluss durch ein Beschlussersetzungsurteil des Gerichtes erfolgte, ist das Urteil oder eine beglaubigte Abschrift vorzulegen.

Bei Umlaufbeschlüssen ist die Unterschrift des Initiators, des Vorsitzenden des Beirates und eines Eigentümers zu beglaubigen.

### 3.3.3.3.1.2 Altbeschlüsse



**Beachte:** Die Notwendigkeit der Eintragung gilt auch für Altbeschlüsse! Allerdings nur, wenn der Beschlussinhalt nach dem WEMoG hätte nicht beschlossen werden können.

Es gilt daher, dass die Eintragung nachzuholen ist, wenn eine weitere Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger sichergestellt werden soll. Hierbei gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025. Wird die ETW bis zum 31.12.2025 erworben (Grundbuchumschreibung) gelten die Altbeschlüsse auch ohne Eintragung gegen den Sonderrechtsnachfolger.

Auch in diesem Fall sind die Unterschriften zu beglaubigen. Sind die entsprechenden Personen nicht mehr verfügbar, so kann jeder Eigentümer bis zum 31.12.2025 verlangen, dass der Beschluss reproduziert wird. Weigern sich die Eigentümer, so kann dies im Wege der Beschlussersetzungsklage erfolgen.

### 3.3.3.4 Zitterbeschlüsse

Vor einigen Jahren wurden in der Praxis häufig Vereinbarungen der Eigentümer auch durch Beschlüsse geändert, sofern dieser Beschluss nicht von einem Wohnungseigentümer rechtzeitig angefochten wurde. Da man sich nie ganz sicher war, ob diese Änderung einer Vereinbarung (z.B. der Teilungserklärung) wirksam war, sprach man von einem Zitterbeschluss. Man ging davon aus, dass die Fehlerhaftigkeit des Beschlusses durch die

fehlende Anfechtung geheilt wurde. Nach der neuen Auslegung des BGH<sup>24</sup> ist dies nicht möglich, somit sind Änderungen von Vereinbarungen durch einen Beschluss nichtig, sofern die Wohnungseigentümer einer absoluten Beschlussunzuständigkeit unterliegen!

Im Wohnungseigentumsgesetz wird der Begriff des „Zitterbeschlusses“ nicht ausdrücklich verwendet. So haben sich zwei Sachverhalte durchgesetzt, die in praxi unter dem Begriff des „Zitterbeschlusses“ eingeordnet werden.

▪ **Variante 1**

Beschließen die Eigentümer etwas, so ist dies, mit Ausnahme von nichtigen Beschlüssen, ab der Beschlussfassung wirksam, kann jedoch unter Umständen innerhalb eines Monats erfolgreich angefochten werden. Während dieser Zeit ist der Beschluss wirksam, aber es ist ungewiss, ob er vom Gericht nicht für unwirksam erklärt werden könnte (siehe 5.3.1.1 S.72).

▪ **Variante 2**

Bezeichnet, die o.g. Änderung einer Vereinbarung durch einen nicht angefochtenen Beschluss.

Wird demnach heute argumentiert, dass es keine Zitterbeschlüsse mehr gebe, so ist dies einerseits richtig (bezogen auf Variante 2), andererseits falsch (bezogen auf Variante 1).

**3.3.3.5 Beschlüsse bei baulichen Maßnahmen**

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bedürfen eines Beschlusses der Eigentümer.

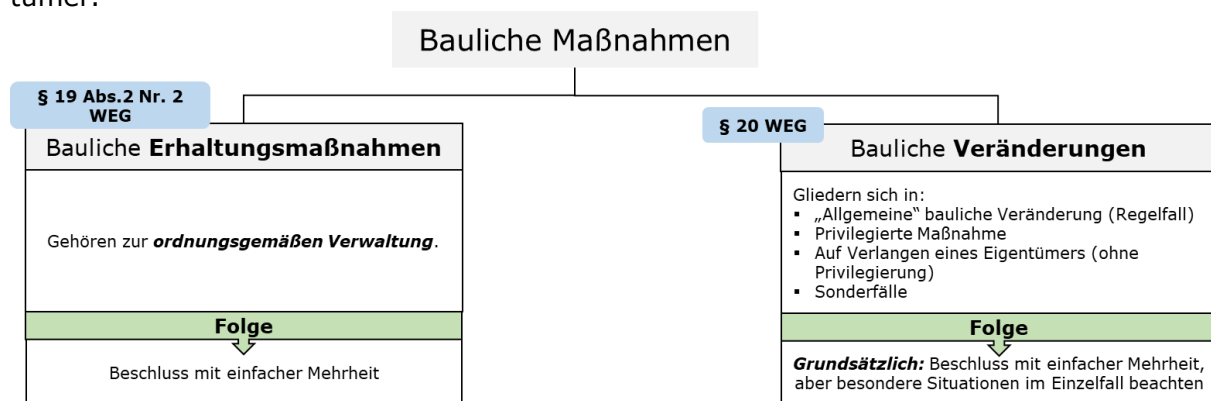


Abbildung 10: Bauliche Erhaltungsmaßnahmen vs. Baulicher Veränderung

Dabei muss unterschieden werden, ob es sich um den Beschluss zur Durchführung oder zur Kostenverteilung handelt.

**3.3.3.5.1 Bauliche Erhaltungsmaßnahmen**

Erhaltung, sowie Erstherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung und wird mit einfacher Mehrheit beschlossen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Die Kostenverteilung ergibt sich aus § 16 WEG nach Miteigentumsanteilen.

Eventuell gibt es einen Schaden am Gemeinschaftseigentum, der Folgeschäden im Sondereigentum verursacht. Für sogenannte Zufallsschäden am Gemeinschaftseigentum haftet die Gemeinschaft i.d.R. nicht für die Folgeschäden im Sondereigentum. Anders ist es, wenn der Mangel bekannt war, aber bewusst nicht beseitigt wurde.

**3.3.3.5.1.1 Erhaltungsmaßnahmen und Verwalterkompetenz**

Zu beachten ist, dass der Verwalter berechtigt ist, Maßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung zu treffen, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht

<sup>24</sup> Beschluss vom 20. September 2000

zu erheblichen Verpflichtungen führen (§ 27 WEG; vgl. 4.2.2.5 S.54). Daraus folgt, dass der Verwalter bei kleineren Reparaturen befugt ist, diese auch ohne vorherigen Beschluss durchzuführen.

**Beispiel: Im Treppenhaus ist eine Fensterscheibe defekt.**

Bei größeren Erhaltungsmaßnahmen endet jedoch diese Kompetenz des Verwalters.

**Beispiel: Eine komplette Sanierung der Abwasserrohre ist erforderlich. Dies ist zu beschließen.**

Da diese Abgrenzung der Kompetenzen nicht eindeutig ist, sollte im Verwaltervertrag eine klare Regelung getroffen werden.

#### *3.3.3.5.1.2 Kostenverteilung bei Versicherungsschäden*

Erhaltungsmaßnahmen aufgrund von Schäden sind oftmals durch die verbundene Wohngebäudeversicherung gedeckt. Wurde hier ein Selbstbehalt vereinbart, um eine geringere Versicherungsprämie zu zahlen, so ist auch dieser Selbstbehalt nach dem Miteigentumsanteilen zu verteilen. Im Rahmen des Versicherungsvertrages ist es möglich, das gesamte Gebäude (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) zu versichern. Kommt es dann zu Schäden im Sondereigentum und zu dem vereinbarten Selbstbehalt, so ist auch dieser Betrag auf alle Eigentümer nach MEA zu verteilen, sofern nichts Abweichendes vereinbart oder beschlossen wurde. Dies wird damit begründet, dass auch alle Eigentümer von der gesenkten Versicherungsprämie profitieren würden.<sup>25</sup>

#### *3.3.3.5.1.3 Wiederaufbau bei Zerstörung*

Gemäß § 22 WEG besteht kein Anspruch auf Beschlussfassung des Wiederaufbaus, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Schaden nicht durch eine Versicherung gedeckt ist. Dieser bauliche Zustand muss jedoch auf ein punktuelles Ereignis zurückzuführen sein.

**Beispiel: Nach einem Extremwetterereignis ist das Gebäude größtenteils zerstört.**

Ist das Gebäude aufgrund eines Instandhaltungsstaus teilweise nicht benutzbar, besteht eine Verpflichtung, diese gravierenden baulichen Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu beseitigen, wenn durch diese Mängel eine Nutzung des Sondereigentums zum vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder gar ausgeschlossen wird. Auch ein dauerhaftes Nutzungsverbot kann nur beschlossen werden, wenn keine Instandsetzungspflicht besteht (s.o.). Die anderen Eigentümer können sich auch nicht darauf berufen, dass ihnen die Kosten nicht zuzumuten seien.<sup>26</sup>

**Beispiel: Der Eigentümer hat drei Etagen eines Parkhauses im Sondereigentum. Die übrigen Etagen stehen zustandsbedingt leer. Das Bauordnungsamt fordert nun die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Mindestanforderungen. Die Gemeinschaft beschließt, die Nutzung der drei Etagen zu untersagen, um diese Kosten zu verhindern. Sie räumt dem Sondereigentümer die Möglichkeit ein, auf eigene Kosten diese Arbeiten im Gemeinschaftseigentum durchzuführen. Der Beschluss wurde vom BGH für ungültig erklärt.**

#### **3.3.3.5.2 Bauliche Veränderungen**

Insbesondere bei baulichen Veränderungen und bei Modernisierungen ist bei der Beschlussfassung i.d.R. nicht nur ein Beschluss erforderlich, sondern der Vorgang wird gegliedert:

---

<sup>25</sup> BGH – Urteil vom 16.09.2022; V ZR 69/21

<sup>26</sup> BGH – Urteil vom 15.10.2021; V ZR 225/20

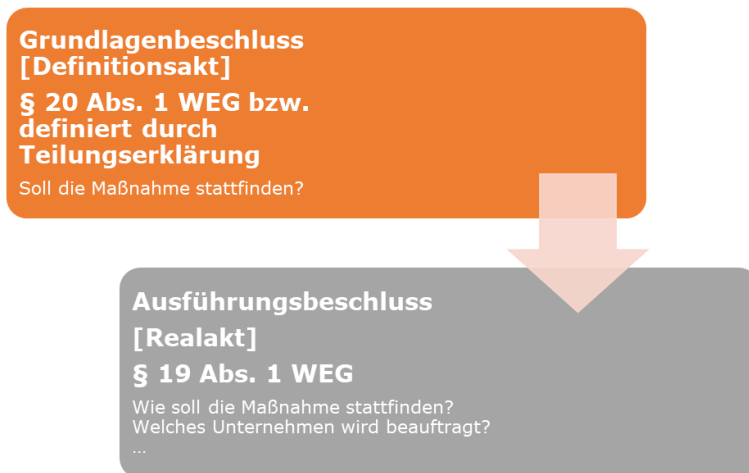


Abbildung 11: Beschluss bei baulichen Änderungen nach neuem Recht

Vor dem WEMoG mussten hier unterschiedliche Mehrheiten bzw. die Allstimmigkeit beachtet werden. Je nachdem, ob es sich um eine

- Bauliche Veränderung
- Instandsetzungsmaßnahme, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung/ Instandhaltung hinaus geht
- Modernisierung
- Anpassung an den Stand der Technik
- Ordnungsgemäße Instandsetzung/ Instandhaltung
- Modernisierende Instandsetzung

gehandelt hat (s. 10.5, S.100).

Nun werden alle Baumaßnahmen mit der einfachen Mehrheit beschlossen.

- Bauliche Veränderung = § 20 WEG
- Erhaltung/ Erstherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums = § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG (s.o.)
- Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen = § 21 WEG



**Beachte:** Keine bauliche Änderung ohne Beschluss!

Ohne Beschluss besteht eine Bausperre. Erfolgt eine Baumaßnahme ohne Beschluss hat jeder Eigentümer einen Beseitigungsanspruch.

Es stehen sich dabei zwei grundsätzliche Betrachtungswinkel gegenüber. Zum einen muss geklärt werden, ob die Wohnanlage umgestaltet werden kann. Zum anderen ist zu berücksichtigen, ob die Kostenbelastung hinzunehmen ist.

### Grundsätzliche Überlegung

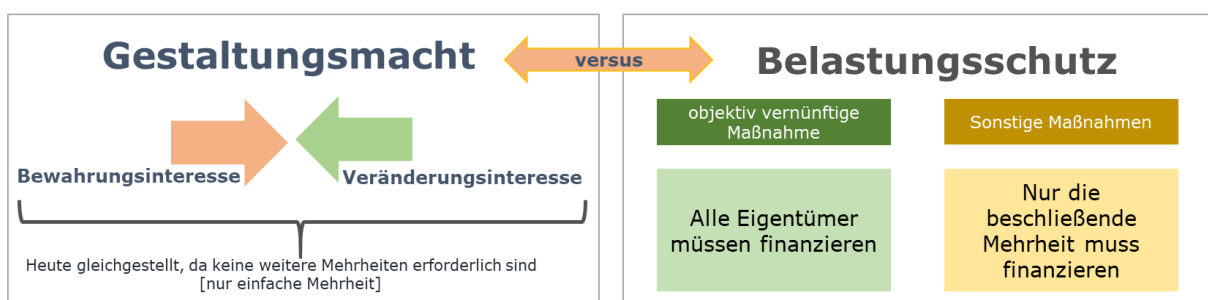


Abbildung 12: Bauliche Veränderungen Gestaltung vs. Belastung

Im Rahmen der baulichen Veränderungen müssen nach § 20 WEG unterschiedliche Versionen betrachtet werden.

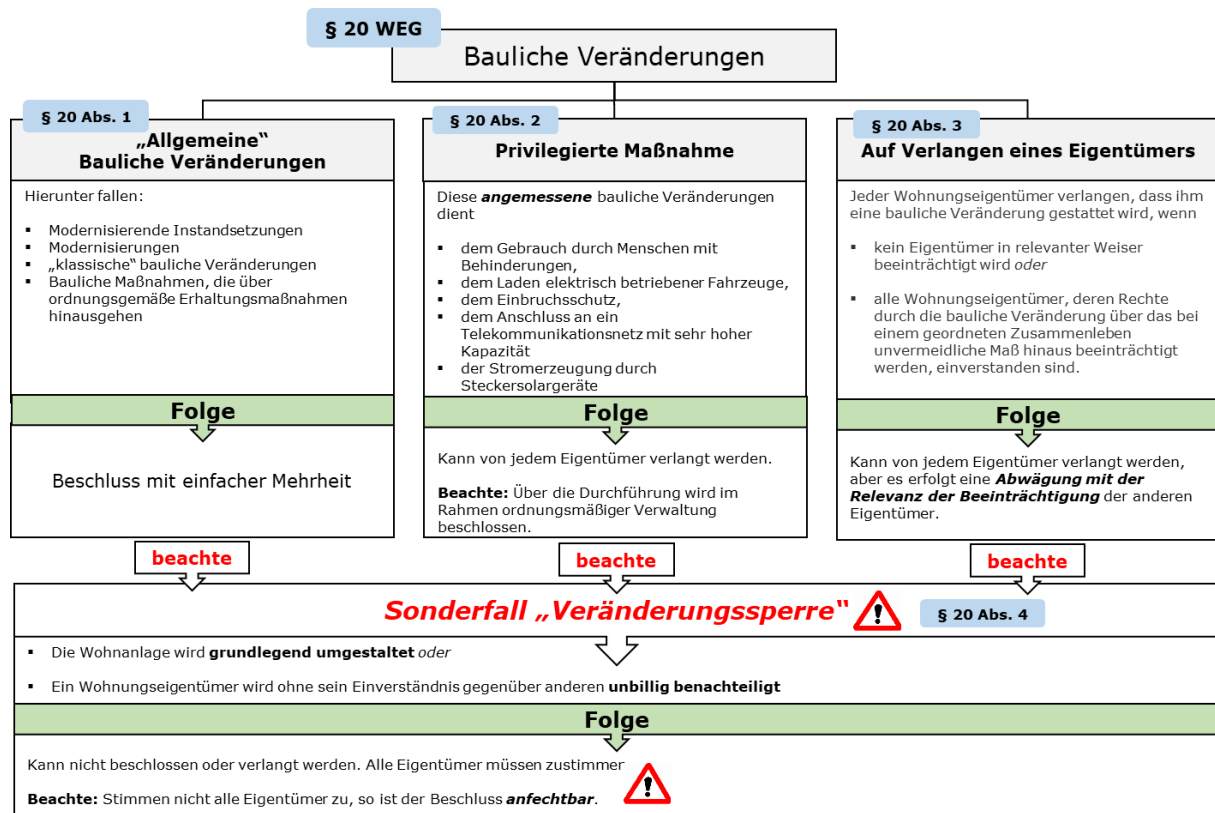


Abbildung 13: Arten baulicher Veränderungen

### 3.3.3.5.2.1 Die „Allgemeine“ bauliche Veränderung

Die bauliche Veränderung definiert den Soll – Zustand neu und wird ebenfalls mit einfacher Mehrheit beschlossen (§ 20 WEG). Allerdings gibt es für die einfache Mehrheit zwei Ausnahmekategorien (siehe Veränderungssperre)

### 3.3.3.5.2.2 Privilegierte Maßnahmen

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz,
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
- der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte <sup>27</sup> dienen.

Die Maßnahme kann erforderlich oder auch nur dienlich sein. Ebenso muss die Maßnahmen nicht direkt dem Eigentümer dienen.

**Beispiel: Der Eigentümer möchte eine Rampe für den im Gehen behinderten Mieter seiner Wohnung anbringen.**

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen (§ 20 Abs. 3). Auch wenn die privilegierte Maßnahme nur einem oder einzelnen Eigentümern

<sup>27</sup> Eingeführt im Oktober 2024 mit dem „Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“

zur Verfügung steht, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlusskompetent. Beschlossen werden kann die Maßnahme als Vornahmebeschluss oder als Gestattungsbeschluss. Kommt es zu einem erheblichen konstruktiven Eingriff wird ein Vornahmebeschluss eher der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.

Bei einer privilegierten baulichen Veränderung ist eine grundlegende Umgestaltung üblicherweise nicht anzunehmen. Eine unbillige Benachteiligung eines Eigentümers kann vorliegen, wenn die Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden kann.<sup>28</sup>

#### 3.3.3.5.2.3 Auf Verlangen eines Eigentümers (ohne Privilegierung)

Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind (§ 20 Abs. 4). Dabei ist objektiv zu beurteilen, ob sich ein Eigentümer nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann. Seine subjektive Einschätzung ist nicht allein ausreichend. Wenn keine solche Beeinträchtigung vorliegt, kann der Eigentümer einen Gestattungsbeschluss verlangen. Wird dieser nicht beschlossen, kann der Eigentümer eine Beschlussersetzungsklage erheben (§ 44 Abs. 1 WEG). Gab es zu einem Sachverhalt bereits einen Beschluss, der nicht angefochten wurde, wird eine Beschlussersetzungsklage i.d.R. ausgeschlossen<sup>29</sup>, wenn nicht das Festhalten an dem Beschluss treuwidrig wäre.

#### 3.3.3.5.2.4 Sonderfall („Veränderungssperre“)

Für die einfache Mehrheit bei baulichen Veränderungen gibt es im WEG zwei Ausnahmekategorien (§ 20 Abs. 4 WEG):

- Die Wohnanlage wird grundlegend umgestaltet oder
- Ein Wohnungseigentümer wird ohne sein Einvernehmen gegenüber anderen unbillig benachteiligt.

In diesem Ausnahmefall kann die bauliche Veränderung nicht beschlossen, gestattet und nicht verlangt werden.



**Beachte:** Wird hiergegen verstoßen, so ist der Beschluss anfechtbar, aber nicht nichtig. Dies ermöglicht weiterhin, dass in unklaren Situationen ein Zitterbeschluss als Lösung herangezogen wird. Bei diesem Zitterbeschluss klärt der Verwalter die Eigentümer über die „Gefahr“ der Anfechtung auf. Wünschen die Eigentümer dennoch die Beschlussfassung, verkündet der Verwalter den Beschluss. Die Umsetzung des Beschlusses sollte erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist erfolgen.

Mit der Formulierung der grundlegenden Umgestaltung sollte die Schwelle der allstimmigen Beschlussfassung nach oben geschoben werden. Es ist daher im Einzelfall zu bewerten, ob alte Rechtsprechung auf die Sachlage seit dem WEMoG übertragen werden kann. So wird argumentiert, dass selbst das Aufstocken des Gebäudes nicht unbedingt eine grundlegende Umgestaltung sein muss. Die Problematik zeigt aber der folgende Fall.

**Beispiel: Der Eigentümer baute ein Balkonkraftwerk an der Außenseite des Balkons an. Durch die Änderung des optischen Eindrucks sah das Gericht die Allstimmigkeit als notwendig an. Eine Änderung des optischen und ästhetischen Eindrucks sei dann nachteilig, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung durch einen Vergleich von vorher und nachher verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.<sup>30</sup>**

<sup>28</sup> BGH – Urteil vom 09.02.2024; V ZR 244/22

<sup>29</sup> BGH – Urteil vom 16. Dezember 2022 – V ZR 263/21

<sup>30</sup> AG Konstanz – Urteil vom 09. Februar 2023



### 3.3.3.5.3 Die Kostenverteilung bei baulichen Änderungen

Wer die Kosten einer baulichen Änderung tragen muss richtet sich im Wesentlichen danach, wer die Maßnahmen beschlossen hat:

- **Nur ein Eigentümer (§ 21 Abs. 1 WEG)**

Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Dies gilt auch für die Folgekosten der baulichen Änderung.

**Beispiel: Kosten für Wartung und Reparatur, Überwachungspflichten oder erhöhte Versicherungsprämien**

Nur ihm gebühren die Nutzungen.

- **Alle Eigentümer (§ 21 Abs. 2)**

Alle Wohnungseigentümer haben die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit **mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines **angemessenen Zeitraums amortisieren**.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

- **Nur die beschließenden Eigentümer (§ 21 Abs. 3 WEG)**

Die Kosten anderer baulicher Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt das Verhältnis der Anteile.

Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den Absätzen 1 bis 4 des § 21 WEG Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

### 3.3.3.5.4 Finanzierung der Maßnahme

Für Maßnahmen der Instandsetzung wird im Laufe der Zeit eine Rücklage gebildet. Sollte diese nicht ausreichend sein, so können die Eigentümer eine Sonderumlage beschließen

Durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft (siehe 3.2, S.19) kann diese nun auch Kredite aufnehmen. Da eine gesamtschuldnerische Haftung nicht mehr automatisch besteht, ist davon auszugehen, dass eine Kreditaufnahme nun auch durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden könnte.

### 3.3.4 Die Beschlussammlung

Es ist gemäß § 24 Abs. 7 WEG eine Beschluss-Sammlung zu führen (Muster siehe Seite 101, Nr.10.6. )

Diese Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

- der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung

- der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung
- der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien

Die Beschlussammlung enthält Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen, die nach dem 01. Juli 2007 ergangen sind.

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren.

Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann die Eintragung auch gelöscht werden. Sie kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Organisationsbeschlüsse müssen daher nicht in die Beschlussammlung aufgenommen werden.

Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen.

Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

Ziel der Beschlussammlung ist eine Verbesserung der Informationsmöglichkeiten für die Eigentümer und einen Erwerber. Insbesondere durch die Fortgeltung von Beschlüssen aufgrund einer Öffnungsklausel (s. 3.3.3.3, S.28), die bis zum 30.11.2020 auch ohne Grundbucheintragung gegen einen Sonderrechtsnachfolger galten, ergibt sich hier ein gesteigertes Informationsinteresse. Obwohl nun diese Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden müssen, besteht die Pflicht zur Führung der Beschlussammlung fort.

### **3.3.5 Individualanspruch auf Änderung von Vereinbarungen**

Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Änderung oder Neufassung einer Vereinbarung, wenn das Festhalten an der bisherigen Vereinbarung oder der gesetzlichen Fassung den Eigentümer aus schwerwiegenden Gründen unbillig benachteiligt (§ 10 Abs.2 WEG).

In praxi sind meist Kostenverteilungen von dieser Problematik betroffen. Dabei wurde die Grenze der Mehrbelastung, welche den Eigentümer zu einem Änderungsanspruch berechtigt, teilweise bei einer Mehrbelastung von 25% gesehen.

## **3.4 Die Veräußerungsbeschränkung**

Es kann vereinbart werden, dass der Eigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung der Eigentümer (i. d. R. per Mehrheitsbeschluss) oder eines Dritten (z.B. Verwalter oder Grundpfandrechtsgläubiger) bedarf. Dies gilt für rechtsgeschäftliche Veräußerungsfälle und die Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, nicht jedoch im Erbfall

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund kann nur vorliegen, wenn die Veräußerung eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die Gemeinschaft der Eigentümer darstellt.

Ein wichtiger Grund liegt z.B. vor, wenn

- die schlechte Vermögenssituation des Erwerbers die Ausfälle der Hausgeldzahlungen vermuten lassen, d.h., mangelnde Sicherheit der Erfüllung der Lastentragungspflicht
- Unfähigkeit des Erwerbers, sich in die Gemeinschaft einzufügen (Bsp.: nachgewiesene Streitsucht)
- gemeinschaftsschädigendes Verhalten des Erwerbers
- Gefahr der Veränderung des Bestimmungszwecks des Gebäudes

Ein wichtiger Grund liegt z.B. nicht vor, wenn

- als Erwerber eine GmbH auftritt und man daher Risikobefürchtungen hat
- die Staatsangehörigkeit des Erwerbers
- Veräußerer hat Wohngeldrückstände
- Meinungsverschiedenheiten zwischen Erwerber und Wohnungseigentümern/Verwalter

Die Gemeinschaft kann nicht verlangen, dass an einen ihr genehmen Eigentümer veräußert wird. Der Verweigerungsgrund muss in der Person des Erwerbers liegen, den ein Verschulden nicht treffen muss. Verweigerungsgründe können auch in der GO aufgeführt werden. Die Zustimmung kann nicht von weiteren Bedingungen abhängig gemacht werden.

Die Zustimmungspflicht muss ausdrücklich im Grundbuch eingetragen werden, d.h., ein Bezug auf die Bewilligung reicht nicht aus. Zu beachten ist, dass eine ungerechtfertigte Versagung der Zustimmung den Dritten oder die Eigentümer schadenersatzpflichtig macht. Die Zustimmung muss dem Grundbuchamt nachgewiesen werden. Fehlt die Zustimmung, ist der Vertrag schwebend unwirksam.

Die Zustimmung muss in öffentlich beglaubigter Form erfolgen, daher muss der Verwalter diese vor dem Notar abgeben. Das Grundbuchamt wird zusätzlich den Nachweis der Verwaltereigenschaft verlangen. Hierzu ist der Bestellungsbeschluss zu beglaubigen. Es ist ausreichen, wenn der Verwalter zum Zeitpunkt der Zustimmung bestellt ist, auch wenn die weitere Vertragsabwicklung noch dauert.

Die Klage des veräußernden Eigentümers auf Erteilung der Zustimmung ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.<sup>31</sup> Der Streitwert beträgt i.d.R. 20% des Verkaufspreises.

Die Eigentümer können mit Stimmenmehrheit beschließen, dass die Veräußerungszustimmung aufgehoben wird. Diese Beschlussmöglichkeit kann nicht durch Vereinbarung eingeschränkt werden. Wird die Aufhebung beschlossen, kann die Veräußerungszustimmung im Grundbuch gelöscht werden.

### **3.5 Rechte, Pflichten, Gebrauchsregelung**

#### **3.5.1 Die Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum (gemäß § 13 WEG)**

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 WEG mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

<sup>31</sup> BGH - Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22

Weitere Rechte können bspw. dingliche Rechte sein, wie eine Grunddienstbarkeit für einen anderen Eigentümer.

Wird in der Gemeinschaftsordnung die Nutzung als Ferienwohnung nicht ausdrücklich ausgeschlossen, so kann der Eigentümer seine Wohnung auch als Ferienwohnung vermieten. Er hat dies jedoch zu unterlassen, wenn diese Nutzung entweder keine Wohnnutzung ist und sich auch nicht in dem durch den Wohnzweck vorgegebenen Rahmen hält oder wenn sie zwar Wohnnutzung ist, den anderen Wohnungseigentümern aber durch diese Nutzung als solche über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.<sup>32</sup> Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dies nur innerhalb der Gemeinschaft gilt und eventuell aufgrund eines öffentlich rechtlichen Zweckentfremdungsverbotes untersagt ist.

### 3.5.2 Die Pflichten des Wohnungseigentümers (gemäß § 14 WEG)

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

- 1) die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten *und*
- 2) das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

- deren Sondereigentum nicht über das unter Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen *und*
- Einwirkungen nach Maßgabe des unter Nummer 2 zu dulden.

Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

### 3.5.3 Die Gebrauchsregelung

Die Gebrauchsregelung erfolgt entweder durch Vereinbarung, wenn das nicht erfolgte durch Mehrheitsbeschluss. Durch Vereinbarung können Sondernutzungsrechte (siehe 1.3.5, S.9) eingeräumt werden.

Jeder Wohnungseigentümer kann den Gebrauch seines Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen. Die Grenzen des Gebrauchs sind nicht immer klar zu ziehen.

**Beispiel: Der Eigentümer einer in den 60er Jahren errichteten Eigentumswohnung ersetzt den bisher in seinen Wohnräumen vorhandenen Teppich durch Laminat. Dagegen geht ein anderer Eigentümer vor und führt eine gesteigerte Beeinträchtigung durch Trittschall an. Die Wohnung muss die Anforderungen an den Schallschutz erfüllen, die galten, als das Gebäude errichtet wurde und nicht die Anforderungen, die gelten, wenn die bauliche Maßnahme durchgeführt wird.<sup>33</sup> Folge: Der Eigentümer durfte den Bodenbelag ändern.**

**Beispiel: Der Eigentümer hängt zu Ostern Türschmuck an die Außenseite seiner Wohnungstür. Das wird zulässig sein.**

<sup>32</sup> BGH - Urteil vom 13.10.2010, VIII ZR 78/10

<sup>33</sup> BGH - Urteil v. 1.6.2012, V ZR 195/11

**Beispiel: Der Eigentümer hängt ein Spruchband an die Außenseite des Balkons. Das wird nicht zulässig sein.**

**Beispiel: Der Eigentümer stellt einen Schrank in den Hausflur. Das wird nicht zulässig sein.**

**Beispiel: Eine Eigentümerin stellte Pflanzen im Treppenhaus auf. Da das Treppenhaus als Fluchtweg nicht verengt wurde, nur eine unerhebliche Beeinträchtigung der anderen Eigentümer vorlag und die Hausordnung dies nicht ausschloss, war dies zulässig.<sup>34</sup>**

**Beispiel: Ein Eigentümer stellt Gartenzwerge auf dem gemeinschaftlichen Rasen auf. Die Rechtsprechung ist uneins, ob dies zulässig ist.**

**Beispiel: Ein Eigentümer hat neben seiner Eigentumswohnung ein Teileigentum im Keller, welches in der Teilungserklärung als Hobbyraum bezeichnet wurde. In diesem Hobbyraum übernachten (mit behördlicher Genehmigung) seine Kinder. Die anderen Eigentümer können die Unterlassung verlangen, da diese Nutzung nach der Teilungserklärung unzulässig ist.**

Problematisch kann es auch werden, wenn der Eigentümer ein Sondernutzungsrecht hat. Das Sondernutzungsrecht berechtigt nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen.

**Beispiel: Die übrigen Wohnungseigentümer können einen Beseitigungsanspruch haben, wenn ein Wohnungseigentümer entlang der Grenze der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenfläche einen Maschendrahtzaun errichtet und er entlang des Zauns eine Hecke pflanzt. Dies kann eine bauliche Veränderung darstellen. Gleiches kann für die Errichtung eines Jägerzauns gelten und erst recht für die Errichtung eines Geräteschuppens.**

**Beispiel: Der Eigentümer hat das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Dann ist er zur gärtnerischen Gestaltung berechtigt. Aber er darf keine Pflanzen entfernen, die das Gesamtbild prägen. Die Büsche zurückschneiden darf er hingegen.**

**Beispiel: Hat der Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche, dann berechtigt ihn das nicht zur Errichtung eines Wintergartens.**

Hat der Eigentümer eine unzulässige bauliche Veränderung vorgenommen, verjährt der Anspruch auf Unterlassung/ Beseitigung innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren nach Entstehen der Zuwiderhandlung (§ 195 BGB). Nutzt der Eigentümer sein Wohnungs- oder Teileigentum vereinbarungswidrig, so soll die Verjährungsfrist des Unterlassungsanspruchs mit jeder Zuwiderhandlung neu beginnen, sodass der Unterlassungsanspruch nicht verjährt oder verwirkt wäre. Eventuell kann aber ein konkludentes Einverständnis vorliegen, sodass die Unterlassungsforderung eines Eigentümers nach § 242 BGB treuwidrig wäre.

Schließt der Eigentümer einen Vertrag mit einem Dritten, der gegen die vereinbarte Gebrauchsregelung verstößt, so ist dieser Vertrag jedoch nicht unwirksam.

**Beispiel: Ein Eigentümer vermietet seine Wohnung an eine Prostituierte, die in der Wohnung ihr Gewerbe ausübt. Die Wohnungseigentümer können die Aufhebung des Mietvertrages verlangen und können eventuell einen Schadensersatz geltend machen, wenn der Eigentümer dem nicht folgt.**

### **3.5.4 Die Hausordnung im Wohnungseigentum**

Die Aufstellung einer Hausordnung gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung, daher kann der einzelne Eigentümer die Aufstellung verlangen und notfalls gerichtlich durchsetzen.

Sie enthält Detailregelungen für den Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Mit ihr soll ein geordnetes, störungsfreies und harmonisches Zusammenleben der Wohnungseigentümer erreicht werden. Der Charakter einer Wohnanlage soll dabei berücksichtigt werden.

<sup>34</sup> LG Frankfurt/ Main, Urteil vom 14.März 2019

Die Hausordnung entsteht regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer. Sie kann jedoch auch vereinbart werden, sodass sich grundsätzlich folgende Varianten anbieten:

- **Mehrheitsbeschluss**

Die Hausordnung kann durch einfache Mehrheit beschlossen werden. Folge: Es besteht eine Wirkung gegen den Sonderrechtsnachfolger.

- **Dingliche Vereinbarung**

Die Hausordnung wird zum Bestandteil des Wohnungseigentums, indem sie in das Grundbuch eingetragen wird, bspw. als Teil der **Gemeinschaftsordnung**. Folge: Es besteht eine Wirkung gegen den Sonderrechtsnachfolger.

- **Schuldrechtliche Vereinbarung**

Die Hausordnung wird vereinbart, aber nicht im Grundbuch eingetragen. Folge: Es ist davon auszugehen, dass die Hausordnung bei dem Verkauf einer Wohnung für alle Eigentümer untergeht.



**Beachte:** Wurde die Hausordnung in der Gemeinschaftsordnung geregelt, so ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um eine gewollte Vereinbarung handelt. Falls ja, so ist u.U. eine erneute Vereinbarung notwendig, um diese Hausordnung anzupassen. Nach einer anderen Auffassung kann auch eine vereinbarte Hausordnung durch einen Mehrheitsbeschluss angepasst werden. **(Einzelfall prüfen!).**



**Tipp:** Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, sollte in der Gemeinschaftsordnung keine Hausordnung aufgenommen werden. Stattdessen kann diese auf der ersten Eigentümerversammlung beschlossen werden. Sollte der teilende Eigentümer dennoch eine Hausordnung in der Gemeinschaftsordnung aufnehmen wollen, sollte er diese mit einer Öffnungsklausel versehen.

Durch eine Vereinbarung kann der Verwalter ermächtigt sein, eine Hausordnung aufzustellen. In Ausnahmen kann sie auch durch das Gericht aufgestellt werden.

Die Hausordnung gilt für die Eigentümer. Um Diskrepanzen zu vermeiden sollte ein vermietender Wohnungseigentümer daher im Mietvertrag die gültige Hausordnung der Gemeinschaft auch mit seinem Mieter vereinbaren.

### 3.5.4.1 Typische Inhalte

#### Allgemeine Sorgfalts-, Sicherheits- und Gefahrvermeidungspflichten

**Bspw.:** Verschließen gemeinschaftlicher Türen und Fenster, Tierhaltung, Ungezieferbekämpfung, Feuer- und Kälteschutzregeln, Aufbewahrung brennbarer Gegenstände, Grillen auf Balkonen und Terrassen, Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten, Wäschetrocknen und Lüften auf Balkonen, Verbote zur Vermeidung von Rohrverstopfungen, Meldepflichten bei Schlüsselverlusten, Sorgfalt beim Gießen von Balkonblumen, Schließen von Installationen und Absperren der Waschmaschinen- und Spülmaschinenzuläufe sowie etwaiger Gashähne bei längerfristiger Abwesenheit usw.



**Beachte:** Ein Beschluss, die Haustür ab einer bestimmten Uhrzeit abzuschließen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da hierdurch ein Fluchtweg versperrt wird. Der Beschluss wäre anfechtbar. Möchten die Eigentümer dennoch eine abgeschlossene Haustür, sollte auf den Einbau eines Panikschlosses zurück-

gegriffen werden.

### **Benutzungsregelungen hinsichtlich gemeinschaftlicher Flächen, Räume und Einrichtungsgegenstände**

**Bspw.:** Vereinheitlichung der Namensschilder, Regelungen über Plakat- und Schilderwerbung, Abgrenzung von Kinderspielflächen, Waschraum- und Trockenraumnutzung, Kinderwagen- und Fahrradabstellen, Benutzung von Treppenhaus und Fahrstuhl, Benutzung des gemeinschaftlichen Gartens und der Hofflächen, Hobbyraumbenutzung, Müllentsorgung, Nutzung von Kfz-Stellplätzen, Tiefgaragenordnung, Anbringung von (Parabol)Antennen, Fernseekabelanschlüsse, Überwachungsanlagen, Balkonnutzungsregelungen usw.

### **Reinigungspflichten**

**Bspw.:** Turnusmäßige Reinigung von Hausfluren, Streupflichten, Erhöhter Reinigungsbedarf bei gewerblichen Einheiten, Müllbeseitigung, Ordnungsgemäße Benutzung der Müllschluckschächte, Spezielle Regelungen zu etwaiger Taubenfütterung usw.



**Beachte:** Vorsicht ist geboten, wenn Eigentümer zur tätigen Mithilfe verpflichtet werden sollen. Grundsätzlich kann man nicht gezwungen werden, persönlich bestimmte Arbeiten zu erbringen. Außerdem ergeben sich insbesondere beim Winterdienst, Haftungsprobleme, falls ein Schaden verursacht wird. Eine Übertragbarkeit auf Mieter in einer Eigentumswohnung ist ebenfalls nicht immer möglich.

### **3.5.4.2 Einige konkrete Sachverhalte**

#### **▪ Tierhaltung**

Die generelle Tierhaltung kann nicht durch Beschluss verboten werden. Fraglich ist, ob dies durch eine Vereinbarung ginge. Ein absolutes Verbot, also auch von Kleintieren, von denen keine störende Einwirkung ausgehen kann, wird sittenwidrig und daher nichtig sein.

Die Hundehaltung kann durch Vereinbarung ausgeschlossen werden. Die Durchsetzung des Halteverbotes kann gegen Treu und Glauben verstoßen, bspw. Bei einem Hund für therapeutische Zwecke oder einem Diensthund.



**Beachte:** Ein nicht angefochtener Mehrheitsbeschluss des Hundehalteverbotes soll wirksam bleiben!

<b>Bestimmte Tiere können durch Mehrheitsbeschluss ausgeschlossen werden</b>	<b>Bestimmte Tiere können durch Mehrheitsbeschluss eher <u>nicht</u> ausgeschlossen werden</b>
bspw.: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schlangen</li><li>▪ Ratten</li></ul>	bspw.: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ nicht lärmende Vögel</li><li>▪ Kleintiere (Hamster etc.)</li><li>▪ Katzen</li><li>▪ Hunde</li><li>▪ nicht giftige Reptilien</li></ul>

#### **▪ Musikausübung / Ruhezeiten**

Die Musikausübung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein solcher Beschluss soll nichtig sein. Ruhezeiten können jedoch beschlossen werden (bspw. von 20:00 bis 08:00 Uhr und 12:00 bis 14:00 Uhr). Eine unwirksame Vereinbarung führt zur

Unwirksamkeit der ganzen Regelungsziffer, wenn der unbeanstandete Teil für sich keinen Sinn ergibt (§ 139 BGB).



**Tipp:** Möglich ist bspw.: Festlegen und Einhaltung von Ruhezeiten, Sperrfristen für geräuschvolle Tätigkeiten, Musizieren, Lautstärkenregelungen für Tonträger

#### ▪ **Grillen**

Im Garten soll Grillen auf Holzkohle im 25m Abstand zum Haus, max. 5 mal im Jahr zulässig sein (BayOLG).

Auf dem Balkon soll Grillen auf Holzkohle eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung darstellen und ist daher von den anderen Eigentümern nicht hinzunehmen.

#### ▪ **Kinderlärm / spielende Kinder**

Kindergeschrei ist eine typische Lärmbeeinträchtigung und ist in Mehrfamilienhäusern somit hinzunehmen.

Eine Umnutzung der Rasenfläche zur Spielwiese soll mit einfachem Mehrheitsbeschluss möglich sein. Ein Kinderspielplatz / Rasenfläche darf jedoch nicht automatisch von einer gewerblichen Kinderbetreuung genutzt werden.

Bei Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums, die strittiger Weise zum Spielen genutzt werden, muss geprüft werden, ob für diese eine besondere Gebrauchsbestimmung vorgesehen ist.

#### ▪ **Umzugskostenpauschale**

Eine solche Pauschale sollte typische Schäden und Verunreinigungen, die bei einem Umzug auftreten können, finanziell abfedern. Seit dem WEMoG sollen diese Pauschalen nicht mehr zulässig sein. Bestehende Beschlüsse sollen ihre Wirksamkeit verlieren.

#### ▪ **Stellplatznutzung**

Neuzuweisung von PKW-Stellplätzen kann hinzunehmen sein. Auch die Umnutzung eines asphaltierten Hofes für die Nutzung als PKW-Stellplatz kann ordnungsgemäße Verwaltung sein. Strittig ist jedoch, ob bei Parkplatznot ein Anspruch auf eine optimierte Stellplatznutzung besteht

Wurde ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz (5,4m \* 2,5m) eingeräumt, so ist zu vermuten, dass das Abstellen von Wohnmobilen nicht zulässig ist.

### **3.6 Nutzungen und Kosten gemäß § 16 WEG**

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer mit seinem Miteigentumsanteil an Nutzungen und Kosten beteiligt. Eine Ausnahme besteht bei Kosten für bauliche Maßnahmen, hier gilt § 21 WEG.

#### **3.6.1 Nutzungen**

Nutzungen sind die Früchte einer Sache (§ 99 BGB) gemeint.

##### **Beispiele:**

- **Blumen aus dem Garten**
- **Mieterträge aus vermieteten Gemeinschaftseigentum**



### 3.6.2 Kosten

Bei den Kosten handelt es sich um die Aufwendungen für

- **Instandhaltung/ Instandsetzung**
- **bauliche Veränderungen**
- **Verwaltung**
- **Betriebskosten**

### 3.6.3 Änderung des Kostenverteilungsschlüssel

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von der gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilung abweichende Verteilung beschließen (§ 16 Abs 2). Neu ist, dass die einfache Mehrheit ohne einschränkende Vorgabe zum Inhalt des neuen Verteilungsmaßstabs ausreichend ist. Auch eine Beschränkung auf einen Kostentyp ist entfallen.<sup>35</sup> Die Kostenverteilung baulicher Maßnahmen wird im § 21 geregelt.

Der Beschluss über die Änderung muss transparent sein, d.h. für den Eigentümer muss ersichtlich sein, dass der Kostenverteilungsschlüssel geändert wird.

**Beispiel: Eine Jahresabrechnung/ ein Wirtschaftsplan mit anderen Verteilungsschlüsseln ist nicht ausreichend.**

Eine rückwirkende Änderung kommt nur in Betracht, wenn der bisherige Verteilerschlüssel in hohem Maße als unbrauchbar erwiesen hat. Dies wird auch gelten, wenn der Wirtschaftsplan rückwirkend beschlossen wird.

### 3.6.4 Kostentragung bei Sondernutzungsrechten



**Beachte:** Da es sich bei Sondernutzungsrechten weiterhin um Gemeinschaftseigentum handelt, obliegt die Instandhaltung dieser Flächen ohne abweichende Regelung der Gemeinschaft.

Sollten die Eigentümer später eine Kostentragung durch die berechtigten Eigentümer ohne Zustimmung der Inhaber der Sondernutzungsrechte beschließen, so ist dies unwirksam und nicht nur anfechtbar! Selbst bei einer vorhandenen Öffnungsklausel ist dies nicht möglich.<sup>36</sup>

**Beispiel: Der Eigentümer der Erdgeschosswohnung Herr Mayer hat das Sondernutzungsrecht an der angrenzenden Gartenfläche. Entgegen der Zustimmung von Herrn Mayer beschließen die Eigentümer, dass künftig ihm die Instandhaltung dieser Gartenfläche obliegt. Die Gemeinschaftsordnung enthält keine diesbezüglichen Regelungen. Zwei Jahre später muss ein Baum auf dieser Fläche gefällt werden. Obwohl die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel enthält und der Beschluss nicht angefochten wurde, muss die Gemeinschaft die Kosten tragen.**

Wurde bisher angenommen, dass mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche stillschweigend die Verpflichtung zur Bewässerung sowie die übliche Gartenpflege verbunden seien, kann dem nun nicht mehr gefolgt werden.

## 3.7 Entziehung des Wohnungseigentums

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht<sup>37</sup>, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft

<sup>35</sup> Bis zum WEMoG war dies auf Verwaltungs- und Betriebskosten beschränkt.

<sup>36</sup> BGH Urteil vom 10.10.2014; V ZR 315/13

<sup>37</sup> Die Konkretisierung bei Zahlungsverzug [„Der Wohnungseigentümer befindet sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (gemäß § 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom

mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen (§ 17 WEG). Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

Die Möglichkeit der Entziehung des Eigentums (Abmeierungsverfahren<sup>38</sup>) gibt es, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aufgelöst werden kann, um einen Eigentümer auszuschließen. Jedoch wird in der Praxis nur sehr selten das Wohnungseigentum entzogen und sollte immer als letzte Möglichkeit verstanden werden. Eine bessere Alternative stellen Anträge auf Unterlassung und private Klageverfahren dar.

Ein Entziehungsgrund kann vorliegen, wenn

- fremdes Sondereigentum beeinträchtigt wird (*Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot*)
- einer Duldungspflicht nicht nachgekommen wird
- gegen Binnenrechte verstoßen wird (*bspw. der Eigentümer ignoriert Beschlüsse*)
- Pflichtverletzungen gegenüber anderen Eigentümern (*bspw. Beleidigungen*)

Entzug bedeutet hier, dass von dem Eigentümer verlangt wird, dass dieser sein Wohnungseigentum veräußert. Weigert sich der Eigentümer sein Wohnungseigentum zu veräußern, so kann dies im gerichtlichen Verfahren durchgesetzt werden. Der Antrag lautet auf "Veräußerung des Wohnungseigentums". Verweigert der Eigentümer trotz entsprechendem Beschluss die Veräußerung, so wird das Wohnungseigentum im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens entzogen. Diese Zwangsvollstreckung dem Zwangsvollstreckungsgesetz (ZVG). Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung.

Notwendig ist sowohl ein Abmahnungsbeschluss, wie auch ein Beschluss, die Entziehungsklage einzureichen.

Mit dem WEMoG wurde ebenfalls § 10 Abs. 3 ZVG neugefasst. Auch hier ist die betragsmäßige Mindestgrenze entfallen. Die Zwangsvollstreckung kann nun unbeschränkt aus einem Zahlungstitel betrieben werden. Begleicht der Wohnungseigentümer den Rückstand wird die Zwangsvollstreckung gemäß § 775 ZPO eingestellt.

Wird die Entziehung aufgrund eines pflichtwidrigen Verhaltens, das nicht Zahlungsverzug ist, betrieben, ist der entscheidende Zeitpunkt für das Vorliegen des Entziehungsgrundes das Ende der Gerichtsverhandlung. Sollte der Eigentümer somit sein Verhalten während des Prozesses positiv ändern, kann dies berücksichtigt werden.

Der Beschluss der Eigentümer bedarf nur noch der einfachen Mehrheit. Bei einer Zweipersonen-Gemeinschaft wird dies wahrscheinlich regelmäßig zu Beschlussersetzungsklagen führen, da der betroffene Eigentümer wohl nicht für die Entziehung stimmen wird.

Die Befugnis über die Entziehung zu beschließen, steht der Gemeinschaft der Eigentümer zu, sodass im Klageverfahren die Gemeinschaft der Eigentümer zu nennen ist.

---

Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug." ] ist mit dem WEMoG entfallen.

<sup>38</sup> Der Begriff der Abmeierung hat seinen Ursprung im Mittelalter. Damals gab es das Meierrecht, welches ein bäuerliches Pachtrecht war. Hierbei überliess der Grundherr (Lehnsherr) dem sogenannten „Meier“ einen Hof zur Bewirtschaftung. Ursprünglich war der Meier ein Beamter eines Grundherrn und übernahm für diesen die Verwaltung und Bewirtschaftung des Haupthofes (Meierhof). Misswirtschaftete der Meier den Hof oder kam er mit den Zinszahlungen in Verzug, so konnte das Meierrecht entzogen werden, was als Abmeierung bezeichnet wurde.

Auch bisher konnte eine wiederholte verspätete Zahlung des Hausgeldes eine solche Pflichtverletzung darstellen. Notwendig ist eine fortlaufende verspätete Zahlung des Hausgeldes, d.h., nicht nur gelegentliche und nicht nur geringfügige Verspätungen. begleicht der Eigentümer regelmäßig erst nach Durchführung eines Mahnverfahrens seine Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinschaft, so kann dies die Entziehung rechtfertigen. Da die Entziehung des Wohnungseigentums die letzte Möglichkeit darstellt, ist dem betroffenen Eigentümer deutlich zu machen, welche Konsequenzen, nämlich die Entziehung des Eigentums, ihm drohen werden, wenn er sein Verhalten nicht ändere. Eine Abmahnung ist somit erforderlich, die auch zeige, wie der Eigentümer den Entziehungsbeschluss abwenden kann. Daraus folgt auch, dass die Abmahnung stets vor der Beschlussfassung über die Entziehung erfolgen muss. Die Abmahnung selbst muss nicht beschlossen werden, es genügt, wenn der Verwalter oder ein Eigentümer diese ausspricht. Nur wenn eine Abmahnung den Eigentümern nicht zuzumuten sei oder keinen Erfolg verspreche, könne auf sie verzichtet werden.<sup>39</sup>

## 4 Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

### 4.1 Ordnungsgemäße Verwaltung

Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung. Die Wohnungseigentümer können mit (*einfacher*) Stimmenmehrheit eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung beschließen.

**Ordnungsgemäße Verwaltung ist eine Verwaltungsmaßnahme, die dem gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer dient. Hierunter fallen insbesondere Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung und normale Nutzung des Wohnungseigentums gerichtet sind.**<sup>40</sup>

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

Zur Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums zählt auch die Vermietung gemeinschaftlicher Flächen. Diese Mietverträge können auch mit einer langen Laufzeit beschlossen werden.

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 19 WEG insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums<sup>41</sup> zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer<sup>42</sup> gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie

<sup>39</sup> BGH – Urteil vom 19. Januar 2007; V ZR 26/06

<sup>40</sup> Quelle unbekannt; das WEG enthält keine Definition dieses Begriffes

<sup>41</sup> Die begriffliche Beschränkung der Versicherung gegen das Feuerrisiko ist mit dem WEMoG entfallen.

<sup>42</sup> Versicherungsnehmer ist die Gemeinschaft

6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums *sowie*
2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Vertretbare Mehrheitsentscheidungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung sind von den Eigentümern hinzunehmen, dabei ist nicht erforderlich, dass die Maßnahme in jeder Hinsicht notwendig ist.




#### 4.1.1 Verwaltungsunterlagen

Eigentümer der Verwaltungsunterlagen ist die Gemeinschaft. Der Verwalter hat diese treuhänderisch in seiner Obhut. Der einzelne Eigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft einen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG). Problematisch kann sein, dass nun der einzelne Eigentümer seinen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft geltend machen muss, wenn sich der Verwalter weigert die Einsicht zu gewähren.

**Beispiel: Der Eigentümer verlangt vom Verwalter Einsicht in die Unterlagen. Dieser verweigert das, da er eine Schikane des Eigentümers vermutet. Nun muss der Eigentümer den Verwalter auffordern, dies auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung zu setzen. Auf der Versammlung kann beschlossen werden, die Einsicht zu gewähren. Lehnt die Gemeinschaft dies ab, so muss der Eigentümer gegen die Gemeinschaft klagen.**

#### 4.2 Die Organe der Verwaltung

Im Rahmen des Wohnungseigentums liegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Verwaltung gliedert sich in drei Organe:

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer		<b>beschließendes</b> Organ
Verwalter		<b>ausführendes</b> Organ
Verwaltungsbeirat		<b>unterstützendes/kontrollierendes</b> Organ

Die Verwaltung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

**Beispiel: Ein Eigentümer meldet einen Schaden an seiner Einbauküche. Der Wohnungseigentumsverwalter ist nicht zuständig, da die Einbauküche im Sondereigentum steht.**

**Beispiel: Ein Eigentümer hat seine Eigentumswohnung vermietet. Der Mieter ruft bei dem Wohnungseigentumsverwalter an, da er eine Mietminderung geltend machen**

**möchte. Der Verwalter verweist auf den Eigentümer, da er nicht für den Mieter zuständig ist.**

Häufig ist der Verwalter auch mit der Verwaltung des Sondereigentums beauftragt (so genannte *SE – Verwaltung*). Der Verwalter ist also für den Mieter einer Eigentumswohnung nur dann zuständig, wenn er einen separaten Vertrag mit dem Wohnungseigentümer geschlossen hat.

#### **4.2.1 Die Wohnungseigentümergeinschaft**

Grundsätzlich obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Eigentümer. Der einzelne Eigentümer ist im Rahmen einer Notgeschäftsführung berechtigt Maßnahmen zu treffen, die zur Abwehr eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

#### **4.2.2 Der Verwalter**

Im Rahmen des WEG ist der Verwalter für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig. Er nimmt quasi die Rolle eines kaufmännischen und technischen Geschäftsführers, eines Organisators im Bereich der allgemeinen Verwaltung, eines Finanz- und Vermögensverwalters und eines „Beraters“ in wohnungseigentumsrechtlichen Fragen bei der Verwaltung ein.

Als Verwalter kommen natürliche und juristische Personen in Betracht. Auch OHG oder KG können Verwalter sein, nicht jedoch die GbR. Der BGH hatte 1989 entschieden, dass eine GbR nicht Verwalter nach dem WEG sein kann. Seit der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. 10.1.2, S.90) stellte sich die Frage, ob nun eine GbR auch Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft sein könne.

Der BGH<sup>43</sup> hat entschieden, dass auch nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR, diese nicht Verwalter nach dem WEG sein könne. Wird dennoch eine GbR als Verwalterin bestellt, so ist die Bestellung nichtig.

Zur Begründung wird angeführt, dass die Rechtsfähigkeit zwar eine notwendige, aber nicht hinreichende Bedingung für die Stellung als Verwalter nach dem WEG sei. Entscheidend sei, dass für Dritte eindeutig erkennbar sein müsse und diese darauf vertrauen können müssen, dass abgegebene Erklärungen gegen die Eigentümergeinschaft gelten. Dies ist bei einer GbR, anders als bei natürlichen Personen und bei einer im Handelsregister eingetragenen Gesellschaft, eben nicht der Fall. Ein Vertrauen auf die Gesellschaftereigenschaft, die sich aus dem Gesellschaftervertrag ergibt, wird von der Rechtsordnung nicht gestützt und die so gewonnenen Erkenntnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Außerdem werden Gesellschafterwechsel üblicher Weise nicht im Gesellschaftervertrag vermerkt.

##### **4.2.2.1 Der Zertifizierte Verwalter (gemäß § 26a WEG)**

Seit 01.12.2020 gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters u.U., zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gilt nicht als ordnungsgemäße Verwaltung, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

---

<sup>43</sup> BGH – Beschluss vom 26. Januar 2006; V ZB 132/05

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat eine Rechtsverordnung<sup>44</sup> erlassen, die nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter regelt. In dieser Rechtsverordnung werden insbesondere festgelegt:

1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;
2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat;
3. Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;
4. Bestimmungen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.



**Beachte:** Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter sollte erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten der Reform entstehen, also zum 01. Dezember 2022. Aufgrund von Engpässen der IHKn bei der Zertifizierung wurde dies um ein Jahr auf den 01. Dezember 2023 verschoben. Verwalter, die bereits vor dem 01. Dezember 2020 bestellt wurden, gelten gegenüber dieser Gemeinschaft bis zum 01. Juni 2024 als zertifiziert (§ 48 Abs. 4 WEG).

#### 4.2.2.2 Die Geschäftsaufnahme

Der (gewerbliche) Verwalter muss seine Berufsausübung gemäß § 14 Abs.1 GewO dem Gewerbeamt anzeigen.

##### 4.2.2.2.1 Berufszulassung für Wohnimmobilienverwalter

Seit dem 01.08.2018 benötigen gewerbliche Wohnimmobilienverwalter eine Genehmigung gemäß § 34c Abs.1 Nr. 4 GewO. Als Wohnimmobilienverwalter gilt, wer das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume verwaltet.

Voraussetzung ist, dass der Verwalter die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt. Diese besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

Ferner muss er in geordneten Vermögensverhältnisse leben. Daran mangelt es in der Regel, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Vollstreckungsgericht zu führendem Verzeichnis eingetragen ist.

Neu ist auch, dass der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen ist. Die Berufshaftpflichtversicherung muss eine Mindestversicherungssumme von 500.000 € je Versicherungsfall und eine Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres haben (§ 15 MaBV). Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden. Der Nachweis darf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein (§ 15a MaBV).

Bereits tätige Wohnimmobilienverwalter mussten die Erlaubnis bis Anfang März 2019 beantragen.

---

<sup>44</sup> Links:

ZertVerwV.: <https://www.gesetze-im-internet.de/zertverwv/ZertVerwV.pdf>

Rahmenlehrplan des DIHK:

<https://www.dihk.de/resource/blob/67830/a1ba350fb8401daad4f1671e8676b8/dihk-raahmenplan-weg-verwalter-data.pdf>

#### 4.2.2.2.2 Anwendung der MaBV

Zum 01.08.2018 wurde auch die MaBV<sup>45</sup> neugefasst. Einige Vorschriften gelten nun auch für den Wohnimmobilienverwalter (§ 1 Abs. 2 Nr.2 MaBV).

Der Gewerbetreibende hat nach § 9 MaBV der zuständigen Behörde die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt bei juristischen Personen auch für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufenen Personen. In der Anzeige sind Name, Geburtsname, sofern er vom Namen abweicht, Vornamen, Staatsangehörigkeit, Geburtstag, Geburtsort und Anschrift der betreffenden Personen anzugeben.

Werden grenzüberschreitende Dienstleistungen erbracht, so ist auch § 19 MaBV zu beachten.

#### 4.2.2.2.3 Weiterbildungsverpflichtung

Zusätzlich wurde eine Weiterbildungsverpflichtung eingeführt. Danach muss der gewerbliche Verwalter innerhalb von drei Jahren 20 (Zeit)Stunden Weiterbildung nachweisen (§ 34c Abs. 2a GewO).

**Beispiel: Ein Wohnungseigentümer übernimmt die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage. Es besteht keine Weiterbildungsverpflichtung.**

Ein Fachkundenachweis zur Berufsaufnahme ist nicht erforderlich. Bei Gewerbetreibenden, die einen Ausbildungsabschluss als Immobilienkauffrau/ -kaufmann oder Immobilienfachwirt(in) nachweisen können, beginnt die Weiterbildungspflicht erst drei Jahre nach Aufnahme ihrer Tätigkeit.

Ziel dieser Verpflichtung ist die Stärkung des Verbraucherschutzes.

Von der Weiterbildungspflicht sind der Gewerbetreibenden, sowie die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten betroffen.

<b>unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigten Personen</b>	<b>nicht unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigten Personen</b>
Mitarbeiter, die bspw. <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eigentümerversammlungen durchführen</li><li>▪ Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen erstellen</li><li>▪ Hausgeldinkasso betreiben</li><li>▪ Bauliche Maßnahmen organisieren und durchführen</li></ul>	Mitarbeiter mit rein innerbetrieblichen Tätigkeiten, bspw. in der <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Personalabteilung</li><li>▪ Buchhaltung</li><li>▪ Sekretariat</li><li>▪ Empfang</li></ul>

Der Dreijahreszeitraum beginnt am 01. Januar des Jahres, indem die Tätigkeit aufgenommen wurde.

**Beispiel: Der Mitarbeiter wird im November 2018 angestellt. Der Weiterbildungszyklus läuft erstmals von Januar 2018 bis Dezember 2020.**

Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich.

<sup>45</sup> Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter

Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildungsmaßnahme ergeben sich aus Anlage 1 zur MaBV<sup>46</sup>.

Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet Nachweise und Unterlagen zu sammeln über die Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Daraus müssen mindestens ersichtlich sein:

- Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten,
- Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
- Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.

Die Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen (§ 15b MaBV).

Der Wohnimmobilienverwalter hat gemäß § 11 MaBV dem Auftraggeber auf dessen Anfrage unverzüglich Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten zu machen. Diese Angaben sind in Textform und in deutscher Sprache zu machen. Dies kann durch Verweis auf die Internetseite des Gewerbetreibenden erfolgen. Ist der Auftraggeber eine natürliche Person, kann er die Übermittlung der Angaben in der Amtssprache eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verlangen, wenn er in diesem Mitgliedstaat oder Vertragsstaat seinen Wohnsitz hat.

#### 4.2.2.3 Bestellung des Verwalters

Bestellung des Verwalters bedeutet, dass sich die Wohnungseigentümer auf einen Bewerber im Innenverhältnis geeinigt haben. Diese Bestellung erfolgt mittels Beschlusses mit einfacher Mehrheit.

Der Vertrag ist mit der Bestellung i. d. R. noch nicht zustande gekommen, d.h. erst durch Angebot und Annahme kommt der Vertrag zustande, d.h., es ist zwischen der Bestellung und dem Verwaltervertrag zu unterscheiden (**Trennungstheorie**). Macht der Verwalter ein konkretes Angebot, so kann der Vertrag auch durch die Bestellung zustande kommen, dies kann sich ergeben, da der Vertrag auch konkludent abgeschlossen werden kann.



**Beachte:** Der Bestellungsbeschluss sollte die Laufzeit und die Vergütung beinhalten, um eine Anfechtbarkeit zu vermeiden.

Wird ein Eigentümer zum Verwalter bestellt, so ist er generell stimmberechtigt. Eine Ausnahme liegt bei seiner Entlastung vor, da man sich nicht selber entlasten kann. Die Bestellung des Verwalters kann nicht in der Teilungserklärung auf einen Dritten übertragen werden.

<sup>46</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/gewo\\_34cdv/anlage\\_1.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/anlage_1.html)



**Beispiel: Die "Trickreich - GmbH", als teilende Eigentümerin, überträgt in der Teilungserklärung die Bestellung des Verwalters auf die "MIB GmbH". Ziel war es, die späteren Wohnungseigentümer von der Verwalterbestellung auszuschließen. Die Vereinbarung ist nichtig.**

Seit einer Gesetzesänderung im Jahre 1973 kann der Verwalter auf maximal 5 Jahre bestellt werden. Sollte man den Verwalter auf längere Zeit bestellen, so ist der Beschluss teilnichtig, d.h., der überstehende Zeitraum ist unwirksam. Bei der Regelung nach § 26 Abs. 1 WEG handelt es sich um zwingendes Recht.

**Beispiel: In der Teilungserklärung wurde geregelt, dass der Verwalter mit einer 3/4 Mehrheit bestellt wird. Die Vereinbarung ist unwirksam.**

Der erste Verwalter wurde bis zum WEMoG regelmäßig vom teilenden Eigentümer in der Teilungserklärung bestellt. Da nun der teilende Eigentümer mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher eine Ein-Personen-Gemeinschaft bildet, kann er direkt nach der Begründung den Erstverwalter mit Beschluss bestellen. Der Erstverwalter kann auf maximal drei Jahre bestellt werden.

Der Verwalter kann wiederbestellt werden, der Beschluss über die erneute Bestellung darf jedoch frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestelldauer erfolgen (§ 26 Abs. 2 WEG).

**Beispiel: Die Sonnenschein - Immobilien GmbH wurde im Jahr 2015 für fünf Jahre als Verwalterin bestellt. Die Bestelldauer läuft maximal bis 2020. Im Jahr 2019 kann die Gemeinschaft über die erneute Bestellung beschließen.**

Vor der Bestellung eines Verwalters sind Vergleichsangebote einzuholen. Bei der Wiederbestellung eines Verwalters soll dies nicht grundsätzlich erforderlich sein. Liegt das Verwalterentgelt des bisherigen Verwalters jedoch deutlich über den üblichen Preisen, sollten Vergleichsangebote eingeholt werden, um eine Anfechtbarkeit zu vermeiden.

Nach dem WEG kann die Bestellung des Verwalters nicht ausgeschlossen werden, dies bedeutet jedoch nicht, dass es einen Verwalter geben muss, denn sind sich die Wohnungseigentümer einig, dass sie keinen benötigen, müssen sie keinen bestellen, allerdings dürfte dies in der Praxis nicht vorkommen. Denkbar wäre aber, dass die Eigentümer eines Doppelhauses in Form von atypischem Wohnungseigentum auf die Verwalterbestellung verzichten und sich gemeinschaftlich verwalten.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft.

Die Gemeinschaft wird gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder durch einen Beschluss ermächtigten Eigentümer vertreten (§ 9b Abs. 2 WEG).

Weigern sich die anderen Eigentümer einen Verwalter zu bestellen, kann jeder Eigentümer per Gericht durchsetzen, dass ein Verwalter eingesetzt wird, wenn die ordnungsgemäße Verwaltung nicht gewährleistet ist.

Mit dem WEMoG ist die Bestellung eines Ersatzzustellungsververtreters (§ 45 WEG a.F.) weggefallen. Dieser Ersatzzustellungsvertreter sollte eine Willenserklärung, die der Gemeinschaft zugestellt werden, wenn ein Verwalter fehlen sollte oder ein Interessenkonflikt zu erwarten wäre.

**Beispiel: Die Gemeinschaft wollte gegen den Verwalter klagen.**

Nun ist im WEG klargestellt, dass der Verwalter der Vertreter der Gemeinschaft und auch deren Zustellungsvertreter ist. Sollte es zu einem Interessenkonflikt kommen, so wird die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates

oder durch einen mittels Beschlusses ermächtigten Wohnungseigentümer vertreten (§ 9b Abs. 2 WEG).

#### 4.2.2.4 Der Verwaltervertrag

Es handelt sich regelmäßig um einen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB). Dieser enthält werkvertragliche Aspekte (bspw. Erstellung der Jahresabrechnung) und dienstvertragliche Aspekte (bspw. Durchführen einer Eigentümerversammlung).

Möglich ist, dass alle Eigentümer den Verwaltervertrag unterschreiben, dies ist in praxi nur bei kleinen Gemeinschaften sinnvoll. Möglich ist auch, dass in der Versammlung ein Verwaltervertrag mit Mehrheit beschlossen wird. In diesem Fall sollte der Vertrag bereits mit der Einladung zur Versammlung versendet werden, damit die Eigentümer Gelegenheit haben, den Vertrag zu prüfen.

Als weitere Möglichkeit kann der Verwaltungsbeirat bevollmächtigt werden, den Vertrag auszuhandeln und abzuschließen. Hierbei muss die Bevollmächtigung klar beinhalten, dass der Beirat bevollmächtigt ist, die Inhalte auszuhandeln. Wirksam sind die Verhandlungsergebnisse jedoch nur, solange sie sich im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung bewegen. Ist dies nicht der Fall, kann der Vertrag von den Eigentümern per Feststellungsantrag für unwirksam erklärt werden lassen. Erforderlich für die Bevollmächtigung ist daher die Vorgabe von Eckdaten hinsichtlich der Vertragslaufzeit und der Vergütung, sodass die Vertretungsmacht nach außen hin beschränkt ist.



**Tip:** Die Inhalte des Vertrages sollten zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter ausgehandelt werden, bzw. die Eckpunkte müssen im Bestellungsbeschluss aufgeführt sein. Der Beirat sollte dann explizit nur mit dem Unterschreiben, nicht mit dem Aushandeln, bevollmächtigt werden.

##### 4.2.2.4.1 Typische Inhalte des Verwaltervertrages

#### **Vertragsparteien**

- grundsätzlich zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft
- der einzelne Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen Vertrag

#### **Vertragsdauer**

- Die Vertragsdauer sollte die maximale Bestelldauer (5 Jahre) nicht überschreiten.
- Möglich ist die Vereinbarung einer Vertragsverlängerung für den Fall der Wiederbestellung

#### **Modalitäten zur ordentlichen Kündigung**

- Kündigungsfristen

#### **Rechte und Gründe zur fristlosen Kündigung**

- Im Falle der vorzeitigen Abberufung steht den Eigentümern das Recht zu den Verwaltervertrag fristlos zu kündigen

#### **Pflichten nach Amtsbeendigung**

- Alle Unterlagen, welche die Gemeinschaft betreffen, müssen an den Nachfolger geordnet übergeben werden

#### **Aufgaben, Pflichten und Befugnisse des Verwalters<sup>47</sup>**

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer vollziehen
- Führung der Beschlussammlung

<sup>47</sup> Auflistung in Anlehnung an Deckert

- Für die Durchführung der Hausordnung sorgen
- Die für die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen
- Erhaltungsrückstellung ansammeln
- Gemeinschaftliche Gelder Verwalten
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung erstellen
- Ordnungsgemäße Buchführung
- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anfordern, in Empfang nehmen und abführen, wenn es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten handelt
- Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegennehmen, wenn sie an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind
- Maßnahmen treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend machen, sofern er hierzu durch Beschluss oder Vereinbarung berechtigt ist
- Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen getrennt halten
- Einberufung und Leitung der Wohnungseigentümerversammlung

#### **Prozessführungsermächtigung**

- wird häufig für Passivprozesse und Verfahren nach § 43 WEG eingeräumt

#### **Pflichten der Eigentümer**

- Zur Verfügungsstellung der notwendigen Unterlagen
- Mitwirkungspflichten der Eigentümer an der Durchführung der Verwaltung (bspw. Mitteilung von Adressänderungen)
- Ausstellung einer Vollmachtsurkunde, aus welcher der Umfang der Vertretungsberechtigung hervorgeht (§ 27 Abs. 5 WEG)

#### **Haftungseinschränkung des Verwalters**

- Die Haftung kann auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden.
- Es gilt die Regelverjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB).
- Eine gleichzeitige Verkürzung der Verjährung auf zwei Jahre und Einschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit ist unwirksam.

#### **Verwaltervergütung**

- ca. 15 € bis 30, -- € je Wohneinheit und Monat
- jeweils zzgl. USt., da sonst von Bruttowerten ausgegangen wird
- Häufig orientiert man sich an den Honorarsätzen der II BV.
- Sondervergütungen beispielsweise für Mahngebühren, außerordentliche Eigentümerversammlungen, Verwalterzustimmung bei Verkauf, aufwendige Sanierungsmaßnahmen,

#### **Modalitäten über Vertragsänderungen**

- Schriftform

#### **Haftpflichtversicherung des Verwalters**

- Der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung kann vereinbart werden.

#### **Erfüllungsort/ Gerichtsstand**

- Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet

#### **Inkrafttreten des Vertrages**

- üblicherweise wird der Verwaltungsbeirat ermächtigt den Vertrag im Namen der Eigentümer abzuschließen

#### **sonstige Vereinbarungen**

- Berechtigung zur Kontoüberziehung/ Verzugszinsenpauschalen/ Berechtigung zur Erteilung von Untervollmacht/ ...

#### **Salvatorische Freizeichnungsklausel**

#### **4.2.2.5 Aufgabe und Befugnisse des Verwalters (gemäß § 27 WEG)**

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen *oder*
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Die Entscheidungskompetenz des Verwalters wurde mit dem WEMoG erweitert. Er ist nicht nur zuständig in einer dringlichen Maßnahme zu entscheiden, sondern hat alle Maßnahmen der laufenden Verwaltung zu treffen. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Welche Maßnahmen untergeordnete Bedeutung haben, ist subjektiv zu beurteilen. Entscheidend soll jeweils die Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers sein.

Diese Maßnahmen sind in Abhängig von der Größe der jeweils verwalteten Gemeinschaft zu sehen.

**Beispiel: In einer großen Gemeinschaft sind mehr Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung als in einer kleinen.**



**Tip:** Als Anhaltspunkt könnte hier ein bestimmter Prozentsatz (bspw. 2%) vom Volumen des Wirtschaftsplanes angesetzt werden.<sup>48</sup>



**Beachte:** Bei Erhaltungsmaßnahmen ist der Verwalter seit dem WEMoG berechtigt, diese eigenverantwortlich abzuwickeln.

Im Übrigen sollen sämtliche Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1, 4, 5 und 6 WEG a. F. hierzu zählen:

- » Durchführung von Beschlüssen (*folgend aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F.*)

Wesentliche Aufgabe des Verwalters ist es, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Die Umsetzung hat umgehend zu erfolgen. Nichtige Beschlüsse dürfen jedoch nicht vom Verwalter durchgeführt werden, da er sich ansonsten unter Umständen schadenersatzpflichtig macht. Nur der Verwalter ist zur Umsetzung der Beschlüsse berechtigt und beauftragt.

- » Einhaltung der Hausordnung (*ebenfalls folgend aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F.*)

<sup>48</sup> Teilweise werden auch 5% des Volumens des Wirtschaftsplans genannt.

Der Verwalter hat für die Einhaltung der Hausordnung durch die Wohnungseigentümer zu sorgen. Er kann auch verlangen, dass ein Eigentümer für die Einhaltung der Hausordnung durch den Mieter seiner Eigentumswohnung sorgt. Aufgestellt wird die Hausordnung durch die Wohnungseigentümer mittels Beschlusses mit einfacher Mehrheit. Er muss Abmahnungen bei Verstößen gegen die Hausordnung aussprechen. Die Durchsetzung der Hausordnung kann jedoch nicht ohne zusätzliche Ermächtigung erfolgen, d.h. die Eigentümergemeinschaft müsste den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen gerichtlich gegen den Störer vorzugehen.

» Gemeinschaftliche finanzielle Angelegenheiten (*folgend aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG a.F.*)

Der Verwalter ist verpflichtet folgende Beiträge, gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt:

- » Lasten- und Kostenbeiträge (z.B. Hausgeld)
- » Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen

» Zahlungen und Leistungen der laufenden Verwaltung (*folgend aus § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG a.F.*)

Er hat alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

» Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder (*folgend aus § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG a.F.*)

Der Verwalter verwaltet auch die eingezahlten Gelder der Wohnungseigentümer. Gelder gehen z. B. in Form der Hausgeldzahlungen, Sonderumlagen und Einnahmen aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum ein. Die Instandhaltungsrücklage muss zwingend angesammelt und sollte verzinslich angelegt werden, d.h., sie sollte nicht auf dem Girokonto verbleiben. Auch nicht, um Deckungslücken zu schließen. Der Verwalter hat auf die Trennung der Vermögen des Verwalters vom Vermögen der Eigentümergemeinschaft und der Trennung vom Vermögen anderer Eigentümergemeinschaften zu achten. Er ist zur Konteneinrichtung berechtigt, nicht jedoch zum Abschluss von Kreditverträgen.



**Hinweis:** Seit dem WEMoG ist der Verwalter berechtigt Hausgelder nicht nur anzufordern, sondern ausstehende Hausgelder auch gerichtlich einzutreiben. Ein Ermächtigungsbeschluss ist hierzu nicht mehr erforderlich.<sup>49</sup>

#### 4.2.2.6 Getrennte Vermögensverwaltung

Der Verwalter ist verpflichtet die Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt zu halten.

<sup>49</sup> LG Dortmund – Beschluss vom 19. März 2021

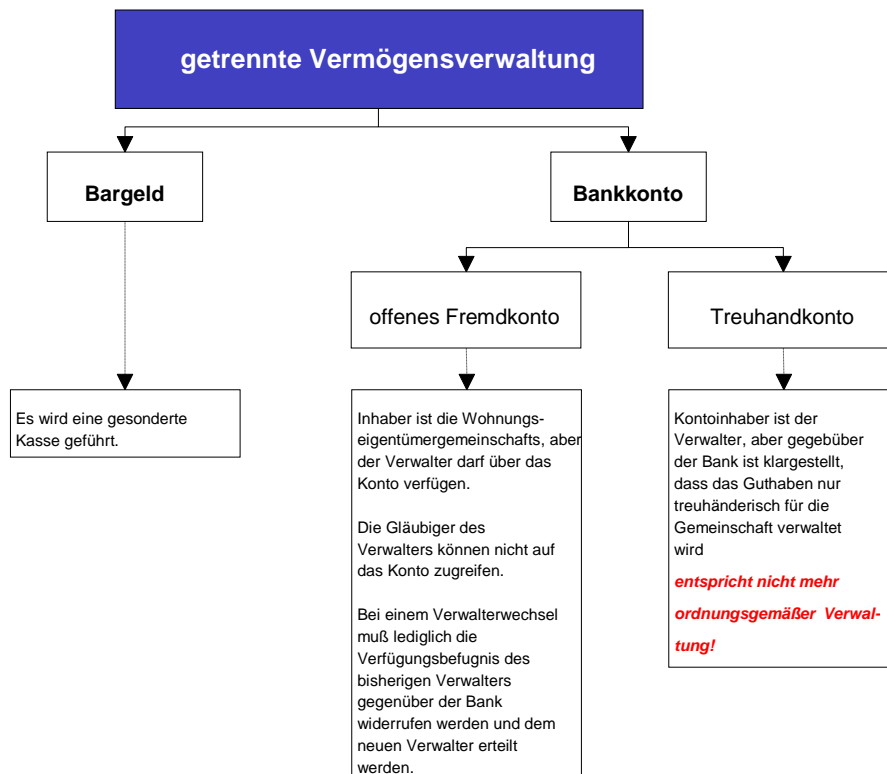


Abbildung 14: Vermögensverwaltung

Durch die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft kann für den Verband der Gemeinschaft ein Konto eröffnet werden. Das hat den Vorteil, dass bei einem Eigentümerwechsel sich der neue Eigentümer nicht gegenüber der Bank legitimieren muss.



**Beachte:** In der Regel entspricht allein ordnungsmäßiger Verwaltung, die Konten auf den Namen des Verbands führen zu lassen, d.h., offene Treuhandkonten sind heute unzulässig. Lehnt der Verband eine entsprechende Kontenumstellung ab, kann eine gerichtliche Beschlussersetzung erfolgen.

Bei der Verwaltung von mehreren Gemeinschaften muss für jede Gemeinschaft ein separates Konto angelegt werden.

#### 4.2.2.7 Die Vertretungsmacht

Der Umfang der Vertretungsmacht ergibt sich im Innenverhältnis aus dem Verwaltervertrag und im Außenverhältnis aus der Verwaltervollmacht. Muss die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden, so genügt die Vorlage einer Niederschrift, bei der die Unterschriften derjenigen öffentlich beglaubigt sind, die auch das Versammlungsprotokoll unterzeichnen.

#### 4.2.2.8 Abberufung des Verwalters

Gemäß WEG ist die Abberufung jederzeit per Beschluss möglich. Sie kann seit dem WE-MoG auch nicht mehr auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden (§ 26 Abs. 5 WEG). Auch eine solche Beschränkung im Verwaltervertrag soll nun unwirksam sein. Allerdings muss die Abberufung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Gründe dafür können selbstverständlich einem früheren wichtigen Grund entsprechen, jedoch sind die Voraussetzungen niedriger anzusetzen. Frühere Voraussetzungen für einen wichtigen Grund lagen bspw. vor, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen den Eigentümern und dem Verwalter so erheblich gestört ist, dass eine Fortsetzung bis zum Ende der regulären Bestelldauer nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund lag bspw. vor, wenn

- der Verwalter eine strafbare Handlung vornimmt
- der Verwalter Weisungen der Eigentümer missachtet
- der Verwalter bewusst das Versammlungsprotokoll falsch erstellt
- der Verwalter führt die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß

Der Abberufungsbeschluss enthält i. d. R. auch die Erklärung der Kündigung. Eine Abmahnung ist i. d. R. nicht erforderlich. Die Kündigung des Verwaltervertrages kann jedoch mit der Abberufung auseinanderfallen.

**Beispiel: Der Verwalter wird von den Eigentümern abberufen. Im Verwaltervertrag wurde die Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt. Diese Regelung ist jedoch unwirksam. Sofern die Abberufung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, könnte der Beschluss von den Eigentümern angefochten werden. Der Abberufungsbeschluss wird jedoch nicht angefochten und bleibt daher wirksam. Der Verwalter verliert seine Verwalterstellung, aber behält seinen Vergütungsanspruch, sofern er seine Leistung weiterhin anbietet (§ 615 BGB).**

Der Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG).

**Beispiel (Fortführung): Durch diese auflösende Bedingung verliert der Verwalter nach spätestens 6 Monaten seinen Vergütungsanspruch.**

Kündigungsgründe müssen nicht genannt werden, solange hervorgeht, dass die Kündigung aus wichtigem Grunde erfolgt. Bei einem Dienstverhältnis, das kein Arbeitsverhältnis im Sinne des § 622 BGB ist, ist die Kündigung zulässig<sup>50</sup>,

1. wenn die Vergütung nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Vergütung nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Vergütung nach Monaten bemessen ist, spätestens am fünfzehnten eines Monats für den Schluss des Kalendermonats;
4. wenn die Vergütung nach Vierteljahren oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Wochen für den Schluss eines Kalendervierteljahrs;
5. wenn die Vergütung nicht nach Zeitabschnitten bemessen ist, jederzeit; bei einem die Erwerbstätigkeit des Verpflichteten vollständig oder hauptsächlich in Anspruch nehmenden Dienstverhältnis ist jedoch eine Kündigungsfrist von zwei Wochen einzuhalten.

**Beispiel: Es wurde ein Verwalterhonorar von 20,-- €/ Monat/ WE vereinbart. Die Abberufung wurde nicht auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt. Am 25. Mai wird der Verwalter abberufen und der Vertrag gekündigt. Der Vertrag endet mit Ablauf Juni.**

**Beispiel: Es wurde ein Verwalterhonorar von 60,-- €/ Quartal/ WE vereinbart. Die Abberufung wurde nicht auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt. Am 05. März wird der Verwalter abberufen und der Vertrag gekündigt. Der Vertrag endet mit Ablauf Juni, da die Frist von sechs Wochen im ersten Kalendervierteljahr nicht mehr eingehalten ist.**

Da es sich bei § 621 BGB nicht um zwingendes Recht handelt, können die Parteien eine abweichende Regelung treffen.

---

<sup>50</sup> Regelung aus § 621 BGB



**Beachte:** Der einzelne Eigentümer hat nur dann einen Anspruch auf Abberufung des Verwalters, wenn die Ablehnung der Abberufung objektiv nicht vertretbar erscheint. Der Anspruch auf Abberufung richtet sich gegen die Eigentümergemeinschaft. Auch länger zurückliegende Fehler des Verwalters können bei einem erneutem Fehlverhalten in einer Gesamtschau diesen Anspruch begründen.<sup>51</sup>

#### 4.2.2.8.1 Folgen der Abberufung

Der Verwalter

- hat die Verwaltungsunterlagen und die Gelder der Wohnungseigentümer an den neuen Verwalter zu übergeben.
- muss über Einnahmen und Ausgaben Rechnung legen.
- muss Originalbelege und Originalrechnungen herausgeben.
- darf keine weiteren Verwaltungstätigkeiten für die Gemeinschaft vornehmen.

### 4.2.3 Der Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat stellt ein Bindeglied zwischen den Eigentümern und dem Verwalter dar. Der Beirat ist ein inneres Organ der Gemeinschaft, sodass eine vertragliche Bindung nicht erforderlich ist.

Die Bestellung des Beirates erfolgt mittels Beschlusses mit einfacher Mehrheit. Die Existenz eines Beirates ist nicht zwingend, aber sie erleichtert insbesondere bei größeren Anlagen die Verwaltung. Im Gegensatz zum Verwalter ist die Bestelldauer des Beirates nicht beschränkt. Der Beirat besteht aus Wohnungseigentümern<sup>52</sup>. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Die Wahl des Vorsitzenden erfolgt durch die Eigentümer oder den Beirat. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Außenstehende können nur Mitglied des Beirates werden, wenn dies durch Vereinbarung ermöglicht wurde. Die einzelne Wahl eines Dritten (ohne vorherige Vereinbarung) soll jedoch nur anfechtbar sein. Der Verwalter kann nicht zum Beirat gewählt werden, seine Wahl wäre nichtig. Der Verwalter, der gleichzeitig Eigentümer ist, ist bei der Wahl des Beirates allerdings stimmberechtigt.

Die Eigentümer können auch vereinbaren, dass es keinen Verwaltungsbeirat geben soll.

Bei der Wahl ist der zu wählende Eigentümer stimmberechtigt. Wird er von seinem Stimmrecht ausgeschlossen, so ist die Beschlussfassung anfechtbar, es sei denn, der Eigentümer wurde sowieso gewählt.

Es können vorsorglich Ersatzmitglieder gewählt werden, falls ein Mitglied vorzeitig ausscheidet. Stellvertreter können hingegen nicht gewählt werden.

Das Amt kann jederzeit niedergelegt werden. Falls kein Ersatzmitglied gewählt wurde, wird der Beirat dann in reduzierter Anzahl fortgesetzt (Rumpfbeirat).

Der Beirat entscheidet nicht für die Eigentümer, es sei denn, diese haben ihn im Einzelfall dazu bevollmächtigt.

**Beispiel: Der Verwaltungsbeirat ändert eigenmächtig einen Beschluss der Eigentümer ab, indem er dem Verwalter Kontovollmacht erteilt. Der Beirat war hierzu nicht befugt, sodass die Vollmacht (in diesem Fall) schwebend unwirksam ist und der Beirat haftet gegenüber den Eigentümern für eventuelle Schäden.**

**Beispiel: Die Eigentümer bevollmächtigen den Beirat den Verwaltervertrag zu kündigen. Dieser tut dies anschließend. Die Kündigung ist wirksam.**

<sup>51</sup> BGH – Urteil vom 25. Februar 2022

<sup>52</sup> Die Festlegung auf drei Eigentümer ist mit dem WEMoG entfallen.



Meist hat er auch keine Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis.

Fehlt eine Regelung über die Vergütung, so steht dem Beirat lediglich eine Aufwandsentschädigung zu. Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

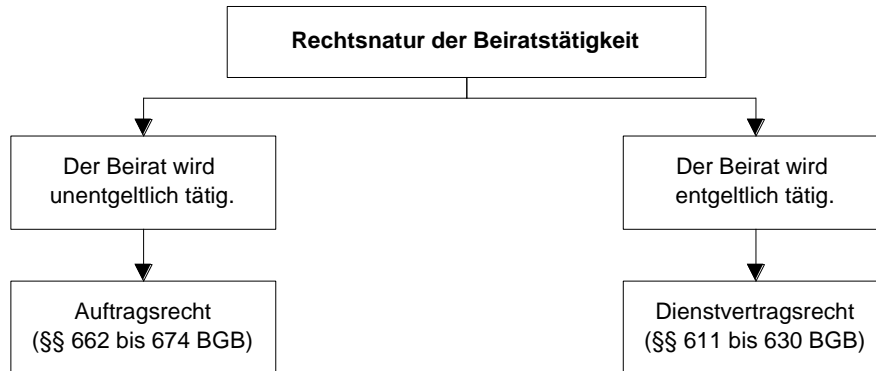


Abbildung 15: Rechtsnatur des Verwaltungsbeirats

Zu beachten ist, dass der Beirat auch bei unentgeltlicher Tätigkeit für grobe Fahrlässigkeit haftet. Daher sollten nur Personen zum Beirat gewählt werden, die in der Lage sind, die Prüfungsaufgaben zu erfüllen.

Der Beirat gibt sich eine **Geschäftsordnung**, die u.a. folgende Punkte regelt:

- Wer lädt zur Beiratssitzung ein?
- Wie oft sollen Sitzungen stattfinden?
- Frist zur Einladung
- Sitzungsort
- Beschlusskompetenzen und Abstimmungsverfahren

Die **Aufgaben** des Beirates sind:

- Unterstützung und Überwachung des Verwalters (*bspw. bei Vorbereitung der Versammlung*)
- Prüfung von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Rechnungslegung, Kostenvorschlägen (*keine konstitutive Wirkung*)
- Einladungsrecht zur Eigentümerversammlung (*falls kein Verwalter oder dieser sich pflichtwidrig weigert*)
- Protokollprüfung (*Beweisfunktion*)

Hinweis: Die Beschluss-Sammlung ist nach dem WEG nicht vom Beirat zu prüfen. Es kann jedoch das Problem auftreten, dass zwischen Protokoll und Beschluss-Sammlung Widersprüche bestehen. Die Folgen sind noch nicht klar. Daher sollte der Beirat auch die Beschluss-Sammlung prüfen.

## 5 Die Wohnungseigentümerversammlung

Die Wohnungseigentümerversammlung (*zum Ablauf siehe auch Seite 102, Nr. 10.7*) ist das Organisationsforum der Eigentümer zur Gestaltung der wichtigsten Mitgliedschaftsrechte und kann verglichen werden mit der Mitgliederversammlung eines Vereins.

Dabei erfolgt die Versammlung für jede Wohnungseigentümergeinschaft separat.

**Beispiel:** Der Verwalter verwaltet zwei Eigentümergeinschaften die weiter entfernt liegen. Daher lädt der Verwalter beide Gemeinschaften zu einer gemeinsamen Versammlung ein. Da es auch einige Sachverhalte gibt, die beide Gemeinschaften gemeinsam betreffen. Es müssen zwei getrennte Versammlungen durchgeführt werden, da sonst der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt ist.

Bei Untergemeinschaften erfolgte eine gemeinsame Versammlung.

**Beispiel:** Die Gemeinschaft besteht aus 2 Untergemeinschaften A & B. Die GO enthält keine Regelungen bezüglich der Versammlung. Eigentümer Bommel möchte das zwei getrennte Versammlungen durchgeführt werden. Es gibt eine Versammlung, da es eine Eigentümergeinschaft ist. Untergemeinschaften sind nicht teilrechtsfähig und die GO enthält keine Regelung diesbezüglich

## 5.1 Einberufung der Versammlung

Die Versammlung ist einzuberufen:

- Mindestens einmal im Jahr (§ 24 Abs. 1 WEG) (**ordentliche Versammlung**).
- Wenn mehr als 25 % der Wohnungseigentümer dies in Textform unter Angabe von Zweck und Gründen verlangen (§ 24 Abs. 2 WEG) (**Minderheitenprivileg**). Das Minderheitenprivileg kann durch Vereinbarung erweitert, aber nicht erschwert werden.
- In Fällen der Dringlichkeit (**außerordentliche Versammlung**)
- In den Fällen, welche die Gemeinschaftsordnung vorsieht (§ 24 Abs. 2 WEG).

**Beispiel:** Aufgrund einer anstehenden Baumaßnahme muss der Verwalter eine außerordentliche Versammlung einberufen. Der Verwalter überlegt, wieviel er der Gemeinschaft dafür in Rechnung stellen kann.

**Fazit:** Wurde in der GO oder im Verwaltervertrag keine Sondervergütung vereinbart, so ist die außerordentliche Versammlung mit dem Verwalterentgelt abgegolten.

Daher sollte unbedingt ein entsprechendes Honorar vereinbart werden. Als Kalkulationsatz können die Auslagen für Porto etc. sowie der erwartete Zeitaufwand herangezogen werden. Dafür könnte eine Pauschale je Einheit und ein Stundensatz vereinbart werden.

### 5.1.1 Einladungsberechtigte

Grundsätzlich wird die Versammlung vom Verwalter einberufen. Weigert sich der Verwalter die Versammlung einzuberufen, so kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder sein Stellvertreter die Versammlung einberufen.

**Beispiel:** Auf der Tagesordnung steht die Abberufung des Verwalters, woraufhin dieser die Versammlung nicht einberuft und auf bessere Zeiten hofft.

Dies gilt auch, wenn es keinen Verwalter gibt. Weigert sich auch der Verwaltungsbeirat, kann ein Eigentümer, der durch Beschluss ermächtigt wurde, die Versammlung einberufen. Hierfür kann ein Vorratsbeschluss gefasst werden. Der Beschluss kann durch Urteil ersetzt werden

**Beispiel:** Der Verwalter weigert sich, die Versammlung einzuberufen und ein Verwaltungsbeirat existiert nicht. Ein Eigentümer ergreift daraufhin die Initiative und ruft die Versammlung ein. Es werden Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit geschlossen. Die Beschlüsse sind wirksam, aber anfechtbar.



**Beachte:** Der Verwalter handelt pflichtwidrig, wenn er die jährliche Versammlung nicht einberuft.

Nach § 24 Abs. 3 WEG kann der Vorsitzende des Beirates die Versammlung nur einladen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich weigert.

**Beispiel:** Der Beirat lädt unberechtigt zur Versammlung ein, auf welcher der Verwalter abberufen wird. Der Verwalter kann diesen Beschluss anfechten.

**Beispiel:** Ein beliebiger Dritter (bspw. Grundstücksnachbar, Verwalter einer Untergemeinschaft) lädt unberechtigt zu einer Versammlung ein. Es liegt keine Eigentümerversammlung vor, auf welcher Beschlüsse gefasst werden können. Der Ladungsmangel kann aber geheilt werden, wenn alle Eigentümer anwesend sind und zustimmen.

**Beispiel:** Die Einladung geht dem Eigentümer nicht zu. Lag dem Verwalter die ladungsfähige Anschrift nicht vor, so liegt kein Anfechtungsgrund vor. Lag das Verschulden bei ihm, können die Beschlüsse angefochten werden.

### 5.1.2 Einzuladende

Da es sich um eine Eigentümerversammlung handelt, sind grundsätzlich die Eigentümer einzuladen.

**Beispiel:** Herr Martin Möchtegern ist Mieter der Eigentumswohnung von Herrn Schlander und möchte an der Versammlung teilnehmen, denn schließlich wohne er in der Wohnung. Herr Möchtegern ist für die Gemeinschaft ein Dritter und ist nicht befugt an der Versammlung teilzunehmen.

### 5.1.3 Frist der Einladung

Die Einberufungsfrist soll mindestens drei Wochen<sup>53</sup> betragen. Wenn ein Grund besonderer Dringlichkeit vorliegt, kann die Frist auch kürzer sein (§ 24 Abs. 4 WEG).

**Beispiel:** Der Verwalter ruft am Dienstag die Versammlung für diesen Freitag ein, obwohl keine besonderen Gründe vorliegen. Die Beschlüsse können angefochten werden. Allerdings handelt es sich um eine Sollvorschrift, sodass die bloße Begründung der kurzen Einberufungsfrist nicht ausreichen soll. Der Verwalter würde sich jedoch schadenersatzpflichtig machen.

**Beispiel:** Der Verwalter verschickt die Einladung am 03. März. Die Versammlung soll am 24. März stattfinden. Der Tag des Zugangs zählt nicht mit. Die Einladungsfrist ist nicht eingehalten und die Beschlüsse wären anfechtbar.

**Beispiel:** Der Verwalter bemerkt, dass die Einladungsfrist unterschritten wurde, da die GO vier Wochen festlegt. Der Verwalter ist berechtigt, die Versammlung wieder abzusagen, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden.

### 5.1.4 Zeitpunkt der Versammlung

Über den Zeitpunkt der Versammlung enthält das WEG keine Regelung, jedoch wird regelmäßig gefordert, dass die Versammlung nicht zur Unzeit stattfinden darf, d.h., sie muss zu einem verkehrsüblichen Zeitpunkt stattfinden.

**Beispiel:** Der Verwalter ruft die Versammlung an einem Mittwoch um 10.00 Uhr vormittags ein. Dieser Zeitpunkt ist für berufstätige Eigentümer unzumutbar, sodass die Beschlüsse anfechtbar sind.

**Beispiel:** Die Gemeinschaft besteht ausschließlich aus Rentner. Eine Versammlung um 14:00 Uhr kann ordnungsgemäß sein.

**Beispiel:** Die Gemeinschaft besteht ausschließlich aus Kapitalanlegern, die entfernt wohnen. Eine Versammlung am Samstag kann sinnvoll sein, um die Anreise zu ermöglichen.

---

<sup>53</sup> Vor dem WEMoG lag die Frist bei zwei Wochen.

### 5.1.5 Der Versammlungsort

Die Versammlung ist grundsätzlich **nicht öffentlich**. Dies sollte bei der Wahl des Versammlungsortes unbedingt beachtet werden, da sonst die gefassten Beschlüsse anfechtbar sind.

**Beispiel: Die Versammlung findet in dem Lokal "Ristorante Al Dente" statt. Im selben Raum, einige Tische entfernt befinden sich andere Gäste, die ihre Spaghetti genießen. Die Beschlüsse sind anfechtbar, da der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt wurde.**

Es sollte ein neutraler Ort gewählt werden.

**Beispiel: Der Verwalter lädt zur Versammlung in seine Wohnung, bzw. in eine Wohnung eines Eigentümers ein. Liegen bereits Differenzen in der Gemeinschaft vor, so sollte ein neutraler Ort gewählt werden. Ist die Stimmung gut, kann die Versammlung auch in einer Wohnung stattfinden. Sinnvoll wäre, dies von den Eigentümern beschließen zu lassen.**

Alle Wohnungseigentümer, die ein Stimmrecht haben, sind einzuladen.

**Beispiel: Der Eigentümer hat das Eigentum an der Wohnung an seine Kinder übertragen, sich aber ein Nießbrauchrecht eingetragen. Eingeladen wird der Eigentümer und nicht der Nießbrauchberechtigte. Dieser könnte aber vom Eigentümer bevollmächtigt werden, sofern die GO nicht entgegensteht.**

Die Einladung wird an die letzte dem Verwalter bekannte Anschrift des Eigentümers gesandt. Die Versammlung soll an dem Ort der Immobilie, d.h. in ihrem näheren Umfeld stattfinden. Allerdings können die Eigentümer vereinbaren, dass die Versammlung an einem anderen Ort stattfindet, z. B. dem Wohnort der Eigentümer, der durchaus von dem Ort der Immobilie abweichen kann.

**Beispiel: Bei den Eigentümern der Wohnanlage in Berlin Mitte handelt es sich um Kapitalleger, die alle im Raum München wohnen.**

### 5.1.6 Form der Einladung

Die Einberufung bedarf der Textform<sup>54</sup> (§ 24 Abs. 4 WEG) und erfolgt durch den Verwalter (§ 24 Abs. 2 WEG).

**Beispiel: Die GO enthält keine Regelung zur Form. Der Verwalter verschickt die Einladung als Brief auf einem Kopfbogen der Verwaltung. Das Schreiben schließt ab mit:**

**Mit freundlichen Grüßen  
Sonnenschein Hausverwaltung GmbH**

**Eigentümer Bommel bemängelt die fehlende Unterschrift und will anfechten. Die Einladung hat die Textform eingehalten, da eine eigenhändige Unterschrift nicht erforderlich ist. Es liegt kein Anfechtungsgrund vor.**

**Beispiel: Der Verwalter ruft im Januar eine Versammlung ein, auf der neben anderen aktuellen Punkten auch über die Wiederbestellung des Verwalters beschlossen werden soll, da die Bestelldauer Ende letzten Jahres abgelaufen ist. Die Versammlung ist nicht ordnungsgemäß einberufen worden, da der Verwalter zu diesem Zeitpunkt dazu nicht mehr berechtigt war. Die Versammlung hätte von dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates einberufen werden müssen. Die Beschlüsse sind anfechtbar.**

### 5.1.7 Die Tagesordnung

In der Einladung sind die Tagesordnungspunkte (TOP) aufzuführen.

- **Typische TOP einer ordentlichen Eigentümerversammlung:**

---

<sup>54</sup> Seit dem In-Kraft-Treten des „Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsverkehr“ ist die Schriftform nicht mehr vorgesehen.

- » Begrüßung
  - » Jahresabrechnung darlegen und Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse
  - » Entlastung des Verwalters (+ des Verwaltungsbeirats)
  - » Merke: Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist nicht automatisch eine Entlastung.
  - » Wirtschaftsplan darlegen und Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Instandhaltungsrücklage
- **Mögliche weitere TOP (bspw.):**
    - » Beschlüsse über Instandhaltungen/ Instandsetzungen fassen
    - » Beschlüsse/ Vereinbarungen über bauliche Veränderungen
    - » Neubestellung des Verwalters und des Beirats (im Falle der 1. Bestellung des Verwalters nach Begründung von Wohnungseigentum, kann dieser für höchstens 3 Jahre bestellt werden, ansonsten für 5 Jahre)
  - **Stets als letzter TOP:**
    - » Sonstiges/ Verschiedenes

Damit über einen Sachverhalt beschlossen werden kann, muss er bei der Einberufung benannt sein.

**Beispiel: Die Eigentümer beschließen auf der Versammlung unter dem TOP „Sonstiges“ die Änderung einer Hausordnung. Der Beschluss ist anfechtbar.**

Die Tagesordnung muss deutlich erkennbar machen, was besprochen und beschlossen werden soll. Sie muss den Eigentümern ermöglichen, sich optimal auf die Versammlung vorzubereiten und muss auch erkennen lassen, welche Konsequenzen der TOP hat.

**Beispiel: Der Verwalter führt in der Einladung als TOP 5 „Spielplatz“ an. Eigentümer Bommel ist der Auffassung, dass dies zu ungenau sein. Auch wenn das WEG lediglich fordert, dass der Beschlusspunkt in der Einladung benannt sein muss, hat Herr Bommel Recht.**

Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung liegt nur dann vor, wenn Unterlagen beigelegt werden, die für eine vernünftige Beratung erforderlich sind.

**Beispiel: Wird über die Verwalterbestellung beschlossen, so sind Angebot und Vertrag beizufügen.**

Grundsätzlich ist es möglich, einen TOP nachzuschieben.

**Beispiel: Der Verwalter hat die Einladung versendet. Da bemerkt er, dass ein TOP vergessen wurde, woraufhin er diesen nachschiebt. Sofern die gesetzliche oder vereinbarte Einladungsfrist noch nicht begonnen hat, kann ein TOP nachgeschoben werden (Nachtragseinladung). Sollte die Frist bereits laufen, wäre der Beschluss anfechtbar. In diesem Fall wäre es sinnvoller, eine außerordentliche Versammlung zeitnah einzuberufen. Liegt das Verschulden beim Verwalter, sollte dies für die Gemeinschaft kostenlos erfolgen**

Standardgemäß wird auf den meisten Versammlungen über die Entlastung des Verwalters beschlossen.

**Beispiel: Der Azubi ist der Auffassung, dass der Verwalter nicht entlastet werden kann und will diesen TOP streichen. Zwar kann der Verwalter nicht für strafbares Verhalten entlastet werden, dennoch ist dies sinnvoll aufzunehmen, da die Entlastung wie ein negatives Schuldanerkenntnis wirkt. Der Verwalter ist dann nicht mehr verpflichtet an der weiteren Klärung bereits beschlossener Vorgänge der Jahresabrechnung mitzuwirken. Die Entlastung erfolgt nicht für Sachverhalte, die den Eigentümern unbekannt waren.**

Die Tagesordnung wird vom Verwalter zusammengestellt. Dabei sind auch TOPs aufzunehmen, die von einem Eigentümer gewünscht werden, sofern sie ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dabei ist die Abgrenzung nicht immer einfach.

**Beispiel: Eigentümer Bommel verlangt regelmäßig mehrere TOP in die Einladung aufzunehmen. Verwalter und Eigentümer sind bereits etwas genervt. Herr Bommel meint jedoch, dass der Verwalter verpflichtet sei. Der Eigentümer hat Anspruch auf Aufnahme des TOPs, sofern der Inhalt ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dies kann im Einzelfall schwierig sein zu entscheiden. Nimmt der Verwalter den TOP pflichtwidrig nicht auf, könnte er sich schadensersatzpflichtig machen. Es ist daher zu empfehlen, den TOP aufzunehmen und kurz auf der Versammlung zur Abstimmung zu stellen. Sinnvoller Weise sollten diese TOP an das Ende der Versammlung gestellt werden. Die Eigentümer können dann zügig zu den TOP von Herrn Bommel Negativbeschlüsse fassen.**



**Beachte:** Fehler bei der Einberufung führen zu einer Anfechtbarkeit der Beschlüsse. Sind sämtliche Eigentümer auf der Versammlung anwesend, können unter bestimmten Voraussetzungen diese Fehler geheilt werden. Dies soll gelten, wenn alle Eigentümer anwesend sind und an der Abstimmung teilnehmen. Es soll sogar unerheblich sein, ob den Eigentümern der Einberufungsmangel bekannt war.<sup>55</sup>

### 5.1.8 Die Online – Teilnahme an der der Versammlung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die online – Teilnahme ermöglichen (§ 23 Abs. 1 WEG). Künftig kann auch eine reine Online – Versammlung (virtuelle Eigentümersversammlung) stattfinden.



**Hinweis:** Aktuell wird über eine neuerliche Änderung des WEG diskutiert, welche reine Online-Versammlungen zulassen soll.

Die Gemeinschaft muss die Möglichkeit zur Online – Teilnahme beschließen. Es besteht kein Anspruch auf einen solchen Beschluss. Daher geht auch keine Beschlussersetzungs-klage.

Wurde die Möglichkeit der Online - Teilnahme beschlossen, so hat jeder Eigentümer einen Anspruch darauf. Eine individuelle Zulassung ist nicht mehr erforderlich.

Es kann beschlossen werden einzelne oder sämtliche Rechte online wahrgenommen werden können.

**Beispiel: nur das Stimmrecht kann durch elektronische Kommunikation ausgeübt werden, nicht aber das Rederecht.**

Der Gestaltungsspielraum der Technik liegt bei der Gemeinschaft. Das WEG macht keine Vorgaben.

**Beispiel: Festlegung einer bestimmten Software**

Die Möglichkeit der Online – Teilnahme erhöht die Anforderungen an die Einladung. Es ist darüber zu informieren, wie die Online – Teilnahme möglich ist. Dies ist wie die Benennung des Versammlungsortes zu behandeln.

**Beispiel: Die Einwahldaten und die Software sind mitzuteilen.**

Wer das Übertragungsrisiko trägt ist nicht im WEG geregelt. Der einzelne Eigentümer trägt das individuelle Teilnahmerisiko.



**Beachte:** Der Versammlungsleiter muss sicherstellen, dass der Versammlungsraum technisch entsprechend ausgestattet ist!

<sup>55</sup> BGH – Urteil vom 11. März 2022; V ZR 77/ 21

**Beispiel: Internetverbindung; Mikrofon, Lautsprecher, Leinwand...**

Ein grundsätzlicher Ausfall der Technik oder des Internets wird vom Versammlungsleiter nicht zu vertreten sein. Hier kann der Anscheinsbeweis herangezogen werden.

**Beispiel: Kann zu keinem Eigentümer eine Verbindung aufgebaut werden, wird dies an der Technik vor Ort liegen. Andernfalls liegt die Ursache beim jeweiligen Eigentümer.**



**Beachte:** Liegt der Fehler im Risikobereich des Versammlungsleiters, ist die Versammlung abzubrechen. Andernfalls wären die Beschlüsse anfechtbar.

Die Kosten für die Ermöglichung der Online – Teilnahme sind von der Gemeinschaft zu tragen. Die Kosten für die individuelle Teilnahme sind von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

### 5.1.9 Die virtuelle Wohnungseigentümersversammlung

Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und es Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (§ 23 Abs. 1a WEG).<sup>56</sup> Die virtuelle Wohnungseigentümersversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Es ist jedoch eine Übergangsfrist zu beachten. Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 01. Januar 2028 einen Beschluss über eine virtuelle Eigentümersversammlung, so ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzveranstaltung durchzuführen. Es muss daher einen physischen Versammlungsraum geben. Durch einstimmigen Beschluss kann hierauf jedoch verzichtet werden. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümersammlung gefassten Beschlüsse (§ 48 Abs. 6 WEG).

## 5.2 Ablauf der Versammlung

Den **Vorsitz** der Versammlung führt der Verwalter (§ 24 Abs. 5 WEG). Die Eigentümer können allerdings beschließen, wer den Vorsitz hat.

**Beispiel: Der Verwaltungsbeirat stellt auf der Versammlung den Antrag, dass der Verwalter nicht mehr den Vorsitz führen soll. Die Eigentümer können mit einfacher Mehrheit beschließen, dass eine andere Person den Vorsitz übernehmen soll. Dies kann auch sinnvoll sein, wenn bspw. eine Abberufung oder Wiederbestellung beschlossen werden soll. Der Verwalter sollte darauf hinweisen, dass das Protokoll weitergeführt werden muss.**

### 5.2.1 Gegebene Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist seit 01.12.2020 unabhängig von den anwesenden MEA beschlussfähig!<sup>57</sup>

### 5.2.2 Das Stimmrecht

Für die Beschlussfassung gilt nach dem WEG das Kopfprinzip, d. h., jeder Eigentümer hat eine Stimme. Abweichend von dem Kopfprinzip kann auch ein anderes Prinzip vereinbart werden. Andere Prinzipien sind z.B.:

<sup>56</sup> Eingeführt im Oktober 2024 mit dem „Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen“

<sup>57</sup> Vor dem WEMoG war die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der MEA vertraten. Mit der Änderung im WEG ist somit sowohl die Wiederholungsversammlung wie auch das Konstrukt der Eventualversammlung nicht mehr erforderlich.

- Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen (Wertprinzip)
- Stimmrecht nach Wohnungen (Objektprinzip)

Diese abweichenden Stimmrechtsprinzipien gelten jedoch nur für die Beschlüsse, für die gemäß WEG keine andere Mehrheit bestimmt ist.

**Beispiel: In der GO wurde das Objektprinzip vereinbart. Der Verwalter lässt beim TOP „Anbringen einer Wärmedämmung“ daraufhin nach Wohneinheiten abstimmen. Da es sich um eine Modernisierung handelt, ist die doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich. Es wurde also das falsche Stimmrechtsprinzip angewendet. Der Beschluss ist anfechtbar.**

Durch diese abweichenden Stimmrechtverteilungen kann es zu Majorisierungen kommen, d.h., ein Eigentümer verfügt über viele Stimmen. Dies ist unproblematisch, solange dieser Eigentümer sein Stimmrecht nicht rechtsmissbräuchlich einsetzt. Diese Ausübung ist rechtsmissbräuchlich, wenn sie gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft erfolgt und somit ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt. Liegt ein solcher Missbrauch vor, ist der Beschluss anfechtbar. Wird der Mehrheitseigentümer jedoch von der Beschlussfassung ausgeschlossen, so kann er diesen Beschluss anfechten.

**Beispiel: Der Bauträger Bestbau GmbH verfügt über 620/ 1000 MEA. Es wurde das Wertprinzip vereinbart. Die Bestbau GmbH bestellt eine Verwaltung zum Preis von 50 €/Monat/ WE. Der Leistungsumfang liegt im üblichen Rahmen. Das Verwalterhonorar liegt ohne erkennbare Rechtfertigung deutlich über den üblichen Sätzen. Ein Stimmrechtsmissbrauch liegt vor. Der Beschluss ist anfechtbar.**

Sollte ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zustehen, so können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben (§ 25 Abs. 2 WEG).

**Beispiel: Das Ehepaar Heilig kann sein Stimmrecht nicht aufteilen, sondern sie müssen sich vorher untereinander einigen, wie sie stimmen möchten.**



Betrachten wir ein Beispiel für die Beschlussfähigkeit und die Beschlussfassung:

### Eigentümergeinschaft " Fichtenweg 17 "

			
			
			
Ehepaar Heilig 1 Wohnung 160/ 1000 MEA	Herr Schlender 1 Wohnung 130/ 1000 MEA	Herr Vogel 2 Wohnungen 280/ 1000 MEA	Frau Fröhlich 3 Wohnungen 430/ 1000 MEA



Abbildung 16: Beispiel für Beschlussfassung und Beschlussfähigkeit

**Zu der Versammlung kommen das Ehepaar Heilig, Herr Schlender und Frau Fröhlich. Herr Vogel erscheint nicht und hat auch niemanden bevollmächtigt. Die Versammlung ist unabhängig der MEA beschlussfähig.**

**Es kommt zum Beschluss über die Jahresabrechnung, bei welchem wie folgt abgestimmt wird.**



**Der Beschluss ist angenommen, da eine einfache Mehrheit ausreichend ist und vorliegt. Anschließend verlässt Frau Fröhlich die Versammlung. Dies hat nun keine Auswirkung mehr auf die Beschlussfähigkeit.**

### 5.2.3 Stimmrechtvollmacht

Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, eine andere Person zu bevollmächtigen, sein Stimmrecht wahrzunehmen und ihn auf der Versammlung zu vertreten. Bevollmächtigt werden können prinzipiell alle Personen, auch der Wohnungseigentumsverwalter. Die Vertretungsmöglichkeit kann durch Vereinbarung eingeschränkt und ausgeschlossen werden. Eine Vollmacht bedarf nun gemäß § 25 Abs. 3 der Textform.

**Beispiel: Auch auf der nächsten Versammlung kann Herr Vogel nicht anwesend sein, da kurzfristig ein anderer Termin dazwischengekommen ist. Er ruft daraufhin am Tage der Versammlung den Verwalter an und erteilt ihm Stimmrechtvollmacht. Die Vollmacht ist erst wirksam, wenn sie in Textform vorliegt.**

Für die Vertretung eines Ehepartners ist dies nicht zwingend erforderlich.

**Beispiel: Eigentümer der Wohnung ist das Ehepaar Bummel. Zur Versammlung erscheint nur Herr Bummel. Herr Bummel hat keine Vollmacht seiner Frau dabei. Überwiegende Meinung ist, dass die Vorlage einer Vollmacht unter Ehepartnern nicht erforderlich ist.**

In der Gemeinschaftsordnung kann nicht nur der Personenkreis möglicher Bevollmächtigter, sondern auch eine Form für die Vollmacht festgelegt sein.

**Beispiel: Gemäß GO ist für die Vollmacht die Schriftform erforderlich. Eine Person wurde durch Fax bevollmächtigt. Das Fax erfüllt nicht die Schriftform. Die Stimmabgabe ist jedoch nicht unwirksam. Die Beschlüsse sind dann anfechtbar.**

**Beispiel: Gemäß GO ist die Stimmabgabe durch den Bevollmächtigten nur wirksam, wenn die Vollmacht schriftlich erteilt wurde. Eine Person wurde per Fax bevollmächtigt. Das Fax erfüllt nicht die Schriftform. Die Stimmabgabe ist unwirksam!**

Es können auch mehrere Personen bevollmächtigt werden.

**Beispiel: Der Eigentümer bevollmächtigt seine drei Kinder an der Versammlung teilzunehmen. Es ist möglich, mehrere Personen zu bevollmächtigen. Diese können das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben. Die Anzahl der Bevollmächtigten stößt an Grenzen, wenn der Ablauf der Versammlung behindert wird oder nur aus Schikane erfolgt.**

Der Eigentümer muss sich entscheiden, ob er einen Bevollmächtigten schicken möchte oder selbst erscheint.

**Beispiel: Der Eigentümer besitzt zwei Wohnungen in dieser Anlage. Es gilt das Objektprinzip. Der Eigentümer bevollmächtigt für eine Wohnung einen Anwalt und für die andere Wohnung erscheint er persönlich. Erteilt der Eigentümer eine Vollmacht, darf er nicht gleichzeitig selbst teilnehmen.**

## 5.2.4 Teilnahme von Dritten an der Versammlung

Da die Versammlung nicht öffentlich ist, sind Dritte im Grundsatz von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen. Es ist jedoch denkbar, dass im Einzelfall ein berechtigtes Interesse des Eigentümers besteht, fachlichen Rat zu erhalten und daher einen Fachmann mitbringt.

**Beispiel: Herr Schlender bringt seinen Mieter mit, damit dieser gleich mithören kann, wenn sich andere Eigentümer über ihn beschweren. Herr Möchtegern ist nicht berechtigt teilzunehmen.**

**Beispiel: Ein Eigentümer ist schon sehr alt und befürchtet, die Sachverhalte, die besprochen werden, nicht richtig zu begreifen. Er bringt daraufhin seinen Anwalt zu der Versammlung mit. Ein berechtigtes Interesse ist zu bejahen.**

**Beispiel: Einige Eigentümer möchten einen Rechtsanwalt anhören, da man gerichtlich gegen den Bauträger vorgehen will. Dies erscheint unproblematisch, da die Gemeinschaft den Berater benötigt. In der Einladung sollte aber auf die Anwesenheit des Beraters hingewiesen werden.**

## 5.2.5 Abstimmung, Feststellung und Verkündung des Beschlusses

Die Stimmabgabe erfolgt üblicherweise mit offenem Handzeichen ohne namentliche Dokumentation. In bestimmten Situationen kann es aber sinnvoll oder erforderlich sein, namentlich abzustimmen.

**Beispiel: Es soll eine bauliche Veränderung beschlossen werden. Nicht alle Eigentümer sind anwesend und nicht alle sind dafür, würden den Beschluss aber nicht blockieren. Eigentümer, die nicht für eine bauliche Veränderung gestimmt haben, sind nicht an den Kosten zu beteiligen. Es muss also protokolliert werden, wer dafür gestimmt hat.**

**Beispiel: Das Dach ist undicht und es kommt zu Feuchtigkeitsschäden in der darunterliegenden Wohnung. Die Gemeinschaft lehnt die Sanierung aus Kostengründen mehrheitlich ab. Der betroffene Eigentümer kann Schadensersatzansprüche gegen die Eigentümer geltend machen, die nicht dafür gestimmt haben (nicht gegen den Verband). Damit er weiß, gegen wen er seine Ansprüche geltend machen kann, müssen die Eigentümer notiert werden.**

Eine abgegebene Stimme ist eine abgegebene Stimme.

**Beispiel: Eigentümer Bommel hat per Handzeichen mit „JA“ gestimmt. Er überlegt es sich anders und teilt dem Versammlungsleiter mit, dass er doch mit „NEIN“ gestimmt hat. Die abgegebene Stimme kann nach Zugang beim Versammlungsleiter nicht widerrufen werden. Wurde der Beschluss noch nicht verkündet, könnte der Versammlungsleiter „aus Kulanz“ die Änderung akzeptieren, wenn der Fortgang der Versammlung dadurch nicht gestört wird.**

Der Versammlungsleiter hat das Abstimmergebnis auszuzählen. In Ausnahmen kann auf ein konkretes Auszählen verzichtet werden.

**Beispiel: Das Ergebnis der Abstimmung ergab 2 Eigentümer „Nein“ zu 20 Eigentümer „JA“. Es wurde das Wertprinzip vereinbart. Der Verwalter verkündet das Ergebnis ohne konkretes Nachzählen. Das Ergebnis scheint eindeutig zu sein, daher ist ein Nachzählen entbehrlich. Kann der Verwalter das Ergebnis nicht so eindeutig nachvollziehen, ist auszuzählen und erst danach das Ergebnis zu verkünden.**

Der Versammlungsleiter hat das Beschlussergebnis festzustellen und zu verkünden<sup>58</sup>. Dies bedeutet, dass der Verwalter, der i. d. R. die Versammlung leitet, erklärt, wie viel Stimmen auf "JA" und auf "NEIN" entfallen. Anschließend muss er das Ergebnis verkünden. Das Verfahren soll an keine besondere Form gebunden sein, sodass auch eine konkludente Feststellung und Verkündung möglich ist. Fehlen Feststellung und Verkündung, so ist der Beschluss nicht zustande gekommen. Weigert sich der Versammlungsleiter das Beschlussergebnis festzustellen und zu verkünden, so können die Eigentümer dies per

<sup>58</sup> Beschluss vom 23. August 2001 (Quelle: "Das Grundeigentum" Nr. 20/2001 Seite 1389)

Antrag über das Gericht erfolgen lassen. Fehlt ein Versammlungsleiter (z.B. bei kleinen Eigentümergemeinschaften) und sind sich die Eigentümer über das Ergebnis einig, so kann Feststellung und Verkündung entfallen.

**Beispiel: Die Gemeinschaft beschließt eine bauliche Veränderung mit einer einfachen Mehrheit. Der Verwalter verkündet diesen Beschluss nicht, weil er rechtswidrig (anfechtbar) ist. Eigentümer Bommel möchte diesen Beschluss anfechten. Die Verkündung hat konstitutive Wirkung. Da der Beschluss nicht verkündet wurde, existiert er nicht und kann daher nicht angefochten werden.**

**Die Gemeinschaft beschließt das Stimmrecht vom Kopfprinzip auf das Wertprinzip zu ändern. Der Verwalter verweigert die Verkündung. Zu Recht. Hier ist eine Vereinbarung erforderlich. Der Beschluss wäre nichtig.**

Die Feststellungs- und Verkündungspflicht gilt auch für den schriftlichen Umlaufbeschluss. Der Initiator des Umlaufbeschlusses muss daher die anderen Eigentümer über das Ergebnis informieren.

**Beispiel: In der Gemeinschaft gilt das Kopfprinzip. Es sind 15 von 20 Eigentümern anwesend. Abstimmungsergebnis: Ja = 6 Nein = 4 Enthaltung = 5**

**Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als angenommen. Eigentümer Bommel wundert sich: „Das ist doch keine Mehrheit!“. Die Enthaltungen zählen als Nichts, daher gilt: JA > Nein Der Beschluss ist wirksam.**



**Beachte:** Die Gemeinschaftsordnung kann festlegen, dass Enthaltungen als NEIN gelten.

Das Abstimmergebnis kann u.U. auch durch Subtraktion der abgegebenen von allen anwesenden Stimmen ermittelt werden.

**Beispiel: In der Gemeinschaft gilt das Kopfprinzip. Es sind 15 von 20 Eigentümern anwesend. Der Versammlungsleiter fragt:**

**„Wer ist dagegen?“ = 3 Eigentümer  
„Wer enthält sich?“ = 2 Eigentümer**

**Der Versammlungsleiter verkündet: „10 JA, 3 NEIN, 2 Enthaltungen: Beschluss ist angenommen.“ Die abgegebenen Stimmen können durch Subtraktionsmethode ermittelt werden, wenn die Zahl der anwesenden Stimmen klar ist. Der Beschluss wäre wirksam.**

Es gibt immer wieder Diskussion, ob der Versammlungsleiter einen anfechtbaren Beschluss verkünden muss. Es ist seine Aufgabe den Beschlussablauf vorzubereiten und durchzuführen, aber er ist nicht Urheber, dies ist die Gemeinschaft, welche er durch Hinweise auf etwaige Fehler berät. Es ist Sache der Eigentümer, den Beschluss anzufechten. Nichtige Beschlüsse sollte er hingegen verhindern. Dennoch kommt der Versammlungsleiter dabei in den Konflikt, ob er den Beschluss verkünden soll oder nicht.

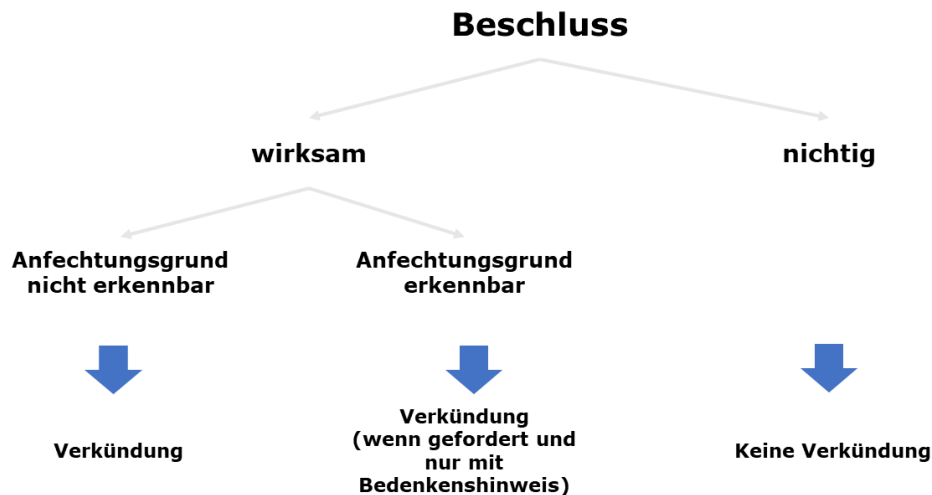


Abbildung 17: Verkündung oder keine Verkündung

Wie kann man sich verhalten, wenn ein Rechtsfehler erkennbar ist?

- Bewusst rechtswidrig handeln?
- Freistellung von der Haftung durch die Eigentümer?
- Vermeidung eines pflichtwidrigen Handelns, indem die Versammlungsleitung für diesen TOP abgegeben wird?
- Den Beschluss verhindern?

**Beispiel: Es wird über eine bauliche Veränderung abgestimmt. Die erforderliche Mehrheit wird nicht erreicht. Eigentümer Bommel verlangt die Verkündung. Der Eigentümer kann dies nicht verlangen. Der Beschluss wird daher als nicht zu Stande gekommen verkündet.**

## 5.2.6 Versammlungsprotokoll

Über die gefassten Beschlüsse wird eine Niederschrift erstellt, die vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und wenn vorhanden dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates unterschrieben wird.

**Beispiel: Die Versammlung wird durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates geleitet. Muss er nun zweimal unterschreiben? Auch wenn die Rechtsprechung uneinheitlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorsitzende nur einmal unterschreiben muss.**

**Beispiel: Der Beiratsvorsitzende ist i.d.R. Eigentümer. Reicht es dann aus, dass er in seiner Funktion als Vorsitzender und als Eigentümer unterschreibt? Nein, es ist die zusätzliche Unterschrift eines Eigentümers erforderlich.**

**Beispiel: Auf der Versammlung ist der komplette Beirat krankheitsbedingt abwesend. Muss er dennoch unterschreiben? Nach h. M. ist die Unterschrift des Beirates dann entbehrlich. Als Abwesender kann man schließlich nicht die Richtigkeit bestätigen.**

**Beispiel: Eigentümer Bommel meldet sich 6 Wochen nach der Versammlung und fordert eine Korrektur des Protokolls, da er sich nicht richtig wiedergegeben sieht. Der Anspruch hätte innerhalb der Anfechtungsfrist geltend gemacht werden müssen. Der Anspruch bestände dann nur, wenn sich die Rechtsposition von Herrn Bommel erheblich verbessert.**

Das Protokoll ist unverzüglich zu erstellen (§ 24 Abs. 6 WEG).

Bei dem Protokoll handelt es sich um ein Ergebnisprotokoll, d.h. nur die Beschlusspunkte und das Abstimmungsergebnis müssen aufgenommen werden, jedoch ist es meistens vorteilhafter ein Ablaufprotokoll anzufertigen, welches auch Meinungsäußerungen der

Wohnungseigentümer aufnimmt. Ebenfalls sollte aus dem Protokoll hervorgehen, dass die Versammlung zum jeweiligen Tagesordnungspunkt beschlussfähig war.

Die Wohnungseigentümer haben ein Einsichtsrecht in das Protokoll. Das WEG fordert nicht, dass das Protokoll an die Eigentümer versendet wird. Wurde das Protokoll in den letzten Jahren vom Verwalter versendet, können die Eigentümer darauf vertrauen, dass auch aktuell eine Versendung erfolgt.

**Beispiel: Ein Eigentümer verlangt ein Ablaufprotokoll zu erstellen, damit später die Diskussionen nachverfolgt werden können.**

**Das WEG enthält keine Aussage über die Art der Niederschrift. Daher ist der Verwalter nur verpflichtet ein Ergebnisprotokoll zu erstellen. Bei komplizierteren Sachverhalten sollte er dies jedoch ausführlicher dokumentieren. Ferner sollten seine Belehrungen aus Beweisgründen aufgenommen werden.**

Eine feste Frist für die Protokollvorlage gibt es nicht.

**Beispiel: Die Versammlung fand am 02. April statt. Am 28. April steht Eigentümer Bommel vor der Tür und verlangt das Protokoll zu sehen. Schließlich müsse dies spätestens eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist vorliegen. Die ältere Rechtsprechung ist überholt. Da heute die Beschluss-Sammlung geführt wird, kann sich der Eigentümer auf diesem Weg ausreichend informieren.**

Das Protokoll hat eine Dokumentationsfunktion.

**Beispiel: Auf der Versammlung wurden für die Hausordnung neue Ruhezeiten beschlossen. Eigentümer Bommel ist der Auffassung, dass er sich erst nach Unterzeichnung des Protokolls daran halten müsse. Herr Bommel liegt falsch. Die Aufnahme im Protokoll hat nur eine Beweisfunktion, ist jedoch nicht konstitutiv. Der Beschluss ist mit Verkündung wirksam.**

Eine weitergehende Form ist für die Niederschrift nicht vorgeschrieben.

**Beispiel: Der Beiratsvorsitzende ist der Auffassung, dass die Unterschriften immer öffentlich beglaubigt sein müssen. Die Niederschrift mit beglaubigten Unterschriften ist erforderlich, wenn der Verwalternachweis öffentlich beglaubigt vorgelegt werden muss, bspw. bei der Veräußerungszustimmung.**

## **5.2.7 Weiteres zum Ablauf**

### **5.2.7.1 Der störende Eigentümer**

Der Versammlungsleiter hat auf der Versammlung das Hausrecht.

**Beispiel: Eigentümer Bommel springt auf und beleidigt den Versammlungsleiter und andere Eigentümer. Der Versammlungsleiter weist Eigentümer Bommel auf sein falsches Verhalten hin und zeigt an, ihn bei Fortsetzung von der Versammlung zu verweisen. Eigentümer Bommel wird noch ausfallender, woraufhin ihn der Versammlungsleiter des Raumes verweist.**

**Der Versammlungsleiter hat das Hausrecht und kann in dieser Situation den Eigentümer des Raumes verweisen. Folgt der Eigentümer nicht, kann die Polizei gerufen werden, um einen störungsfreien Fortgang der Versammlung zu ermöglichen. Wurde der Eigentümer zu Unrecht verwiesen, kann er die Beschlüsse anfechten.**

### **5.2.7.2 Das Ende der Versammlung**

Es sollte eine überlange Dauer der Versammlung vermieden werden. Insbesondere, wenn der folgende Tag ein Werktag ist, sollte die Versammlung um 23:00 beendet sein. Dauert die Versammlung zu lange, so kann dies ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, sodass ein Eigentümer, der darlegt, dass er aufgrund der Uhrzeit die Versammlung verlassen hat, ansonsten aber weiterhin teilgenommen hätte, die folgenden Beschlüsse eventuell anfechten könnte.

**Beispiel: Der Verwalter beendet die Versammlung vorzeitig, da es schon sehr spät ist. Der Verwalter ist nicht zu einer vorzeitigen Beendigung berechtigt. Dies müsste mehrheitlich beschlossen werden.**

Diskussionen zwischen den Eigentümern, die nach dem offiziellen Ende geführt werden sind nicht mehr Teil der Versammlung

**Beispiel: Nach dem Abschluss der Versammlung bleiben die Eigentümer noch im Lokal sitzen und diskutieren weiter. Am nächsten Tag teilt der Beiratsvorsitzende dem Verwalter mit, dass noch ein weiterer Punkt beschlossen wurden. Die Versammlung war bereits beendet. Daher liegt kein wirksamer Beschluss vor. Denkbar wäre es, dass der Verwalter den Vorsitz der Versammlung abgibt und der neue Versammlungsleiter die Versammlung zu Ende führt.**

## 5.3 Weiteres zu Beschlüssen

Ein gefasster und verkündeter Beschluss ist gültig, bis er **für ungültig erklärt** wird. Eine Ausnahme bilden nichtige Beschlüsse. Möchte ein Wohnungseigentümer gegen die Umsetzung eines Beschlusses im Rahmen einer einstweiligen Verfügung vorgehen, so ist diese gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.<sup>59</sup>

### 5.3.1 Beschlussformen

#### 5.3.1.1 Der angefochtene Beschluss

Ein Beschluss kann mittels Anfechtungsklage beim Amtsgericht innerhalb von einem Monat nach Beschlussfassung angefochten werden.

Beispiele für Anfechtungsgründe:

- Beschlussfassung unter dem TOP "Sonstiges"
- Nichteinladung eines Wohnungseigentümers
- Fehlende Textform der Einladung
- Nichteinhaltung der Einladungsfrist ohne triftigen Grund

**Beispiel: Auf der beschlussfähigen Versammlung wird auf Wunsch der anwesenden Eigentümer über die Änderung der Hausordnung beschlossen. Dieser TOP war nicht in der Einladung vorgesehen. Mit 6 zu 3 Stimmen wird die Änderung beschlossen. Da der TOP bei der Einberufung nicht benannt war, ist der Beschluss jedoch anfechtbar.**

**Beispiel: Nach dem Verlassen von Frau Fröhlich (s.o.) wird die Versammlung nicht abgebrochen, sondern es werden weitere Beschlüsse gefasst. Diese Beschlüsse sind anfechtbar, da die Versammlung nicht mehr beschlussfähig war.**

Die Begründungsfrist beträgt zwei Monate nach Beschlussfassung. Die Anfechtungsfrist kann durch Vereinbarung weder verkürzt noch verlängert werden.

---

<sup>59</sup> BGH – Urteil vom 21. April 2023 – V ZR 86/22

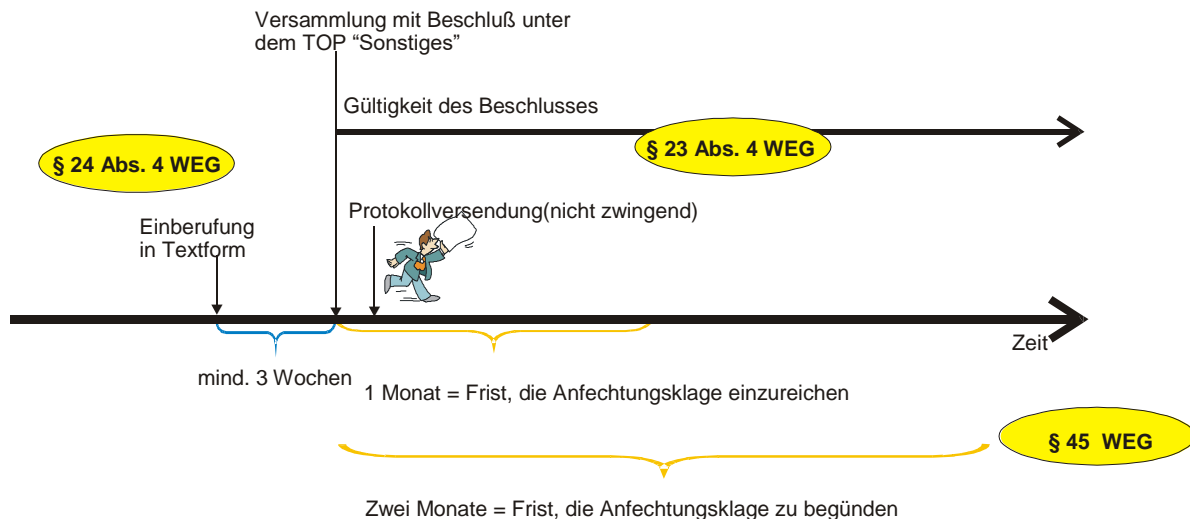


Abbildung 18: Beschlussanfechtung

Damit ein Beschluss angefochten werden kann, muss er zustande gekommen sein. Wurde der Beschluss nicht ordnungsgemäß verkündet, ist er nicht wirksam gefasst worden (Nichtbeschluss s. 5.3.1.3, S.74) und kann auch nicht angefochten werden.

Die Anfechtungsfrist beginnt mit der Beschlussfassung. Ihre Berechnung richtet sich nach §§ 187, 188 BGB.

**Beispiel: Die Versammlung mit Beschlussfassung fand am 10. Juni statt. Die Anfechtungsklage ist spätestens am 10. Juli (kein Samstag, Sonntag, Feiertag) um 24:00 Uhr einzureichen.**

Für die Rechtzeitigkeit der eingereichten Klage ist § 167 ZPO anzuwenden, wonach die Klage als rechtzeitig eingereicht gilt, wenn ihre Zustellung alsbald erfolgen kann.

**Beispiel: Die Anfechtungsklage wird am letzten Tag der Frist eingereicht. Jedoch gibt der anfechtende Eigentümer eine falsche Anschrift an. Die Zustellung erfolgt nicht alsbald, sodass die Klage verspätet eingereicht wurde.**

Konnte der Eigentümer die Anfechtungsklage aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht rechtzeitig stellen, so kann er innerhalb von zwei Wochen nach Wegfall der Hinderungsgründe die **Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand** beantragen. Der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand muss spätestens ein Jahr nach Ablauf der Anfechtungsfrist gestellt werden.

Die Anfechtungsklage obliegt den Eigentümern. Der Verwalter ist seit dem WEMoG nicht mehr klagebefugt.

Liegt ein formaler Fehler in der Beschlussfassung, so führt dies zu seiner Anfechtbarkeit. Anfechtbar bedeutet jedoch nicht, dass eine Anfechtung automatisch auch erfolgreich sein wird.



**Beachte:** Entscheidend ist, ob durch den formellen Fehler nicht auszuschließen ist, dass sich dieser kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Dann wird die Anfechtung erfolgreich sein.

**Beispiel: Die Gemeinschaft besteht aus 130 Eigentümern. Auf der Versammlung sind 89 Eigentümer anwesend, die einstimmig eine neue Hausordnung beschließen. Es stellt sich heraus, dass drei Eigentümer aufgrund eines Softwarefehlers nicht eingeladen wurden. Einer von diesen fechtet den Beschluss an. Hat aber keine weiteren inhaltlichen Argumente. Auch wenn der Eigentümer mit „Nein“ gestimmt hätte, wäre der Beschluss zustande gekommen. Zwar hätte er die anderen Eigentümer argumentativ überzeugen können, jedoch hat er eben keine Argumente. Die Anfechtung erscheint fraglich.**

**Beispiel: Versehentlich wird ein Eigentümer nicht zur Versammlung eingeladen Die Anfechtung wird erfolgreich sein.**

**Beispiel: Weil der Beirat immer so viel fragt, lädt der Verwalter diesen nicht ein. In diesem Fall sollen die Beschlüsse sogar nichtig und nicht nur anfechtbar sein.**

Wurde ein Beschluss erfolgreich aufgrund eines materiellen Mangels angefochten, so entspricht die erneute Beschlussfassung über diesen Sachverhalt nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Beschlussmangel behoben wurde oder die sich darauf bezogenen Umstände geändert haben.<sup>60</sup>

**Beispiel: Ein Beschluss über die Auftragsvergabe an das Unternehmen „Wisch & Weg GmbH“ über die Hausreinigung wird erfolgreich angefochten, weil keine Vergleichsangebote vorlagen. Daraufhin werden Vergleichsangebote eingeholt und wieder die Vergabe an die „Wisch & Weg GmbH“ beschlossen. Dies entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**

### 5.3.1.2 Der nichtige Beschluss

Der Beschluss verstößt gegen zwingende gesetzliche Verbote.

Beispiele:

- Verstoß gegen die Heizkostenverordnung
- sittenwidriger Beschluss
- Verwalterbestellung auf mehr als 5 Jahre (teilnichtig)

Auch ein Großteil der so genannten Zitterbeschlüsse (s. 3.3.3.4, S.29) ist nunmehr nichtig. Ging man bisher davon aus, dass diese Beschlüsse (wohlgemerkt ohne Rückhalt durch den Wortlaut des WEG) wirksam wären<sup>61</sup>, so hat der BGH diese für nichtig erklärt. Beispiele (sofern durch Mehrheitsbeschluss festgelegt):

- Einräumung eines Sondernutzungsrechtes
- Änderung des Kostenverteilungsschlüssels
- Abweichung von der kalenderjährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplanes
- Berufung von Dritten als Beiratsmitglieder

Da ein nichtiger Beschluss nicht zustande gekommen ist, kann er auch nicht angefochten werden. Sollte ein nichtiger Beschluss dennoch umgesetzt werden, kann der Wohnungseigentümer eine Feststellungsklage beim Amtsgericht einreichen. Eine Frist hierfür sieht das WEG nicht vor.

Reicht ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage ein und ist der Beschluss eigentlich nichtig, so hat ihn das Gericht auf die Nichtigkeitsgründe hinzuweisen (§ 46 Abs. 2 WEG).

### 5.3.1.3 Der Nichtbeschluss

Die Eigentümer sind sich in der Versammlung bewusst, dass sie keinen rechtswirksamen Beschluss herbeiführen können. Der Nichtbeschluss muss nicht angefochten werden.

**Beispiel: 6 von 7 Eigentümern stimmen auf der Versammlung der Gemeinschaft, die aus 10 Eigentümern besteht für eine bauliche Veränderung, um festzustellen, ob die weitere Verfolgung dieses Zieles sinnvoll ist. Ergebnis: nein, da sogar bei den Anwesenden einer gegen die bauliche Veränderung gestimmt hat, für die Allstimmigkeit notwendig wäre. Das Ziel kann also fallen gelassen werden.**

Entsprechendes gilt auch, wenn für den Beschluss keine ausreichende Mehrheit erreicht wurde.

<sup>60</sup> BGH – Urteil vom 10. Februar 2023 – V ZR 246/21

<sup>61</sup> "Alles was vereinbart werden kann, kann auch beschlossen werden und - bei Nichtanfechtung - bestandkräftig werden" Quelle: Das Grundeigentum 6/ 2001 Seite 405



### 5.3.1.4 Der negative Beschluss

Der Antrag auf Beschlussfassung ist mit der Mehrheit der Stimmen abgelehnt worden. Auch der negative Beschluss kann angefochten werden, wenn er bspw. den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

### 5.3.1.5 Der Minderheitsbeschluss

In der Abstimmung gibt es keine absolute Stimmenmehrheit.

**Beispiel:**  
**Gleichzeitige Abstimmung über drei Bewerber für die Verwalterposition.**



Herr Blume =  
3 Stimmen



Herr Student =  
3 Stimmen



Herr Bayer =  
4 Stimmen

Wir wissen nicht, ob das Ergebnis bedeuten soll, dass 4 den Herrn Bayer wollen oder 6 den Herrn Bayer ablehnen! Es bieten sich zwei Lösungen für dieses Problem an:

1. Es kann vereinbart werden, dass bei Abstimmungen über mehr als zwei Alternativen die relative Mehrheit entscheiden soll.
2. Nach der Abstimmung mit relativer Mehrheit wird abgestimmt, ob Herr Bayer der neue Verwalter sein soll. Erhält Herr Bayer nun die einfache Stimmenmehrheit, so ist er als neuer Verwalter bestellt. Der Minderheitsbeschluss dient auf diese Weise lediglich als Vorauswahl.

**Fall:** Es steht die Wiederwahl des Verwalters an. Neben der bisherigen Verwaltung A stellen sich die Verwaltungen B und C zur Wahl.  
Die TO sieht u.a. folgende TOP vor:

TOP 4: Wahl Kandidat A  
TOP 5: Wahl Kandidat B  
TOP 6: Wahl Kandidat C

Es gilt das Kopfprinzip. Auf der Versammlung sind 17 von 20 Eigentümern vertreten.

Ergebnis bei TOP 4:  
7 = JA; 4 = NEIN; 6 ENTHALTUNG

Der Versammlungsleiter verkündet Kandidat A als neuen Verwalter und stellt TOP 5 und 6 nicht mehr zur Abstimmung.  
Eigentümer Bommel ist irritiert. Hat A die Mehrheit

**Folge:** Es ist nicht klar, ob A die Mehrheit hat. Zwar hat er mehr JA wie NEIN Stimmen erhalten, aber die Enthaltungen könnten zusammen mit Nein Stimmen bei einem anderen Kandidaten eine größere Mehrheit erreichen.

Nur wenn bei TOP 4 auf den A die absolute Mehrheit (hier 9 Ja Stimmen) entfallen wäre, hätte auf die folgenden TOP verzichtet werden können. Erhält kein Kandidat die absolute Mehrheit sollte in einem zweiten Durchgang abgestimmt werden, bei welchem dann die relative Mehrheit entscheidend sein soll. Der Versammlungsleiter sollte darauf hinweisen, dass jeder Eigentümer nur eine JA Stimme hat.



**Merke:** Vermeiden Sie eine gemeinsame „KampfAbstimmung“: A gegen B, B gegen C, C gegen A. Menschen sind nicht immer rational, daher könnte sich folgendes Bild ergeben: A besser als B, B besser als C, aber C besser als A

### **5.3.1.6 Der Organisationsbeschluss**

Organisationsbeschlüsse betreffen die Durchführung der jeweiligen Versammlung. Der Inhalt eines solchen Organisationsbeschlusses erledigt sich mit der jeweiligen Versammlung. Mögliche Organisationsbeschlüsse sind u.a.:

- Zulassung von dritten an der Versammlung
- Wahl eines Versammlungsleiters und eines Protokollführers
- Begrenzung der Redezeit

## **6 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht**

Seit dem WEMoG werden nicht mehr direkt der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung beschlossen, sondern die Eigentümer beschließen die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Instandhaltungsrücklage. Hierzu muss der Verwalter einen Wirtschaftsplan erstellen (§ 18 Abs. 1 WEG).

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Eigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Hierzu hat der Verwalter eine Jahresabrechnung zu erstellen (§ 18 Abs. 2 WEG).

### **6.1 Der Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan kann als Haushaltsplan der Wohnungseigentümer bezeichnet werden.

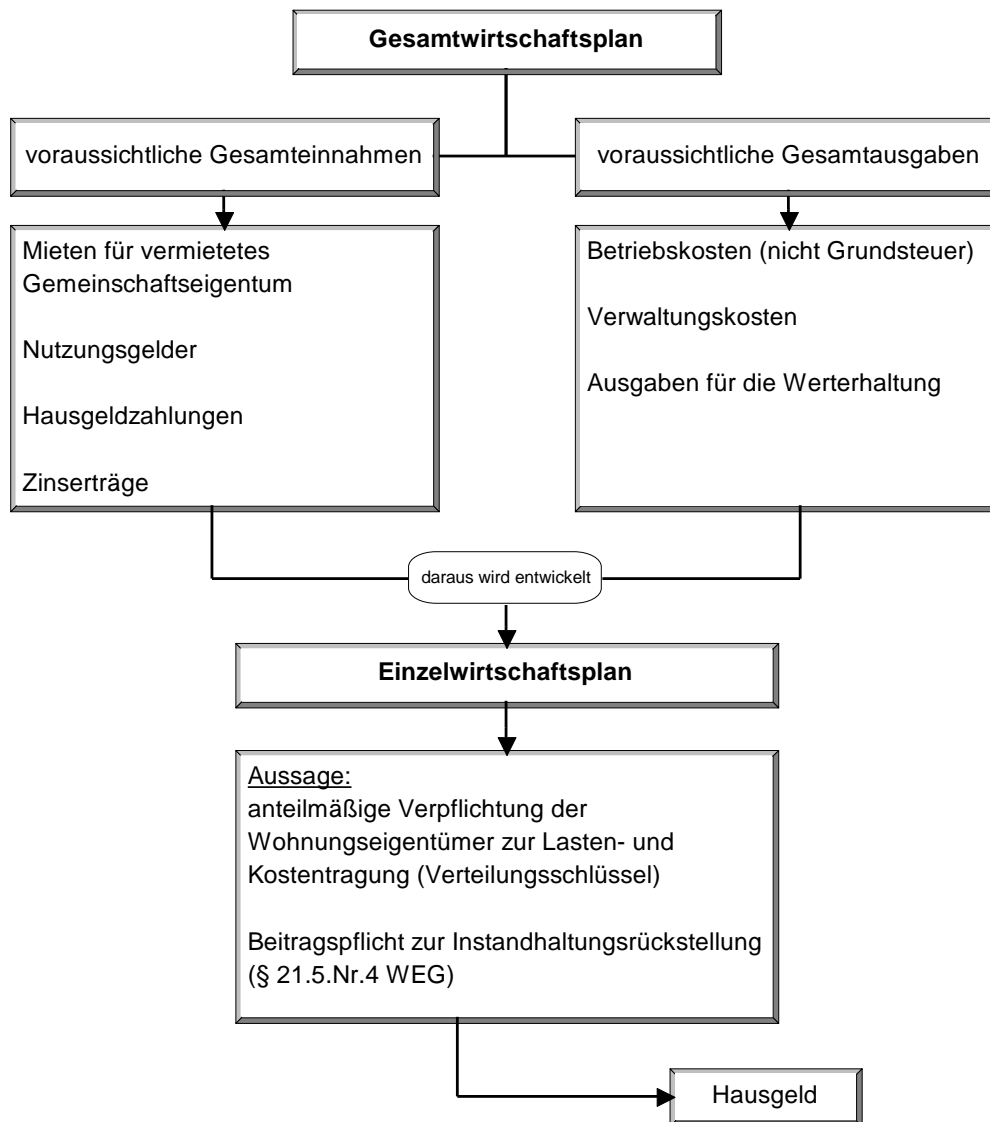


Abbildung 19: Der Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan gilt für ein Jahr, sodass die Wohnungseigentümer vor dem WEMoG nach Ablauf des Jahres grundsätzlich nicht mehr verpflichtet waren das Hausgeld zu zahlen. Es wurde daher regelmäßig beschlossen, dass ein Wirtschaftsplan so lange fort gelten sollte, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wurde. So konnten Liquiditätsengpässe vermieden werden können. Soll generell jeder Wirtschaftsplan fortgelten, so ist eine Vereinbarung erforderlich, ein Beschluss mit einer solch abstrakt-generellen Regelung wäre nichtig.

Wurde die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplanes beschlossen, so entbindet dies den Verwalter nicht von der Pflicht, einen neuen Wirtschaftsplan aufzustellen. Ferner benötigt der Fortgeltungsbeschluss keine Befristung.<sup>62</sup>

Der Wirtschaftsplan kann vor Ablauf des Jahres für das kommende Jahr aufgestellt werden oder während des Jahres für das laufende Jahr mit einer entsprechenden Nachzahlung der Vorauszahlungsanpassung.

Der **Verwaltungsbeirat** soll den Wirtschaftsplan in den folgenden Punkten prüfen:

<sup>62</sup> BGH – Urteil vom 14. Dezember 2018; V ZR 2/18

- Sind alle Kostenansätze vollständig erfasst
- Die Ansätze halten einem Vergleich mit vorhergehenden Perioden und vergleichbaren Positionen stand.
- Bei der Einzelverteilung werden die gültigen Verteilungsschlüssel angewendet.
- Der Ansatz der Instandhaltungsrückstellung ist ausreichend.

Die Stellungnahme des Beirates ist nicht für die Eigentümer verbindlich.

**Beispiel: Auf der Versammlung weigert sich der Beirat eine Stellungnahme zum Wirtschaftsplan abzugeben. Eigentümer Bommel ist der Meinung, dass dann nicht beschlossen werden kann. Die Stellungnahme des Beirates hat nur Empfehlungscharacter. Die Gemeinschaft kann dennoch wirksam beschließen**

Die Beschlussfassung über die Vorauszahlungen setzt i. d. R. nicht die Genehmigung der Jahresabrechnung des Vorjahres voraus.

Die Eigentümer beschließen die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den beschlossenen Rücklagen.

**Beispiel: „Es werden folgende monatliche Vorschüsse beschlossen:**

Eigentümer der WE-Nr.:	Vorschuss zur Kostentragung	Vorschuss zur Erhaltungsrücklage	Vorschuss insgesamt
1	111,- €	26,- €	137,- €
2	167,- €	39,- €	206,- €
3	167,- €	39,- €	206,- €
4	222,- €	52,- €	274,- €

**Der Beschluss gilt die Zahlungen ab Januar 2021.“**



**Beachte:** Der Beschluss über die Vorschüsse ist getrennt vom Wirtschaftsplan. Daher können die Vorschüsse auch für einen längeren Zeitraum als für 1 Jahr beschlossen werden. Es ist auch möglich, die Vorschüsse bis zu einem neuen Beschluss festzulegen.

### 6.1.1 Das Hausgeld

Die Vorauszahlungen, die der Wohnungseigentümer für seine Kosten- und Lastentragung leistet, werden üblicherweise als Hausgeld bezeichnet, aber auch Begriffe wie "Wohnlast" oder "Wohngeld" sind anzutreffen. Üblicherweise wird es in gleich bleibenden Monatsraten gezahlt. Es ist möglich zu vereinbaren, dass das Hausgeld als Jahresbetrag im Voraus fällig ist, der Betrag jedoch in der Weise gestundet wird, dass die Eigentümer monatliche Abschlagszahlungen erbringen, der Restbetrag aber fällig ist, wenn der Eigentümer mit zwei Monatsraten in Verzug gerät. Außerdem kann ein Verzugszins beschlossen werden. In der Gemeinschaftsordnung kann geregelt werden, dass sich der Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft, falls er mit der Hausgeldzahlung einen bestimmten Rückstand erreicht hat.

### 6.1.2 Die Erhaltungsrücklage

Gemäß § 19 Abs. 2 WEG ist eine angemessene Erhaltungsrücklage<sup>63</sup> anzusammeln. Diese Rücklage dient ausschließlich zur Deckung größerer und plötzlich auftretender Schäden am Gemeinschaftseigentum. Laufende Reparaturen sind nicht aus der Rücklage zu begleichen, sondern gesondert zu kalkulieren. Der Verwalter sollte die im Hausgeld enthaltenen Beiträge für die Instandhaltungsrücklage periodisch auf ein gesondertes Konto überweisen, um zu vermeiden, dass mit diesem Betrag anderen Kosten bezahlt werden.

<sup>63</sup> Seit dem WEMoG verwendet das WEG den Begriff „Erhaltungsrücklage“ anstelle des früheren Begriffes „Instandhaltungsrückstellung“.

Im Rahmen der Jahresabrechnung sollte der Anteil des jeweiligen Eigentümers an der Rücklage ausgewiesen werden. So kann der Eigentümer beim Verkauf der Wohnung diesen Betrag in die Kaufpreiskalkulation einfließen lassen. Dies ist interessant, da eine Rückvergütung von der Gemeinschaft an den Eigentümer beim Ausscheiden aus der Gemeinschaft nicht erfolgt.

Möchte man die Instandhaltungsrücklage kalkulieren sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

- Größe der Anlage
- Gebäudealter
- Wert der Bausubstanz
- Technische Gebäudeausstattung

Hinweis: Da die Rücklage von den Eigentümern beschlossen wird, kann auch die Vermögens- und Einkommenssituation der Eigentümer eine Rolle spielen.

Man kann dabei auf einige Verfahren zurückgreifen:

- 1) So können bspw. die Instandhaltungskostenpauschalen des **§ 28 II. BV** herangezogen werden.
- 2) Aus der Annahme, dass innerhalb einer Nutzungsdauer von 80 Jahren das 1,5fache der Baukosten für die Instandsetzung aufgewendet wird, wurde für Wohnimmobilien die **Petersche Formel** ermittelt.

$$\text{Instandhaltungsrücklage je m}^2 \text{ im Jahr} = \frac{\text{gesamte Baukosten} * 1,5}{80 \text{ Jahre} * \text{Gesamtfläche}}$$

- 3) Eine weitere **Daumenregel** sieht die jährliche Instandhaltung bei ca. 0,8% bis 1% der Baukosten.

Bei allen Verfahren ist zu berücksichtigen, dass hier nur die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bewertet wird. Die Ansätze sind daher mit ca. 65% bis 70% anzusetzen.



**Beachte:** Nunmehr wird im § 28 WEG von „Rücklagen“ geschrieben. Die Eigentümergemeinschaft ist daher beschlusskompetent auch weitere Sonderrücklagen zu beschließen.

## 6.2 Die Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung gilt als Kontrolle des Verwalters nach Ablauf des Wirtschaftsjahres. Sie ist nach Ablauf des Kalenderjahres zu erstellen und sollte der Eigentümerversammlung spätestens 3-4 Monate später vorgelegt werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Vorlagefrist im Verwaltervertrag geregelt werden. Es handelt sich um eine Einnahmen - Ausgabenrechnung. Das bedeutet, es handelt sich nicht um eine Bilanz, d.h., es findet keine Rechnungsabgrenzung statt. Dargestellt werden also nur die tatsächlich erzielten Einnahmen und die tatsächlichen Ausgaben. Nicht aufgenommen werden bspw.:

- fällige, aber noch nicht bezahlte Rechnungen
- geschuldete Hausgeldvorschüsse (angesetzt werden nur die tatsächlich geleisteten Zahlungen)

Nachzahlungen werden erst mit Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen fällig (§ 28 Abs. 2 WEG).

Die Abrechnung muss den Grundsätzen der Rechenschaftslegung gemäß § 259 BGB entsprechen. Daraus folgt:

- Eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben.
- Vorlage von Belegen

Als Mindestanforderung an eine Jahresabrechnung werden gefordert:

- Verständlichkeit für Laien, d.h. sie muss von einem juristisch und wirtschaftlich nicht geschulten Eigentümer verstanden werden können
- Übersichtlichkeit
- Nachvollziehbarkeit, so müssen die Geschäftsvorfälle fortlaufend und vollständig gebucht sein

Für Restforderungen aus der Jahresabrechnung haftet grundsätzlich derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, wenn die Forderung fällig ist. Guthaben stehen dem Eigentümer zu, der Eigentümer gemäß Grundbuch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ist. Bei einem Eigentümerwechsel haftet der Erwerber nicht für nicht geleistete Vorschüsse, sondern nur für die Abrechnungsspitze.

**Beispiel: Das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan betrug 150 € monatlich. Es kam im Jahr 2020 zu einem Verkauf der Wohnung. Ab der Eigentumsumschreibung hat der Käufer das Hausgeld regelmäßig gezahlt. Der Verkäufer hat im Jahr 2020 drei Monate kein Hausgeld gezahlt. Auf der Grundlage der Jahresabrechnung für das Jahr 2020 entfallen auf diese Wohnung 2.200 € Kosten.**

<b>Kosten gemäß Jahresabrechnung</b>	<b>2.200 €</b>	
<b>Hausgeld gemäß Beschluss</b>	<b>1.800 €</b>	<b>(150 € * 12 Monate)</b>
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>400 €</b>	<b>zu zahlen vom neuen Eigentümer</b>
<b>offene Hausgeldschulden</b>	<b>450 €</b>	<b>zu zahlen vom Verkäufer</b>

Die Abrechnung nach § 28 WEG erfordert im Speziellen:

- Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Nutzungen gemäß § 16 WEG
- Berechnung des Anteils der einzelnen Eigentümer
- Abzug der Hausgeldzahlungen

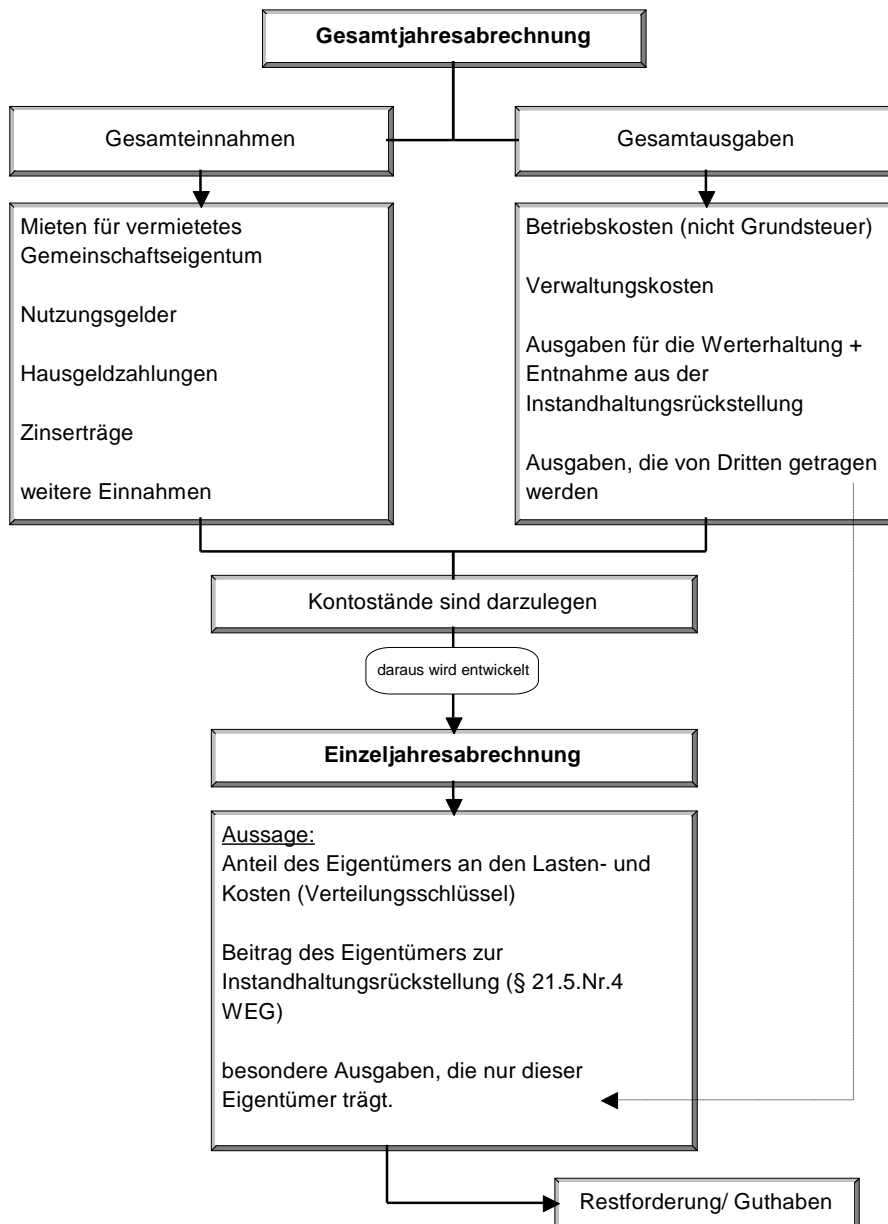


Abbildung 20: Jahresabrechnung 2

Die Eigentümer beschließen nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen.

**Beispiel: „Es werden folgende Nachschüsse sowie die Anpassungen der Vorschüsse, die sich aus den mit der Einladung übermittelten Abrechnungen (Gesamt- und Einzelabrechnungen) ergeben, beschlossen:**

Eigentümer der WE-Nr.:	Nachschuss zur Kosten- tragung
1	120,- €
2	180,- €
3	180,- €
4	240,- €

**Die Nachschüsse sind innerhalb von zwei Wochen fällig.“**

Die Eigentümer beschließen grundsätzlich, wann Forderungen fällig werden (§ 28 Abs. 3 WEG). Die Eigentümer haben bereits vor der Beschlussfassung ein Einsichtsrecht in die Unterlagen.

Die Kontostände sind sowohl für das Konto der laufenden Verwaltung wie für die Erhaltungsrücklage darzulegen. Dadurch sollen die Eigentümer in die Lage versetzt werden, sich einen Überblick über die Geldanlagen zu verschaffen und die Einschätzung ermöglichen, ob Sonderumlagen notwendig sind.

Die Darstellung der Erhaltungsrücklage muss die Ist-Beiträge, d.h. die tatsächlichen Zahlungen, beinhalten. Ebenso die erfolgten Abflüsse aus der Rücklage. Nach BGH-Rechtsprechung müssen aber auch die Soll – Beiträge ausgewiesen werden. Dadurch soll erkennbar werden, welcher Eigentümer seinen Anteil noch nicht gezahlt hat.

### **6.3 Vermögensbericht**

Schon nach dem alten Recht wurde im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung ein Vermögensstatus erstellt. Dieser Vermögensstatus dient der rechnerischen Kontrolle von Buchhaltung und festgestelltem Bankbestand. Er umfasst:

- Kontenstände der Konten der Gemeinschaft bei Kreditinstituten
- Sonstige Vermögen der Gemeinschaft
- Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
- Höhe der Forderungen und Verbindlichkeiten

Seit 01.12.2020 ist nach Ablauf des Jahres ein Vermögensbericht zu erstellen (§ 28 Abs. 4 WEG) und ist allen Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen.

Inhalt:

- Stand der Rücklagen
- Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens
  - Forderungen der Gemeinschaft
  - Verbindlichkeiten der Gemeinschaft
  - Sonstige Vermögensgegenstände (bspw. Heizölvorrat)

Die Vermögensgegenstände sind lediglich zu benennen, d.h. eine Bewertung ist nicht erforderlich. Eine betragsmäßige Grenze, was als wesentlicher Vermögensgegenstand anzusehen ist, enthält das WEG nicht.

### **6.4 Weiteres zu den Finanzen**

#### **6.4.1 Die Entlastung des Verwalters**

Die Entlastung des Verwalters wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis, sodass die Eigentümer aus den in der Abrechnung dargestellten Vorgängen keine Ansprüche mehr gegen den Verwalter stellen können.

**Beispiel: Die Entlastung kann versagt werden, wenn der Verwalter die Konten der Gemeinschaft verwendet hat, um Maßnahmen im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers zu bezahlen.**

#### **6.4.2 Die Rechnungslegung**

Die Rechnungslegung gilt als Kontrolle des Verwalters im laufenden Wirtschaftsjahr. Sie kann jederzeit von den Wohnungseigentümern durch Mehrheitsbeschluss verlangt werden. Verstößt die Mehrheit der Eigentümer gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung, indem sie die Rechnungsprüfung nicht geltend macht, so kann der einzelne Eigentümer die Rechnungslegung verlangen. Es findet eine geordnete Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben gegliedert nach den Kostenarten statt. Die Belege müssen zu Verfügung gestellt werden, jedoch erfolgt keine Einzelabrechnung. Die explizite Regelung



im früheren § 28 WEG ist mit dem WEMoG entfallen. Der Anspruch auf Rechnungslegung ergibt sich jedoch bereits aus dem Verwaltervertrag (§ 666 BGB i.V.m. § 675 Abs.1 BGB).

### **6.4.3 Die Sonderumlage**

Die Sonderumlage gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung und kann daher mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Die Sonderumlage wird in der Regel notwendig, wenn die Mittel des Wirtschaftsplanes oder die Instandhaltungsrückstellung nicht ausreichen, einen auftretenden Geldbedarf zu decken.

Gründe für eine Sonderumlage:

- Gerichtsangelegenheiten
- Verteuerungen
- Instandsetzungen
- Bauliche Veränderungen

In der Regel muss die Sonderumlage extra beschlossen werden, d. h. der Beschluss über eine bauliche Maßnahme umfasst noch nicht den Beschluss hierfür eine Sonderumlage zu erheben.

### **6.4.4 Die Erwerberhaftung**

Es kann vereinbart werden, dass der Erwerber einer Eigentumswohnung für die Hausgedrückstände des Verkäufers haftet. Dies umfasst neben den Hausgeldschulden auch fällige, aber nicht geleistete Sonderumlagen. Die Vereinbarung einer Erwerberhaftung im Falle der Zwangsvollstreckung ist nicht, da ein Verstoß gegen § 56 ZVG vorläge. Die Erwerberhaftung muss seit dem WEMoG ausdrücklich im Grundbuch eingetragen sein (§ 7 Abs. 3 WEG). Die Eintragung erfolgt im Bestandsverzeichnis. Ein Verweis auf die Eintragungsbewilligung ist nicht mehr ausreichend. Für Altvereinbarungen gilt eine Verpflichtung, diese Eintragung bis zum 31.12.2025 nachzuholen. Eine aufgrund einer allgemeinen Öffnungsklausel beschlossene Erwerberhaftung soll wirksam sein, da nun auch diese vereinbarungsersetzenden Beschlüsse im Grundbuch eingetragen werden müssen, um eine Wirkung gegen den Sonderrechtsnachfolger zu erlangen (vgl. 3.3.3.3.1, S.28).

## **7 Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren**

Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren richtet sich nach der streitigen Gerichtsbarkeit gemäß Zivilprozessordnung.<sup>64</sup>

Die wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten sind nach § 43 WEG:

- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie
- Beschlussklagen

Dabei ist das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zuständig. Bei den sogenannte Binnenstreitigkeiten der Eigentümer/ Eigentümergemeinschaft. Bei diesen und bei dem Mahnverfahren ist stets streitwertunabhängig das Amtsgericht in erster Instanz zuständig. Bei Streitigkeiten mit Dritten richtet sich die Zuständigkeit nach dem Streitwert, d. h., bis 5.000 € ist das Amtsgericht in erster Instanz zuständig, ab einem Streitwert über 5.000 € ist das Landgericht zuständig. Es ist davon auszugehen, dass zu

---

<sup>64</sup> Bis zur Reform 2007 galt im WEG die freiwillige Gerichtsbarkeit.

den Streitigkeiten mit Dritten auch Klagen ausgeschiedener Eigentümer und des ehemaligen Verwalters gehören.

Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (**Anfechtungsklage**) oder seine Nichtigkeit feststellen (**Nichtigkeitsklage**).

Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (**Beschlussersetzungsklage**).

Die Klage ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.

Für die Kosten des Verfahrens ist das Gerichtskostengesetz anzuwenden und verpflichtet die unterlegene Partei, die außergerichtlichen Kosten, bspw. für einen Anwalt zu tragen.

Das Gericht ermittelt nicht von Amtswegen, stattdessen müssen die Parteien den entscheidungsrelevanten Sachverhalt (möglichst lückenlos) vortragen.

In der ersten Instanz vor dem Amtsgericht herrscht kein Anwaltszwang, allerdings ist nach erfolgter Berufung beim Landgericht die Vertretung durch einen Anwalt zwingend. Das Rechtsmittel gegen ein Berufungsurteil ist die Revision vor dem BGH. Wird vom Berufungsgericht die Revision nicht zugelassen, so kann eine Nichtzulassungsbeschwerde erhoben werden.

Die Anfechtungsfrist von Beschlüssen beträgt einen Monat ab Beschlussfassung (s. 5.3.1.1 S. 72). Die Anfechtungsklage ist innerhalb von zwei Monaten zu begründen. Wird die Anfechtungsklage nicht innerhalb der Monatsfrist eingereicht, kann die Einsetzung in den vorherigen Stand gewährt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Fristversäumnis unverschuldet erfolgte, bspw. aufgrund von Krankheit. Die Wiedereinsetzung erfolgt nur auf Antrag, der innerhalb von zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses gestellt werden muss. Wird der Antrag länger als ein Jahr nach Ablauf der versäumten Frist gestellt, ist eine Wiedereinsetzung nicht mehr möglich.

Der Verwalter ist berechtigt, einen Rechtsstreit zu führen, der gegen die Eigentümer gerichtet ist (**Passivlegitimation**). Da ab dem Landgericht ein Anwalt zwingend ist, gilt dies nur für das Amtsgericht. Eine Aktivlegitimation, d.h., Prozesse für die Eigentümer zu führen bedarf einer Ermächtigung durch die Eigentümer. Da der Verwalter berechtigt ist, eine Gebührenvereinbarung mit einem Rechtsanwalt zu schließen, ist er auch berechtigt, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten, auch wenn dies nicht ausdrücklich im WEG aufgeführt ist. Der Verwalter ist jedoch wohl nicht verpflichtet, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, sondern kann diese Entscheidung den Eigentümern überlassen.

Die Klageschrift muss folgende Punkte enthalten:

- Die Bezeichnung der Parteien und des Gerichts
- Die bestimmte Angabe des Gegenstands und des Grunds des erhobenen Anspruchs sowie einen bestimmten Antrag.

Eventuell ist ein **Schlichtungsverfahren** notwendig, bevor die Klage eingereicht wird, denn da es sich bei Wohngeldforderungen um vermögensrechtliche Streitigkeiten handelt, kann durch Landesrecht die Notwendigkeit eines Streitschlichtungsverfahrens festgelegt werden. Dies gilt für Forderungen bis max. 750 €, wobei der Betrag landesrechtlich niedriger angesetzt werden kann. Der erfolglose Schlichtungsversuch ist Voraussetzung einer Klagezulassung. Ein Ausschluss der Schlichtungsnotwendigkeit in der GO wäre

unwirksam. Das Schlichtungsverfahren kann jedoch umgangen werden, indem versucht wird die Forderung im Rahmen des gerichtlichen Mahnverfahrens geltend zu machen. Kommt es nach Widerspruch des Schuldners zur Eröffnung des streitigen Verfahrens, ist das Schlichtungsverfahren nicht mehr notwendig.

Übersteigt die Forderung den Maximalbetrag von 750 €, ist kein Schlichtungsverfahren erforderlich.

## 8 Begrenzter Vorrang in der Zwangsversteigerung

Mit der Neufassung des WEG erfolgte auch eine Novellierung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG). Die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen anderen Wohnungseigentümer finden sich nun begrenzt in der neuen Rangklasse 2 und gehen somit den dinglichen Gläubigern (Rangklasse 4) vor (siehe auch 10.8, S.103). Dabei sind die Ansprüche der Eigentümer auf zweifache Weise begrenzt:

1. Nur die Ansprüche aus dem laufenden Jahr und den letzten beiden Kalenderjahren werden erfasst.
2. Der Vorrang ist auf 5% des Verkehrswertes begrenzt.

Ansprüche der Eigentümer, die diese Grenzen nicht einhalten, fallen weiterhin in die Rangklasse 5 und sind damit den Ansprüchen der Grundpfandrechtsgläubiger nachrangig.

### **Beispiel:**

**Verkehrswert der Wohnung: 100.000 €**

**Forderung der Eigentümer aus den letzten 2 Jahre: 6.000 €**

**In Abteilung 3 ist eine Grundschuld in Höhe von 120.000 € eingetragen**

**Erlös in der ZV: 100.000 €**

### **Verteilung**

**100.000 €**

**-2.000 € Verfahrenskosten (hier pauschal)**

**-5.000 € Forderung der Eigentümergeinschaft**

**93.000 € an die Bank**

**0 € Rest**

**Folge: 1.000 € konnten nicht im Zwangsversteigerungsverfahren erzielt werden.**

Die Ansprüche gegen den Wohnungseigentümer müssen fällig sein, eine Titulierung ist nicht erforderlich, sodass eine Nachforderung aufgrund einer beschlossenen Jahresabrechnung ausreicht.

## 9 Die vermietete Eigentumswohnung

### 9.1 Verkauf einer belegungs- oder mietgebundenen Wohnung

Soll eine Eigentumswohnung, die belegungs- oder mietgebundene ist, verkauft werden, so hat der Vermieter dies der zuständigen Stelle unverzüglich mitzuteilen (§ 32 Abs. 3 WoFG).

### 9.2 Das Vorkaufsrecht des Mieters

In einigen Fällen hat der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Zwingende Reihenfolge für das Bestehen des Vorkaufsrechtes:

#### 1. Mietvertragsabschluss



#### 2. Umwandlung in Wohnungseigentum



### 3. Veräußerung der Wohnung

Das Vorkaufsrecht hat die Wirkung, dass der Mieter in den Kaufvertrag an die Stelle des Erwerbers zu den beschlossenen Konditionen eintritt.

Die Überlegungsfrist für den Mieter beträgt 2 Monate ab dem Empfang der Mitteilung über den Verkauf. (§ 469 Abs. 2 BGB).<sup>65</sup>

Es gelten ergänzend die Vorschriften über den Vorkauf (§§ 463 bis 473 BGB). Bei einem Verkauf der Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen des Hausstands des Vermieters besteht das Vorkaufsrecht nicht. Der Mieter muss die Ausübung schriftlich gegenüber dem Verkäufer erklären. Das Vorkaufsrecht geht bei Tod des Mieters auf denjenigen über, der gemäß § 563 Abs.1 oder 2 in das Mietverhältnis eintritt. Eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters wäre unwirksam.

Wird der Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, bevor der Mieter seine Entscheidung trifft, so kann er sein Vorkaufsrecht nicht mehr ausüben. Der Mieter hat in diesem Fall einen Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer

**Beispiel: Der Eigentümer verkauft die Wohnung zu einem Preis von 200.000,- €. Der Verkehrswert liegt bei 225.000,- €. Der Mieter wurde nicht über sein Vorkaufsrecht informiert, sodass ihm ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 25.000,- € zusteht, sofern er sein Vorkaufsrecht hätte ausüben wollen und können.**

Um den Mieter von einer Ausübung des Vorkaufsrechtes abzuhalten, wird teilweise im Kaufvertrag vereinbart, dass der Mieter einen höheren Kaufpreis zahlen muss, wie im beurkundeten Kaufvertrag vereinbart. Begründet wird dies teilweise mit unterschiedlichen Kaufpreisen für vermietete und nicht vermietete Eigentumswohnungen.



**Beachte:** Eine solche Kaufpreisdifferenzierung stellt einen Vertrag zu Lasten Dritter dar und ist unwirksam.<sup>66</sup>

## 9.3 Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Eigentumswohnung

### 9.3.1 Allgemein

Die Absicht, die Wohnräume im Rahmen der Begründung von Wohnungseigentum veräußern zu wollen, stellt kein berechtigtes Interesse, im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB, an der Beendigung des Mietverhältnisses dar.

### 9.3.2 Kündigungssperrfrist<sup>67</sup> (§ 577a BGB)

Unter Umständen besteht eine Sperrfrist für eine ordentliche Kündigung, die mit Eigenbedarf<sup>68</sup> begründet wird. Zwingende Reihenfolge für das Bestehen der Kündigungssperrfrist:

#### 1. Mietvertragsabschluss

<sup>65</sup> § 2 b WoBindG ist mit der Reform der Wohnraumförderung zum 01.01.2002 weggefallen.

<sup>66</sup> BGH – Urteil vom 23. Februar 2022; VIII ZR 305/20

<sup>67</sup> Im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes wurde zum 01.09.2001 das Sozialklauselgesetz in das BGB integriert.

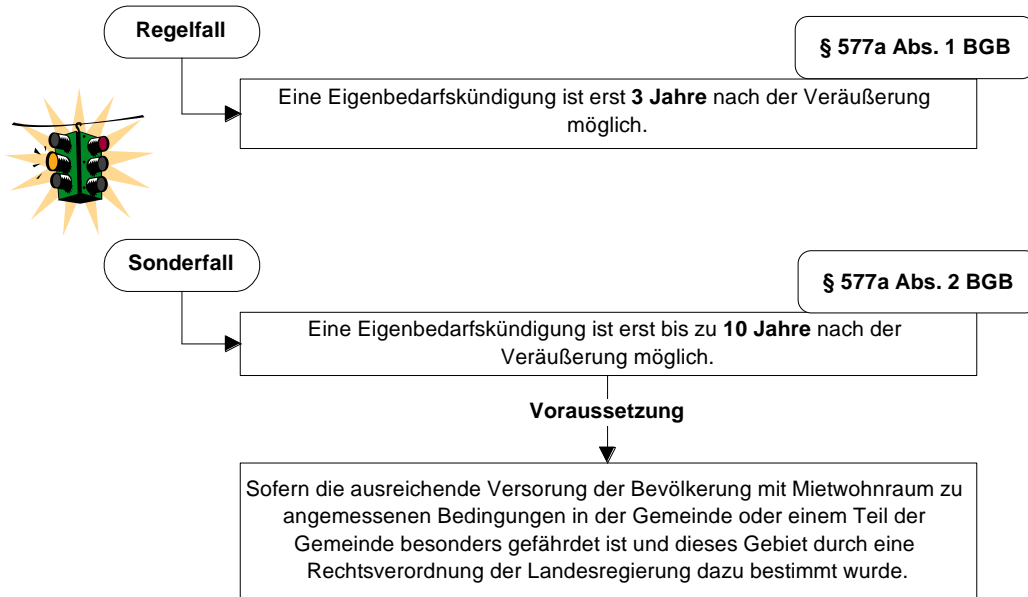
<sup>68</sup> Dies gilt ebenfalls für die Begründung mittels "fehlender wirtschaftlicher Verwertung" (§ 577a Abs. 1 und § 573 Abs. 2 Nr. 3)



## 2. Umwandlung in Wohnungseigentum



## 3. Veräußerung der Wohnung



Die Kündigungsbeschränkung beginnt einmalig mit dem ersten Verkauf und kann vertraglich nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden (§ 577a Abs. 3 BGB).

Die Eigenbedarfskündigung darf erst nach Ablauf der Kündigungssperrfrist ausgesprochen werden, sodass dann die ordentliche Kündigungsfrist gemäß § 573c BGB zu beachten ist.



**Beachte:** Entscheidend ist auch, dass die Wohnung dem Mieter vor der Umwandlung überlassen worden ist.<sup>69</sup>

**Beispiel:** Frau Erna Ernst ist seit 2010 Untermieterin bei der Mieterin Luisa Locker. Im Jahr 2013 erfolgt die Umwandlung in Wohnungseigentum. Im Jahr 2015 verstirbt Frau Locker und Frau Ernst wird in den Mietvertrag aufgenommen. Kurz danach wird die Wohnung verkauft und der neue Eigentümer kündigt wegen Eigenbedarf. Da die Wohnung an Frau Ernst erst nach der Umwandlung überlassen wurde, besteht keine Kündigungssperrfrist.

Bei **belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen** ist die Kündigung wegen Eigenbedarf ausgeschlossen in einem solchen Fall für die Dauer der Bindung ausgeschlossen (§ 32 Abs. 3 WoFG).



**Beachte:** Ein Makler, der den Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung nicht über die Kündigungssperrfrist aufklärt, macht sich zumindest in den Fällen schadenersatzpflichtig, in denen der Erwerber die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen möchte. (Grund: Verletzung der Informationspflicht)

### 9.4 Wenn der Mieter stört...

Der Wohnungseigentümer kann seine Eigentumswohnung vermieten und den Mieter auch selber auswählen. Problematisch wird es, wenn der Mieter mit seinem Verhalten die an-

<sup>69</sup> BGH – Urteil vom 22. Juli 2022; VIII ZR 356/ 20

deren Eigentümer stört. Einen vertraglichen Unterlassungsanspruch haben diese gegenüber dem Mieter nicht, sodass eine Unterlassungsklage gemäß § 541 BGB nicht erfolgreich wäre. Da jedoch ihr Eigentum auf andere Weise als durch Entziehung und Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt wird, haben die Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 BGB gegen den Störer<sup>70</sup>.

**Beispiel: Herr Schlender hat seine Eigentumswohnung an Herrn Martin Möchtegern vermietet. Herr Vogel wird seit einiger Zeit durch den Lärm von Herrn Möchtegern gestört. Herrn Schlender interessiert dies jedoch nicht, da Herr Möchtegern seine Miete immer pünktlich zahlt.**

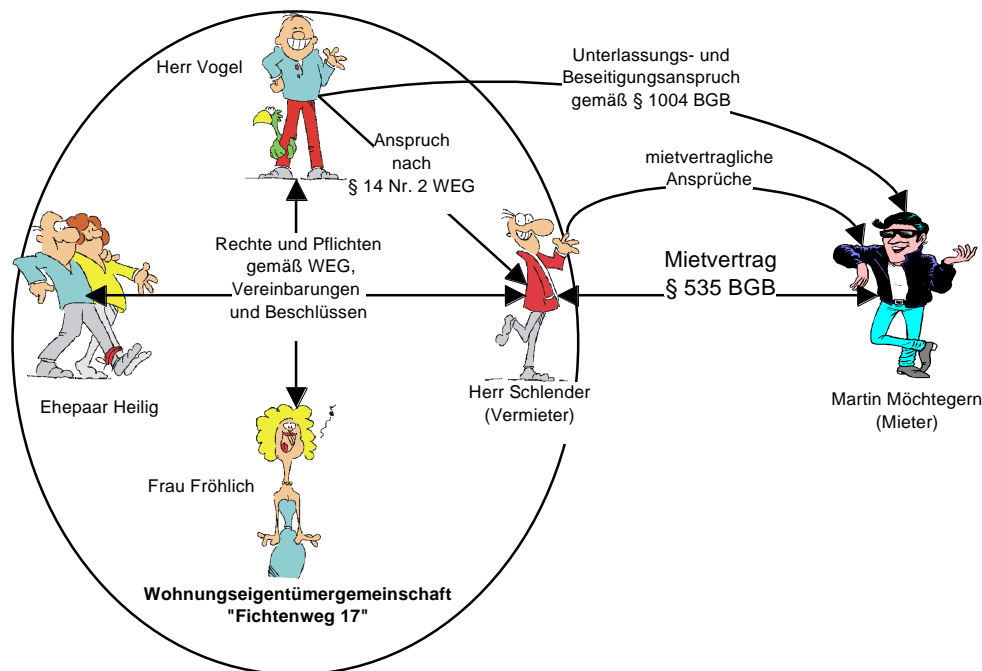


Abbildung 21: Vorgehensmöglichkeiten gegen einen störenden Mieter

**Herr Vogel hat einen Anspruch gegen Herrn Schlender gemäß § 14 Abs. 2 WEG, dass dieser für Ruhe sorgt und einen direkten Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gegen Herrn Möchtegern gemäß § 1004 BGB.**

Es ist möglich, die Vermietung der Wohnung von der Zustimmung der anderen Eigentümer oder dem Verwalter abhängig zu machen, diese Genehmigung darf, ähnlich wie die Veräußerungszustimmung, nur in Extremfällen versagt werden. Das Verbot der Vermietung in der Gemeinschaftsordnung ist jedoch unwirksam. Hat der Eigentümer dem Mieter im Mietvertrag ein Recht zugesichert und verlangen die Eigentümer erfolgreich die Unterlassung gemäß § 1004 BGB, so kann der Mieter vom Vermieter unter Umständen Schadensersatz verlangen.

**Beispiel: Herr Schlender hat Herrn Möchtegern im Mietvertrag die Benutzung der Gartenfläche vor seiner Erdgeschosswohnung zugesichert. Jedoch hat Herr Schlender kein Sondernutzungsrecht an dieser Fläche. Woraufhin die Eigentümer erfolgreich die Unterlassung fordern. Herr Möchtegern hat einen Schadensersatzanspruch gegen Herrn Schlender.**

Es sollte in der Gemeinschaftsordnung geregelt werden, dass die Hausordnung der Gemeinschaft als Grundlage für die Hausordnung des Mietvertrages dient.

<sup>70</sup> Weiteres hierzu finden Sie im Skript "Nachbarrecht".

## 9.5 Pflichten Dritter

Der neue § 15 WEG regelt, dass derjenige, der Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern folgendes zu dulden hat:

- die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
- Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

# 10 Anlagen

## 10.1 Bruchteilseigentum versus Gesamthandeigentum

### 10.1.1 Überblick über die Vermögensgemeinschaften

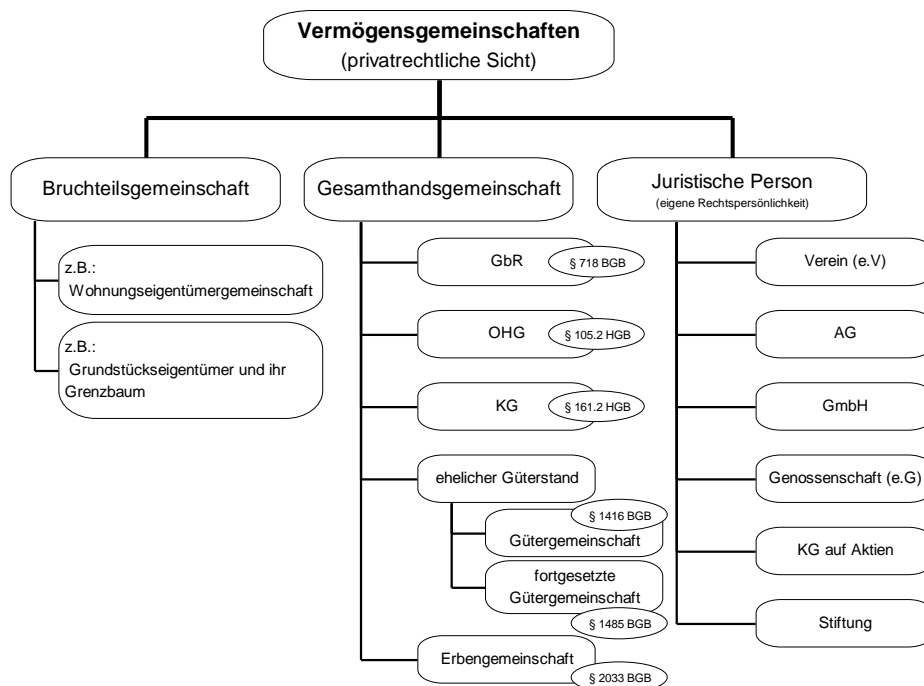


Abbildung 22: Vermögensgemeinschaften

Beachten Sie, dass die folgende Gegenüberstellung nur einen knappen und nicht abschließenden Vergleich darstellt und im Kern dazu dient die Eigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft als Bruchteilsgemeinschaft einordnen zu können.

Bei der Erörterung der Unterschiede dieser Formen des gemeinschaftlichen Eigentums müsste man folgerichtig von der Rechtssicht des Eigentums, also vom Sachenrecht (3. Buch des BGB), ausgehen, allerdings liegen die „Wurzeln“ der Unterschiede in den Regelungen zwischen den einzelnen Personen, also im Schuldrecht (2. Buch im BGB). Die folgende Gegenüberstellung bezieht sich daher im Wesentlichen auf das Schuldrecht.

Die §§ 741 ff BGB (Bruchteilsgemeinschaft) treten gegenüber der Gesamthandsgemeinschaft zurück<sup>71</sup>, so ist gewährleistet, dass immer nur eine Gemeinschaftsform vorliegt.

### 10.1.2 Gesamthandeigentum

In der Praxis tritt als häufigste Form der Gesamthandsgemeinschaft die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die auch als BGB - Gesellschaft bezeichnet wird, auf (§ 705 BGB) (OHG und KG basieren auf der GbR). Wesentlich bei der Gesellschaft ist die Existenz eines Gesellschaftervertrages.

Das Gesamthandeigentum ist nicht explizit im BGB geregelt, es wird als Standardbeispiel auf die Gesellschaft (bürgerlichen Rechts) verwiesen.

<sup>71</sup> Palandt „Bürgerliches Gesetzbuch“ zu § 705 Rnd.Nr. 1a  
© Immothek24



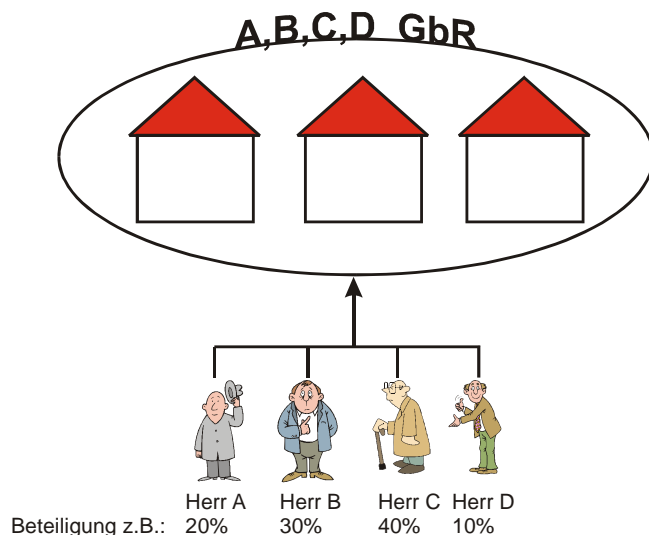


Abbildung 23: Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts

**Grundbuch I. Abteilung<sup>72</sup>**

Herr A als Gesellschafter der A,B,C,D GbR  
 Herr B als Gesellschafter der A,B,C,D GbR  
 Herr C als Gesellschafter der A,B,C,D GbR  
 Herr D als Gesellschafter der A,B,C,D GbR

**[keine Quotelung]**

Das Gemeinschaftsvermögen steht den Gesellschaftern zur gesamten Hand zu. Die Häuser stehen nicht im Eigentum der A, B, C, D GbR.. Jeder der vier Herren ist also Eigentümer der drei Häuser. Sie beschränken sich jedoch gegenseitig durch die Mitberechtigung der anderen Gesellschafter. Die Eigenschaft der Gesamthandgemeinschaft besteht darin, dass Rechte und Verbindlichkeiten den Mitgliedern der Gemeinschaft jeweils in vollen Umfang zustehen. Die Gesamthandeigentümer können über die Sache nur gemeinschaftlich verfügen. Da die Gesellschafter einen gemeinsamen Zweck verfolgen, sieht § 719 BGB vor, dass ein Eigentümer nicht frei über seinen Anteil verfügen kann, es sei denn, der Gesellschaftervertrag räumt diese Möglichkeit ein (Vertragsfreiheit). Auch die Gesellschafterrechte sind nicht übertragbar.

Auch bei der OHG und der KG handelt es sich um Gesamthandgemeinschaften und folglich auch um Gesamthandeigentum. Die OHG und die KG werden als „quasi juristische Personen“ bezeichnet. Beide (OHG und KG) können selber Eigentum erwerben (OHG ⇒ § 124 HGB; KG ⇒ § 161.2 HGB). Eine Grundbucheintragung als A, B, C, D OHG wäre also möglich. Nach der Rechtsprechung des BGH<sup>73</sup> ist die Außengesellschaft des bürgerlichen Rechts rechtsfähig und im Zivilprozess aktiv und passiv parteifähig. Eine Außengesellschaft nimmt aktiv am Rechtsverkehr teil (z.B.: Arbeitsgemeinschaft im Baurecht), während eine Innengesellschaft nicht selber am Rechtsverkehr teilnehmen soll (z.B.: Wohngemeinschaft). Liegt somit eine Außengesellschaft bürgerlichen Rechts vor, so kann nur diese und nicht die einzelnen Gesellschafter eine Vertragsänderung herbeiführen. Die Rechtsfähigkeit der Außen - GbR kann nicht direkt auf die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden.<sup>74</sup> Jedoch hat der BGH<sup>75</sup> entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig ist (3, S.17).

**10.1.3 Bruchteilseigentum**

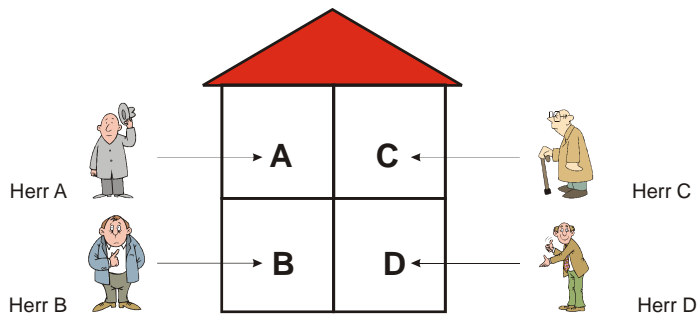
Ein Gesellschaftsvertrag ist bei der Bruchteilsgemeinschaft nicht vorhanden, da die Bruchteilsgemeinschaft unabhängig vom Entstehungsgrund ist. Die Bruchteilsgemeinschaft ist also eine Interessengemeinschaft ohne Zweckgemeinschaft. Zwar stimmen die Interessen der Mitberechtigten z. T. überein, jedoch können die verfolgten Ziele verschieden sein. Schließen mehrere Personen einen Vertrag, so wird in der Regel auch ein gemeinsames Ziel vorhanden sein, sodass man eine Gesellschaft gegründet hat und somit eine Gesamthandgemeinschaft geschaffen hat.

<sup>72</sup> nach Holzer/ Kramer „Grundbuchrecht“ Verlag C.H. Beck Rnd.Nr. 191

<sup>73</sup> Urteil vom 29. Januar 2001

<sup>74</sup> Das Grundeigentum 24/ 2001

<sup>75</sup> Beschluss vom 02. Juni 2005



### Grundbuch I. Abteilung<sup>76</sup>

Herr A zu 25/ 100  
Herr B zu 25/ 100  
Herr C zu 25/ 100  
Herr D zu 25/ 100

Abbildung 24: Die Bruchteilsgemeinschaft

Jedes Mitglied der Gemeinschaft ist an der Sache, an den Früchten und an den Lasten in einem gedanklichen - rechnerischen Bruchteil berechtigt. Die Verwaltung steht den Mitgliedern gemeinschaftlich zu.

Der Entstehungsgrund der Bruchteilsgemeinschaft kann Gesetz, Rechtsgeschäft oder letztwillige Verfügung sein. Sie kann durch Verbindung, Vermischung, Verarbeitung durch mehrere, Vereinigung von Bienenschwärmen, Schatzfund, gemeinsame Erfindung, Sammellager, Sammelverwendung, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstehen<sup>77</sup>.

Die Teilhaber können über ihren Anteil frei verfügen, das folgt aus der fehlenden Zweckvereinbarung. Dies bedeutet, dass den übrigen Mitgliedern der Gemeinschaft durch den Verkauf der Gemeinschaftsanteile eines Mitgliedes ein neues Mitglied „aufgezwungen“ werden kann.

**Beispiel: Auf einer Party stolpern Herr A und Herr B. Die Cola von Herrn A und der Whiskey von Herrn B werden dadurch zufällig in ein Glas gekippt. Die Herren A und B sind nun Bruchteilseigentümer eines Whiskey - Cola. Da beide über Ihren Anteil frei verfügen können und Herr A keinen Whiskey - Cola mag, verkauft er seinen Anteil an Herrn D. Herr B mag den Herrn D nicht, kann aber nichts gegen den Verkauf machen.**

## 10.2 Lösungshinweise zur Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum

### Bestandteil

### Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum

#### Baum

Der Baum ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und daher zwingend gemeinschaftliches Eigentum.

#### Antenne

Die Gemeinschaftsantenne, dient dem Gebrauch aller Eigentümer und ist daher Gemeinschaftseigentum. Die Antennensteckdose in einer Wohnung ist hingegen sondereigentumsfähig.

#### Badtür

Innentüren in der zum Sondereigentum erklärten Räume sind Sondereigentum.

#### Durchlauferhitzer

Der Durchlauferhitzer ist sondereigentumsfähig.

<sup>76</sup> Grafik nach „Wirtschaftsrecht für das Berufskolleg“ Verlag Europa Lehrmittel

<sup>77</sup> nach Palandt „Bürgerliches Gesetzbuch“

## **Heizkörper**

Der Heizkörper ist grundsätzlich sondereigentumsfähig, da er nur dem einen Sondereigentum dient. Da die gesamte Heizungsanlage in einem funktionalen Zusammenhang steht, wäre es auch denkbar, den Heizkörper zum gemeinschaftlichen Eigentum zu erklären. Das Thermostatventil ist, sofern nichts anderes bestimmt ist, gemeinschaftliches Eigentum, da es das Funktionieren der gesamten Heizungsanlage beeinflusst.

## **Nicht tragende Wand in der Wohnung Schornstein**

sondereigentumsfähig  
Der Schornstein ist Teil des äußeren Erscheinungsbildes und dient dem Gebrauch mehrerer Eigentümer und ist daher gemeinschaftliches Eigentum.

## **Tragende Wand in der Wohnung**

Da die tragende Wand für den Bestand des Gebäudes erforderlich ist, handelt es sich zwingend um gemeinschaftliches Eigentum.  
Der Putz auf der tragenden Zwischenwand steht im Sondereigentum.

## **Fenster von Innen**

Die Innenseite des Fensters ist gemeinschaftliches Eigentum, da es sich mit dem Außenfenster um einen Bestandteil handelt.

Sondereigentum können sein: Innenanstrich, Beschläge, innere Fensterflügel bei Kasten - Doppelfenstern.

## **Fenster von außen**

Das Fenster ist Teil des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, es handelt sich daher um gemeinschaftliches Eigentum.

## **Balkon**

Ist grundsätzlich sondereigentumsfähig, jedoch erstreckt sich das Sondereigentum nicht auf die konstruktiven Teile und die Außenfront des Balkons. Gemeinschaftseigentum sind u.a.: Balkonplatte, Brüstung, Balkontür, Isolierschichten. Jedoch ist der begehbare Bodenbelag sondereigentumsfähig.

## **Geschossdecke**

Die Geschossdecke ist für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich und bildet somit stets Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch für die Isolierschichten gegen Feuchtigkeit und Trittschall.

## **Tragende Wand außerhalb der Wohnung**

Bei der tragenden Wand handelt es sich zwingend um Gemeinschaftseigentum, da sie für den Bestand des Gebäudes erforderlich ist.

**Wohnungseingangstür**

Die Wohnungseingangstür ist gemeinschaftliches Eigentum. Sondereigentum sind der Innenanstrich und die Türgriffe auf der Innenseite.

**Heizungsrohr**

Das Heizungsrohr ist eine Hauptversorgungsleitung und steht als solche im gemeinschaftlichen Eigentum, bis sie in die Sondereigentumsräume übergeht.

**Hauseingangstür**

Die Hauseingangstür dient dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer und ist somit zwingend gemeinschaftliches Eigentum.

**Treppe**

Die Treppe ist konstruktiver Teil des Gebäudes und dient dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer, sie ist Gemeinschaftseigentum

**Carport**

Bisher konnte ein Carport, der nur aus vier Eckpfosten und einer Überdachung besteht, nur gemeinschaftliches Eigentum sein. Da seit dem WEMoG hier die „Raumfiktion“ gilt, kann der Carport/ KFZ – Stellplatz Sondereigentum sein. Möglich wäre auch die Einräumung eines Sondernutzungsrechtes.

**Das Grundstück**

Das Grundstück ist immer zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Dies gilt eigentlich auch für Teilflächen, bspw. einer Gartenfläche, die einer Wohnung zugeordnet wurde. Seit dem WEMoG können diese Flächen aber auch zum Bestandteil des Sondereigentums erklärt werden. An diesen Flächen kann auch ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden.

**Keller**

Der Keller mit einer abschließbaren Tür ist sondereigentumsfähig. Wurde an ihm Sondereigentum begründet handelt es sich um Teileigentum

**zentrale Heizungsanlage**

Bei der zentralen Heizungsanlage handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum, da sie mehrere Eigentümer dieses Gebäudes mit Wärme versorgt und daher dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient. Achtung: Werden auch Nutzer außerhalb des Gebäudes mit Wärme versorgt oder dient die Anlage nur der Versorgung einer Wohnung mit Wärme, so handelt es sich Sondereigentum. In diesem Fall wäre es Teileigentum.

**Spülkasten**

Der Spülkasten ist sondereigentumsfähig

## **Badewanne**

Die Badewanne ist sondereigentumsfähig.

## **Rohre ab der Abzweigung zu einer Wohnung**

Versorgungsleitungen, die sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, sind sie rechtlich als Einheit anzusehen. Sie bilden ein der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes dienendes Leitungsnetz und damit eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG. Dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, nur eine Sondereigentumseinheit versorgen, bleibt für ihre dingliche Zuordnung außer Betracht.

Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.<sup>78</sup>

Ob bereits die Absperrmöglichkeit zum Sondereigentum gehört, ist strittig. Überwiegend wird diese dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

## **Garage**

Die Garage ist ein Raum und somit grundsätzlich sondereigentumsfähig. Wurde die Garage zum Sondereigentum erklärt, handelt es sich um Teileigentum.

Die frühere Bedingung einer dauerhaften Markierung des Stellplatzes ist mit dem WEMoG entfallen.

## **Zu- und Ableitungsrohre**

Die Zu- und Ableitungsrohre dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sodass es sich Gemeinschaftseigentum handelt.

## **Fundament**

Das Fundament ist für den Bestand des Gebäudes erforderlich. Es handelt sich zwingend um Gemeinschaftseigentum.

## **10.3 Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

### **10.3.1 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)**

Vom 6. Juli 2021 (Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 19.12.2022)

Nach Artikel 84 Absatz 2 des Grundgesetzes erlässt die Bundesregierung die folgende Allgemeine Verwaltungsvorschrift:

---

<sup>78</sup> BGH - Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12

## **§ 1 Anwendungsbereich**

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift gilt für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

## **§ 2 Zuständigkeit**

Die Bescheinigungen werden von der nach Landesrecht zuständigen Behörde erteilt.

## **§ 3 Antrag**

(1) Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).

(2) Der Antrag ist schriftlich oder elektronisch zu stellen. Wird der Antrag elektronisch gestellt und hat die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt, dass dem Grundbuchamt Dokumente elektronisch übermittelt werden können, so sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten.

(3) Dem Antrag ist eine Bauzeichnung beizufügen. Im Falle der schriftlichen Antragstellung ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf sie das Format DIN A3 nicht übersteigen. Im Falle der elektronischen Antragstellung muss die Bauzeichnung als elektronisches Dokument übermittelt werden, das im Format DIN A3 druckbar ist. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein.

## **§ 4 Voraussetzungen**

(1) Die Bescheinigung ist auszustellen, wenn

1. die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, an denen Sondereigentum begründet oder ein Dauerwohnrecht bestellt werden soll, in sich abgeschlossen sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und
2. die Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben bestimmt sind (§ 3 Absatz 3 Alternative 2 des Wohnungseigentumsgesetzes).

(2) Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu erteilen.

## **§ 5 Abgeschlossenheit**

(1) Abgeschlossen sind Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, wenn sie

1. baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgetrennt sind (zum Beispiel durch Wände und Decken) und
2. einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben; der Zugang darf nicht über ein anderes Sondereigentum oder ohne dingliche Absicherung über ein Nachbargrundstück führen.

(2) Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

## **§ 6 Maßangaben**

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

## **§ 7 Sondereigentum an Stellplätzen**

(1) Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

(2) Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

## **§ 8 Bescheinigung**

(1) Die Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ist nach dem Muster der Anlage 1, die Bescheinigung nach § 32 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes nach dem Muster der Anlage 2 auszustellen.

(2) Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel ersichtlich zu machen oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung; auf Antrag ist sie nur durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.

(3) Wurde der Antrag elektronisch gestellt und hat die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt, dass dem Grundbuchamt Dokumente elektronisch übermittelt werden können, so ist die Bescheinigung samt Aufteilungsplan elektronisch zu erteilen. An die Stelle der Unterschrift und des Siegels oder Stempels tritt eine qualifizierte elektronische Signatur, wobei das der Signatur zugrundeliegende qualifizierte Zertifikat die Behörde erkennen lassen muss. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen oder durch kryptografische Verfahren nach dem Stand der Technik herzustellen, wenn Bescheinigung und Aufteilungsplan nicht in demselben elektronischen Dokument enthalten sind.

### **§ 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Allgemeine Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) außer Kraft.

## **10.3.2 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs.4 Nr.2 und § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes (außer Kraft!)**

Nachrichtlich zum Vergleich die alte Verwaltungsvorschrift:

Vom 19. März 1974 - Bundesanzeiger Nr. 58 -

*Aufgrund des Artikels 84 Abs.2 des Grundgesetzes werden mit Zustimmung des Bundesrates folgende Richtlinien für die Baubehörden über die Bescheinigung gemäß § 7 Abs.4 Nr.2 bzw. § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und die Verordnung über das Erbbaurecht vom 30. Juli 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 910), erlassen:*

**1.** Die Bescheinigung darüber, dass eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs.2 bzw. des § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind, wird auf Antrag des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten durch die **Bauaufsichtsbehörde** erteilt, die für die bauaufsichtliche Erlaubnis (Baugenehmigung) und die bauaufsichtlichen Abnahmen zuständig ist, soweit die zuständige oberste Landesbehörde nicht etwas anderes bestimmt.

**2.** Dem Antrag ist eine **Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung im Maßstabe mindestens 1: 100** beizufügen; sie muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein und bei zu errichtenden Gebäuden den bauaufsichtlichen (baupolizeilichen) Vorschriften entsprechen.

**3.** Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der **jeweils gleichen Nummer** zu kennzeichnen.

**4.** Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguß und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden,

Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung im Sinne der oben angeführten Vorschriften angesehen werden. Der Unterschied zwischen „Wohnungen“ und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z.B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

**5. Aus der Bauzeichnung muss weiter ersichtlich sein, dass die „Wohnungen“ oder „die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ in sich abgeschlossen sind.**

a) Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind. z.B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. **Wasserversorgung, Ausguß und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.** Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein.

b) Bei „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

**6. Bei Garagenstellplätzen muss sich im Falle des § 3 Abs.2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht**

a) Wände aus Stein oder Metall.

b) fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,

c) fest verankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall.

d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine.

e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.

**7. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 6 ist die Bescheinigung nach dem Muster der Anlage zu erteilen. Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigungen und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel oder durch Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.**

**8. Die Bescheinigung gemäß Nr. 7 ist bei zu errichtenden Gebäuden nicht zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Genehmigung des Bauvorhabens nach Maßgabe der eingereichten Bauzeichnungen nicht gegeben sind.**

Die Richtlinien treten am ersten Tage des auf die Veröffentlichung folgenden Monats in Kraft. Die Richtlinien des Bundesministeriums für Wohnungsbau vom 3. August 1951 für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs.4 Nr.2 und § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes (Bundesanzeiger Nr.152 vom 9. August 1951) treten gleichzeitig außer Kraft.

## 10.4 Teilungserklärung

Auszug aus einer nachgestellten Teilungserklärung (ohne Gemeinschaftsordnung):

Verhandelt

Zu Berlin, am siebzehnten März eintausendneunhundertvierundneunzig (17. 03. 1994)

Vor dem unterzeichneten Notar

Dr. Klaus Mustermann

Erschien heute - von Person bekannt-:

Dr. Klaus Reibach  
geboren am 27. Januar 1963,  
geschäftsansässig Sommerstraße 13, 12222 Berlin.

Der Erschienene erklärte, dass er seine folgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgebe, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Sonnenschein Immobilien GmbH mit Sitz in Berlin.



Der amtierende Notar bescheinigte aufgrund seiner heutigen Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Schöneberg HRB 00815, dass Herr Dr. Klaus Reibach Geschäftsführer der Sonnenschein Immobilien GmbH ist.

Nunmehr erklärte der Erschienene weiter:

Die Sonnenschein Immobilien GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Wedding, Band 111, Blatt 0007, Flur 222, Flurstück 19/3, in der grundbuchmäßigen Größe von 1.777 m<sup>2</sup>.

Das Eigentum des vorbezeichneten Grundstück wird nach Maßgabe der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen vom 11. Februar 1993, Aktenzeichen: BAU, Blumengasse 13, nebst den dazugehörenden Aufteilungsplänen in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt:

1. in einen Miteigentumsanteil von 2.130,040/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Räumen, gelegen im Erdgeschoß rechts, in einer Größe von 77,87 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Recht den Parkplatz mit der im anliegenden Lageplan bezeichneten Nr.1, die Terrasse, wie sie in den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bei dieser Wohnung eingezeichnet ist, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen.
2. in einen Miteigentumsanteil von 1.253,351/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichneten Räumen, gelegen im Erdgeschoß links, in einer Größe von 45,82 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Recht den Parkplatz mit der im anliegenden Lageplan bezeichneten Nr.2, die Terrasse, wie sie in den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bei dieser Wohnung eingezeichnet ist, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen.

...

## **§ 2 Sondereigentum**

Sondereigentum sind soweit vorhanden:

- a) die in dem Aufteilungsplan eingezeichneten, nicht tragenden Zwischenwände,
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Innenwände und Brüstungen der Loggien der Wohnungen,
- c) Innenfenster nebst Innenflächen der Außenflügel und Innentüren nebst Innenflächen der Wohnungstüren,
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) Die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Hauptleitung an,
- f) Die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Hauptleitung an,
- g) Die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an,
- h) Sondereigentum ist im übrigen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum ist.

## **§ 3 Gemeinschaftliches Eigentum**

Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienende Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, diese sind insbesondere:

- a) der Grund und Boden,
- b) die Umfassungswand, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände,
- c) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Be- und Entwässerung bis zu den Abzweigen sowie die Heizungsanlagen, Entlüftungsanlagen auf dem Dach für Innenbäder,
- e) das Dach

2. Im übrigen ist alles das Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet.

#### § 4

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch sowie die Anlegung eines Wohnungseigentumsgrundbuches für jeden Miteigentumsanteil und die Schließung des Grundbuches für das Stammgrundstück.

### 10.5 Beschlussmehrheiten nach dem alten Recht

Nachrichtlich werden hier die Mehrheiten nach der Rechtslage bis 30.11.2020 dargestellt.

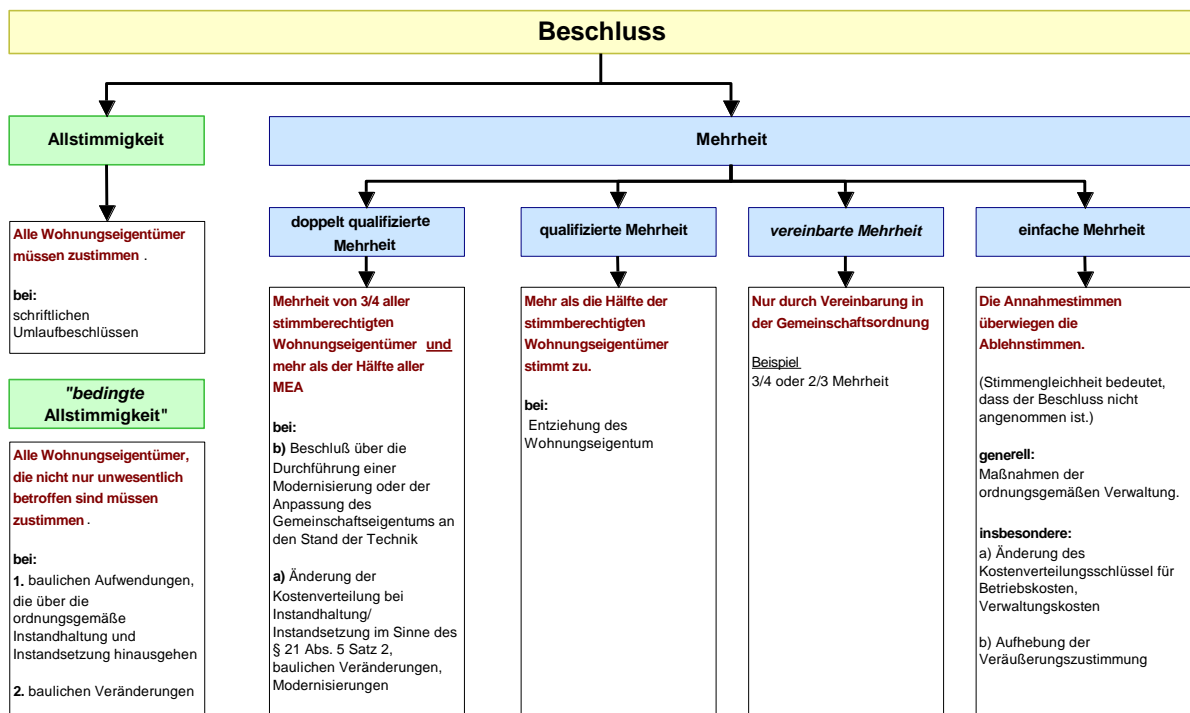


Abbildung 25: Beschlüsse nach altem Recht



**Beachte:** Die Bezeichnung „bedingte Allstimmigkeit“ ist keine Bezeichnung aus dem WEG, sondern stellt eine hier verwendete Arbeitsbezeichnung dar! Auch die Begriffe „doppelt qualifizierte Mehrheit“ sowie „qualifizierte“ Mehrheit werden im WEG nicht verwendet, sind jedoch sehr weit verbreitet.

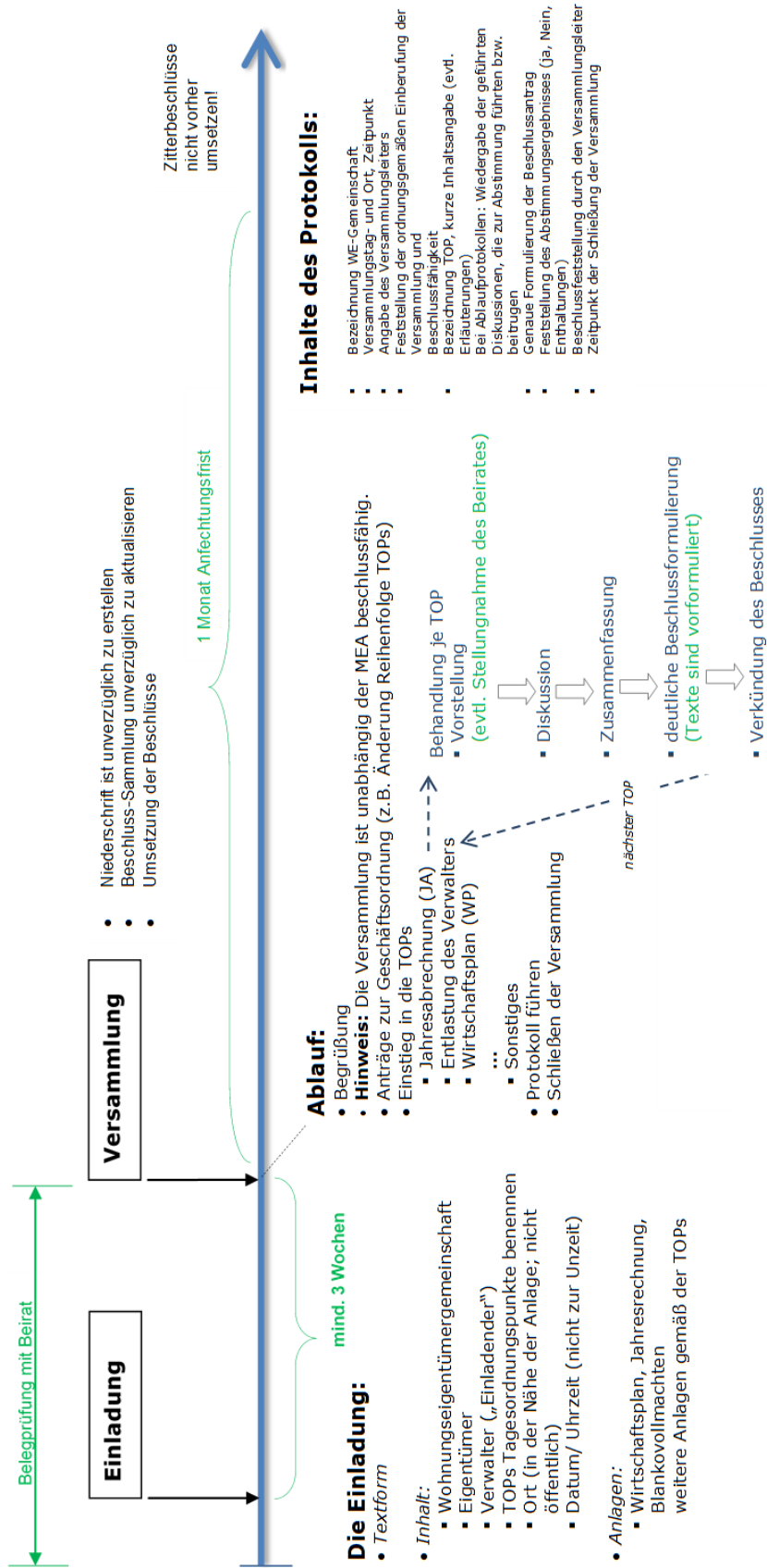
Des Öfteren wird auch die vereinbarte Mehrheit als qualifizierte Mehrheit bezeichnet. Es wäre daher praktischer, die Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Eigentümer als absolute Mehrheit zu bezeichnen, dies hat sich jedoch bisher nicht durchgesetzt.

## 10.6 Auszug / Muster einer Beschluss - Sammlung

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Eigentümer-beschluss</b> <i>(Antrags- bzw. Beschlusstext)</i>	<b>Eigentümer-versammlung</b> <i>(ordentliche EV / außerordentliche EV) (Ort/Datum TOP)</i>	<b>schriftlicher Umlaufbeschluss</b> <i>(Datum der Bekanntmachung)</i>	<b>Gerichts-entscheidungen</b> <i>(Tenor / Gericht / Datum / Az. / Parteien)</i>	<b>Vermerke</b> <i>(bestandskr. / rechtskr. / aufgehoben / gelöscht / bedeutungslos)</i>	<b>eingetragen von ... am ...</b> <i>(Verwalter / Versammlungsleiter / Beirat / Dritter, jeweils mit Unterschrift)</i>
1	<p>"Der Aufzug wird im Frühjahr 2015 erneuert. Vom Verwalter sind drei Vergleichsangebote einzuholen. Der Beirat wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Verwalter den Auftrag zu erteilen. Die Finanzierung des Auftrags erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.</p> <p>(mehrheitlich angenommen)</p>	Berlin, o. EV vom 17.05.2014 zu TOP 6			bestandskräftig	Verwalter:  (Unterschrift) 20.05.2006

# 10.7 Schematischer Ablauf einer ordentlichen Eigentü- merversammlung

Grundsätzlich gilt: Gemeinschaftsordnung beachten, da hier vieles abweichend festgelegt sein kann!



## 10.8 Die Rangklassen gemäß § 10 ZVG (verkürzte Darstellung)

1. Klasse	Anspruch aus einer Zwangsverwaltung
1a. Klasse	Ansprüche des Insolvenzverwalters auf Erstattung der der Masse entstandenen Kosten zur Feststellung des beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt.
2. Klasse	Bei Vollstreckung in ein <b>Wohnungseigentum</b> die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;
3. Klasse	Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. ...
4. Klasse	Dingliche Rechte (bspw.: Grundpfandrechte, Reallasten, Erbbaurechte, Dienstbarkeiten ...)
5. Klasse	Der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist.
6. Klasse	Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind.
7. Klasse	Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände.
8. Klasse	Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

## Quellenverzeichnis

- Bärmann,...: WEG Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 13. Auflage 2015 Verlag C. H. Beck
- Bielefeld, V.: Der Wohnungseigentümer, 5. Auflage 1995, Verlag Deutsche Wohnungswirtschaft GmbH
- Blankenstein, Alexander C., WEG-Reform 2007, 1. Auflage 2007, WRS Verlag
- Blankenstein, Alexander C.: WEG – Reform 2020 – Auswirkungen auf die Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung; Haufe-Lexware GmbH; 1. Auflage 2020
- Creifelds,C.: Rechtswörterbuch, 11. Auflage 1992, Verlag C. H. Beck
- Das Grundeigentum, Schriftenreihe im Grundeigentumverlag
- Das neue Wohnungseigentumsgesetz 2007, Saxonia Verlag
- Deckert: Die Eigentumswohnung (Loseblattsammlung), WRS Verlag
- Hennig: Kaufmann/ Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Aufgabensammlung zur Prüfungsvorbereitung, Hammonia-Verlag GmbH Hamburg 1. Auflage 2001
- Jennißen: Der WEG-Verwalter Handbuch für Verwalter und Beirat; 1. Auflage 2007; Verlag c.H.Beck
- Köhler, Das neue WEG, 1. Auflage 2007, Verlag Dr. Otto Schmidt
- Lehmann-Richter/ Wobst: WEG- Reform 2020, 1. Auflage 2020, Verlag Dr. Otto Schmidt KG
- Murfeld (Hrsg.): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, 7. Auflage 2017, Haufe Gruppe
- Niefenführ/ Schulze: WEG Handbuch und Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 5. Auflage 2000, C.F.Müller Verlag
- Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 56. Auflage 1997, Verlag C.H.Beck
- Stürzer,...: Praxishandbuch Wohnungseigentum; 7. Auflage 2021; Haufe - Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
- Wolf, M.: Sachenrecht, 14. Auflage 1997, Verlag C. H. Beck

## Impressum

### Herausgeber:

Immothek24  
www.immothek24.de

Titel: Das Wohnungseigentum  
Autor: Oliver Hennig  
Stand: 09. Oktober 2024  
Seiten: 103  
Blätter: 110

Dieses Werk wurde mit großer Sorgfalt erstellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

### Copyright Immothek24

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen, insbesondere Überführung in Anwendungssoftware mittels einer Texterkennungssoftware) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf [www.immothek24.de/Lizenz](http://www.immothek24.de/Lizenz) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).