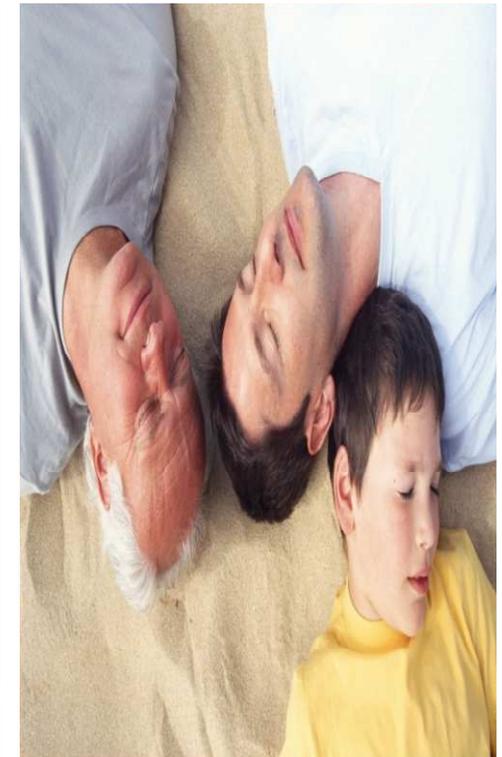


Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, Berlin

Aktuelle Fragen des Wohnungseigentumsrechtes unter besonderer Berücksichtigung der Pflege bereits bestehender Anlagen



Teil A

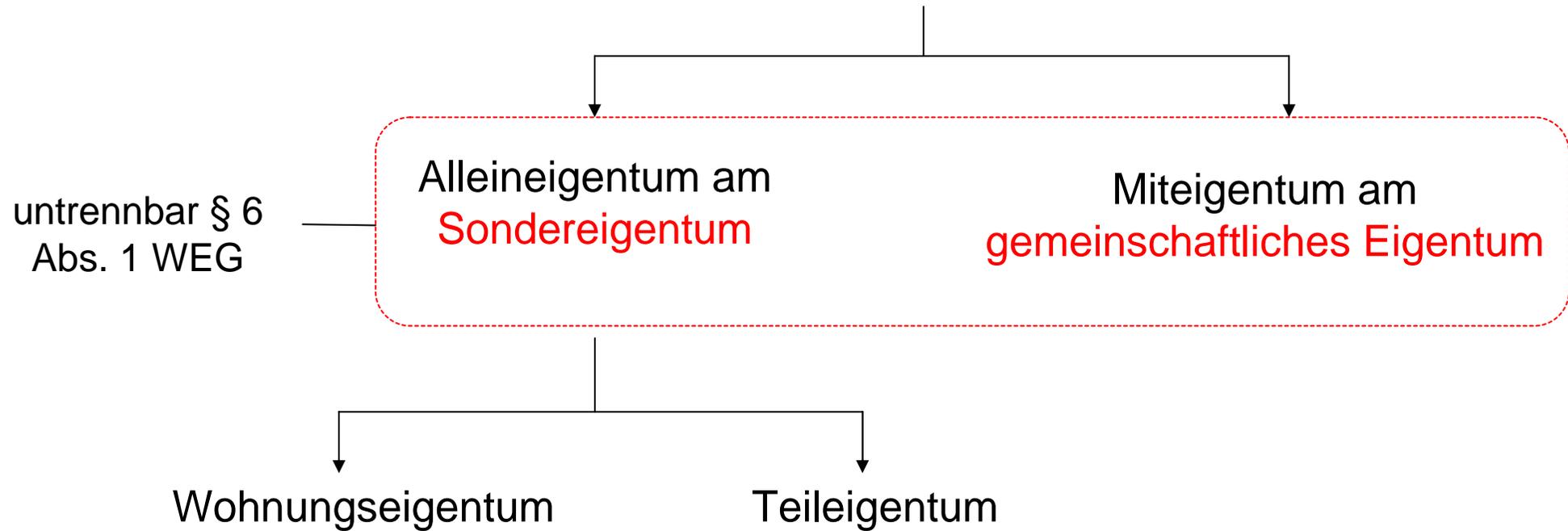
Sachenrechtliche Veränderungen an bestehenden Wohnungseigentumsanlagen

I.

Grundlagen

Handbuch Teil 1

Wohnungseigentum

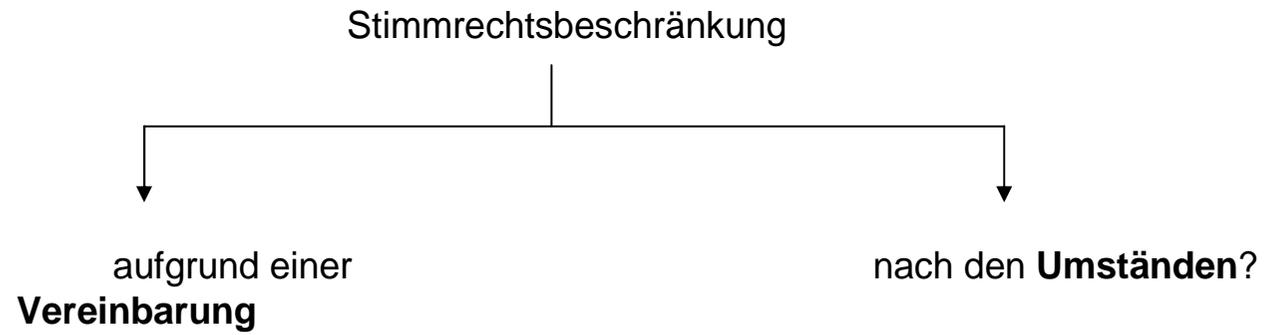


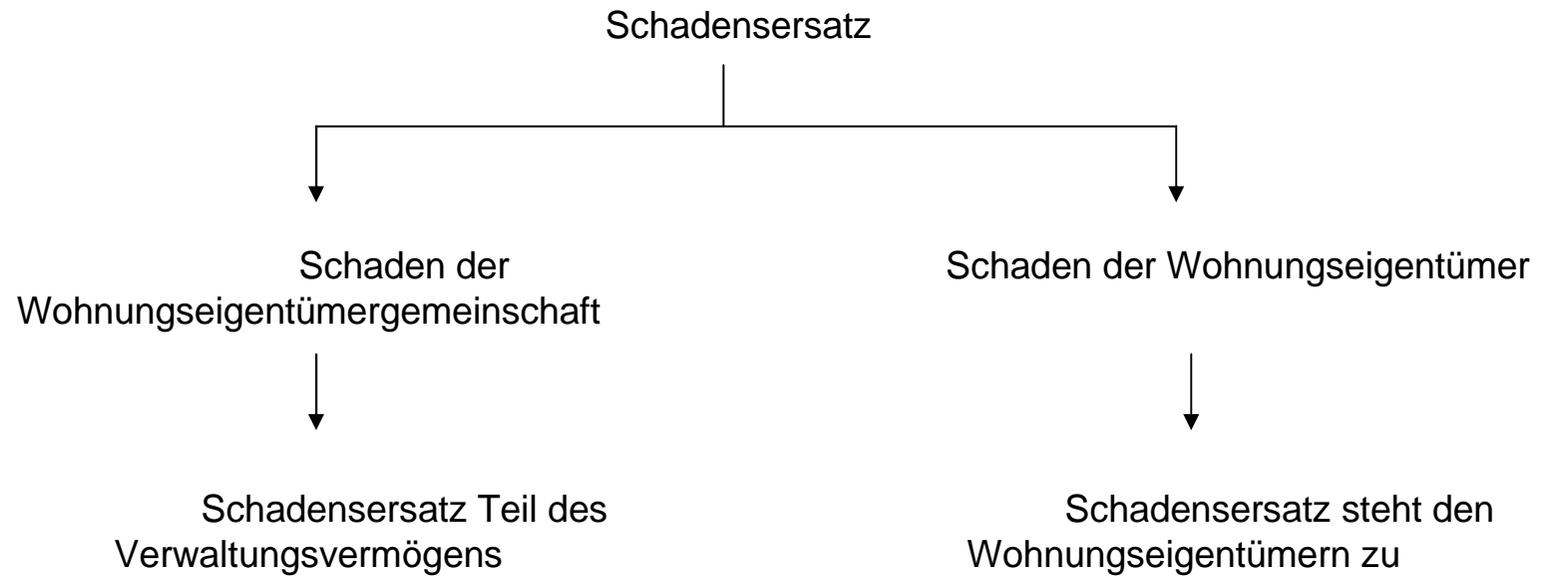
Wohnungseigentum



Auslegung von Beschlüssen







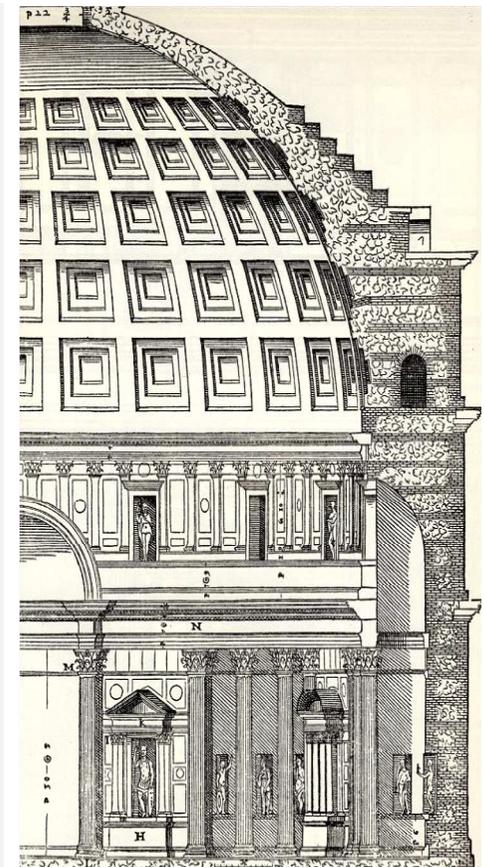
1.

Teilungserklärung und Anlagen

Sachenrechtliche Aufteilung

Teilungserklärung/Teilungsvertrag

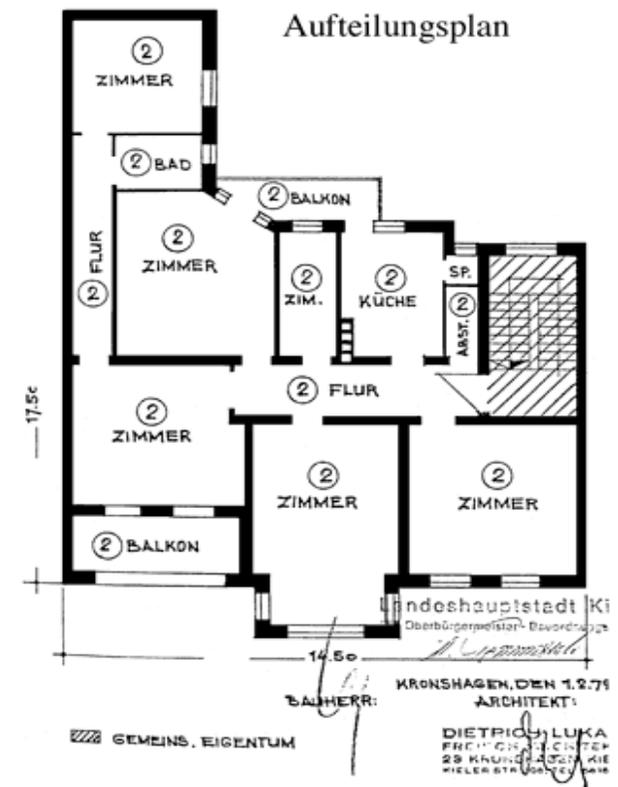
- Inhalte
 - Bestimmung der Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum
 - Bestimmung der Grenzen von gemeinschaftlichen und Sondereigentum
 - Bestimmung, ob ein Sondereigentum Wohnungs- oder Sondereigentum sein soll
 - dieses ist zuletzt **streitig** geworden
- Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt.



Aufteilungsplan

Handbuch Teil 1 Rdnr. 19

- ... eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;



BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 40/09

- Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt in der Regel nicht dadurch die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden.



Folgerungen

- Soll eine Eintragung Vereinbarung sein, sollte sie in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen werden. Ferner ist klarzustellen, ob die Vereinbarung abdingbar sein soll. Wenn dieses der Fall ist, sollte eine Öffnungsklausel aufgenommen werden.
- Soll eine Eintragung bedeutungslos sein, sollte sie im Aufteilungsplan gelöscht werden.



Abgeschlossenheitsbescheinigung

Handbuch Teil 1 Rdnr. 17

- Eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.
- § 3 Abs. 2 WEG. Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. 2Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer bis bezeichneten Wohnungen

mit Nummer bis bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden/zur errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in.

(Ort) (Straße, Nr.)

(Katastermäßige Bezeichnung).

Grundbuch von

Band: Blatt:

..

sind/gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes

. , den

(Ort)

. (Siegel oder Stempel)(Unterschrift der Behörde)

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

...

bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum 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;

Beck OK WEG Timme/Kesseler § 3 Rdnr. 30

- Durch die mit der Änderung des WEG eingeführte Rangklassenprivilegierung des Wohngeldanspruchs in § 10 Abs 1 Nr 2 ZVG werden bisherige Globalgrundpfandrechtsgläubiger und auch alle sonstigen Rechtsinhaber, die nicht Berechtigte von Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind, durch die Aufteilung in Wohnungseigentum nicht unerheblich beeinträchtigt. Ein bislang bestrangig gesicherter Grundpfandrechtsgläubiger muss es nach der Teilung erdulden, dass ihm bis zu fünf Prozent des Verkehrswertes der Wohnungseinheiten im Zwangsversteigerungsverfahren vorgehen und so seine eigene Befriedigungsmöglichkeit mindern. Schlimmer noch kann es den Gläubiger einer Reallast, eines Vorkaufsrechts oder eines Nießbrauchs treffen, der sich ebenfalls plötzlich versteigerungsrechtlich im Rang hinter der Wohngeldforderung wieder findet. Während des Grundpfandrecht als klassisches Befriedigungsrecht am Grundstück die wertmäßige Beeinträchtigung dulden muss, droht einem Nießbraucher, der aufgrund der Regelung des § 10 Abs 1 Nr 2 ZVG in Verbindung mit § 44 Abs 1 ZVG bei einer Versteigerung aus der Wohngeldforderung nicht ins geringste Gebot aufgenommen wird, der völlige Rechtsverlust.

Folgerung:

- Müssen die Grundpfandrechtsgläubiger einer Teilungserklärung zustimmen?
- Gibt es Parallelprobleme?

KG, Beschluss vom 30. 11. 2010 – 1 W 455/10

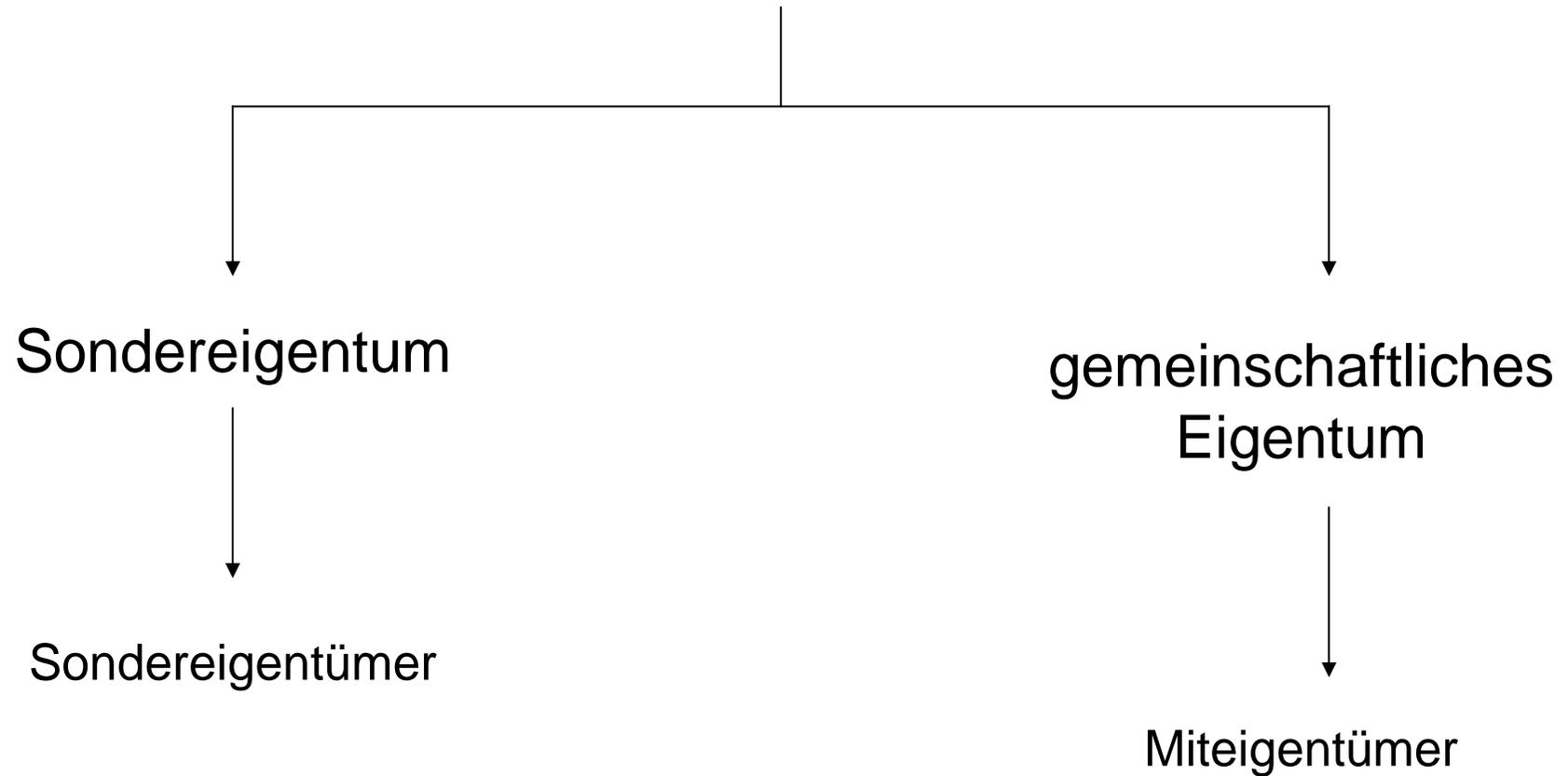
- Die Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG durch den Grundstückseigentümer unterliegt auch im Hinblick auf die Rangklassenprivilegierung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für dort genannte Ansprüche der späteren Wohnungseigentümergeinschaft nicht dem Zustimmungserfordernis von Grundpfandrechtgläubigern.

2.

Zwei Eigentumssphären

Handbuch Teil 1 Rdnr. 23 ff.

Eigentum



Überblick: wofür ist die Unterscheidung wichtig?

Verwaltung	Gebrauch	Nutzungen	Kosten/Lasten	Mängel
§ 21 WEG	§§ 13, 14 und 15 WEG	§§ 13, 16 WEG	§16 WEG	§§ 10, 16 WEG
Verwalter verwaltet nur Gemeinschaftseigentum Verkehrspflichten	allein vs. Mitgebrauchsrecht Sondernutzungsrechte			

Einwirkungen auf Eigentumsinhaberschaft

- **§§ 3, 8 WEG.** Es kann bestimmt werden, welcher Raum Sondereigentum ist. Ohne Bestimmung ist alles gemeinschaftliches Eigentum.
- **§ 5 Abs. 3 WEG.** Es kann bestimmt werden, dass wesentliche Bestandteile eines Sondereigentums, die § 5 Abs. 1 WEG unterfallen, dennoch gemeinschaftliches Eigentum sind.
- **§ 5 Abs. 2 WEG.** Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein. Anders lautende Anordnungen sind nach § 134 BGB nichtig.

Typische (unnötige) Anordnungen

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121 unter III

Es wird klargestellt/ergänzt, dass neben den im Aufteilungsplan [Anlage ____ (Nummer) dieser Urkunde] gekennzeichneten Räumen zum Sondereigentum auch gehören:

- der Fußbodenbelag;
- der Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- nichttragende Zwischenwände;
- Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen vom Verteilungskasten bzw. von der Verteilungsleitung an;
- Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung bzw. Anlage;
- Balkonbeläge;
- Innentüren und Innenfenster samt Zargen sowie der Innenteil der Außenfenster einschließlich Verglasung der im Sondereigentum stehenden Räume;

F. Schmidt MittBayNot 2001, 442, 445

Auch die häufig anzutreffende Aufzählung von Teilen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums hat keine Rechtswirkung und sollte in Teilungserklärungen besser unterbleiben oder nur als beispielhafte Aufzählung textlich abgesetzt und vom Grundbuchantrag ausdrücklich ausgenommen werden.

Bestandteil i. S. v. § 5 Abs. 1 WEG

funktionaler Bezug?

räumlicher Bezug?

§ 93 BGB. Wesentliche Bestandteile einer Sache

Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

Kümmel FS Merle (2010), S. 207, 210 ff

- Können Bestandteile außerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums Sondereigentum sein?
 - ausreichend ist ein räumlicher oder funktionaler Bezug
 - § 5 Abs. 1 WEG schreibt keinen räumlichen Bezug vor

LG München I, Urteil vom 8. 11. 2010 – 1 S 10608/10 WEG

Voraussetzungen für Sondereigentum sind sowohl ein **funktionaler als auch ein räumlicher Zusammenhang mit der Sondereigentumseinheit**. Demnach stehen die Stromleitungen, die vom gemeinschaftlichen Stromverteilteraum im Keller in die jeweiligen Sondereigentumseinheiten führen, nicht im Sondereigentum. Zwar liegt der erforderliche funktionale Zusammenhang vor, weil die Stromleitungen ab dem Verteilteraum direkt und ausschließlich zu der Sondereigentumseinheit, die sie versorgen, führen. Die jeweilige Stromleitung dient also nur der betreffenden Sondereigentumseinheit. **Jedoch fehlt es am räumlichen Zusammenhang mit der Sondereigentumseinheit**. Die Stromleitungen starten nämlich im gemeinschaftlichen Verteilungsraum im Keller. Ein räumlicher Zusammenhang besteht insoweit also mit dem im notwendigen Gemeinschaftseigentum stehenden Verteilteraum, nicht aber mit den entsprechenden Sondereigentumseinheiten. Insoweit unterscheidet sich die vorliegende Fallkonstellation entscheidend von denjenigen Fällen, in denen es um die Eigentumsverhältnisse von Leitungen geht, die in den Wänden einer Sondereigentumseinheit verlaufen, nachdem sie von den Hauptleitungen abgezweigt sind.

3.

Ein Grundstück

§ 7 Abs. 1 WEG

- Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt.
- Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen.
- Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22. 9. 2010 – I-3 Wx 46/10

Erlischt die auf einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück lastende Grunddienstbarkeit an dem versteigerten Grundstücksmitteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers (hier: mit dem Inhalt, „einen Teil des Grundstücks von geparkten Fahrzeugen und sonstigen Behinderungen des Durchfahrtsverkehrs freizuhalten“), weil sie nach den Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben soll, so hat die Löschung der Grunddienstbarkeit an der versteigerten Einheit grundsätzlich zur Folge, dass ihre Eintragung auch auf den nicht versteigerten Miteigentumsanteilen der anderen Wohnungseigentümer als inhaltlich unzulässig zu löschen ist.

Wegfall einer Grunddienstbarkeit: § 92 ZVG

- Nach der Gegenauffassung muss die Dienstbarkeit, da sie bei einer Zwangsversteigerung nur eines Miteigentumsanteils nicht nur an diesem erlöschen kann, am ganzen Grundstück bestehen bleiben (Staudinger/Mayer, BGB, 13. Bearbeitung, § 1018 Rn. 177).
- Hilfe über Baulasten?

4.

Sachenrechtliche Änderungen

Überblick

- Veränderung der Grenzen von gemeinschaftlichen und Sondereigentum: [+]
- Veränderung der Höhe eines Miteigentumsanteils: [+]
- Veränderung der „Widmung“ eines Sondereigentums:
 - h.M.:
 - Widmung ist Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG
 - Minderansicht:
 - Widmung ist sachenrechtliche Bestimmung

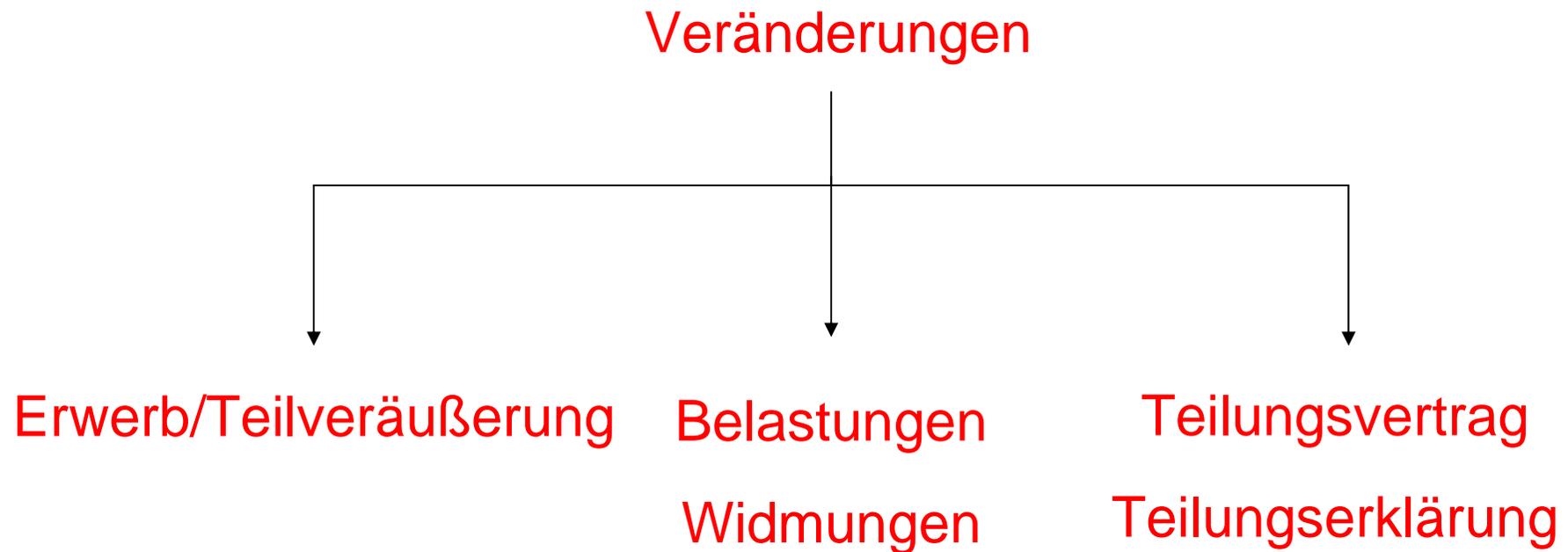
5.

Sachenrechtliches Handeln

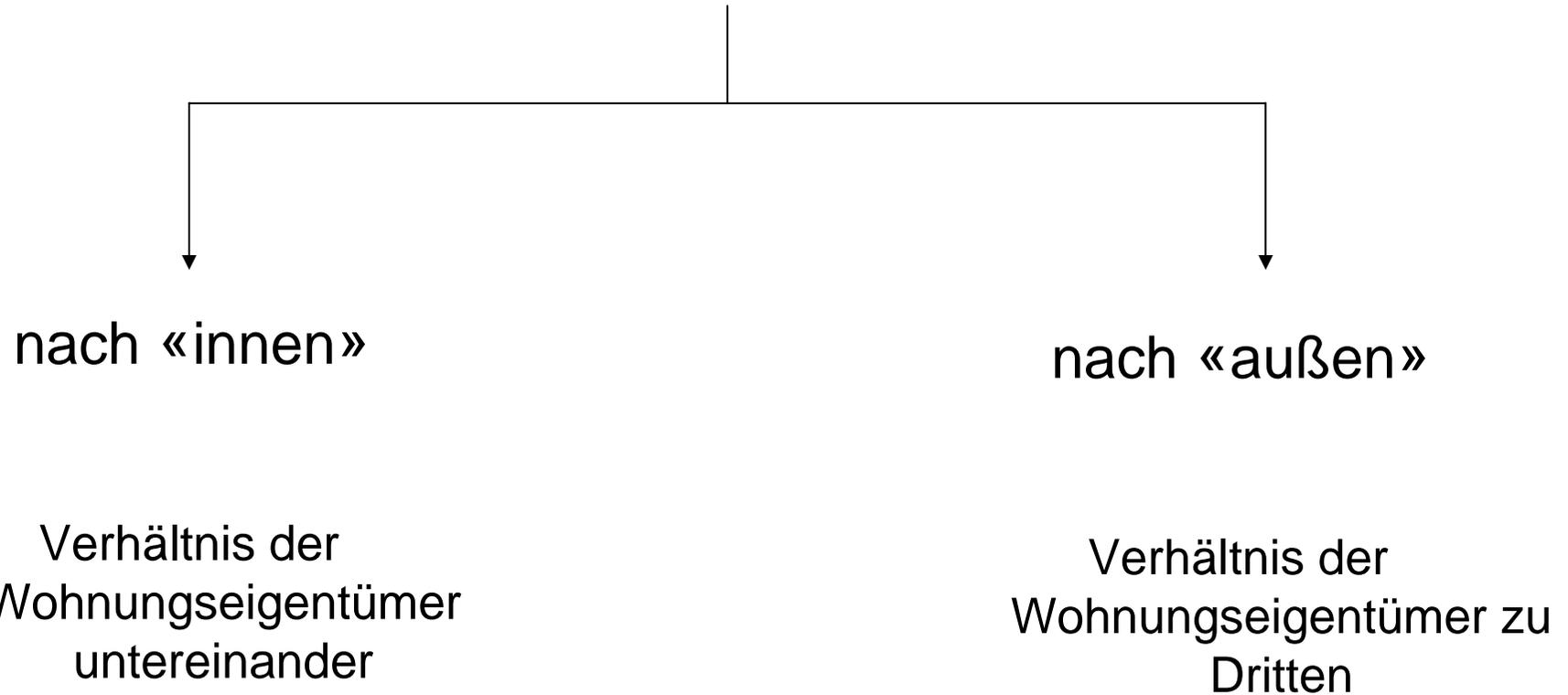
§ 10 Abs. 1 WEG

- Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Überblick zu sachenrechtlichen Veränderungen beim gemeinschaftlichen Eigentum



Willensbildung der Wohnungseigentümer



- Vereinbarungen
- Beschlüsse

- Verträge

BGH, Urteil vom 6. 11. 2009 – V ZR 73/09

- § 22 Abs. 1 WEG ist auf eine Zustimmung zur Unterschreitung des öffentlich-rechtlichen Bauwuchs durch einen Nachbarn der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend anwendbar.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 8. 12. 2010 – 72 C 100/10

- Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Löschung einer Grunddienstbarkeit und der Beschluss, die Hausverwaltung zu einer Löschungsbewilligungserteilung zu bevollmächtigen, sind nichtig, da der Eigentümergeinschaft hierfür die Beschlusskompetenz fehlt. Die Grunddienstbarkeit (hier: Recht zur Benutzung von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen) steht den Eigentümern gemeinschaftlich als dingliches Recht zu und ist den Wohnungseigentümern persönlich zugewiesen. Die Verfügung über Gemeinschaftseigentum liegt nicht nur außerhalb der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, sondern betrifft ganz individuelle Rechte, die der Verband gerade nicht an sich ziehen kann und die erst recht nicht gemeinschaftlich zu erfüllen sind.

6.

Erste Grundsätze zur Gemeinschaftsordnung

„Sachenrecht“

Teilungserklärung/Teilungsvertrag

Grenzen Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum

Höhe der Miteigentumsanteile

„Schuldrecht“

Gemeinschaftsordnung

Vereinbarungen mit der Möglichkeit der
„Verdinglichung“

Begriff

- «Gemeinschaftsordnung» sind (jedenfalls) die nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG zum Inhalt des jeweiligen Sondereigentums gemachten Vereinbarungen («Verdinglichung»).
- Ziel der Verdinglichung ist die Bindung von Sondernachfolgern über die Bestimmung des § 10 Abs. 3 WEG.
- Die Gemeinschaftsordnung hat mit Teilungserklärung/Teilungsvertrag nichts zu tun. Sie sind kein zwingender Teil. Fehlt sie, fehlt nichts.
- Gegenstand der «Gemeinschaftsordnung» sind die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander i. S. v. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG. Erlaubt sind nach h. M. aber auch weitere Vereinbarungen.

Grenzen

- zwingendes Recht
 - BGB
 - WEG
 - ausdrücklich
 - im Wege der Auslegung
- gute Sitten
- Kernbereich

BGH, Urteil vom 10. 12. 2010 – V ZR 60/10

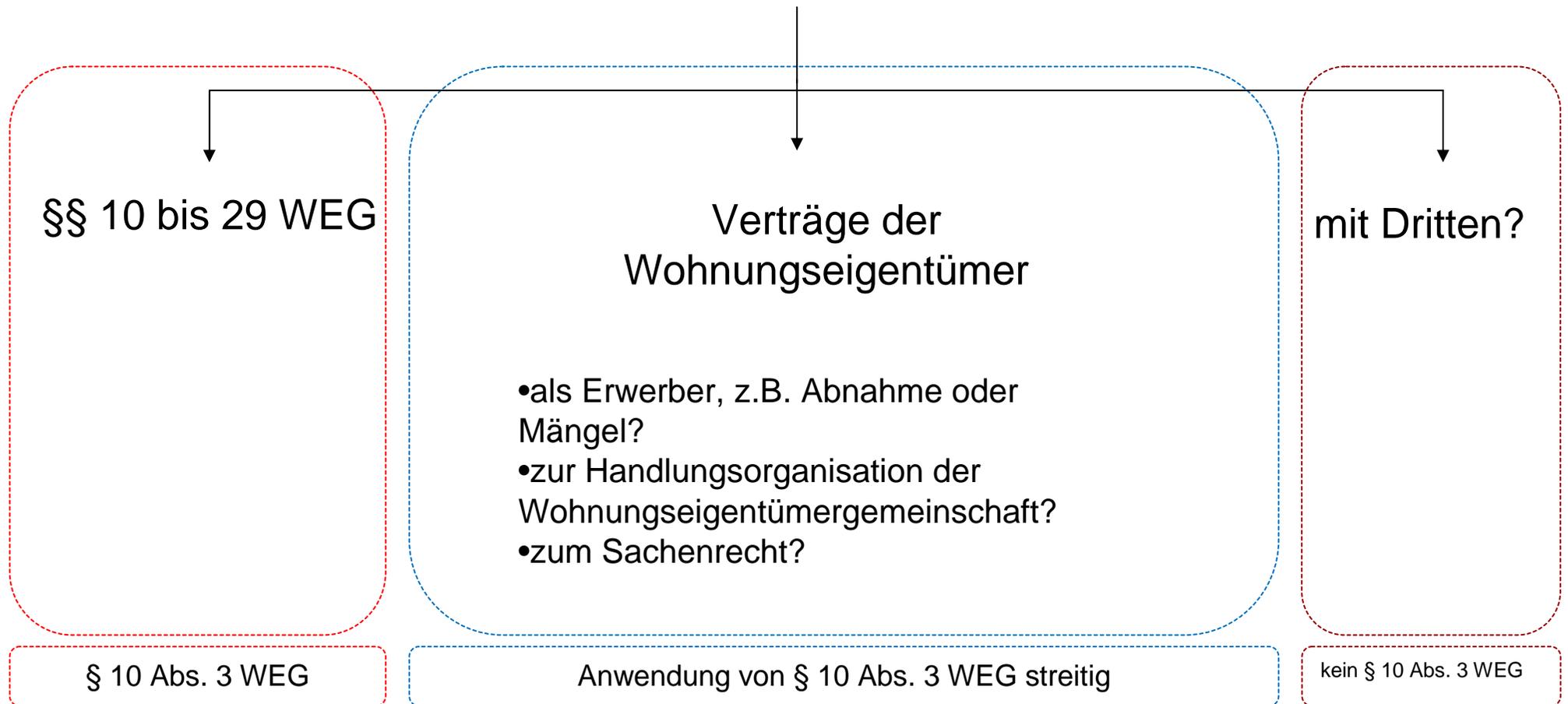
- Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden.

BGH, Urteil vom 13. 10. 2006 – V ZR 289/05

- Es steht dem teilenden Eigentümer frei, in der Teilungserklärung eine Gebrauchsregelung vorzugeben, wonach Wohnungen nur im Sinne betreuten Wohnens genutzt werden dürfen.
- Eine in der Teilungserklärung enthaltene Verpflichtung der Wohnungseigentümer, einen Betreuungsvertrag mit einer zeitlichen Bindung von mehr als zwei Jahren abzuschließen, ist unwirksam.

§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG

Vereinbarungen für das Verhältnis als
Wohnungseigentümer untereinander



BGH, Urteil vom 4. 4. 2003 – V ZR 322/02

- Vereinbarungen, durch die ein Wohnungseigentümer ermächtigt oder bevollmächtigt wird, Gemeinschafts- in Sondereigentum umzuwandeln, oder nach denen die vorweggenommene Zustimmung zu einer solchen Umwandlung erteilt ist, unterfallen nicht § 10 Abs. 3 WEG.
- Dass die hier zu beurteilende Regelung nicht unmittelbar eine Verfügung über das gemeinschaftliche Eigentum ermöglichen, sondern die (schuldrechtliche) Verpflichtung der anderen Wohnungseigentümer begründen soll, dem Kläger das Alleineigentum an einer Gemeinschaftsfläche zu verschaffen, ändert nichts daran, dass Gegenstand der Vereinbarung die Eigentumsverhältnisse sind und nicht – wie für § 10 Abs. 2 WEG erforderlich – das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer.

7.

Aufgebotsverfahren für Räume?

Beispielsfall

Ein Wohnungseigentümer ist seit 2010 als Alleineigentümer eines Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. bezeichneten Wohnung samt dazugehörigem Kellerabteil, eingetragen. Im Aufteilungsplan aus dem Jahre 1965 ist kein Keller mit dieser Nr. eingezeichnet. Der Wohnungseigentümer beantragt, im Wege des Aufgebotes gem. § 927 BGB die bisherigen Eigentümer des Kellerraums aufzufordern, ihr Recht an dem Kellerraum bis spätestens zum Anmeldezeitpunkt anzumelden, widrigenfalls ihre Ausschließung erfolgen werde.

§ 927 BGB

- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann, wenn das Grundstück seit 30 Jahren im Eigenbesitz eines anderen ist, im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht ausgeschlossen werden. Die Besitzzeit wird in gleicher Weise berechnet wie die Frist für die Ersitzung einer beweglichen Sache. Ist der Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so ist das Aufgebotsverfahren nur zulässig, wenn er gestorben oder verschollen ist und eine Eintragung in das Grundbuch, die der Zustimmung des Eigentümers bedurfte, seit 30 Jahren nicht erfolgt ist.
- (2) Derjenige, welcher den Ausschließungsbeschluss erwirkt hat, erlangt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.
- (3) Ist vor dem Erlass des Ausschließungsbeschlusses ein Dritter als Eigentümer oder wegen des Eigentums eines Dritten ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen worden, so wirkt der Ausschließungsbeschluss nicht gegen den Dritten.

OLG München, Beschluss 29. 7. 2010 – 34 Wx 33/10

Teile des Sondereigentums allein, etwa ein Kellerraum, sind einem Aufgebotsverfahren nicht zugänglich.

II.

Unterteilung

Handbuch Teil 2 Rdnr. 82 ff.

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG

```
graph TD; A["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"] -- "Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG" --> B["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"]; A -- "Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG" --> C["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"];
```

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss ein entsprechender Aufteilungsplan vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss ein entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.
- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich. Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist vereinbart.
 - Die Unterteilung greift auf das gemeinschaftliche Eigentum über („Eingangsflurproblem“).

BGH, Urteil vom 5. 10. 1998 – II ZR 182/97

- Wird Wohnungseigentum nicht in der Weise unterteilt, dass aus der bisherigen Raumeinheit mehrere in sich wieder abgeschlossene Einheiten entstehen, sondern kann die Aufteilung des Sondereigentums nur in der Weise vorgenommen werden, dass ein Teil der bisher sondereigentumsfähigen Räume und Gebäudeteile in gemeinschaftliches Eigentum überführt werden muss, dann kann der Aufteilende nicht allein handeln, es müssen vielmehr die übrigen Miteigentümer hierbei nach § 4 WEG mitwirken.

OLG München, Beschluss vom 3. 4. 2007 – 32 Wx 33/07

- Entsteht bei der Unterteilung eines Sondereigentums neues Gemeinschaftseigentum, bedarf es zur Wirksamkeit der Unterteilung der Auflassung des neuen Gemeinschaftseigentums unter Mitwirkung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer und der Eintragung in das Grundbuch.
- Die entgegen diesen Voraussetzungen in das Grundbuch eingetragene Unterteilung ist inhaltlich unzulässig und damit nichtig.
- Sie kann nicht Basis eines gutgläubigen Erwerbs sein.

Unterteilung eines Teileigentums in Teil- und Wohnungseigentum oder umgekehrt

- Wenn ein Wohnungseigentum in ein **Wohnungseigentum und ein Teileigentum** aufgeteilt wird (oder umgekehrt), kann eine Unterteilung unter dem Gesichtspunkt einer unzulässigen einseitigen Änderung einer (**sachenrechtlich**) festgelegten **Zweckbestimmung** unzulässig sein.

Handbuch Teil 2 Rdnr. 126

I. Grundbuchbestand

...

II. Unterteilung

Das vorbezeichnete Wohnungseigentum soll in zwei getrennte Wohnungseigentumseinheiten unterteilt werden. Die Aufteilung erfolgt wie folgt:

1.

Miteigentumsanteil von/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. bezeichnet;

2.

Miteigentumsanteil von/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. bezeichnet;

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu dieser Teilung sowie der Aufteilungsplan nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG liegen vor und sind beigelegt.

III. Verteilung bestehender Sondernutzungsrechte

...

IV. Grundbucheintragungen

Es wird bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

1. die Unterteilung des Wohnungseigentums,
2. sowie die Verbindung der Sondernutzungsrechte zu den neu gebildeten Sondereigentumseinheiten.

V. Kosten

Ich trage die Kosten der Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch.

....., den

Unterschriftsbeglaubigung

III.

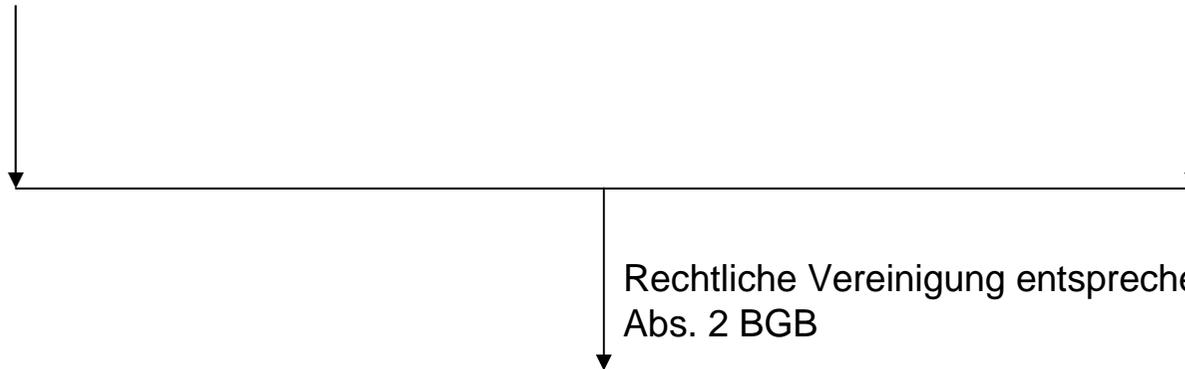
**Vereinigung
Handbuch Teil 2 Rdnr. 89 ff.**

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)



Rechtliche Vereinigung entsprechend § 890 Abs. 1, Abs. 2 BGB

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss **kein entsprechender Aufteilungsplan** vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss **keine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung** vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.
- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich. Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist vereinbart.
 - Die Vereinigung bedingt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Handbuch Teil 2 Rdnr. 127

I. Grundbuchbestand

...

II. Vereinigung

Die beiden oben genannten Wohnungseigentumseinheiten sollen rechtlich zu einer Einheit vereinigt werden.

Es wird bewilligt und beantragt, diese beiden Eigentumswohnungen zu einem einzigen Wohnungseigentum zu vereinigen, das sich wie folgt beschreibt:

Miteigentumsanteil von (Summe der beiden Miteigentumsanteile)/1.000 an Grundstück:

Gemarkung,

Flur,

Flst.Nr.

zu m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet jeweils mit Nr. sowie an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet jeweils mit Nr.

Ein ergänzender Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. Die Aufteilung richtet sich weiterhin nach dem bisherigen Aufteilungsplan.

III. Kosten

Ich trage die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch.

Unterschriftsbeglaubigung

Vereinigung von Räumen; Abspaltung von Räumen

- Ein Wohnungseigentümer kann von einer seiner Sondereigentumseinheiten einen Teil des Miteigentumsanteils und einen Teil des Sondereigentums **abspalten** und mit einem anderen, **in seinem Eigentum** stehenden Sondereigentum **verbinden**. Hierzu bedarf er grundsätzlich nicht der Mitwirkung anderer Wohnungseigentümer, ggf. aber der Zustimmung Dritter.

OLG München, Beschluss vom 30. 7. 2008 – 34 Wx 49/08

- Ein Wohnungseigentümer, dem zwei Wohnungen gehören, kann ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer Räume des einen Sondereigentums dem anderen Sondereigentum zuordnen.
- Das Erfordernis der Abgeschlossenheit und der etwaige Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt sind keine Voraussetzungen für die Wirksamkeit der Ab- bzw. der Zuschreibung.

IV.

**Veräußerung bzw. Tausch von Räumen
Handbuch Teil 2 Rdnr. 96 ff.**

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Veräußerung/Tausch
Raum **ohne**
Miteigentumsanteil

Veräußerung/Tausch
Raum **mit**
Miteigentumsanteil

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Schuldrechtliche Vertrag zwischen Veräußerer und Erwerber in Form notariellen Beurkundung nach § 4 Abs. 3 WEG, § 311b Abs. 1 BGB.
- Zustimmung Dritter.
- Der dingliche Rechtsübergang erfolgt nach § 873 BGB durch Einigung und Eintragung.
- Die Form des § 925 BGB ist nach herrschender Meinung zu beachten.
- Gegenüber dem Grundbuchamt muss die Zuordnung des Raums erfolgen. Dies erfolgt analog § 890 BGB.
- Verändern sich durch die Übertragung die Grenzen des bestehenden Sondereigentums, bedarf es grundsätzlich der Vorlage eines neuen bestätigten Aufteilungsplanes sowie einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung.

OLG München, Beschluss vom 13. 8. 2010 – 34 Wx 105/10

- Tauschen Wohnungseigentümer in einer bestehenden Eigentümergemeinschaft Kellerräume oder Garagen bzw. ordnen sie derartige Räume einem anderen Sondereigentum zu, ist für den grundbuchamtlichen Vollzug der Änderung der Teilungserklärung **ein neuerlicher Aufteilungsplan** mit entsprechender Neunummerierung **nicht** erforderlich.
- Das Grundbuchamt kann in diesem Fall jedoch verlangen, die neu zugeordneten Räume so umzubenennen, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedlichen Einheiten gehören. Dies kann durch eine **vollständige Umnummerierung**, aber etwa auch durch eine wohnungsabweichende (neue) Nummer in der beigefügten Teilzeichnung zum Ausdruck gebracht werden.

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 23. 2. 2001 – 3 W 39/01

- Verändern sich durch die Übertragung von Sondereigentum an einzelnen Räumen die **Grenzen des bestehenden Sondereigentums**, bedarf es, wie im Fall der Unterteilung, der Vorlage eines neuen bestätigten Aufteilungsplans sowie einer Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit der neu gebildeten Einheiten.
- Werden bereits getrennt gelegene Räume übertragen, reicht hinsichtlich der Restwohnung die frühere Abgeschlossenheitsbescheinigung jedenfalls dann nicht aus, wenn nach dem neuen Aufteilungsplan Änderungen eingetreten sind, wonach die infolge Übertragung der Räume verkleinerte Wohnung **nicht (mehr) als in sich abgeschlossen gelten kann** (hier: Bad ohne WC).

Handbuch Teil 2 Rdnr. 128

I. Grundbuchbestand

...

II. Tausch

Die Ehegatten ... und ...vertauschen hiermit ihre vorbezeichneten und zum jeweiligen Wohnungseigentum gehörenden Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, sodass nach Vollzug dieser Urkunde das Sondereigentum an dem

1.

...

2.

...

III. Tauschwert

Der Vertragsbesitz wird wertgleich vertauscht. Der Wert wird von den Vertragsparteien jeweils mit € festgesetzt. Eine Tauschaufgabe ist damit nicht zu leisten.

IV. Auflassung, Vormerkung, Grundbuchanträge ...

V. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren ...

VI. Rechts- und Sachmängelhaftung ...

VII. Kosten ...

VIII. Vollzug ...

IX. Hinweise ...

X. Abschriften ...

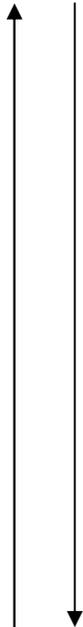
V.

**Umwandlung von Sonder- in
Gemeinschaftseigentum
Handbuch Teil 2 Rdnr. 100 ff.**

Gemeinschaftliches
Eigentum



Miteigentum der
Wohnungs-
/Teileigentümer



Sondereigentum



Alleineigentum des
Wohnungs-
/Teileigentümers

Voraussetzungen

- Eine Umwandlung bedarf wegen § 4 Abs.1, 2 WEG der Einigung aller Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung.

OLG München, Beschluss vom 6. 7. 2010 – 34 Wx 43/10

Nach einer TE ist ein Grundstück in vier Miteigentumsanteile aufgeteilt, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Doppelhaushälften und zwei Garagen. Das Teileigentum (Garage) beschreibt sich folgendermaßen: „20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an der südlichen (nördlichen) Garage, Nr. 4 (3) lt. Aufteilungsplan.“

Unter dem 15. 9. 2009 wird beim Grundbuchamt beantragt, das Grundbuch zu berichtigen, indem das **Sondereigentum** an den Doppelgaragen (Nrn. 3, 4) **aufgehoben** und die Rechte gelöscht würden. Begründet wird dies damit, dass die oberirdischen Garagen nicht gebaut worden seien. An deren Stelle seien Unterflurgaragen im Sondernutzungsbereich des Eigentümers der zweiten Doppelhaushälfte getreten.

OLG München, Beschluss vom 6. 7. 2010 – 34 Wx 43/10

- Sondereigentum kann nicht derart aufgehoben und in Gemeinschaftseigentum überführt werden, dass ein isolierter Miteigentumsanteil entsteht.
- Das Grundbuch ist nicht deshalb unrichtig, weil Teileigentum an einem erst noch zu errichtenden Gebäude eingeräumt wurde, das Gebäude jedoch nicht mehr errichtet werden soll.

Handbuch Teil 2 Rdnr. 130/131

I. Grundbuchbestand

II. Umwandlung

Sämtliche Wohnungseigentümer wandeln hiermit das Sondereigentum an dem ehemaligen Eingangsflur der Wohnung Nr. in gemeinschaftliches Eigentum um. Die bisher vorhandene Verbindung mit dem Miteigentumsbruchteil, der mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. verbunden ist, wird aufgehoben.

Zur näheren Bezeichnung der Fläche, für die das Sondereigentum aufgehoben wird, wird auf den beigefügten Plan verwiesen. Der Plan wurde von den Beteiligten eingesehen und ist Bestandteil dieser Urkunde.

Eine Änderung der bisherigen Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer soll nicht erfolgen. Das neu entstandene gemeinschaftliche Eigentum steht den Beteiligten somit im gegebenen Berechtigungsverhältnis zu.

III. Auflassung

Die Beteiligten sind über die Rechtsänderung gem. Abschnitt II. dieser Urkunde einig. Sie bewilligen und beantragen, diese Rechtsänderung in das Grundbuch einzutragen.

IV. Vollzug

Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er soll insb. notwendige Gläubigererklärungen einholen und entgegennehmen. Er ist berechtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge jeder Art zu stellen, diese zurückzunehmen und/oder abzuändern.

V. Kosten

Die Kosten der Beurkundung, erforderlicher Gläubigererklärungen und des Vollzugs im Grundbuch trägt der Käufer.

VI. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- jeder Beteiligte,
- das Amtsgericht – Grundbuchamt –,
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –.

VI.

Anbauten

Handbuch Teil 2 Rdnr. 111 ff.

1.

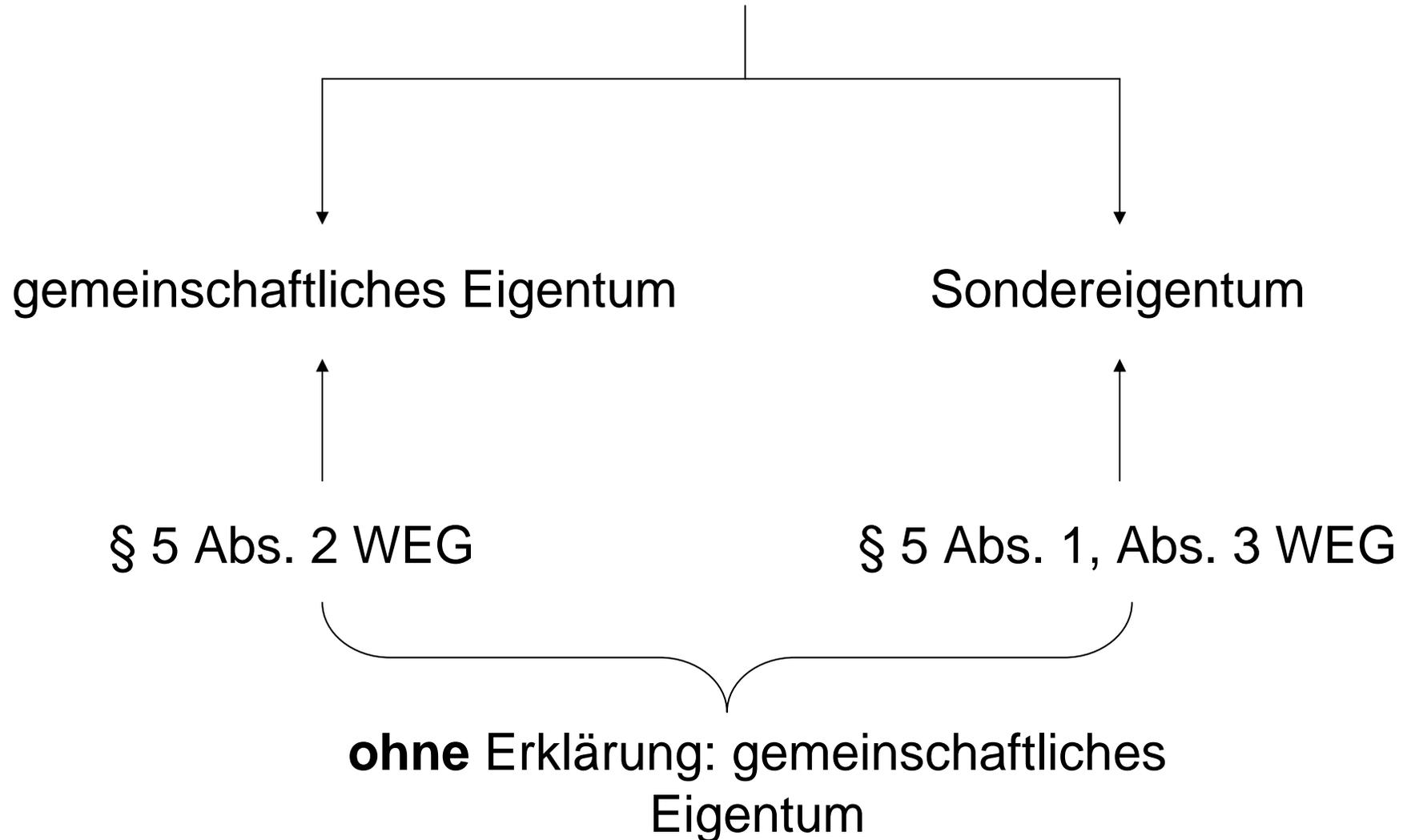
Anbau von Räumen

OLG Celle, Beschluss vom 25. 8. 2009 – 4 W 33/08

- Errichtet ein Wohnungseigentümer Räumlichkeiten (hier: Anbau), die zu Wohnzwecken genutzt werden können, führt dies ohne anderweitige Vereinbarung nicht dazu, dass er an diesen Räumen Sondereigentum erwirbt, selbst wenn die Räumlichkeiten von ihm vollständig finanziert worden sind.
- Die unentgeltliche Gestattung der Nutzung eines im Sondereigentum stehenden Raumes (hier: Flur) ist als Leihe zu qualifizieren.

Teilungserklärung/Teilungsvertrag

+ Aufteilungsplan oder andere Pläne



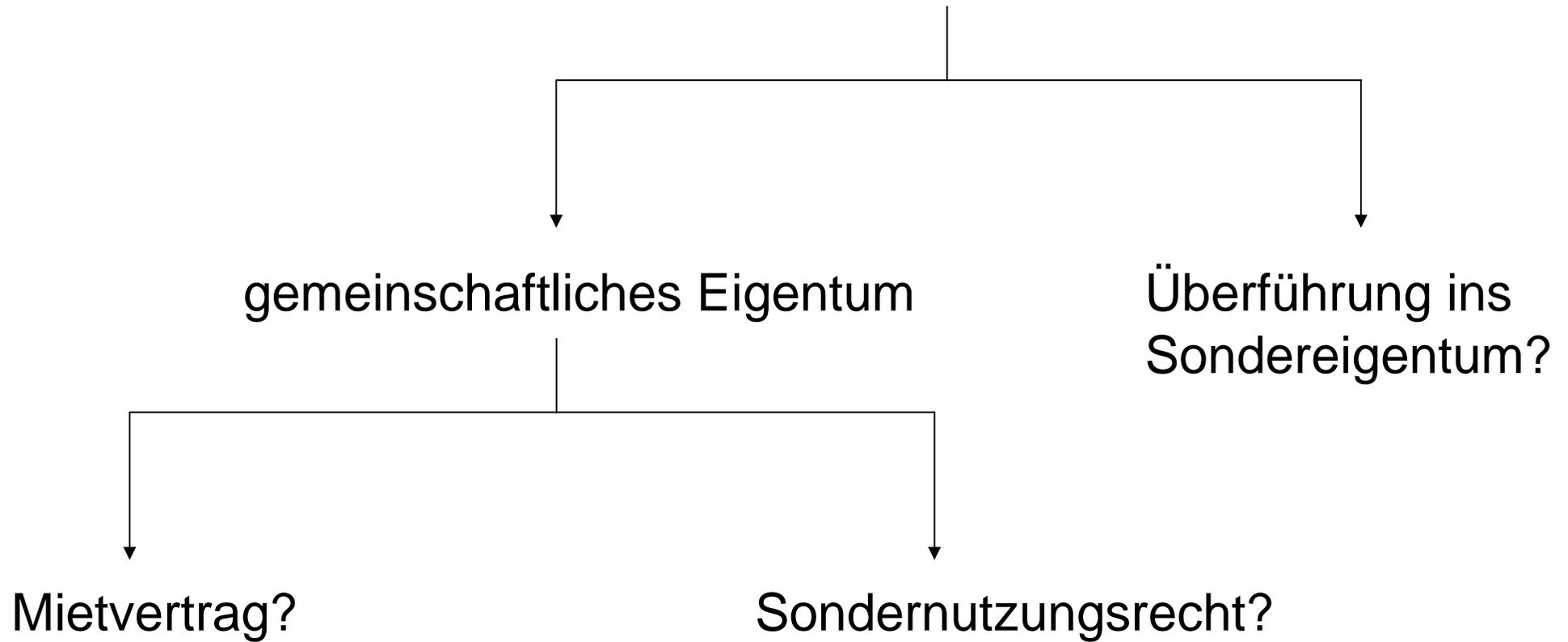
Beispiele für „Anbauten“

- Walmdach statt Flachdach
- Anbau eines Raumes
- Bau eines neues Gebäudes

Überführung ins Sondereigentum

- Soll der Anbau in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers überführt werden, bedarf es einer Umwandlung vom gemeinschaftlichen ins Sondereigentum.
- Hierzu bedarf es der Vorlage eines neuen bestätigten Aufteilungsplans sowie einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung.
- Es gelten insoweit die Grundsätze für die Erstbegründung von Wohnungseigentum.

Anbauten



2.

Anbau von Balkonen
Handbuch Teil 1 Rdnr. 36

Problemübersicht

- Bauliche Fragen
 - bauliche Veränderung?
 - Modernisierung?
 - Instandsetzung?
- Kosten
 - Bau
 - § 16 Abs. 2 WEG
 - § 16 Abs. 4 WEG
 - Folgekosten?
 - Reallast

Problemübersicht sachenrechtliche Zuordnung

dazu F. Schmid MittbayNot 2001, 442 ff.

- Sondereigentum
 - Raum?
 - Balkonraum[+]; [-]
 - konstruktive Bestandteile
 - wesentlicher Bestandteil eines Raums
 - funktioneller Zusammenhang
 - räumlicher Zusammenhang
- gemeinschaftliches Eigentum? Sondernutzungsrecht?
- faktisches Sondernutzungsrecht?
- Treu und Glauben?

Commichau in Münchener Kommentar zum BGB 5. Auflage 2009, WEG, § 5 Rdnr. 25

- Bei einem nachträglichen Anbau von Balkonen ist die Begründung von Sondernutzungsrechten für jeden Sondereigentümer, dessen Sondereigentum einen Balkonanbau oder Balkonvorbau erhält, geboten, um den Begünstigten eine unentziehbare Rechtsposition zu verschaffen. ... Bei Begründung dieser Sondernutzungsrechte können die Kosten der Errichtung, Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung der angebauten Balkone allein den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auferlegt werden. Wenn die Balkone in Sondereigentum überführt werden sollen, muss ein Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt werden, der die Balkone für abgeschlossen erklärt.

3.

Anbau von beweglichen Sachen

Überblick

- Problembehaftet sind u. a.:
 - Rollläden
 - Markisen
 - Fensterläden
 - Rauchwarnmelder

VII.

Aufhebung von Sondereigentum

Handbuch Teil 2 Rdnr. 103 ff.

Wohnungseigentum

Miteigentum +
Sondereigentum



Aufhebung des
Sondereigentums im
Wege des § 4 WEG



Miteigentum

Reines Miteigentum



§ 4 WEG

(1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

(2) 1Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form.
2Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.

(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

Handbuch Teil 2 Rdnr. 129

I. Grundbuchbestand

...

II. Aufhebung von Wohnungseigentum

Wir, die Ehegatten, heben hiermit das gesamte vorbezeichnete Wohnungseigentum auf. Unsere Miteigentumsanteile sollen sich durch die Aufhebung nicht verändern, sodass wir nach Vollzug dieser Urkunde Miteigentümer zu je 1/2 des Gesamtobjekts sind. Ein Ausgleich unter den Miteigentümer wegen Aufhebung der Gemeinschaft nach § 17 WEG ist nicht geschuldet. Wir sind uns über diese Rechtsänderung einig.

III. Grundbucheklärungen

Die Beteiligten bewilligen und beantragen:

1. die Eintragung der Aufhebung im Grundbuch;
2. die Schließung der Wohnungsgrundbücher;
3. die Anlegung eines neuen Grundbuchblatts für das vertragsgegenständliche Grundstück.

IV. Kosten, Abschriften

Wir tragen die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs zu gleichen Teilen.

Von dieser Urkunde erhalten jeweils beglaubigte Abschriften:

- die Beteiligten,
- das Amtsgericht – Grundbuchamt –,
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –.

VIII.

Dereliktion von Wohnungseigentum?

§ 928 BGB. Aufgabe des Eigentums

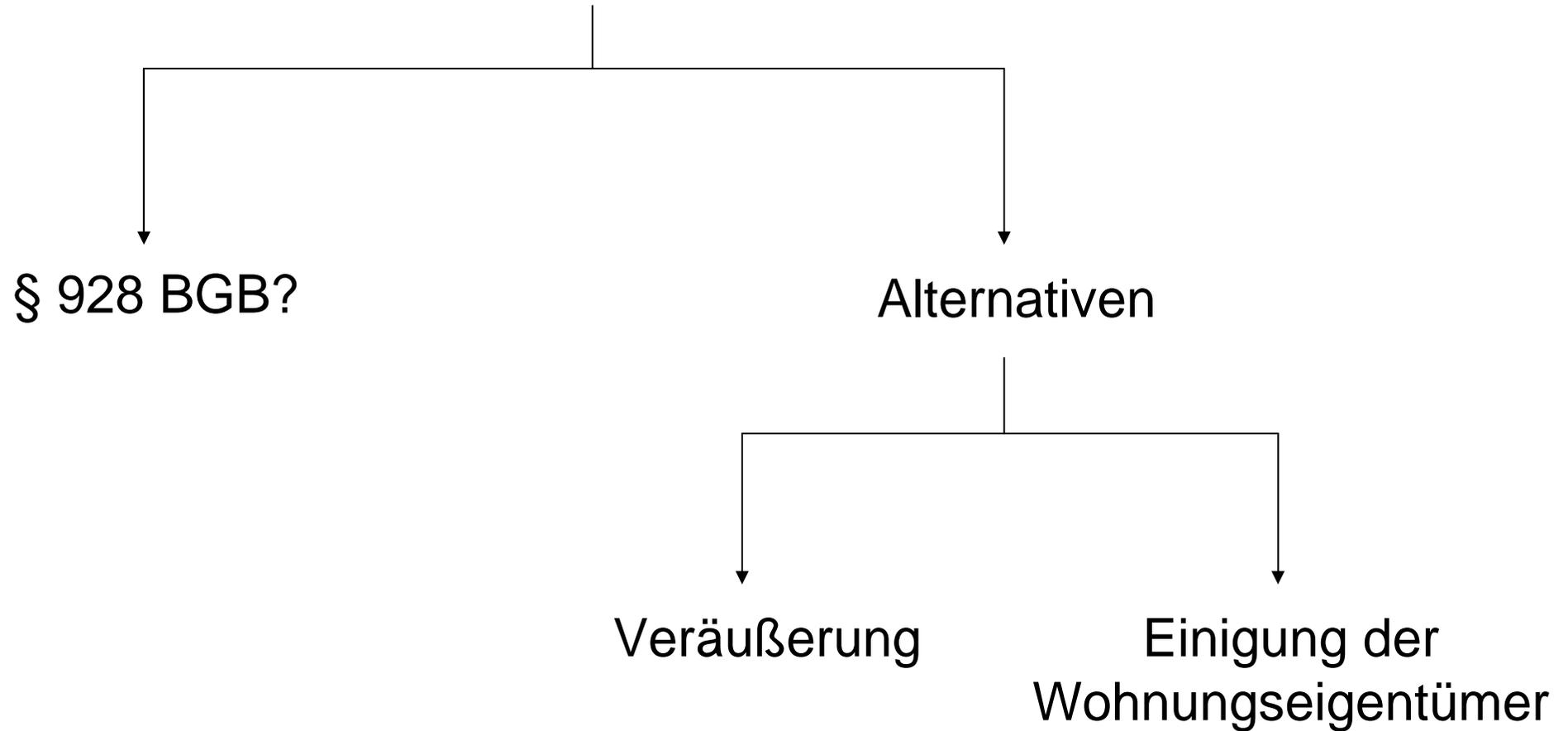
(1) Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) 1Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. 2Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

BGH, Beschluss vom 14. 6. 2007 – V ZB 18/07

Die Eintragung des Verzichts auf das Wohnungs- oder Teileigentum in das Grundbuch ist unzulässig.

Verzicht



IX.

Umwandlungen

1.

Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum

Handbuch Teil 2 Rdnr. 115 ff.

Wohnungseigentum

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

Zweckbestimmung
im weiteren Sinne
im Gegensatz zu §
15 Abs. 1 und Abs.
2 WEG

nach h.M. schuldrechtliche
Umwidmung nach § 10
Abs. 2 Satz 2 WEG

Teileigentum

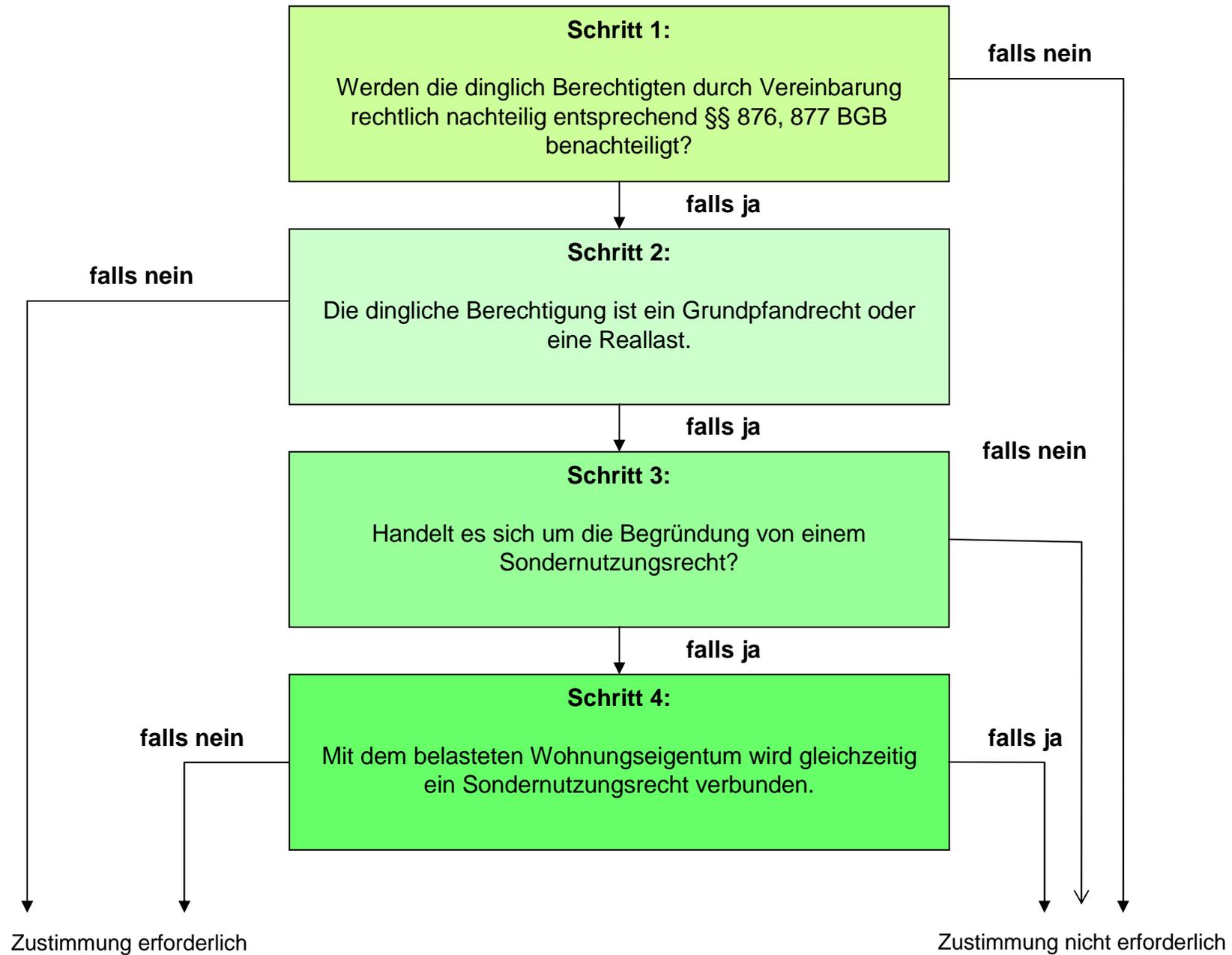
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Voraussetzungen

- Umwandlung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt bedeutet nach h.M. **Änderung des festgelegten Gebrauchs** und folglich eine Inhaltsänderung durch Vereinbarung aller Eigentümer nach §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2, 3 WEG.
- Für die Umwandlung ist kein neuer Aufteilungsplan erforderlich, wenn die Lage und die Grenzen des Sondereigentums unverändert bleiben.
- Zum Vollzug der Umwandlung muss dem Grundbuchamt ggf. eine geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden.

KG, Beschluss vom 29. 11. 2010 – 1 W 325/10

- Die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum oder umgekehrt bedarf gemäß § 5 Abs. 4 S. 2 WEG nicht der Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger.
- Die Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum ist eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander, auf die § 5 Abs. 4 S. 2 WEG Anwendung findet. Für diese Ansicht spricht, dass der Gesetzgeber den Begriff des Teileigentums, der im Gesetzentwurf zunächst nicht enthalten war, nur eingeführt hat, weil es an einem Ausdruck fehlte, der sowohl Wohnungen als auch nicht zu Wohnzwecken dienende Räume umfasste, und klargestellt werden sollte, dass Sondereigentum nicht nur an Wohnungen, sondern auch an gewerblichen Räumen entstehen sollte (Nachweise bei Hügel, ZWE 2008, 120). Doch selbst wenn mit der h. M. die Zweckbestimmung im weiteren Sinne (als Teileigentum oder Wohnungseigentum) für die Begründung von Sondereigentum für zwingend erforderlich erachtet wird, spricht nichts dagegen, diese Zweckbestimmung als Vereinbarung im Sinne der §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2, 3, 15 WEG anzusehen.



2.

Umwandlung von Erbbaurechten in Wohnungs- in Teileigentum

Beispiel

Im Grundbuch sind 23 Personen als Bruchteilseigentümer eines Grundstücks eingetragen. In Abteilung II ist an erster Rangstelle zugunsten der Personen ein Erbbaurecht bestellt. Das Erbbaurecht ist in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt. Die Personen jeweils als Berechtigte des jeweiligen Wohnungserbbaurechts genau in dem Verhältnis Eigentümer des Erbbaugrundstücks, in dem sie auch Mitberechtigte des Erbbaurechts sind. Zu notarieller Urkunde vom 23.4.2009 hoben die Beteiligten als Grundstückseigentümer wie als Berechtigte des in Wohnungseigentum aufgeteilten Erbbaurechts das bestehende Erbbaurecht vollinhaltlich auf. Sie bewilligten und beantragten die Löschung des Erbbaurechts und die Schließung der jeweiligen Grundbücher. Hinsichtlich der Belastungen an den Wohnungserbbaurechten wurden Erklärungen zur Pfanderstreckung auf die jeweiligen Miteigentumsanteile am Grundstück abgegeben. Weiterhin beschränkten die Grundstückseigentümer gemäß § 3 WEG das Miteigentum am Grundstück in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung eingeräumt wird, wobei die Aufteilung des Grundstücks genau in der Weise durchgeführt wird, wie das bisherige Erbbaurecht in Wohnungseigentum aufgeteilt war. Die entsprechenden Grundbucheklärungen der Beteiligten dazu sind abgegeben. Am 24.7.2009 hat der beauftragte Notar beim Grundbuchamt Antrag auf endgültigen Vollzug gestellt.

OLG München, Beschluss vom 27. 7. 2010 – 34 Wx 70/10

- Die angestrebte „Umwandlung“ von Wohnungserbbaurechten in anteilsgleiche Wohnungseigentumsrechte auf **direktem Weg** scheidet aus. Es muss der Weg der Aufhebung des Erbbaurechts (mit Erlöschen der Wohnungserbbaurechte und Schließung der Erbbaugrundbücher nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG) in Verbindung mit der Beschränkung des Miteigentums dergestalt, dass Sondereigentum eingeräumt wird (§§ 2, 3 Abs. 1 bzw. § 8 WEG), begangen werden.
- Ob es möglich ist, das Grundstück dem Erbbaurecht nach § 890 BGB als Bestandteil zuzuschreiben, kann offen bleiben.

OLG München, Beschluss vom 27. 7. 2010 – 34 Wx 70/10

Selbst wenn man der Meinung folgt, die Aufhebung eines Erbbaurechts bedürfe dann nicht der Zustimmung der am Erbbaurecht dinglich Berechtigten, sofern deren Rechte nach Wegfall des Erbbaurechts mit gleicher Rangstelle am Grundstück weiter bestehen (z. B. LG Köln, RNotZ 2001, 391; LG Krefeld Rpfleger 1998, 284; LG Bayreuth MittBayNot 1997, 39), gilt diese Ausnahme jedenfalls dann nicht, wenn das aufzuhebende Erbbaurecht in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt ist, an denen jeweils Verwertungsrechte bestellt sind.

Erwerb des Grundstücks?

Riecke/Schmid/Schneider WEG § 1 Rdnr. 102

Basty ZWE 2009, 253, 257

Unklar ist noch, ob es eine **Wohnungserbbaugemeinschaft** gibt (das ist zu bejahen) und diese das Grundstück vom Grundstückseigentümer erwerben kann.

Die Wohnungserbbaurechte würden dadurch nicht Wohnungs- und/oder Teileigentum.

Die Berechtigten könnten dann aber beschließen, ob sie Erbbauzins zahlen.

Gründe, die dagegenstehen, sind kaum erkennbar.

X.

Änderung der Höhe der Miteigentumsanteile

Bedeutung der Miteigentumsanteile

- § 10 Abs. 8 Satz 1 und 4 WEG: Höhe der **Außenhaftung** und der Haftung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft
- § 16 Abs. 2 WEG: Höhe der „**Innenhaftung**“ für Kosten und Lasten
- §§ 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG: notwendiges Quorum
- § 25 Abs. 3 WEG: Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
- ggf. bei Wertstimmrecht oder bei Vereinbarung nach § 23 Abs. 1 WEG

Voraussetzungen

- Eine Änderung der Höhe der Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum bedarf der Einigung aller Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung.
- Ein Wohnungseigentümer kann auf eine Änderung nach dem Gemeinschaftsverhältnis einen Anspruch haben, vor allem wegen einer kostenmäßigen Überbelastung.

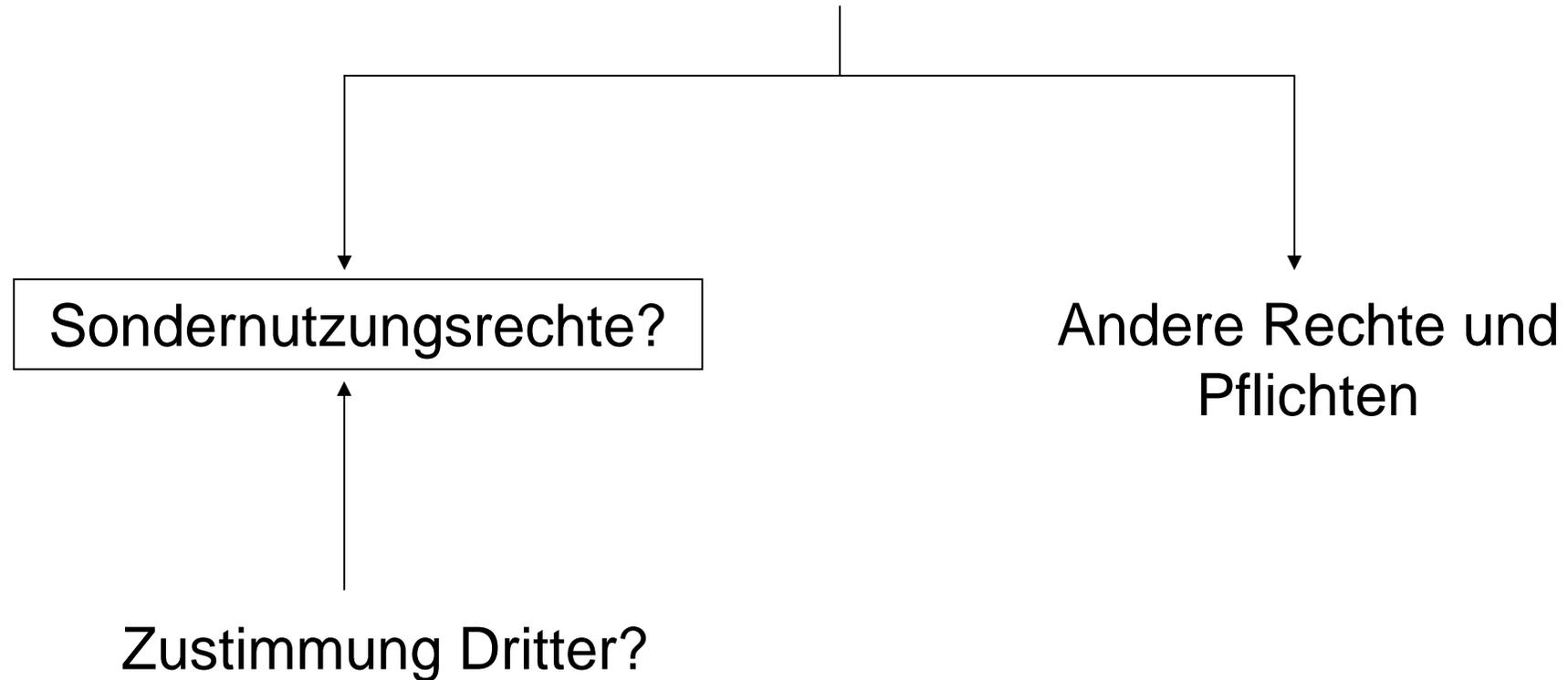
XI.

Spätere Einführung einer allgemeinen Öffnungsklausel?

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. 1. 2004 – 3 Wx 329/03

- Die Eintragung einer vereinbarten Öffnungsklausel im Grundbuch, wonach über Änderungen der Gemeinschaftsordnung durch (qualifizierten) Mehrheitsbeschluss entschieden werden kann, bedarf nicht der Zustimmung dinglich berechtigter Dritter, zum Beispiel eingetragener Grundpfandrechtsgläubiger.

Öffnungsklausel



Teil B

Die Wohnungseigentümergeinschaft

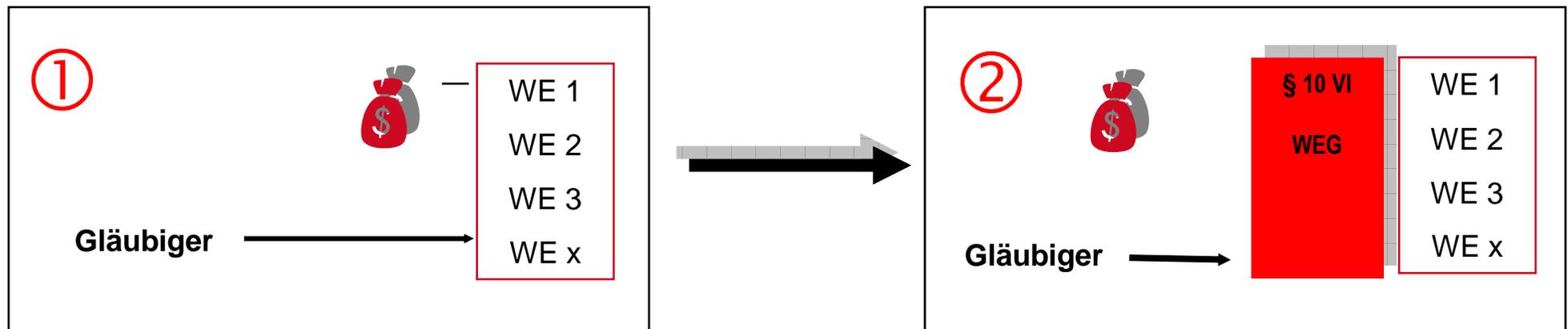
Handbuch Teil 4

I.

Einführung

BGH, Beschluss vom 2. 6. 2005 – V ZB 32/05

- Die Entdeckung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft.
- Es gibt neben den Wohnungseigentümern einen **Verband sui generis**. Ihm ist das Verbandsvermögen zugeordnet. Er schließt Verträge im eigenen Namen.



Umsetzung der Entscheidung in der WEG-Reform 2007

WEG	Grund
§ 10 Abs. 1	Klarstellung, dass nicht GWEG gewollt ist.
§§ 10 Abs. 6 , 18, 19, 43	Zuerkennung der Rechtsfähigkeit Ausübungsrechte Name Prozess
§ 10 Abs. 7	Verwaltungsvermögen
§ 10 Abs. 8	Haftung der Wohnungseigentümer neben Verband
§ 27 Abs. 1, Abs. 3	Aufgaben des Verwalters; Vertretungsmacht
§ 27 Abs. 3 Satz 1 bis Satz 3	Handlungsorganisation

II.

Beginn und Ende

Beginn des Verbandes

Vertrag nach **§ 3 WEG**

Teilung nach **§ 8 WEG**

Notar?

Vollzug des Teilungsvertrages im Grundbuch

Entstehen einer

- **echten** oder
- **werdenden** Wohnungseigentümergemeinschaft

Beginn des rechtsfähigen (Vor-)Verbandes

Ende des Verbandes

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 WEG

Sondervermögen

Ende des rechtsfähigen Verbands

AG Bremerhaven, Urteil vom 2. 6. 2010 – 55 C 1463/09

- Nach ihrer Auflösung ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband nicht mehr existent und damit nicht mehr parteifähig.

III.

Zwecke der Wohnungseigentümergeinschaft

Verbandszweck(e)

- **Außenbeziehungen**
 - wie ein »Treuhänder« die **Handlungsfähigkeit** der **jeweiligen Wohnungseigentümer** im Rechtsverkehr bei der vermögensrechtlichen Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums zwar nicht zu ermöglichen, aber zu **erleichtern**
 - Pflichten der Eigentümer als »Wohnungseigentümer« auszuüben, soweit diese auf ihnen gerade als »Wohnungseigentümern« ruhen.
- in Bezug auf die Verbandsaufgaben ist von einer **Vertretung der Wohnungseigentümer** zu sprechen, wohingegen der Begriff »Geschäftsführung« den Kern nicht trifft
- keine Aufgabe des Verbandes ist es, das gemeinschaftliche Eigentum für die Wohnungseigentümer zu **»verwalten«**, jedenfalls dann, wenn man hierunter eine »Geschäftsführung« versteht.

IV.

Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

wesentliche Pflichten

- Zuordnungsendpunkt für **Verwaltungsvermögen** (§ 10 Abs. 7 WEG)
- Abschluss **sämtlicher Verträge** mit Bezug auf das Gemeinschaftsvermögen (§ 10 Abs. 6 WEG)
- § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 WEG: **Ausübung**
 - gemeinschaftsbezogener Rechte
 - gemeinschaftsbezogener Pflichten
- § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 WEG: **Ausübungsbefugnis**
 - für sonstige Rechte
 - für sonstige Pflichten

wesentliche Rechte

- **Anspruch auf Treue- und Rücksichtnahme**
- **Anspruch auf Schaffung organisationsrechtlicher Grundlagen**
 - ausreichende Handlungsorganisation
 - subsidiäre Handlungsorganisation
- **Anspruch auf Beiträge**
 - ausreichende Finanzausstattung (Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und Jahresabrechnung)
 - nicht Verband notwendige Mittel entziehen
 - verletzen die Wohnungseigentümer diese Pflicht, machen sie sich nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB schadenersatzpflichtig; begrenzt durch § 10 Abs. 8 Satz 4 WEG
- **Anspruch auf Handlungen**
 - z.B. Anfechtung
 - im Übrigen aktives Tun?

V.

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaft

Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft

- Wohnungseigentümer als **Zwangs-Verbandsmitglieder**
- Mitgliedschaft begründet zwischen Wohnungseigentümern und Verband **von Gesetzes wegen** eine **schuldrechtliche Sonderrechtsbeziehung**
- aus dieser Beziehung erwachsen den Wohnungseigentümern – wie allen Mitgliedern einer Körperschaft – von Gesetzes wegen dem Verband gegenüber vor allem
 - Treue- und Rücksichtnahmepflichten sowie Leistungspflichten (Sozialpflichten), aber auch Rechte
 - dem Verband erwachsen Rechte, aber auch Leistungspflichten

Dualität

- **§ 10 Abs. 6 Satz 2 WEG:**
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **gegenüber ... Wohnungseigentümern** ... Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- **§ 10 Abs. 7 WEG:**
 - Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ... Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die **Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Wohnungseigentümern**
- **§ 43 Nr. 2 WEG:**
 - Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten **zwischen der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer und **Wohnungseigentümern**.
- aktuelle Wohnungseigentümer sind **Mitglieder des Verbandes**

Mitgliedschaftsrechte und -pflichten

- **Mitgliedschaftspflichten der Wohnungseigentümer**
 - Handlungsorganisation
 - Schaffung einer ausreichenden Handlungsorganisation
 - Bildung einer Handlungsorganisation, § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG
 - Handlungspflichten
 - z.B. Beschlussanfechtung mit Blick auf Innenhaftung (u.a. § 10 Abs. 8 Satz 3 WEG)
 - Beitragspflichten
 - finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen schaffen
 - finanzielle Grundlage erhalten
 - Treuepflichten
- **Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer**
 - Recht, an der Willensbildung des Verbandes teilzunehmen
 - Anteil am Verwaltungsvermögen, soweit dieses ausgekehrt wird, z.B. die vom Verband erwirtschafteten Mieten; § 17 WEG analog

Handlungsorganisation

- als Eigentümersammlung: **Willensbildung des Verbandes**
 - für eigene Rechte des Verbandes
 - für fremde Rechte des Verbandes
- **subsidiäre Vertretung** des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG
 - § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG
- **subsidiäre Geschäftsführung** (z.B. § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG)
 - gesetzliche Regelung fehlt
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 und 3 WEG analog?
- als **Beirat**
 - gesetzliche Konstruktion
 - Wandel der Ansichten

Wohnungseigentümergeinschaft als Wohnungseigentümer

- **Möglichkeit** des Verbandes **Wohnungseigentümer** zu sein
 - der Verband kann Sondereigentum erwerben (Insichmitgliedschaft)
 - durch Vereinbarung
 - durch Beschluss?
- **Probleme einer Insichmitgliedschaft**
 - besitzt der Verband sämtliche **Eigentümerrechte**, kann er z.B.
 - anfechten?
 - muss er zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?
 - kann er abstimmen?
 - hat der Verband **Eigentümerpflichten**, muss z.B. Wohngeld zahlen?
 - Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG

Ansprüche aus Vertrag

- Verband Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer sind **nicht originär** vertraglich verbunden
- es gibt keinen „WEG-Vertrag“, in dem Rechte und Pflichten von Verband und Wohnungseigentümern geregelt wären; wäre m.E. aber vorstellbar!
- Verträge zwischen dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümern sind aber (natürlich) vorstellbar, z.B.:
 - Kaufverträge über einen Gegenstand des Verwaltungsvermögens;
 - Werkverträge über eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums;
 - Mietverträge über das Gemeinschaftseigentum;
 - Dienstverträge (Hausmeistervertrag);
 - Darlehen (ja; liegt aber wohl aber außerhalb der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums).
- [Verschulden bei Vertragsschluss]
- [Nebenpflichtverletzungen]

Ansprüche gem. §§ 667, 670, 812 ff., 823, 985 BGB

- Notgeschäftsführung
 - Ausgleich nach den Grundsätzen der G.o.A. oder §§ 812 ff. BGB
- Ausgleich von überzahlten Wohngeldern ~ Rückverlangen von Guthaben
- Haftung
 - aus § 31 BGB für pflichtwidrige Handlungen der Verbandsorgane
 - des Verwalters als Organ des Verbandes; Konstruktion der Verwalterbestellung
 - der Wohnungseigentümer als Organ des Verbandes, z.B. § 21 IV WEG
 - aus §§ 280, 241 BGB; § 823 BGB; § 21 Abs. 4 WEG
- Herausgabe von
 - Verwaltungsunterlagen
 - Verwaltungsvermögen

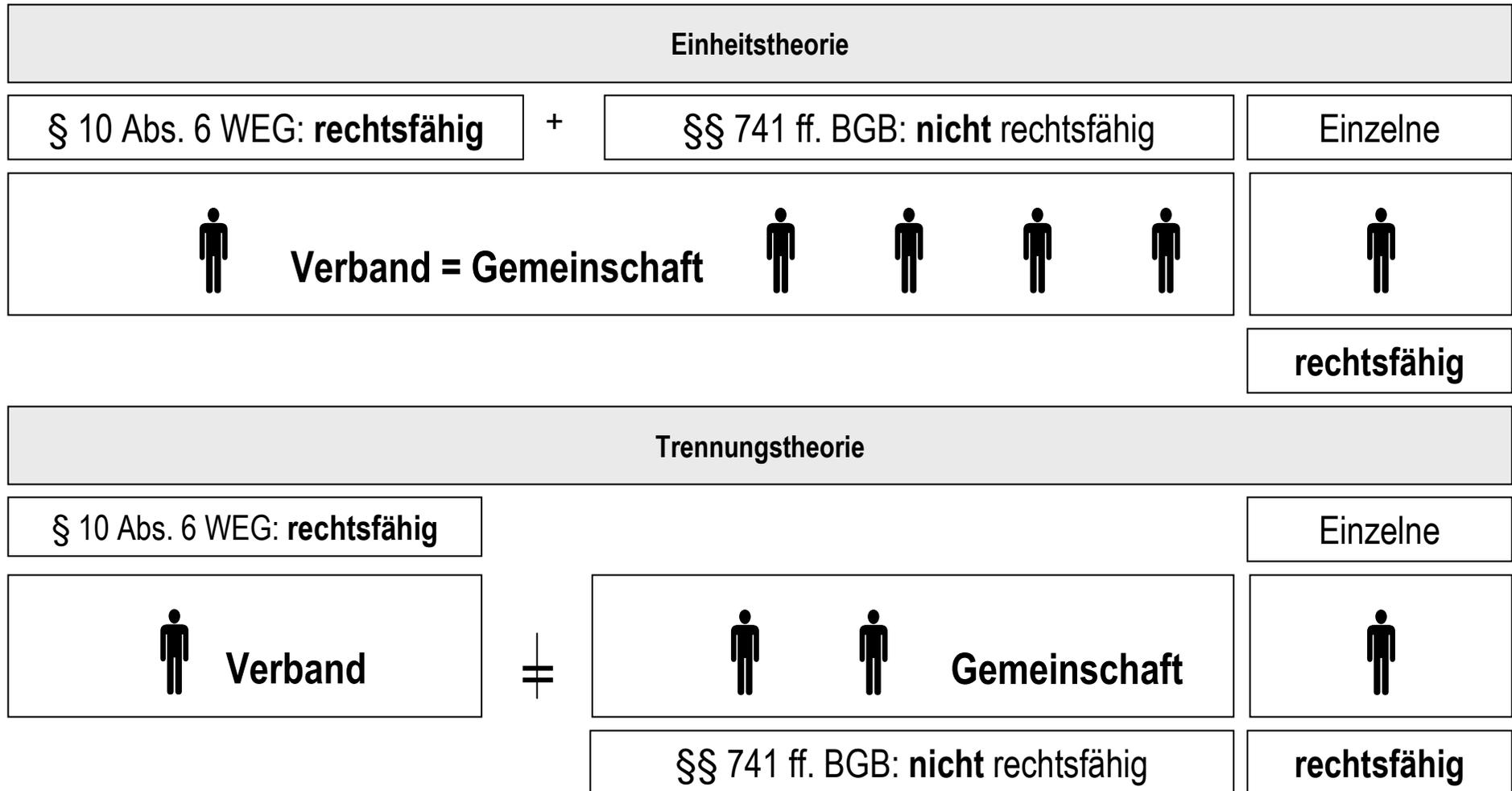
VI.

Wohnungseigentümergeinschaft und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümergeinschaft und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Gemeinschaften i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB sind **nicht rechtsfähig**, auch nicht teilweise («Teilrechtsfähigkeit«)
- für eine **Gemeinschaft von Wohnungseigentümern** ist allerdings **streitig**, ob diese in bestimmten Belangen Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann oder ob neben der Gemeinschaft i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB eine **weitere rechtsfähige Gemeinschaft** besteht:
 - auf das WEG lassen sich wohl beide Meinungen stützen
 - die Sichtweise einer »Einheitlichkeit« ermöglicht es ggf., die Nachteile einer Trennung leichter zu überspielen
 - die Sichtweise einer »Trennung« ermöglicht vor allem eine klare Trennung von Gemeinschaftseigentum und Verwaltungsvermögen und passt sich nahtlos in das übrige BGB ein
 - soweit ersichtlich, ist die Frage nicht entscheidungserheblich

Theorienüberblick



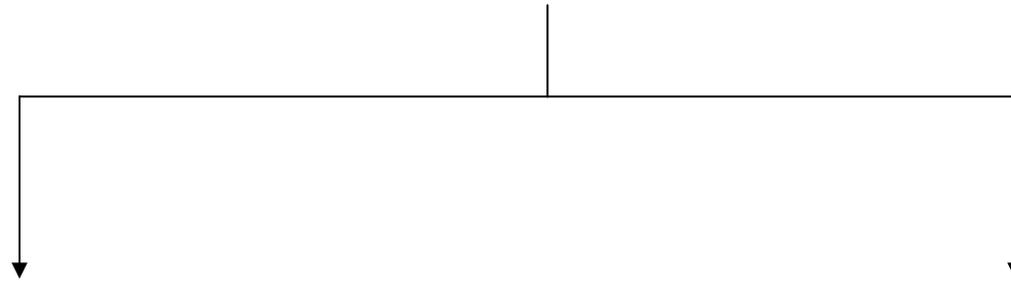
VII.

Wohnungseigentümergeinschaft und Dritte

Wohnungseigentümergeinschaft und Dritte

- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ... gegenüber Dritten ... selbst **Rechte erwerben und Pflichten** eingehen:
 - aus Vertrag
 - aus Gesetz
 - Verband als Verbraucher oder Unternehmer
- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaber der »als Gemeinschaft«
 - **gesetzlich begründeten** und
 - **rechtsgeschäftlich erworbenen** Rechte und Pflichten.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann vor Gericht klagen und verklagt werden (vgl. § 43 Nr. 5 WEG).
- Die Wohnungseigentümergeinschaft
 - übt die **gemeinschaftsbezogenen Rechte** der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen **Pflichten** der Wohnungseigentümer wahr,
 - ebenso **sonstige Rechte und Pflichten** der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

Auftreten der Wohnungseigentümergeinschaft



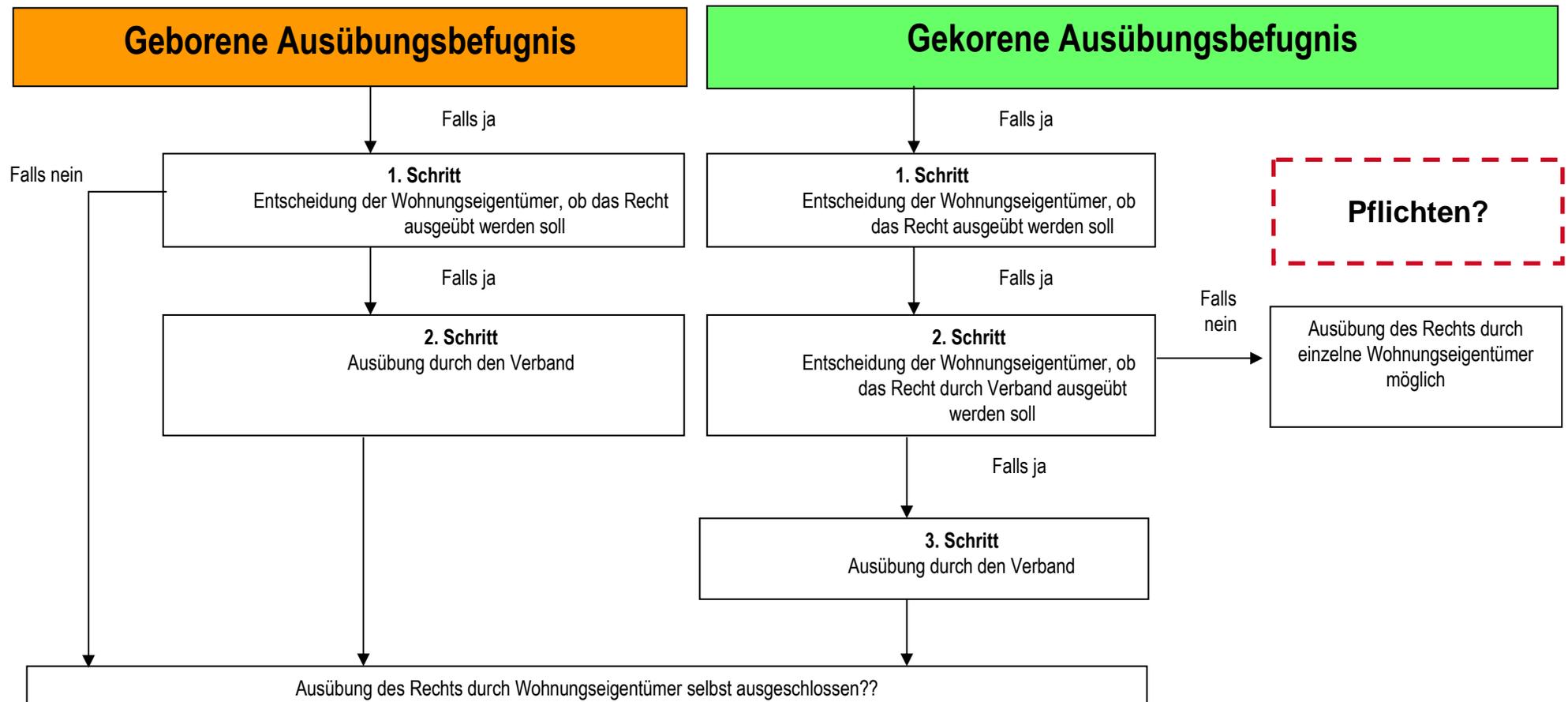
§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG

in „eigenen“ Angelegenheiten = die
Wohnungseigentümergeinschaft
als Vertragspartei eines Dritten

§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

in Angelegenheiten der
Wohnungseigentümer
= der
Wohnungseigentümergemein-
schaft als gesetzlich
Ermächtigte oder
Prozessstandschafterin

Überblick zur Rechtewahrnehmung



gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur **Wahrnehmung**
- gemeinschaftsbezogene **Rechte**
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 Abs. 1 WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?
- gemeinschaftsbezogene **Pflichten**
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?

BGH, Urteil vom 17. 12. 2010 – V ZR 125/10, Tz. 9

[9] Nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG ist die Wohnungseigentümergeinschaft ohne weiteres zur Ausübung der gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer befugt; insoweit besteht eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes. Für sonstige Rechte mit gemeinsamer Empfangszuständigkeit, die die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich geltend machen können (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG), kommt nur eine gekorene Ausübungsbefugnis in Betracht, bei der lediglich ein Zugriffsermächtigen besteht. Bei der Abgrenzung ist nach allgemeiner Auffassung eine wertende Betrachtung geboten. Während die geborene Ausübungsbefugnis voraussetzt, dass nach der Interessenlage ein gemeinschaftliches Vorgehen erforderlich ist, genügt es bei der gekorenen, dass die Rechtsausübung durch den Verband förderlich ist (vgl. zum Ganzen nur Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 244 ff.; Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 417; Timme/Dötsch, WEG, § 10 Rn. 446 ff., 454 ff.; jeweils mwN). Gemessen daran ist die Klägerin nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG befugt, die Klageansprüche im eigenen Namen geltend zu machen.

[10] Für Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, ist anerkannt, dass eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes besteht (Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 76; Riecke/Schmid/Elzer, aaO, § 10 Rn. 418), weil deren Durchsetzung - anders als etwa die Verfolgung eines Unterlassungsanspruches nach § 1004 BGB (dazu Beschluss vom 30. März 2006 - V ZB 17/06, NJW 2006, 2187, 2188 mwN) - nicht den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft überlassen bleiben kann (Klein in Bärmann, aaO, § 10 Rn. 254 f.; Timme/Dötsch, aaO, § 10 Rn. 458, 484; vgl. auch Senat, Urteil vom 11. Dezember 1992 - V ZR 118/91, BGHZ 121, 22, 23 ff.). Vielmehr sind diese Ansprüche im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen. Gleiches gilt für die hier in Rede stehenden Zahlungsansprüche, die in ihrem Kern ebenfalls eine - wenn auch nicht rechtswidrige - Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums voraussetzen (§ 1020 Satz 1 WEG). Auch bei diesen Ansprüchen erscheint nur eine von vornherein gebündelte Rechtsdurchsetzung durch den Verband sachgerecht.

sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
 - Stellung der Wohnungseigentümer
- **Pflichten**
 - Auswirkung auf eine **individuelle Rechtsdurchsetzung?**

BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 72/09, Tz. 7

- Die Wohnungseigentümer können der Wohnungseigentümergeinschaft Rechte zur Ausübung übertragen.

BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 80/09

- Der Befugnis der Wohnungseigentümer, Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung zu übertragen (sog. Ansichziehen), steht nicht entgegen, dass nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht.

VIII.

Handlungsorganisation

Handlungsorganisation

- **Verwalter**
- **Wohnungseigentümer**
 - § 27 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 WEG: subsidiäres »**Organ**«
 - als Eigentümer(versammlung)
 - bestimmt, was Verband tun soll und welche Rechte Verband hat
 - bestimmt, wie Verband Rechte und Pflichten ausübt
 - **gesetzliche** Rechte und Pflichten
 - **erworbene** Rechte und Pflichten
 - als Beirat
 - Kontrolle?
- **gewillkürte Organe**

Verwalter als Organ (Bestellung)

- **Geschäftsführung** (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 WEG)
- **Vertretung** (§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG)
 - Nr. 1: Zustellungen
 - Nr. 2: Passivvertretung des Verbandes
 - Nr. 3 und Nr. 4: Vertretung des Verbandes, soweit dieser nach § 27 Abs. 1 WEG **für Wohnungseigentümer** tätig werden muss
 - Nr. 5: Kontenführung
 - Nr. 6: Gebührenvereinbarungen
 - Nr. 7: gewillkürte Vertretungsrechte für Verband

Verwalter und Verband (Anstellung)

- Verwalter als **Vertragspartner** des Verbandes
 - Trennungstheorie (An- und Bestellung)
 - der Verband als Vertragspartner?
 - Minderansicht
 - h.M.
 - Abdingbarkeit der Verbandszuständigkeit?

Verwaltervertrag

Vertragsparteien

Minderansicht

Verband +
Wohnungseigentümer

h.M.

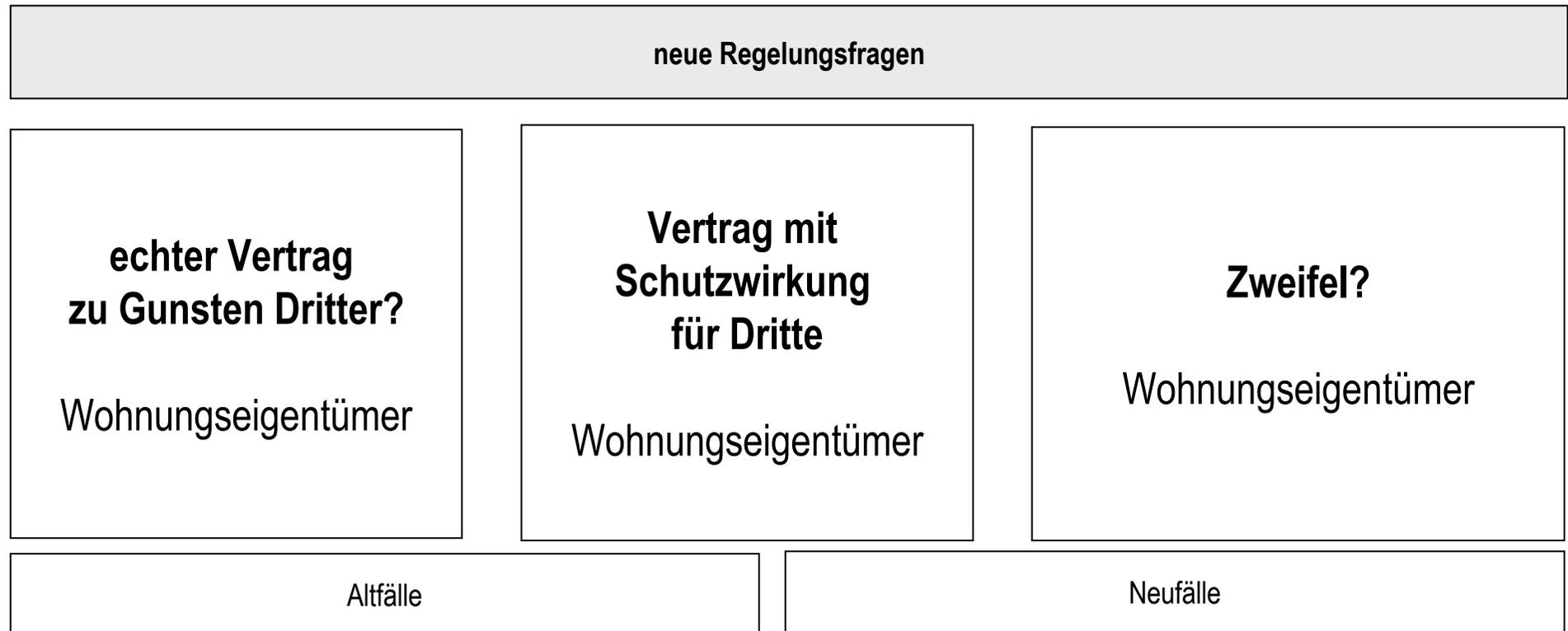
Verband

unzulässig?

Wohnungseigentümer

können **Pflichten der Wohnungseigentümer** geregelt werden?

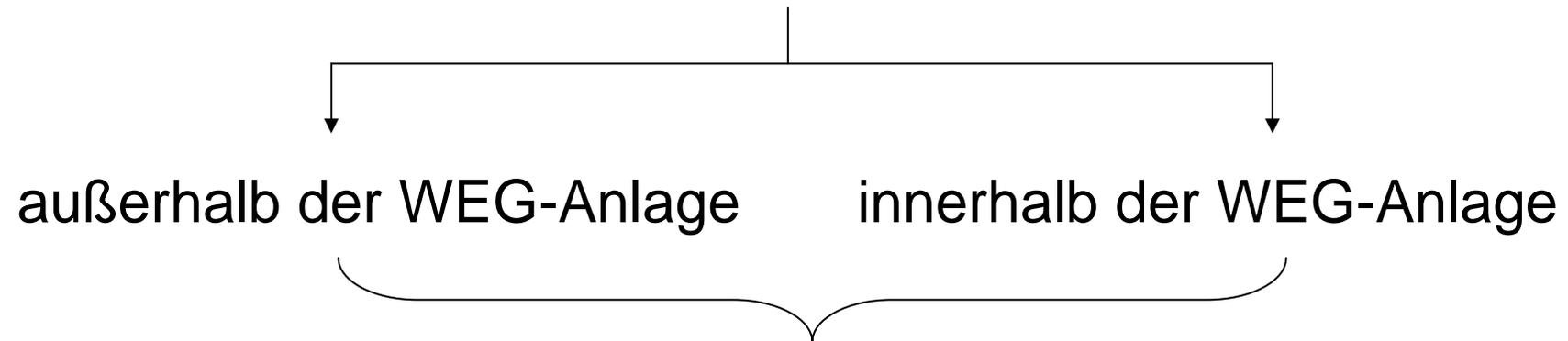
Verwaltervertrag



IX.

Immobilienwerb

Erwerb von Immobilien



Voraussetzungen:

- Beschluss
 - Ermächtigung des Verwalters?
 - Handeln durch Wohnungseigentümer?

OLG Hamm, Beschluss vom 12. 8. 2010 – 15 Wx 63/10

außerhalb der WEG-Anlage

- Der Erwerb einer Vielzahl von Sondereigentumseinheiten in der eigenen Anlage durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Maßnahme zur Lösung von Problemen der Gemeinschaft beitragen soll, die durch eine Vielzahl zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Miteigentümer verursacht werden. Ein darauf gerichteter Eigentümerbeschluss ist für ungültig zu erklären, auch wenn er zunächst lediglich ein auf den Erwerb von Sondereigentumseinheiten gerichtetes, jedoch Beratungskosten auslösendes Verhandlungsmandat umfasst.

OLG Hamm, Beschluss vom 4. 5. 2010 – 15 W 382/09

innerhalb der WEG-Anlage

- Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erstreckt sich darauf, als Eigentümerin in Abt. I des Grundbuchs eines benachbarten Grundstücks eingetragen werden zu können, auf dem die Eigentümergeinschaft durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert ein Heizwerk betreibt, durch das das gemeinschaftliche Eigentum mit Heizenergie versorgt wird.

X.

Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher?

Elzer MietRB 2009, 308

Handbuch Teil 4 Rndr.50

Überblick

- Ungeklärt ist, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher i.S. von § 13 BGB anzusehen ist (so OLG München NJW 2008, 3574; LG Nürnberg-Fürth ZMR 2008, 831; Gottschalg NZM 2009, 219; Armbrüster ZWE 2007, 290; a.A. LG Rostock NZM 2007, 370).
- Die Klassifizierung als Verbraucher ist kaum mit deren verbandrechtlichen Struktur in Übereinstimmung zu bringen (ausführlich Hügel/Elzer NZM 2009, 458; Elzer MietRB 2009, 308).

Teil C

Regelungen der Wohnungseigentümer
Handbuch Teil 5

I.

Allgemeines

Regelungsgegenstände

- Die Wohnungseigentümer können **spezifisch wohnungseigentumsrechtlich** betrachtet einwirken auf:
 - Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 WEG)
 - Auflösung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 11 WEG)
 - Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)
 - Gebrauch und Nutzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (§§ 13 ff. WEG)
 - Kostenverteilung (§ 16 WEG)
 - Entziehung von Wohnungseigentum (§§ 18, 19 WEG)
 - Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§§ 20 ff. WEG)
 - bauliche Veränderungen (§ 22 WEG)
 - Eigentümerversammlung

Regelungsinstrumente

- **Vertrag**
 - Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer
 - Wirkung gegen Rechtsnachfolger nur bei Eintragung (§ 10 III WEG)
 - an jedem Ort schließbar
- **Beschluss**
 - regelmäßig »Mehrheitsbeschluss« ausreichend (§ 25 WEG)
 - ➔ : das ist eine »Ja-Stimme« mehr als »Nein-Stimmen«
 - Wirkung gegenüber Rechtsnachfolger auch ohne Eintragung (§ 10 IV 1 WEG)
 - im Prinzip nur in Eigentümerversammlung

LG Karlsruhe, Beschluss vom 26. 3. 2010 – 11 S 140/09

- Stimmen bei einer Beschlussfassung sämtliche Wohnungseigentümer einem Beschlussantrag zu, kann eine Vereinbarung zustande kommen (hier: eine Vereinbarung, die ein abweichendes Wirtschaftsjahr für zwei Abrechnungsperioden beinhaltet).

Unterscheidung

Handbuch Teil 5 Rdnr. 20 ff.

- Nach – zweifelhafter? – h.M. ist die Abgrenzung zwischen Vereinbarung und (allstimmigem) Beschluss nach dem Gegenstand vorzunehmen:
 - Eine Regelung ist danach als Beschluss zu qualifizieren, wenn ihr Gegenstand einem solchen zugänglich ist.
 - Demgegenüber ist eine Vereinbarung als gewollt anzusehen, wenn ihr Gegenstand eine solche erfordert, also für eine Regelung durch Beschluss keine Kompetenz besteht.

II.

Vereinbarungen

Entstehung einer Vereinbarung

Handbuch Teil 5 Rdnr. 9 ff.; Rdnr. 35 ff.

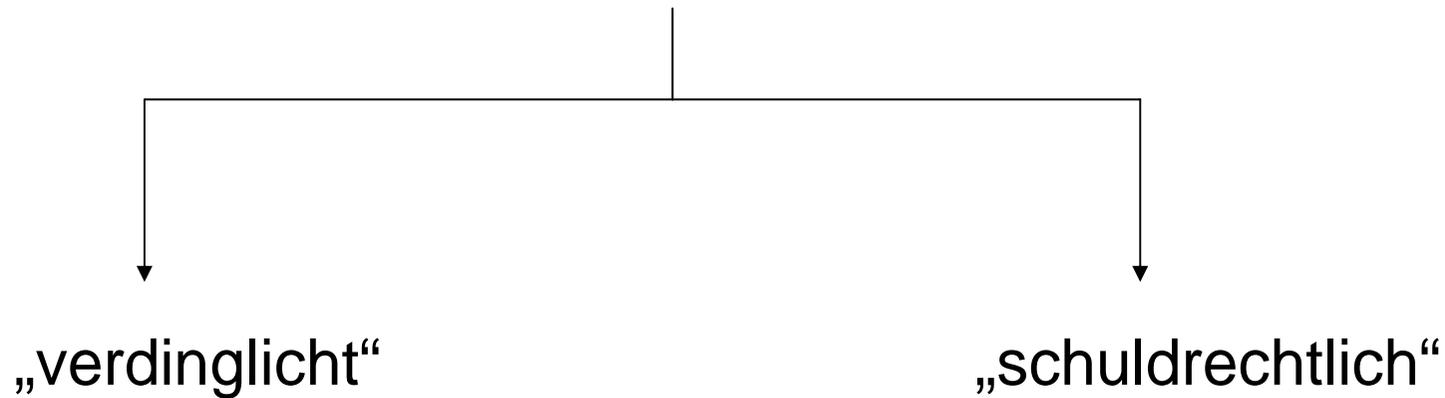
- Vereinbarungen werden von sämtlichen Wohnungseigentümer geschlossen, sofern sie nicht nach §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG entstehen.
- Vereinbarungen können jederzeit und an jedem Ort geschlossen werden und unterliegen keinen Formvorschriften.
- Vereinbarungen können auch konkludent geschlossen werden.
- I.d.R. sind Vereinbarungen als »Gemeinschaftsordnung« Inhalt des Sondereigentums nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG.
- Fehlt es hieran, geht eine Vereinbarung mit einer Sondernachfolge grundsätzlich unter. Wenn eine Vereinbarung ins Grundbuch einzutragen ist, muss ggf. ein Dritter zustimmen.

Bindung

Handbuch Teil 5 Rdnr. 14 ff.

- Verdinglichte Vereinbarungen gelten gem § 10 Abs. 3 WEG ggü. einem Sondernachfolger. Ohne § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG gibt es von Gesetzes wegen keine Bindung.
- Ein Sondernachfolger kann sich einer nicht verdinglichten Vereinbarung durch Willenserklärung – ausdrücklich oder konkludent – »unterwerfen« und so zur Vertragspartei werden. Ob Unterwerfungsklauseln in einem Erwerbsvertrag eine Bindung herstellen können, ist zweifelhaft.
- Kommt es zu keiner Unterwerfung, geht eine schuldrechtliche Vereinbarung bei einer Sondernachfolge i.d.R. unter und wird hinfällig; etwas anderes gilt, wenn die Vereinbarung auch unter den Verbliebenen trägt.

Vereinbarungen



Inhalt des Sondereigentums

Gebunden sind nur Vertragsparteien; Dritter kann sich „unterwerfen“ oder in den Vertrag eintreten

Änderung einer Vereinbarung

Handbuch Teil 5 Rdnr. 38 ff.

- eine Vereinbarung (ein Vertrag) kann geändert werden
 - durch Vertrag (contrarius actus)
 - durch Beschluss, wenn
 - »Öffnungsklausel«
 - gesetzliche Ermächtigung (§§ 12, 16 Abs. 3 und Abs. 4, 22 WEG)
 - durch Gericht, § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG
 - schwerwiegende Gründe; unbillig

Erzwingung einer Vereinbarung

Handbuch Teil 5 Rdnr. 38 ff.

- Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung sowie einen Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung der Abänderung im Grundbuch verlangen. Schwerwiegende Gründe liegen eher vor als außergewöhnliche Umstände.
- Lässt sich kein Einvernehmen erzielen, muss nach § 43 Nr. 1 WEG im Wege einer Leistungsklage auf Zustimmung zu der konkret zu benennenden Vereinbarung geklagt werden; § 21 Abs. 8 WEG ist nicht anwendbar. Die Klage kann sich nicht unmittelbar auf Feststellung der neuen oder geänderten Vereinbarung richten (str). Voraussetzung für ein Rechtsschutzbedürfnis ist, dass der Kläger zuvor an die anderen Wohnungseigentümer erfolglos herangetreten ist.

BGH, Urteil vom 17. 12. 2010 – V ZR 131/10

[11] 2. Allerdings hat das Berufungsgericht übersehen, dass eine abändernde Vereinbarung nur insoweit erforderlich ist, als es um Kosten geht, für deren geänderte Umlage der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt (Instandhaltungskosten). Soweit die erstrebte Änderung des Verteilungsschlüssels die Betriebskosten betrifft, ist - wie augenscheinlich gewollt - der ablehnende Beschluss anzufechten und eine Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG zu beantragen. Auch insoweit kann eine Änderung des Verteilungsschlüssels aber ebenfalls nur unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangt werden (siehe zu alledem Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88).

BGH, Urteil vom 17. 12. 2010 – V ZR 131/10

[17] Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht trotz der Mehrbelastung der Kläger durch die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen einen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach Nutzflächen wegen der nach der Teilungsvereinbarung verschiedenartigen Nutzung der Sondereigentumseinheiten verneint hat.

...

[19] Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig ist, sind nämlich neben dem Verhältnis von Kostenbelastung und -verursachung auch die Gesichtspunkte der Praktikabilität und der Verlässlichkeit der Verteilung und der daraus folgenden Vorhersehbarkeit der Belastungen für die Eigentümer zu berücksichtigen (vgl. Klein in Bärman, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 155).

BGH, Urteil vom 11. 6. 2010 – V ZR 174/09

- Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ist die Kostenmehrbelastung des Wohnungseigentümers maßgebend, der eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt.

Wirkungen erzwungener Vereinbarungen

- Wirkung von nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG erzwungenen Vereinbarungen?
 - § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG?
 - können/müssen diese eingetragen werden?
 - was gilt für Beschlüsse nach § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG?

III.

Öffnungsklauseln

Öffnungsklauseln

Handbuch Teil 5 Rdnr. 77 ff.

- Die Wohnungseigentümer können über einen Gegenstand durch Beschluss entscheiden, wenn ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung nach § 23 Abs. 1 WEG (Öffnungsklausel) eine Beschluss-Kompetenz einräumen.
- Öffnungsklauseln können ausdrücklich vereinbart werden und können bereits Teil der gemeinsam mit Teilungsvertrag/Teilungserklärung der nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG verdinglichten Vereinbarungen sein. Bei hinreichender Bestimmtheit soll sich eine Öffnungsklausel aber auch im Wege der Auslegung ergeben können.
- Eine Öffnungsklausel muss keine Fallgruppen nennen, der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz ist grundsätzlich nicht zu beachten. § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG geht davon aus, dass eine auf einer Öffnungsklausel beruhende Entscheidung ein Beschluss ist.

Rechtmäßigkeit

- Die Rechtmäßigkeit eines auf einer Öffnungsklausel beruhenden Beschlusses beurteilt sich nach **allgemeinen Grundsätzen**.
- Außerdem darf nach h.M. von einer Öffnungsklausel nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn:
 - ein **sachlicher Grund** zur Änderung oder Ergänzung des Gesetzes oder einer Vereinbarung vorliegt
 - und einzelne Wohnungseigentümer ggü. dem früheren Rechtszustand **nicht unbillig benachteiligt** werden. Ob Dritte der Eintragung oder wenigstens dem auf der Klausel beruhenden Beschluss zustimmen müssen, ist str.

OLG München, Beschluss vom 13. 11. 2009 – 34 Wx 100/09

- Beschlüsse, die aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer abändern, sind im Grundbuch weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig.

Negativvermerk?

dazu Müller, ZMR 2011, 103 ff.

- Streitig ist, ob beantragt werden kann, die Änderung einer verdinglichten Vereinbarung im Grundbuch zu vermerken.

Muster allgemeine Klausel

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grds. eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer ggü. dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insb. bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge ggü. Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt ggü. dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft evtl. erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

LG München I, Beschluss vom 20. 9. 2010 – 36 S 12740/10 WEG

Wird ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst, ist der betroffene Beschluss nur anfechtbar.

Folgerung: Die Öffnungsklausel sollte ausdrücklich klarstellen, ob die Kompetenz erlischt, wenn das Quorum verpasst ist!

Vorschlag

Erreicht ein Beschluss nicht das vereinbarte Quorum, ist er nicht entstanden. Diese gilt auch, wenn er verkündet wird.

Muster allgemeine Klausel

Elzer/Fritsch/Meyer Teil 1 Rdnr. 225

- (1) Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind befugt, das nicht zwingende Gesetz sowie sämtliche Vereinbarungen im Wege des Beschlusses aufzuheben oder zu ändern, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.
- (2) Ein Beschluss nach Absatz 1 bedarf der Mehrheit der in einer Versammlung erschienenen oder vertretenen Stimmen, soweit das Gesetz keine höheren Anforderungen stellt.
- (3) Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind nicht befugt, aufgrund von Absatz 1 ein Sondernutzungsrecht zu begründen, es aufzuheben oder inhaltlich zu verändern.
- (4) Ist aufgrund eines Beschlusses nach Absatz 1 eine Eintragung im Grundbuch iSv § 5 Abs. 4 S. 1 WEG zu ändern oder soll erstmalig eine Vereinbarung zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden, ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, die entsprechende Eintragung zu bewilligen. Die Wohnungs- und Teileigentümer ermächtigen den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie gegenüber einem Notar und/oder dem Grundbuchamt bei der Abgabe der für eine Eintragung nach Satz 1 zweckdienlichen und notwendigen Erklärungen zu vertreten. Gegenüber dem Grundbuchamt gilt die Vollmacht unbeschränkt. Soweit im Zusammenhang mit einer Eintragung gemäß Satz 1 gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern Erklärungen Dritter abzugeben sind, wird der Verwalter bevollmächtigt, diese mit Wirkung gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern anzunehmen.

Muster punktuelle Klausel

Elzer/Fritsch/Meyer Teil 1 Rdnr. 220

- (1) Die Wohnungs- und Teileigentümer sind befugt, mit einfacher Mehrheit der in einer Versammlung vertretenen Stimmen für die Kosten einer Instandsetzung oder Instandhaltung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fenster eine vom geltenden Kostenverteilungsschlüssel abweichende Kostenbestimmung im Wege des Beschlusses zu treffen. Der Beschluss nach Satz 1 bedarf eines sachlichen Grundes und darf einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligen.
- (2) Ist aufgrund eines Beschlusses nach Absatz 1 Satz 1 eine Eintragung im Grundbuch iSv § 5 Abs. 4 S. 1 WEG zu ändern oder soll erstmalig eine Vereinbarung zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden, ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, die entsprechende Eintragung zu bewilligen. Die Wohnungs- und Teileigentümer ermächtigen den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie gegenüber einem Notar und/oder dem Grundbuchamt bei der Abgabe der für eine Eintragung nach Satz 1 zweckdienlichen und notwendigen Erklärungen zu vertreten. Gegenüber dem Grundbuchamt gilt die Vollmacht unbeschränkt. Soweit im Zusammenhang mit einer Eintragung gemäß Satz 1 gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern Erklärungen Dritter abzugeben sind, wird der Verwalter bevollmächtigt, diese mit Wirkung gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern anzunehmen.

IV.

Sondernutzungsrechte
Handbuch Teil 6 Rdnr. 39 ff.

Problemüberblick zu Sondernutzungsrechten

- Öffnungsklauseln und Sondernutzungsrechte
- Zuweisungsrechte
- Verkehrspflichten
- Kosten für Erhaltung
- Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums
- Anwendbarkeit von § 5 Abs. 4 WEG?
- Übertragung

Zuweisungsrechte?



Muster

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

- An den aus den Plänen ersichtlichen und mit ST 1 bis ST bezeichneten oberirdischen Pkw-Stellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Flächen sind somit der Nutzung durch die Wohnungseigentümer entzogen.
- Die teilende Eigentümerin hat das Recht, diese Sondernutzungsrechte ohne Zustimmung anderer Miteigentümer einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen. Dieses Recht endet, sobald sie durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Das Nutzungsrecht an den Flächen, hinsichtlich derer die teilende Eigentümerin von ihrem Übertragungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf die Wohnungseigentümer über. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen der teilenden Eigentümerin zu.
- Die teilende Eigentümerin ist verpflichtet, bei Übertragung eines Sondernutzungsrechts die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken.

Verkehrspflichten

- Bei Begründung eines Sondernutzungsrechtes sollte darauf geachtet werden, klarzustellen, wer die Verkehrspflichten zu tragen hat.

Kosten für die Erhaltung

- Bei Begründung eines Sondernutzungsrechtes sollte darauf geachtet werden, klarzustellen, wer die Erhaltungskosten zu tragen hat und ob die Instandsetzung- und/oder die Instandhaltungskosten gemeint sind.

Instandhaltung fehlt

BGH, Urteil vom 25. 9. 2009 – V ZR 33/09

Gemeinschaftsordnung § 7. (3) Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage sind auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. *Schäden an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnung sind jedoch von den Wohnungseigentümern auf ihre Kosten zu beseitigen.*

Für eine Beschlussfassung, dass den einzelnen Wohnungseigentümern Instandhaltungskosten überbürdet werden, ... fehlt es den Wohnungseigentümern an der Beschlusskompetenz.

Instandsetzung fehlt

KG, Beschluss vom 25. 2. 2009 – 24 W 362/08

§ 5 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung erlegt es dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auf, „*die Terrassenflächen bestimmungsgemäß zu verwenden und voll zu unterhalten und zu pflegen, und zwar auf eigene Kosten*“.

Die Bestimmung ... umfasst es als nächstliegende Bedeutung für einen unbefangenen Betrachter nicht, dass über die Instandhaltung und deren Kosten hinaus weitergehend auch die Instandsetzung und die dadurch entstehenden Kosten auf den Sondernutzungsberechtigten allein abgewälzt werden sollen.

Muster

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

- Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Klauselvorschlag

Die Wohnungseigentümer haben die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung und die Verkehrspflichten zu tragen für Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums, die ihrem alleinigen Gebrauchsrecht unterliegen, sämtliche Fenster und Fensterteile sowie Türen und Türteile im Bereich ihres Sondereigentums, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen und sämtliche Stränge, Leitungen und Heizungsteile im Bereich ihres Sondereigentums, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Die Verwaltungsbefugnis ruht weiter auf sämtlichen Wohnungseigentümern. Diese können insbesondere entscheiden, wann, auf welche Art und Weise und durch wen die Maßnahmen zu unternehmen sind.

Nutzungen?

- Bei Begründung eines Sondernutzungsrechtes sollte darauf geachtet werden, klarzustellen, wer die Nutzungen ziehen darf.

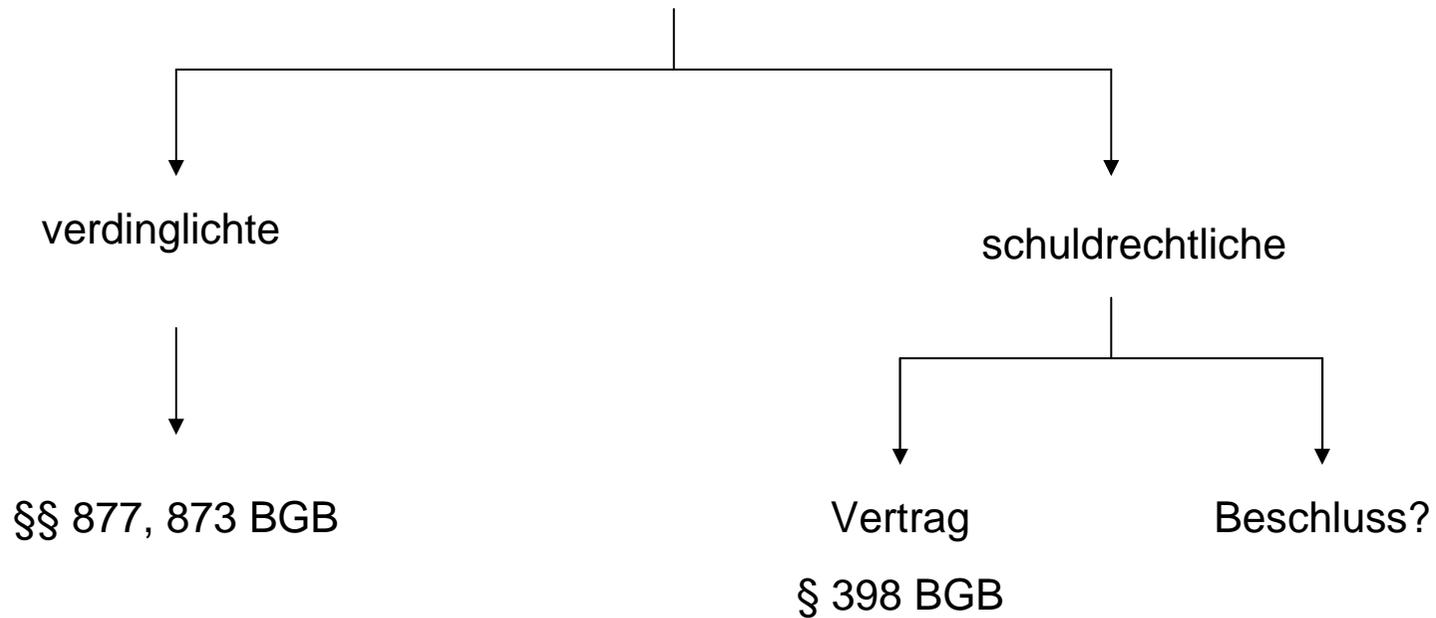
OLG München, Beschluss vom 19. 5. 2009 – 34 Wx 036/09

- Werden die mit jedem, durch Grundpfandrechte belasteten Wohnungseigentum einer Wohnanlage verbundenen Sondernutzungsrechte aufgehoben, ist die Zustimmung von Grundpfandgläubigern nicht deshalb nach § 5 Abs. 4 S. 3 WEG entbehrlich, weil durch die Vereinbarung gleichzeitig Sondernutzungsrechte neu begründet und mit jedem Wohnungseigentum verbunden werden.

Eintragung eines Sondernutzungsrechts?

- Für die Eintragung eines Sondernutzungsrechts genügt die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (OLG Zweibrücken ZMR 2007, 490; OLG München DNotZ 2007, 47).
- Praktische Gründe sprechen dafür, sie durch einen aussagekräftigen Eintragungsvermerk im Bestandsverzeichnis anzudeuten.
- Ein Anspruch der im Grundbuch eingetragenen oder einzutragenden Berechtigten auf einen solchen Eintrag gibt es jedoch nicht (LG Hamburg WE 2010, 250; so auch OLG München DNotZ 2007, 47).

Übertragung eines Sondernutzungsrechts



V.

Beschlüsse

Handbuch Teil 5 Rdnr. 46 ff.

Begriff

Handbuch Teil 5 Rdnr. 46 ff.

- Ein Beschluss ist die rechtsverbindliche Form einer regelmäßig bloß **mehrheitlichen Willensbildung** mehrerer und damit die rechtliche Fassung eines einheitlichen Willens aus den Einzelwillen der Abstimmenden.
- Diese Möglichkeit, eine rechtliche Angelegenheit nicht nur vertraglich zu regeln, sondern durch einen Beschluss zu bestimmen, ist keine Besonderheit des Wohnungseigentumsgesetzes.
- Die Möglichkeit einer jedenfalls inneren Willensbildung durch Beschluss ist im deutschen Recht weit verbreitet

Möglichkeit eines Beschlusses

- Die Wohnungseigentümer dürfen durch Beschluss handeln, wenn
 - ihnen das Gesetz oder
 - eine Vereinbarung (Öffnungsklausel) eine Kompetenz geben, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln.
- Ohne Ermächtigung ist ein Beschluss
 - anfechtbar, wenn er nur gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstößt,
 - anfechtbar, wenn er nicht ordnungsmäßig ist (§§ 15 II , 21 III, 22 I WEG) und
 - nichtig, wenn er das Gesetz oder eine Vereinbarung ändern will.

Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 IV S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 II	Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums
§ 16 III	Kostenverteilungsschlüssel
§ 16 IV S. 1	Kosten
§ 18 III S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 III	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 III bis V WEG
§ 21 VII	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 I S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 II S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 V	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 VIII S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 I S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 II Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 III S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 III S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 IV	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 V	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 I S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 III S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsverreters

Versammlungsbeschluss

- Eigentümerversammlung
 - einberufen von einer potenziell berechtigten Person
- Beschlussantrag
 - formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll
- Abstimmung der Stimmberechtigten, meist der Wohnungseigentümer
- Mehrheit für Beschlussantrag
 - positive Mehrheit für Beschluss oder negative Mehrheit für Ablehnung
- Tätigkeit des Versammlungsleiters
 - Feststellung des Abstimmungsergebnisses
 - Verkündung des Beschlusses

schriftlicher Beschluss

- Beschlussantrag (formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll)
- Abstimmung
 - ein »Papier« im Umlauf
 - schriftliche Stimmabgaben ggü. Initiator
- Mehrheit für Beschlussantrag = stets sämtliche Wohnungseigentümer!
- Feststellung des Abstimmungsergebnisses durch Initiator
- Verkündung des Beschlusses durch Initiator

Allgemeine Wirksamkeitsvoraussetzungen

- Kompetenz zur Beschlussfassung
 - keine formellen Fehler (z.B. Ausschluss eines Wohnungseigentümers von Abstimmung)
-
- Einberufender (str.)
 - Bezeichnung des Gegenstandes bei Einberufung
 - Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
 - Bestimmtheit des Beschlussantrages (str.)
 - Mehrheit der abgegebenen Ja-Stimmen

Besondere Wirksamkeitsvoraussetzungen

- ein Gesetz oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer können an einen Beschluss **besondere Qualifizierungen** richten
- gesetzliche Qualifizierungen
 - § 16 IV 2 WEG
 - § 18 III 2 WEG
 - § 22 I 1 WEG
 - § 22 II 1 WEG
- gewillkürte Qualifizierungen
 - in Betracht kommt jede Qualifizierung

Änderung eines Beschlusses

- durch eine Vereinbarung
- durch Zweitbeschluss
- durch Gericht

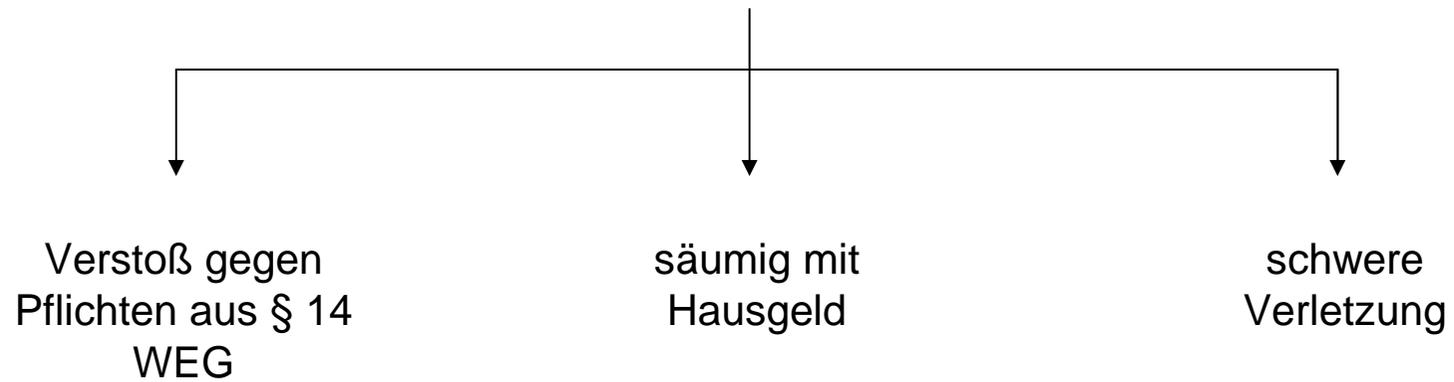
Beschlussmängel lehre

- formelle Beschlussmängel, z.B. Ladungsmängel
- materielle Beschlussmängel
 - Ermessensfehler, z.B. keine Einholung von Angeboten
 - inhaltliche Fehler, z.B. unzutreffende Ansätze beim Wirtschaftsplan
 - Ordnungsmäßigkeit im Übrigen, z.B. unzulässige Gebrauchsbeschränkung
- Zustimmung des in seinen Rechten betroffenen Wohnungseigentümers?

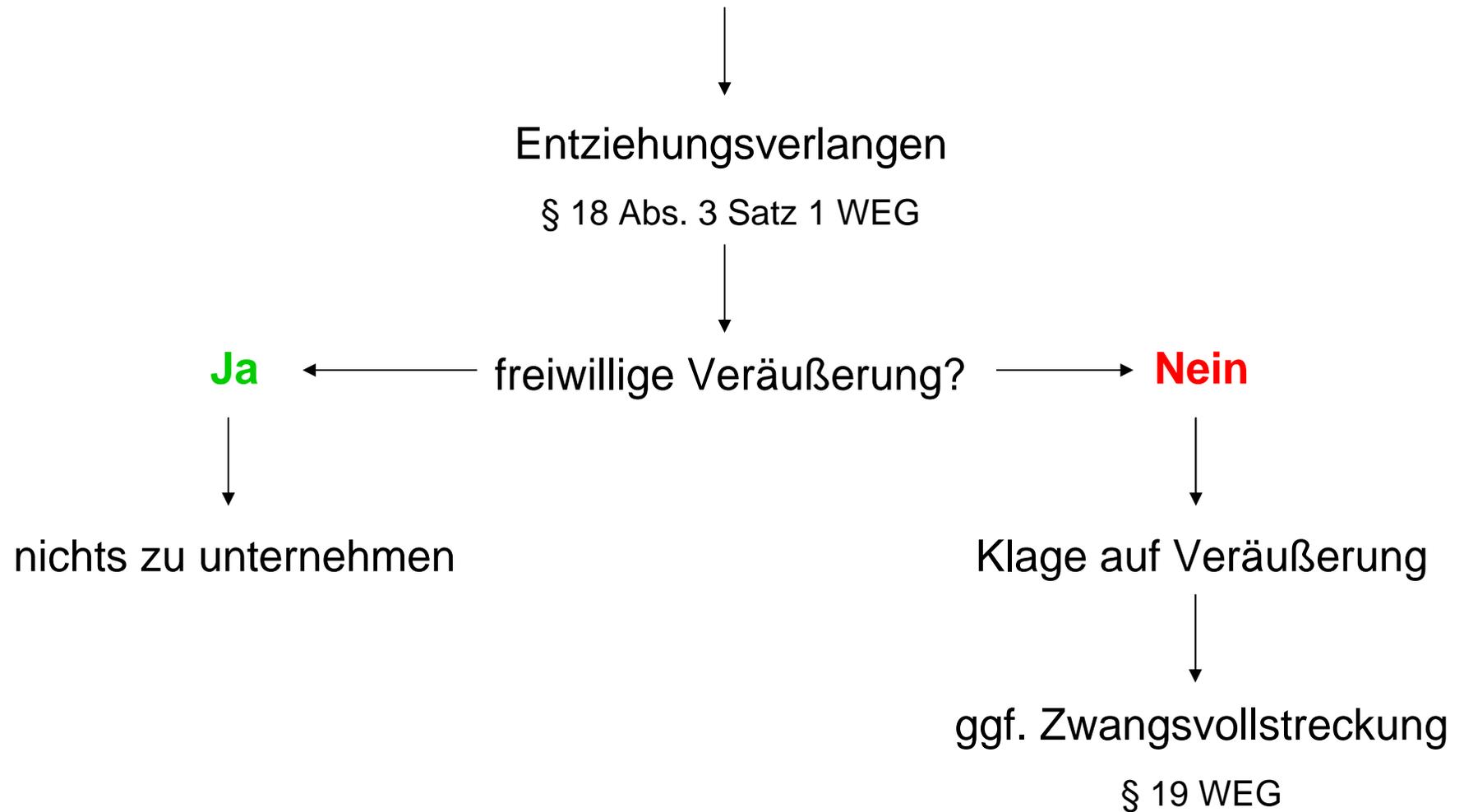
V.

Einziehung

Entziehungsgründe



Entziehungsverfahren



Teil D

Mehrhausanlagen
Handbuch Teil 6 Rdnr. 72

Veränderungsbereiche

- Präambel
- Bestimmungen zur Eigentümerversammlung,
- Bestimmungen zu den Kosten
- Bestimmungen zum Gebrauch

Präambel Mehrhausanlage

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 407

(1) Die Wohnungseigentumsanlage [...] besteht aus drei Baukörpern: dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 1 bis 10), dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 11 bis 18) und dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 19 bis 25).

(2) Die Wohnungs- und Teileigentümer sind sich darüber einig, die Häuser soweit wie möglich wirtschaftlich und rechtlich getrennt und unabhängig voneinander und selbstständig zu behandeln. Die Wohnungseigentümer sollen so weit wie möglich so gestellt werden, als ob sie Alleineigentümer einer real vermessenen Grundstücksfläche wären.

(3) Im Zweifel sind die in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen so auszulegen, dass sie dem in Absatz 2 bestimmten Willen entsprechen und das Ziel der Eigenständigkeit und Trennung der Häuser durchsetzen.

Beschränktes Stimmrecht

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 413

- (1) Betrifft eine geplante Maßnahme nur den Gebrauch, die Nutzung, die Verwaltung, die Instandhaltung oder Instandsetzung, Maßnahmen nach § 22 Abs. 2 WEG oder bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG eines Mehrhauses oder die Kosten für einen dieser Gegenstände, sind nur die Wohnungs- und Teileigentümer stimmberechtigt, die Einheiten in diesem Haus halten. Etwas anderes gilt, soweit sich die Beschlüsse auf die Gesamtanlage auswirken können.
- (2) Die Stimmberechtigten sind nur berechtigt, die Kosten für die in Absatz 1 Satz 1 genannten Maßnahmen unter sich zu verteilen. Das nach §§ 22 Abs. 2, 16 Abs. 4 WEG zu berechnende Quorum richtet sich an den Stimmberechtigten aus. Verträge für solche Maßnahmen sind vom Verband Wohnungseigentümergeinschaft zu schließen.
- (3) Der Verwalter darf eine Entscheidung der Stimmberechtigten erst dann iSv § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG durchführen, wenn sichergestellt ist, dass die dafür benötigten Mittel von den Stimmberechtigten aufgebracht und auf ein Verbandskonto eingezahlt worden sind.
- (4) Die anderen Wohnungs- und Teileigentümer erteilen ihre Zustimmung zu von den Sondernutzungsberechtigten beschlossenen baulichen Veränderungen am Mehrhaus. Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage darf durch eine bauliche Veränderung nicht ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer beeinträchtigt werden. Etwas anderes gilt für Maßnahmen nach § 22 Abs. 2 WEG.

Teilversammlung

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 417

(1) Die gemeinsamen Sondernutzungsberechtigten eines Mehrhauses können auf Antrag eines Viertels von ihnen eine Versammlung der Sondernutzungsberechtigten zu den Gegenständen abhalten, für die die Sondernutzungsberechtigten allein stimmberechtigt sind (Teilversammlung). Die Teilversammlung ist vom Verwalter mit vierwöchiger Frist einzuberufen. Einzuladen sind nur die stimmberechtigten Wohnungs- und Teileigentümer; die anderen Wohnungs- und Teileigentümer besitzen ein Teilnahmerecht. Das Stimmrecht in der Teilversammlung richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Die Teilversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmberechtigten erschienen sind.

(2) Ist eine Versammlung nicht iSv Absatz 1 beschlussfähig, ist eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der Wohnungs- und Teileigentümer beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. § 25 Abs. 5 WEG gilt entsprechend.

Mehrere Bauabschnitte

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 425

Die Wohnungseigentumsanlage [...] wird nach den Planungen in mehreren Bauabschnitten errichtet. Die Wohnungs- und Teileigentümer eines Bauabschnitts müssen sich an den Kosten und Lasten iSd § 16 Abs. 2 WEG beteiligen, wenn ihre Einheiten im Wesentlichen hergestellt sind. Eine Herstellung ist dann anzunehmen, wenn sich die ausstehenden Arbeiten auf den Bereich der typischen Sonderwünsche beziehen.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 432

Der Verwalter hat bei Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung neben einer Gesamtdarstellung die einzelnen Häuser nach Kosten, Lasten und Einnahmen getrennt darzustellen.

Gruppensondernutzungsrecht

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 439

(1) Den Wohnungs- und Teileigentümern der Häuser [...], [...] und [...] stehen der Gebrauch und die Nutzung ihres Gebäudes als Sondernutzungsrecht in Bruchteilsgemeinschaft unter Ausschluss der Nutzung der Wohnungs- und Teileigentümer der anderen Häuser zu. Dem Sondernutzungsrecht unterliegt das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen Hauses.

(2) Die anderen Wohnungs- und Teileigentümer sind berechtigt, das dem Sondernutzungsrecht unterliegende Gemeinschaftseigentum zu gebrauchen, wie es ein Mieter darf.

(3) Den Sondernutzungsberechtigten obliegt neben dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft für den von ihrem Sondernutzungsrecht umfassten Bereich die Verkehrspflicht. Die Sondernutzungsberechtigten stellen die anderen Wohnungseigentümer von eventuellen Ansprüchen Dritter aus der Verletzung von Verkehrspflichten im Innenverhältnis frei.

Gruppensondernutzungsrecht, Kosten

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 442

Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind als Gesamtschuldner verpflichtet, die dem Sondernutzungsrecht unterworfenen Räume, Teile, Anlagen und Bestandteile instand zu halten und instand zu setzen.

Beschluss-Sammlung

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 451

Der Verwalter hat die Beschlüsse der Bewohner des Mehrhauses [...], sofern diese nicht in die von ihm nach § 24 Abs. 8 S. 1 WEG aufzunehmende Sammlung aufzunehmen sind, mit Angabe von Ort und Datum in eine von ihm zu führende Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie § 24 Abs. 7 und Abs. 8 WEG gelten entsprechend.

Wiederaufbau

aus Elzer/Fritsch/Meyer, Formulare WEG, Teil 1 Rdnr. 456

(1) Wird ein Mehrhaus ganz oder teilweise zerstört, so sind nur die Wohnungs- und Teileigentümer der zerstörten Einheit untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind nur die Wohnungs- und Teileigentümer des Mehrhauses verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

(2) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, scheiden die Wohnungs- und Teileigentümer der zerstörten Einheit aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus. § 17 WEG ist entsprechend anzuwenden. Die Miteigentumsanteile der Wohnungs- und Teileigentümer der zerstörten Einheit werden auf die verbleibenden Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile verteilt.

Teil E

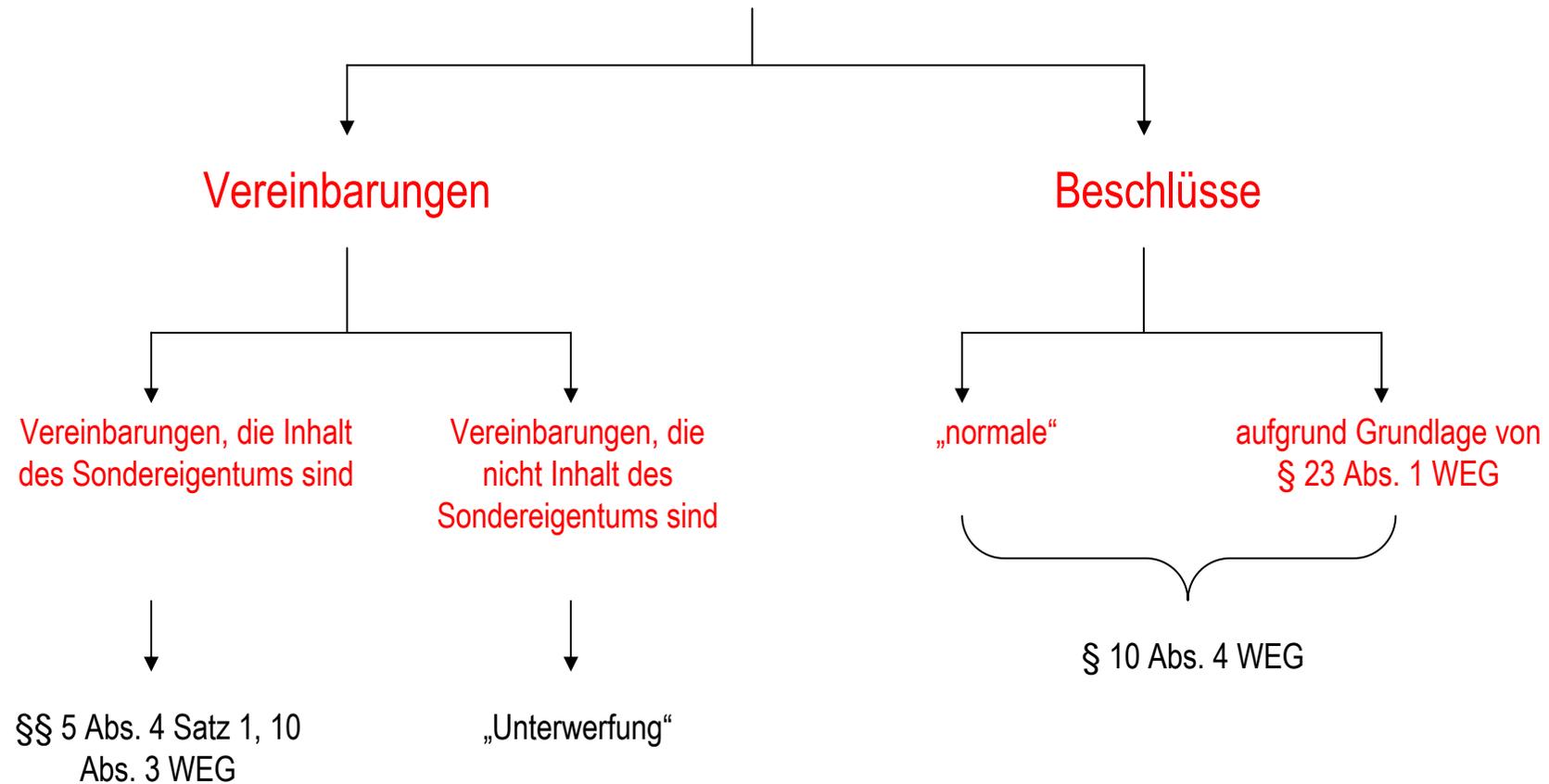
Die Veräußerung von Wohnungseigentum

Handbuch Teil 3 Rdnr. 90 ff.

I.
„Eintritt“ in die
Eigentümergeinschaft/Bindung an
bereits vorhandene Regelungen

Handbuch Teil 3 Rdnr. 93

Eintritt in bestehende Regelungen



Muster Handbuch Teil 3 Rdnr. 95

Der Käufer erkennt die der Wohnanlage zugrunde liegende Gemeinschaftsordnung an und übernimmt die sich hieraus für ihn sowie sein Sondereigentum ergebenden – auch nur schuldrechtlich wirkenden – Verpflichtungen und Beschränkungen. Er tritt mit allen Rechten und Pflichten anstelle des Verkäufers in die Wohnungseigentümergeinschaft ein. Hierzu erklärt der Erwerber, dass er sich durch Aushändigung der aktuellen Gemeinschaftsordnung sowie Einsicht in die Versammlungsniederschriften über den Inhalt der bestehenden Vereinbarungen und der gefassten Beschlüsse informieren konnte. Der Veräußerer versichert, dass ihm anderweitige Regelungen der Eigentümergeinschaft nicht bekannt sind.

Muster Handbuch Teil 3 Rdnr. 119

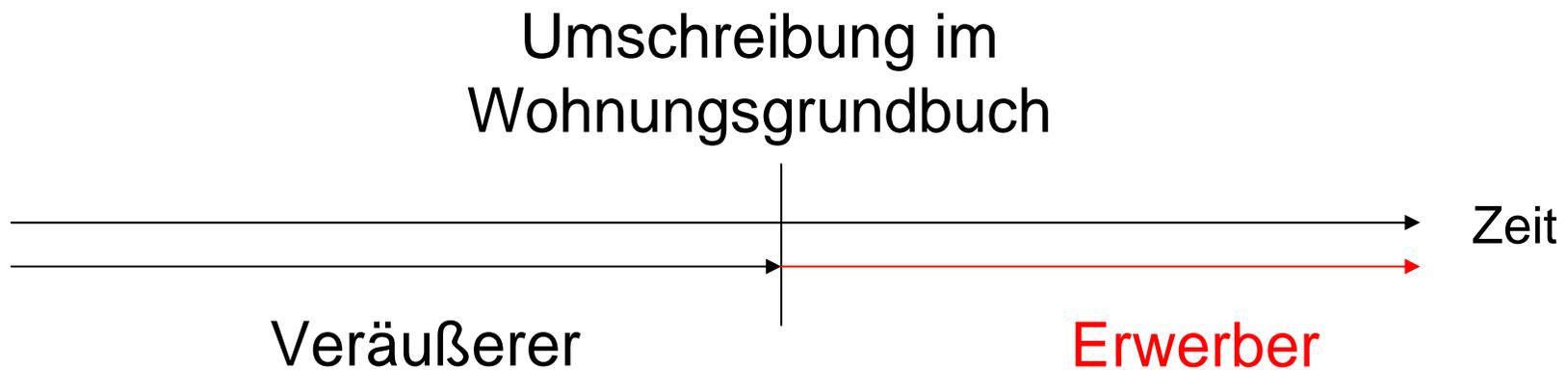
Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass alle im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen sowie alle gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung auch für ihn verbindlich werden, unabhängig davon, ob ihm deren Inhalt bekannt sind. Er hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er durch Einsicht in das Beschlussbuch der Eigentümergemeinschaft sich über den Inhalt gefasster Beschlüsse informieren kann.

II.

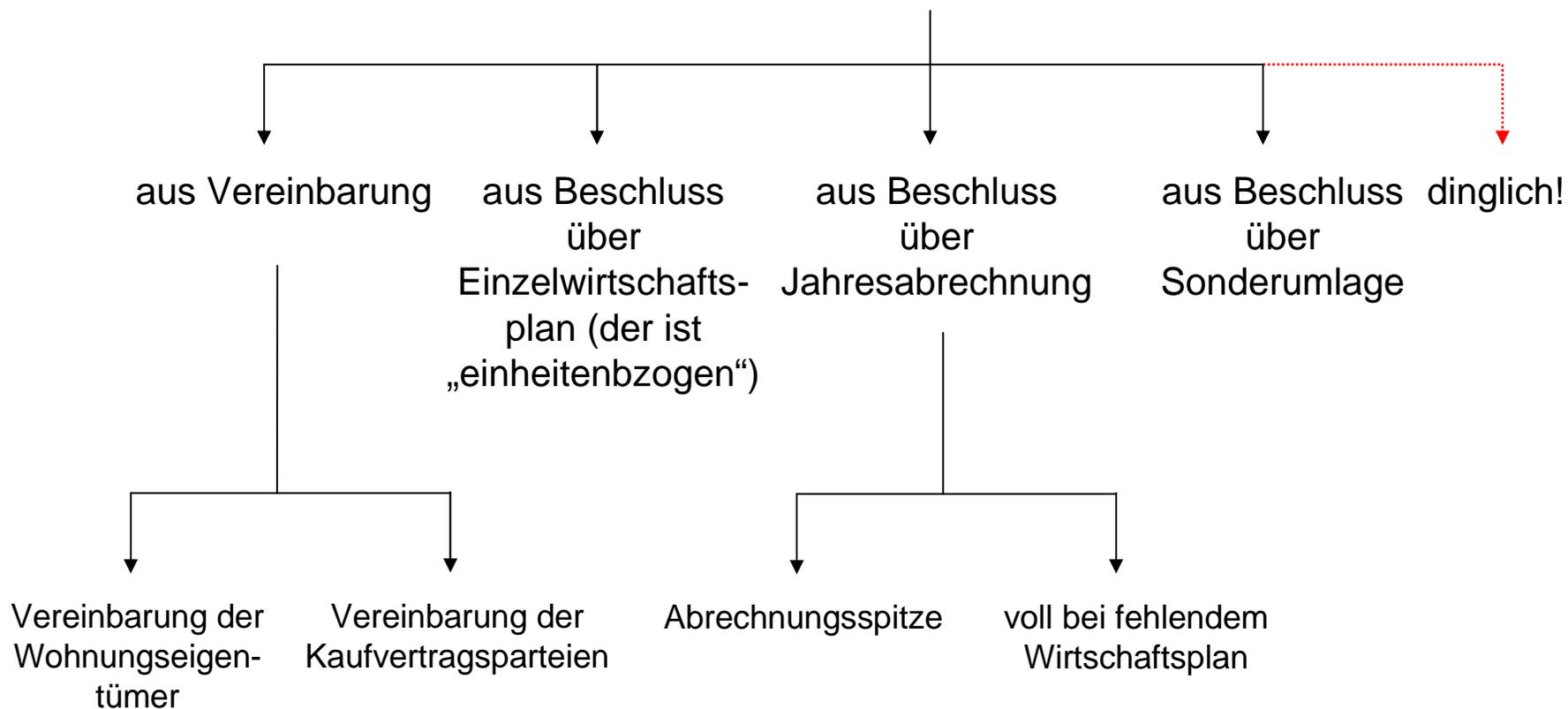
Haftung für Hausgeld

Handbuch Teil 3 Rdnr. 98, Rdnr. 109, Rdnr. 111

Verpflichtung, Hausgeld zu zahlen



Haftung des Sondernachfolgers für Hausgeld



Handbuch Teil 3 Rdnr. 119

Ab Besitzübergang treffen den Käufer im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien alle Rechte und Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Er hat insbesondere ab Besitzübergang alle ab diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen an den Verwalter zu leisten. Die Jahresabrechnung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag der Besitzübergabe auch als Stichtag gilt. Nachzahlungen für die Zeit davor gehen zulasten des Verkäufers, für die Zeit danach zulasten des Käufers, wobei aber Zahlungspflichten, die eindeutig einer Vertragspartei zuzuordnen sind, diese allein treffen. Das Gleiche gilt für Erstattungsbeiträge und Gutschriften. Die sich für das laufende Wirtschaftsjahr ergebenden Beträge sind dabei zeitanteilig zu verteilen, wenn sie nicht eindeutig zugeordnet werden können. Beide Vertragsparteien ermächtigen hiermit den Verwalter, dementsprechend bei ihnen Zahlungen anzufordern und Rückzahlungen an sie zu leisten. Ggf. haben die Beteiligten selbst für den Ausgleich zu sorgen.

Dingliche Haftung des Wohnungseigentums

Handbuch Teil 3 Rdnr. 98

- Titulierte Hausgeldansprüche genießen die gleiche rechtliche Stellung wie Grundsteuern oder die im Grundbuch eingetragenen Rechte. Sie haben einen dinglichen Charakter und ruhen auf dem Wohnungseigentum.
- Ein Neueigentümer muss eine Zwangsversteigerung in sein Eigentum für Forderungen aus der Rangklasse 2 des § 10 ZVG, die **gegen den Voreigentümer** begründet wurden, dulden.

Dingliche Haftung des Wohnungseigentums

u.a. Suilmann NotBZ 2010, 365, 368; Fabis ZfIR 2010, 354, 358

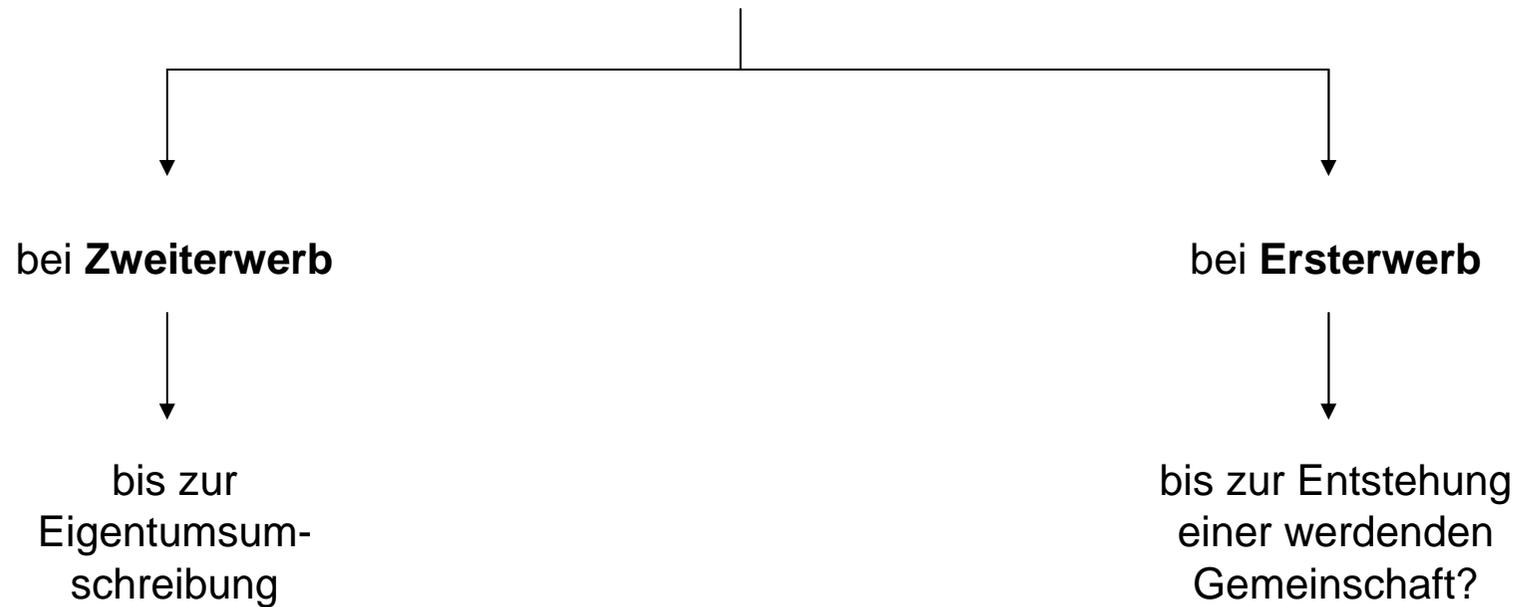
- Der Notar darf sich bei der Beurkundung eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung nicht darauf beschränken, die Kaufpreisfälligkeit allein von der Eintragung der Auflassungsvormerkung abhängig zu machen. Die Gestaltung des Kaufvertrages muss sicherstellen, dass der Erwerber nicht für nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigte Beitragsansprüche in Anspruch genommen werden kann. Vorgeschlagen wird:
 - die Zahlung aller Beitragsforderungen zur Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung zu machen; dies solle durch eine entsprechende Mitteilung des Wohnungseigentumsverwalters nachgewiesen werden;
 - den zur Deckung der bevorrechtigten Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG erforderlichen Betrag zunächst vom Kaufpreis in Abzug zu bringen, für diesen Teil des Kaufpreises ein Notaranderkonto einzurichten und die Auszahlung von der Löschung des Versteigerungsvermerkes und der übrigen nach dem Vertrag zu löschenden Belastungen abhängig zu machen.

Dingliche Haftung des Wohnungseigentums

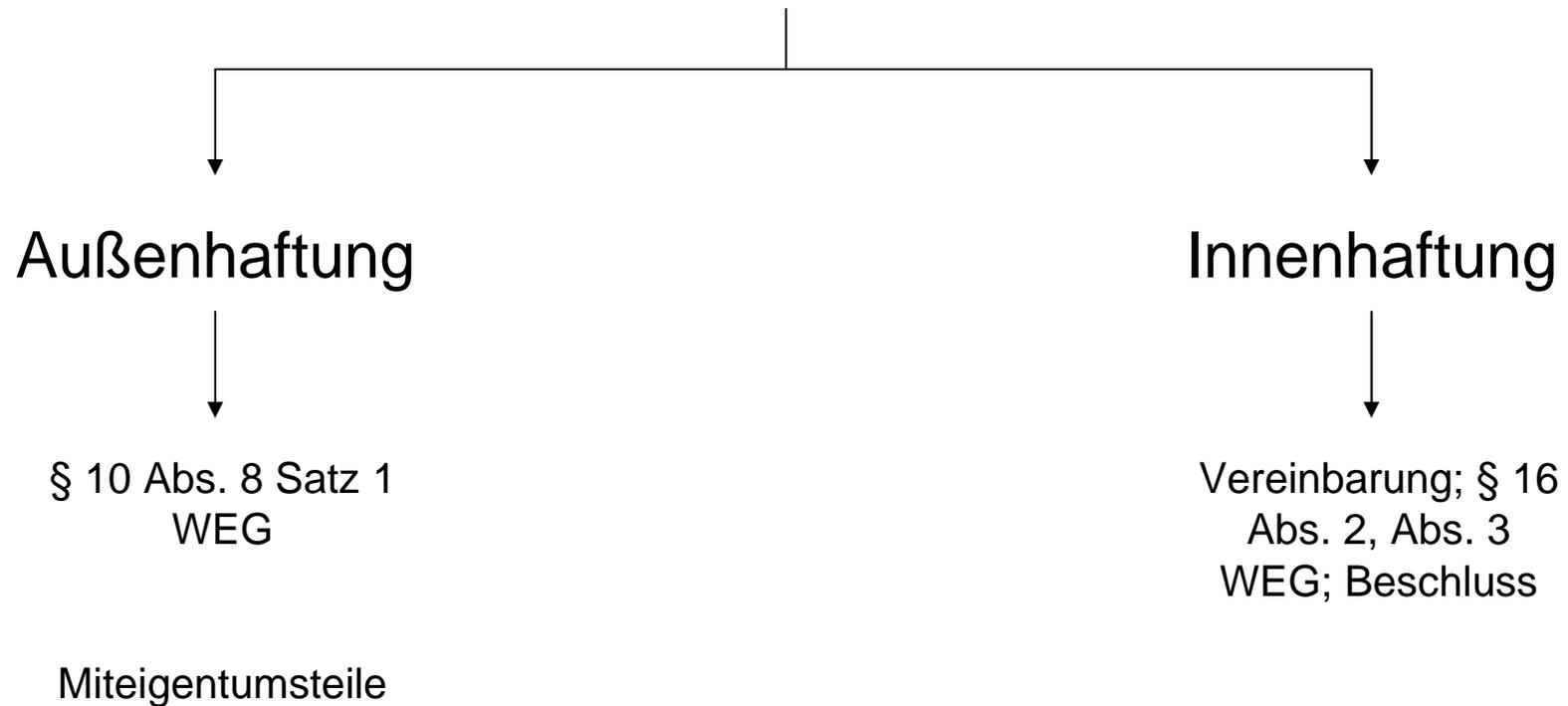
Handbuch Teil 3 Rdnr. 98

- Verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den früheren Hausgeldschuldner über einen Titel, kann sie diesen gegen den Sondernachfolger nach § 727 ZPO umschreiben lassen.
- Verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den früheren Hausgeldschuldner über keinen Titel, bedarf sie gegen den Sondernachfolger eines Titels auf Duldung.

Haftung des Rechtsvorgängers für Hausgeld



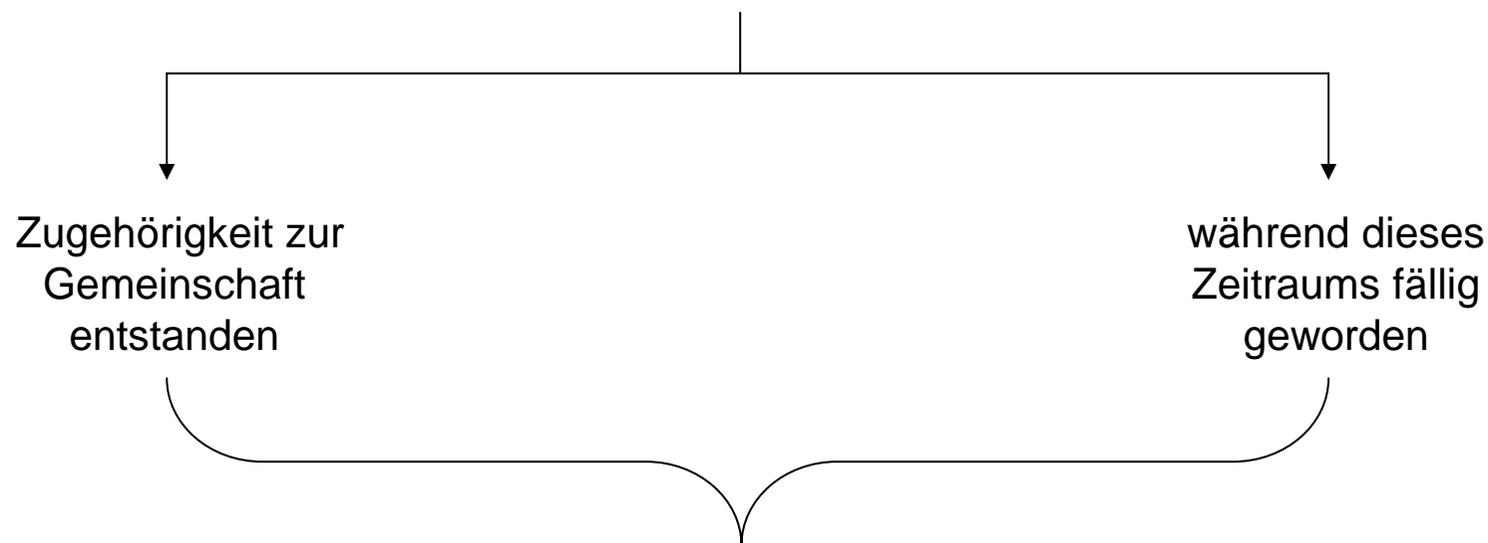
Haftung des Rechtsnachfolgers für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. gegenüber den Wohnungseigentümern



Handbuch Teil 3 Rdnr. 110

Der Notar hat den Erwerber darauf hingewiesen, dass er unabhängig von dem für die Gemeinschaft geltenden Kostentragungsschlüssel Dritten gegenüber für eventuelle Verbindlichkeiten entsprechend seines Miteigentumsanteils haftet.

Außenhaftung für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft



§ 160 HGB (1) 1 Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so haftet er für ihre bis dahin begründeten Verbindlichkeiten, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und daraus Ansprüche gegen ihn in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Art festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird; bei öffentlich-rechtlichen Verbindlichkeiten genügt der Erlass eines Verwaltungsakts.

Fabis, RNotZ 2007, 369, 372

Besitz und Gefahr, Nutzungen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen am Tag der Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass sie im Außenverhältnis für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die vor der Veräußerung des Wohnungseigentums entstanden sind und innerhalb von fünf Jahren nach Veräußerung des Wohnungseigentums fällig werden, gesamtschuldnerisch haften. Sofern der Käufer für solche Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen wird, trägt er die Kosten der Inanspruchnahme im Innenverhältnis nur, wenn und soweit der Verbindlichkeit eine Gegenleistung gegenübersteht, die zum Zeitpunkt des Besitzübergangs im Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft noch vorhanden ist oder die nach Besitzübergang in das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft gelangt.

Handbuch Teil 3 Rdnr. 114

Der Erwerber stellt den Veräußerer von der anteiligen Haftung gegenüber Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft frei, die sich aus der Zugehörigkeit des Veräußerers zur Wohnungseigentümergeinschaft ergeben könnte. Diese Freistellung umfasst insb. ausdrücklich nicht Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Veräußerer aus fälligen Wohngeldzahlungen. Der Notar hat den Veräußerer über die Wirkung einer solchen Freistellungsverpflichtung belehrt. Er hat vor allem darauf hingewiesen, dass der Veräußerer den Gläubigern gegenüber weiterhin haftet und nur Freistellung vom Erwerber verlangen kann.

III.

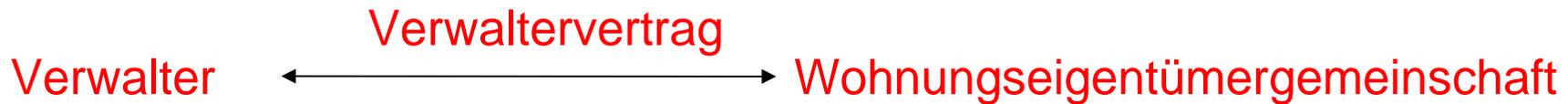
Verwaltervertrag/Verwaltervollmacht

Handbuch Teil 3 Rdnr. 98, Rdnr. 109, Rdnr. 100

Bestellbeschluss



Eintritt in Verwaltervertrag?



Verpflichtung zur Erteilung einer Vollmacht?

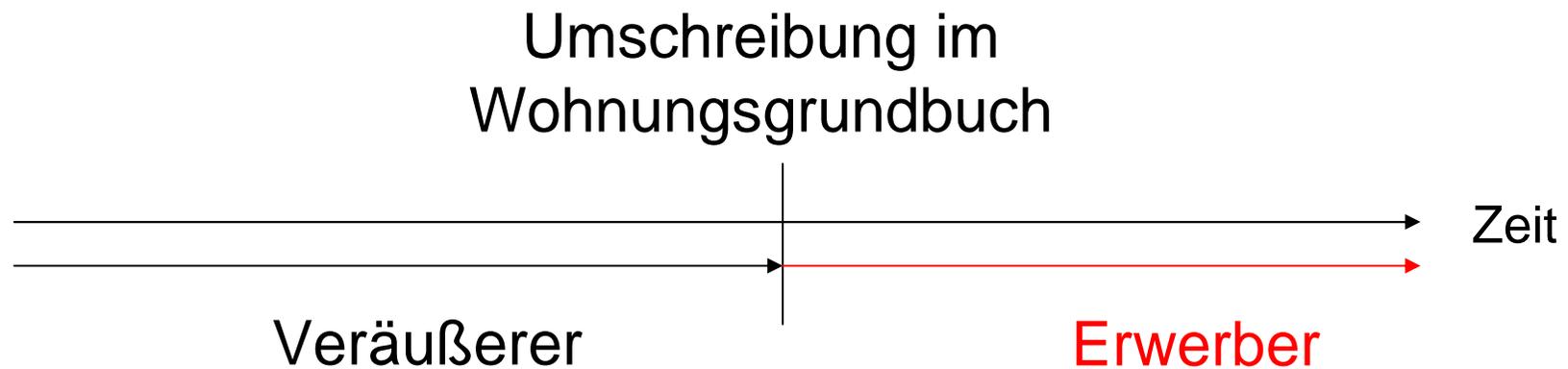


Der Käufer ist verpflichtet, soweit erforderlich, eine Verwaltervollmacht zu erteilen.

IV.

Stimmrecht
Handbuch Teil 3 Rdnr. 101

Stimmrecht (bei Zweiterwerb)



Handbuch Teil 3 Rdnr. 119

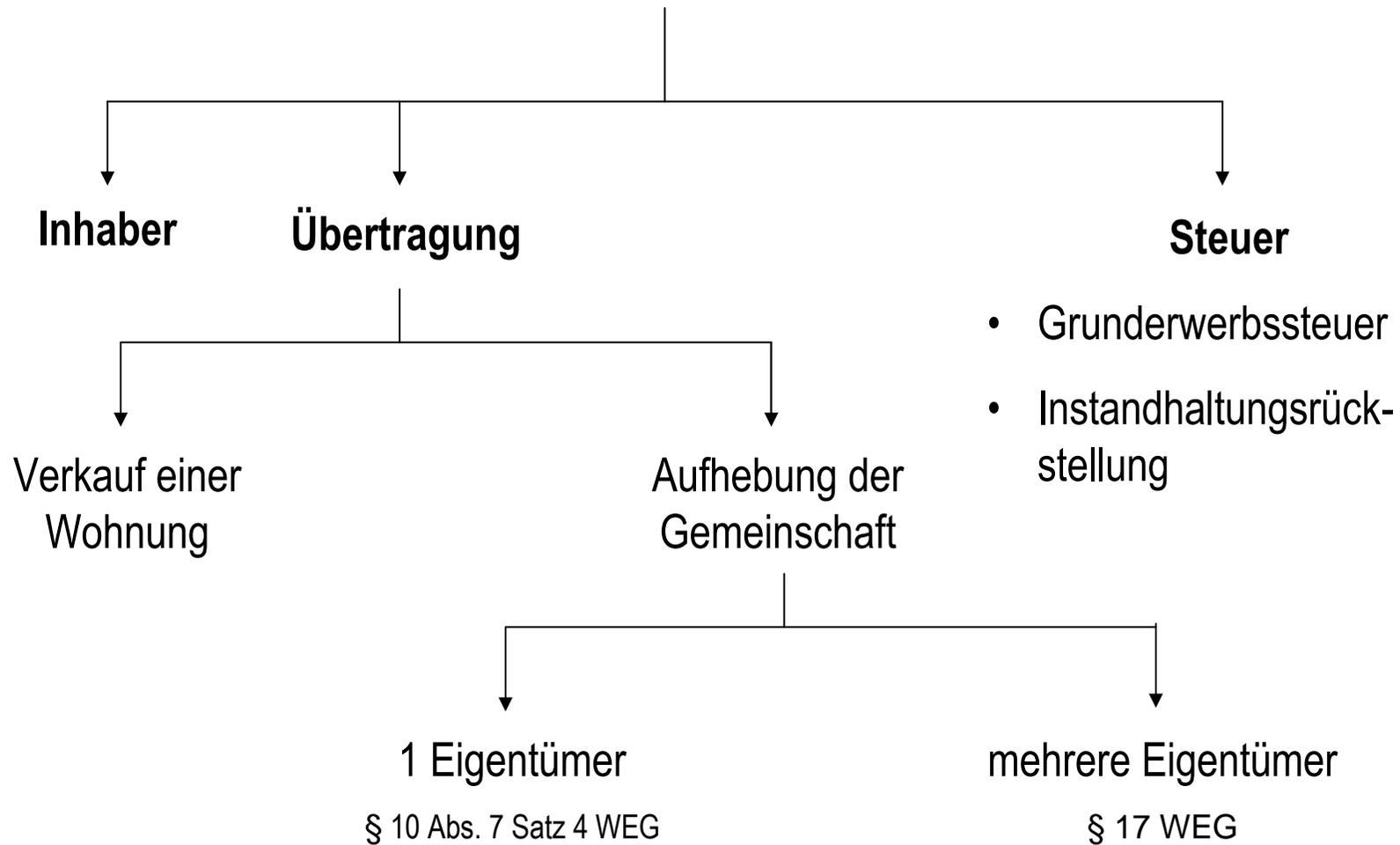
Ab Besitzübergang ermächtigt der Verkäufer den Käufer unter Befreiung von § 181 BGB, ihn als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten, insbes. ist er zur Stimmabgabe bei allen Wohnungseigentümersammlungen berechtigt.

⇒ Die Klausel ist ggf. um eine Vollmachtsurkunde zu ergänzen.

V.

Verwaltungsvermögen

Verwaltungsvermögen



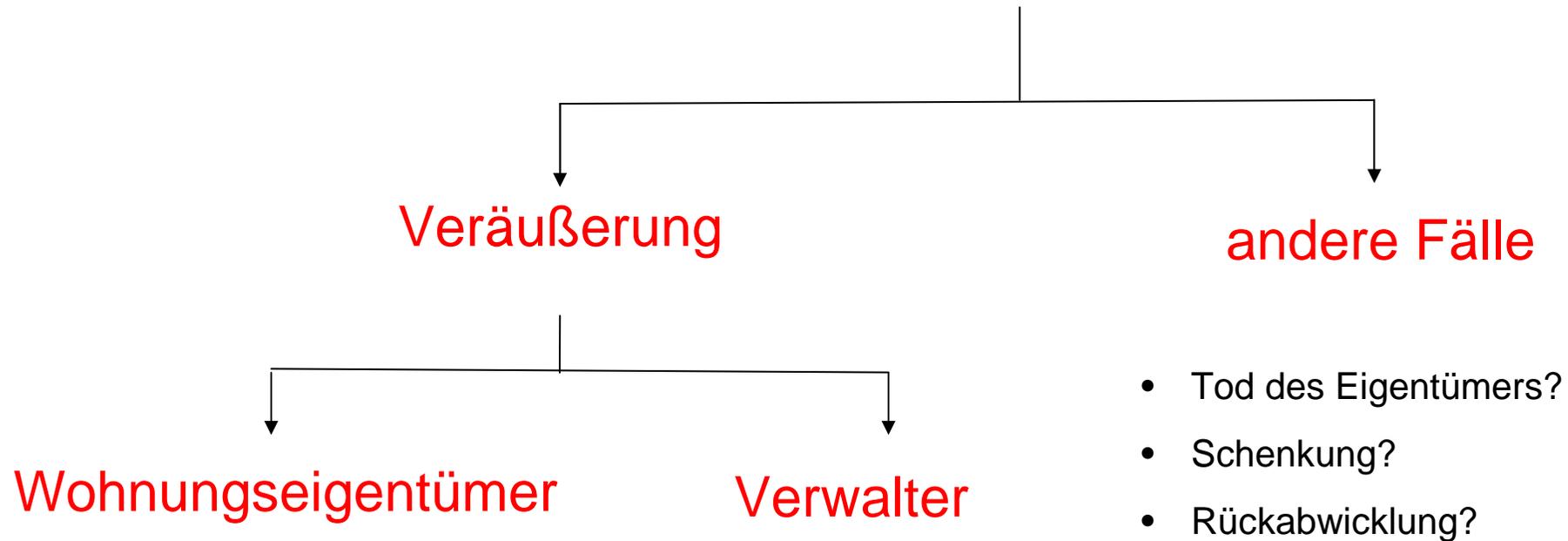
VI.

Veräußerungszustimmung

§ 12 Abs. 1 WEG

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

Veräußerungszustimmung



- durch Beschluss?

- nur der aktuelle Verwalter?
- wie Klärung der „Nochermächtigung“?
- §§ 26 III, 24 VI WEG?
- Nachweis der Eigenschaft?

KG, Beschluss vom 17. 8. 2010 – 1 W 97/10

- Ist als Inhalt des Sondereigentums im Wohnungsgrundbuch gem. § 12 WEG eingetragen, dass der Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum nur mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer verkaufen darf, so bedarf die Eintragung des Eigentumsübergangs auf Grund eines Schenkungsvertrags nicht des Nachweises der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.

OLG Hamm, Beschluss vom 6. 7. 2010 – 15 Wx 355/09

- Hat der Verwalter die nach dem Inhalt des Sondereigentums erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Grundbuchs erteilt und ist diese im Grundbuch vollzogen worden, so bedarf die Eigentumsübertragung zur Rückabwicklung des Kaufvertrages nach wirksamer Anfechtung bzw. aufgrund Rücktritts oder der Geltendmachung des großen Schadenersatzes keiner erneuten Zustimmung.

OLG Hamm, Beschluss vom 12. 5. 2010 – 15 W 139/10

- Eine nach § 12 WEG erforderliche Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist nur dann für die Eintragung des Eigentumswechsels ausreichend, wenn seine Verwalterstellung jedenfalls bis zu dem nach § 878 BGB maßgeblichen Zeitpunkt fortbesteht. Ist der Zeitraum der Verwalterbestellung vor dem Eingang des Eintragungsantrags bei dem Grundbuchamt abgelaufen, muss entweder die Verlängerung der Verwalterbestellung oder die Zustimmung des neu bestellten Verwalters nachgewiesen werden.

Ermöglichung der Prüfung des Verwalters

- Zurverfügungstellung des vollständigen Kaufvertrags?
- Auskünfte des Veräußerers?
- Auskünfte des Erwerbers?

OLG Dresden, Beschluss vom 11. 1. 2011 – 17 W 1317/10

- Beim GBA wird Vollzug der Auflassung beantragt. Beigefügt ist eine notariell beglaubigte Verwalterzustimmung vom 24. 2. 2010 sowie eine beglaubigte Abschrift der Niederschrift einer Eigentümerversammlung vom 4. 10. 2006. In der Niederschrift ist festgehalten, dass die Verwaltung ab dem 1. 1. 2007 für drei Jahre mit Optionsklausel als Verwalter bestellt wurde. Das GBA fordert den Nachweis der Verwaltereigenschaft zum Zeitpunkt der Zustimmungserklärung.

OLG Dresden, Beschluss vom 11. 1. 2011 – 17 W 1317/10

- Das GBA hat alle Möglichkeiten zur Beseitigung eines Hindernisses aufzuzeigen. Möglich sei auch die Vorlage des Verwaltervertrags. Wenn ein Vertrag mit automatischer Verlängerung geschlossen worden ist, könne der Anhaltspunkt für ein Entfallen der Verwaltereigenschaft, der im Ablauf des Beststellungszeitraums liege, als wiederlegt angesehen werden. Allerdings verlange das „Ziehen der Option“ ein aktives Handeln der WEG-Mitglieder.

VII.

Veräußerung an Minderjährige/Schenkung

BGH, Beschluss vom 30. 9. 2010 – V ZB 206/10

Der (schenkweise) Erwerb einer Eigentumswohnung ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters nach § 107 BGB. Auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung, das Bestehen eines Verwaltervertrags oder eines Mietvertrags über die Eigentumswohnung kommt es nicht an.

Begründung

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist für den Minderjährigen jedenfalls deshalb nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, weil er mit dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht nur einen Vermögensgegenstand erwirbt, sondern Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wird. Die den Minderjährigen damit kraft Gesetzes treffenden persönlichen Verpflichtungen können nicht als ihrem Umfang nach begrenzt und wirtschaftlich so unbedeutend angesehen werden, dass sie unabhängig von den Umständen des Einzelfalls eine Verweigerung der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter oder durch einen Ergänzungspfleger nicht rechtfertigen könnten, was der Senat bei der mit dem Erwerb eines Grundstücks verbundenen Verpflichtung zur Tragung der öffentlicher Lasten angenommen hat. Denn als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wäre der Minderjährige nach § 16 Abs. 2 WEG nicht nur verpflichtet, sich entsprechend seinem Anteil an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen. Er hätte vielmehr anteilig auch die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Diese Kosten können ein je nach dem Alter und dem Zustand des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, ganz erhebliches Ausmaß annehmen. Hinzu kommt, dass der Minderjährige als Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet wäre, sich durch Sonderumlagen an Wohngeldausfällen zu beteiligen. Dass hier die andere Wohnung dem Vater der Beteiligten gehört und dieser bemüht sein wird, eine Inanspruchnahme seiner minderjährigen Tochter zu verhindern, ändert entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde an dieser Rechtslage nichts.

Teil F

Probleme des Dachgeschossausbaus

Handbuch Teil 6 Rdnr. 33 und Rdnr. 75

Hügel RNotZ 2005, 149

Überblick

Der nachträgliche Ausbau von Dachräumen wohnungseigentumsrechtlich ist meist ein komplexer Vorgang, der mannigfaltige Probleme mit sich bringen kann.

Sofern ein Ausbaurecht für einen Wohnungseigentümer bereits bei der Aufteilung in Wohnungseigentum angedacht ist, empfiehlt es sich eine detaillierte und problemvermeidende Regelung in die Gemeinschaftsordnung aufzunehmen. Eine standardisierte Formulierung, die für jeden Ausbau gleichermaßen Verwendung finden kann, scheidet aus.

Es bedarf einer Analyse, welches Problemfeld im konkreten Fall von einem nachträglichen Dachausbau berührt wird, um darauf aufbauend eine geeignete Regelung zu entwerfen.

1. Ausbaurecht

Das Sondereigentum der Wohnung im . . . Obergeschoss, in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer . . . bezeichnet, umfasst auch die Räume im Dachgeschoss. Der betreffende Wohnungseigentümer erhält hiermit das umfassende Recht, die gesamten Dachräume zu Wohnzwecken auszubauen. Im Einzelnen ist der Auszuberechtigte zu den folgenden Maßnahmen berechtigt und ermächtigt.

a) Umwandlung zu Wohnungseigentum

Die Dachräume können derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Sämtliche Eigentümer stimmen hiermit einer späteren Umwandlung dieser Räume in Wohnungseigentum zu. Sie erklären bereits heute ihr Einverständnis zu einer solchen Nutzung des Dachgeschosses. Sie ermächtigen den Eigentümer der Wohnung Nr. . . . für sie alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärung und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen. Klargestellt wird, dass für einen Ausbau zur Wohnnutzung eine Baugenehmigung notwendig ist, die derzeit weder beantragt, noch erteilt ist.

b) Umwandlung in Sondereigentum

Sollte nach dem Ausbau der Eingangsbereich der Dachgeschosswohnung im gemeinschaftlichen Eigentum liegen, besteht Einigkeit, dass dieser Bereich in das Sondereigentum des berechtigten Eigentümers überführt werden soll. Die hiervon eventuell betroffene Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums ist in dem beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Sie darf eine Größe von 5 qm nicht überschreiten. Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich hiermit gegenseitig, bei der Übertragung dieser im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche in das Sondereigentum des berechtigten Eigentümers mitzuwirken und die hierbei notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

c) Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

Die Kostenverteilung richtet sich entsprechend § . . . dieser Gemeinschaftsordnung derzeit nach dem Verhältnis der Wohn/Nutzfläche der jeweiligen Wohnungen. Die Dachräume sind bei dieser Berechnung nur mit einem geringen Bruchteil berücksichtigt, da sie nicht zur Wohnnutzung dienen. Sollte das Ausbaurecht ausgeübt werden, muss der Kostenverteilungsschlüssel entsprechend dem dann aktuellen Verhältnis der Wohn/Nutzflächen neu festgelegt werden. Der neue Verteilungsschlüssel ist von den Wohnungseigentümern ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Ausbauarbeiten, spätestens jedoch mit dem Beginn der Nutzung zu Wohnzwecken, zu beachten. Der ausbauberechtigte Eigentümer ist zu diesem Zweck verpflichtet, nach erfolgtem Ausbau die Wohnfläche der Dachwohnung ausmessen zu lassen. Die Eigentümergemeinschaft kann mit Mehrheit beschließen, dass dieses Aufmaß durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen zu erstellen ist. Der ausbauberechtigte Eigentümer ist verpflichtet, unverzüglich den neuen Kostenverteilungsschlüssel zu berechnen. Er hat diesen Verteilungsschlüssel dem Verwalter zur Kontrolle vorzulegen. Im Zweifel kann der Verwalter eine Entscheidung der Eigentümergemeinschaft einholen, die mit Mehrheit gefasst werden kann. Sobald der Verwalter bzw. die Eigentümergemeinschaft die Zustimmung zum neuen Kostenverteilungsschlüssel erteilt haben, ist der Eigentümer ermächtigt und verpflichtet, die neue Regelung in das Grundbuch eintragen zu lassen.

d) Zustimmung zur baulichen Veränderung

Alle Wohnungseigentümer erteilen hiermit ihre Zustimmung zum nachträglichen Ausbau der Dachräume zur Wohnnutzung. Diese Zustimmung wird jedoch mit folgenden Auflagen erteilt:

- Die Dachhaut darf durch den Ausbau nur dadurch verändert werden, dass zwei Dachliegefenster ausgebaut und an anderer Stelle zwei Dachgauben eingebaut werden. Hinsichtlich der Lage dieser Gauben und deren Ausmaße ist die dieser Urkunde beigefügte Skizze maßgebend. Eine weitergehende Veränderung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- Vorlage einer erforderlichen Baugenehmigung und Einhaltung aller sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben.
- Abschluss einer ausreichenden Versicherung gegen alle durch den Ausbau verursachten Schäden am Gemeinschaftseigentum sowie dem Sondereigentum der anderen Miteigentümer.
- Beweissicherung vor Baubeginn sowie nach Beendigung der Bauarbeiten durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen.
- Vorlage eines Bauzeitenplanes. Die maximale Bauzeit der immissionsträchtigen Bauarbeiten darf eine Bauzeit von 6 Monaten nicht überschreiten.

Der Verwalter hat diese Auflagen für und anstelle der Gemeinschaft zu überwachen. Im Zweifel kann der Verwalter eine Entscheidung der Eigentümergemeinschaft einholen, die mit Mehrheit gefasst werden kann.

Die Bauarbeiten haben den anerkannten Regeln der Baukunst zu entsprechen. Sie sind technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erstellen. Darüber hinaus ist der ausbauberechtigte Eigentümer verpflichtet, die Belästigungen durch die Ausbauarbeiten möglichst gering zu halten. Die Arbeiten dürfen insbesondere nur in der Zeit zwischen 7.00 und 18.00 Uhr und nicht an Sonn- und Feiertagen ausgeführt werden. Der Eingangsbereich des Gebäudes sowie das Treppenhaus sind täglich so zu reinigen, dass die Verunreinigung der übrigen Wohneinheiten möglichst vermieden wird.

2. Ausbaukosten

Alle Kosten des Ausbaus, gleich ob die baulichen Veränderungen das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum betreffen, hat allein und ausschließlich der ausbauberechtigte Eigentümer zu bezahlen. Dies gilt insbesondere auch für die Kosten, die durch die Erfüllung der geforderten Auflagen entstehen. Kosten, die nach Abschluss der fachgerechten Ausbauarbeiten zukünftig entstehen, gelten wieder als Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums nach § . . . der Gemeinschaftsordnung.

3. Ermächtigung

Die jeweiligen Wohnungseigentümer ermächtigen hiermit den ausbauberechtigten Eigentümer sowie den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Grundbuchamt und Notar zu vertreten. Dies gilt jedoch nur für eine Veränderung der Gemeinschaftsordnung durch abändernde Vereinbarungen aufgrund dieser Bestimmung. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, soweit erforderlich, im Namen der betreffenden Wohnungseigentümer die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen. Alle mit der Grundbucheintragung verbundenen Kosten sind vom ausbauberechtigten Eigentümer zu tragen.

Verteilung der Folgekosten beim Dachausbau

Armbrüster ZWE 2001, 85

- erhöhte laufende Betriebskosten
- erhöhte Instandhaltungskosten bei mangelfreiem Ausbau
- Folgekosten aufgrund mangelhaften Ausbaus

Teil G

Teile einer aktuellen Gemeinschaftsordnung

Problemüberblick

- Wiederholung des Gesetzes
- Regelungen zur Wohnungseigentümergeinschaft
- Gebrauchsregelungen
- Kosten
- Eigentümerversammlung
- Regelungen zu den Funktionsträgern

1.

Wiederholung des Gesetzes?

These

- Die Gemeinschaftsordnung sollte auf eine Wiederholung des Gesetzes verzichten, wenn das Gesetz nicht als Vereinbarung gelten soll. In diesem Falle ist über Öffnungsklauseln nachzudenken.

2.

Regelungen zur Wohnungseigentümergeinschaft

Überblick

- Anordnungen zum Verwaltungsvermögen?
- Anordnungen zur Handlungsorganisation
 - Ermächtigungen des Verwalters
 - Abgabe der eidesstattlichen Versicherung?

LG Aurich, Beschluss vom 26. 7. 2010 – 4 T 237/10

- Für die Wohnungseigentümergeinschaft gibt der Verwalter eine eidesstattliche Versicherung ab.

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

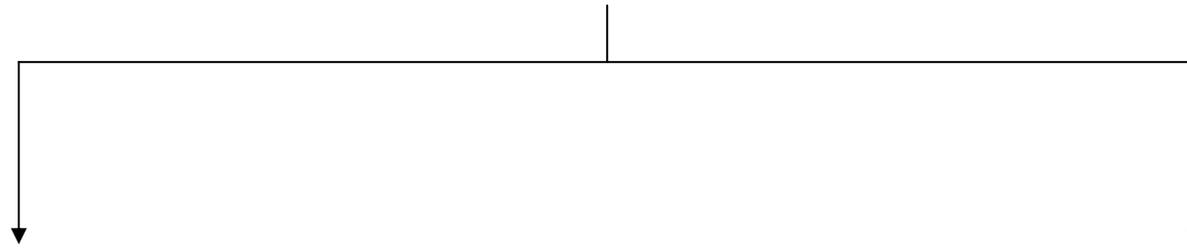
Alleiniges Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sind alle i.R.d. gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte, bspw. Heizöl/Gas oder Einrichtungsgegenstände, sowie die entstandenen Verbindlichkeiten. Zu diesem Verwaltungsvermögen zählen insb. alle Forderungen, die dem Verband zustehen wie Wohngeldschulden der Eigentümer aus Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen, aber auch alle Forderungen aus vertraglichen Beziehungen, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner ist.

3.

Gebrauchsregelungen

Handbuch Teil 6

Gebrauchsregelungen



§ 15 Abs. 1 WEG

Vereinbarung, nach h.M.
auch die
Zweckbestimmungen
im weiteren Sinne
(Wohnungs- oder
Teileigentum)

§ 15 Abs. 1 WEG

Beschlüsse

Hinweis

- Die Gemeinschaftsordnung sollte klarstellen, ob eine Gebrauchsregelung Vereinbarung oder Beschluss (Entschluss?) ist.
- Die Gemeinschaftsordnung sollte eine punktuelle Öffnungsklausel enthalten, wenn die Gebrauchsregelungen geändert werden können sollen.

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

Das Haus ist als Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Die einzelnen Wohnungen dürfen auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen. In allen Fällen der Nutzungsänderung können vom Verwalter Auflagen gemacht werden, die dazu dienen das geordnete Zusammenleben i.S.d. § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Sondereigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.

4.

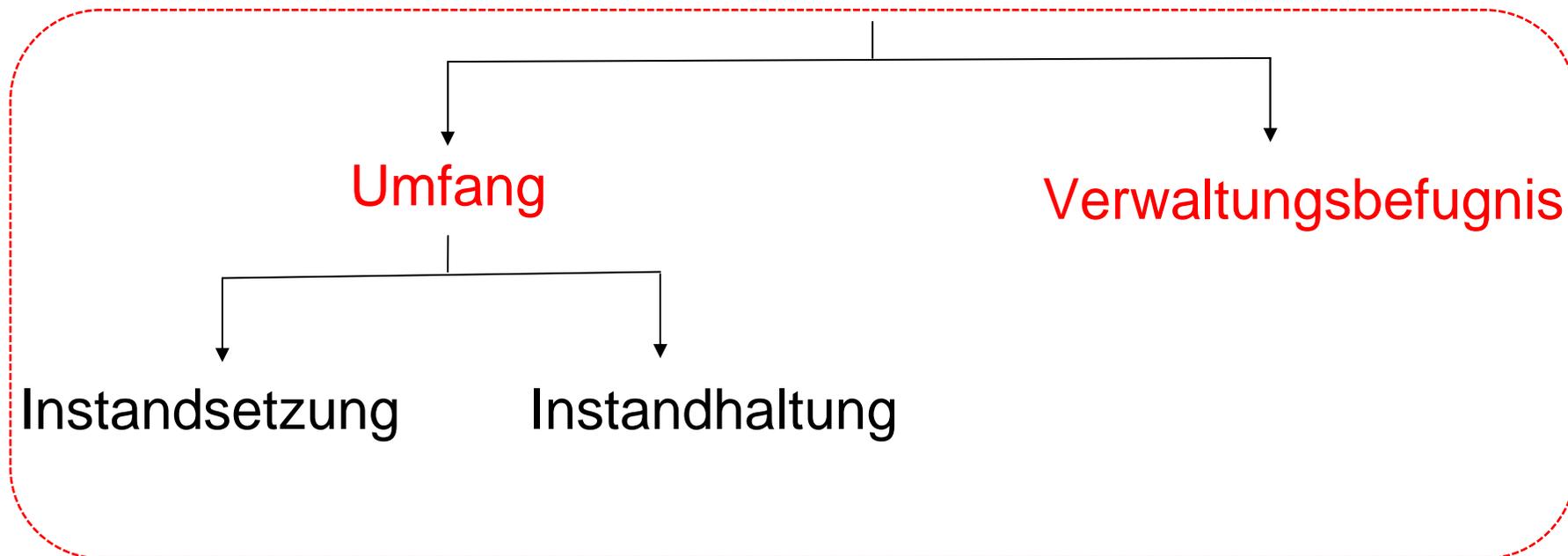
Kosten

Regelungen zum Hausgeldinkasso

(⇒ § 21 Abs. 7 WEG)

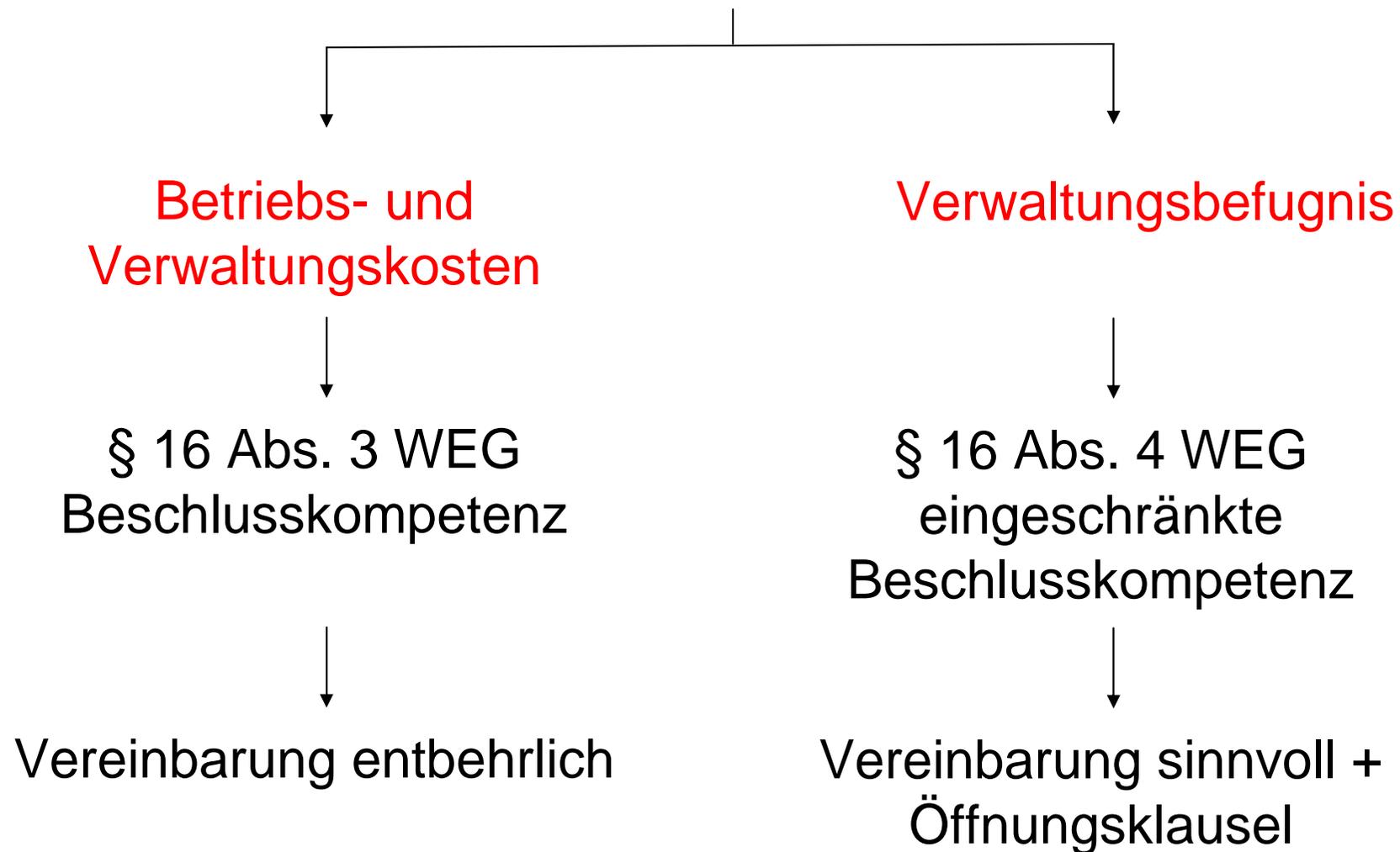
- Fälligkeit des Hausgelds
- Lastschriftverfahren
- Verfallklausel/Vorfälligkeitsklausel
- Ruhen des Stimmrechts?
- Ausschluss aus der Versammlung?

Übertragung der Kostentragungspflicht für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums



ab wann?

Vereinbarungen zu den Kosten?



Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungsrückstellung

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

- Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungsrückstellung sollten **nicht die Miteigentumsanteile** sein. Gerechter werden die Wohn- und Nutzflächen empfunden.
- Die Anordnung des Kostenverteilungsschlüssels sollte eine **punktueller Öffnungsklausel** enthalten.

5.

Versammlung

Übersicht möglicher Regelungspunkte

dazu Elzer/Fritsch/Meyer Teil 1 Rdnr. 277 ff.

- Zeitpunkt der Ladung
- Ladungsfrist
- Ladungsform
- Zugangsfiktion
- Adressenmitteilung
- Beschlussfähigkeit
- Eventualversammlung
- Stimmrechtsprinzipien
- Stimmrecht, vor allem Ruhen des Stimmrechts
- Regelungen zum Abstimmungsverfahren
- Vertreterklausel
- Niederschrift zur Eigentümerversammlung

Handbuch Teil 2 Rdnr. 121

[Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt]. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt durch einfachen Brief unter Angabe der Tagesordnung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde.

[Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen]. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft ggü. als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

[Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären].

BGH, Urteil vom 10. 12. 2010 –V ZR 60/10

Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden.

6.

Funktionsträger

Überblick

- Bestellung des ersten Verwalters?
- Erweiterungen der Befugnisse des Verwalters?

Neue Aufgaben für den Verwalter?

- Dritter i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG?
- Bestimmung der Inhalte der Hausordnung?
- Kellerverteilung?
- Zustimmung zu gewerblicher Vermietung?
- Zustimmung zu kurzfristigen Vermietungen?
- Zustimmung zu baulichen Veränderungen?

LG München I, Urteil vom 5. 8. 2010 – 36 S 19282/09

- Eine AGB-Klausel im Verwaltervertrag, die ohne weitere sachliche Beschränkungen vorsieht, dass der Verwalter Verträge für Reparaturen bis zu 10.000 DM ohne Eigentümerbeschluss abschließen kann und ab dieser Summe lediglich die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einfordert, führt zu einer unangemessenen Benachteiligung der Wohnungseigentümer und ist daher nichtig.

Handeln für Erhaltung jenseits von § 21 Abs. 1 Nr. 3 WEG

- Es kann durch eine Vereinbarung angeordnet werden, dass der Verwalter Aufträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft nach eigener Willkür für einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis zu 2.500,00 EUR vergeben darf, wenn die Erhaltungsmaßnahmen einen jährlichen Gesamtbetrag von 10.000,00 EUR nicht übersteigen.

Teil H

Teile einer aktuellen Teilungserklärung

Überblick

- Grenzen von Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum
 - auf aktuellen Aufteilungsplan achten
 - Architektenwidmungen löschen
- angemessene Höhe der Miteigentumsanteile
 - wie sind Miteigentumsanteile berechnet?
- Können Zweckbestimmungen im weiteren Sinne fehlen?
 - Öffnungsklausel?

Teil I

Aktuelles Wohnungseigentumsrecht