

## Inhalt

I. Was ist Wohnungseigentum? .....	1
II. Wie entsteht Wohnungseigentum?.....	2
III. Die Gemeinschaftsordnung .....	6
IV. Veräußerung einer Eigentumswohnung.....	9
V. Eigentumswohnung und Vermietung .....	10
VI. Änderung der Teilungserklärung etc. ....	11

## I. Was ist Wohnungseigentum?

Wer die Aufteilung eines Hauses in Eigentumswohnungen (Einheiten, die zu Wohnzwecken dienen) und Teileigentumsrechten (Einheiten, die nicht zu Wohnzwecken dienen) verstehen will, wird mit einer Vielzahl befremdlich erscheinender Rechtsbegriffe konfrontiert: „Sondereigentum“, „Gemeinschaftseigentum“, „Miteigentumsanteil“, „Abgeschlossenheitsbescheinigung“, „Gemeinschaftsordnung“ etc.

Um diese Begrifflichkeiten einordnen zu können, muss man zunächst eine grundlegende Eigenart des Immobilienrechts verstehen:

Im Zentrum des Immobilienrechts steht immer das Grundstück, also Grund und Boden. Häuser oder sonstige Aufbauten, die auf einem Grundstück errichtet wurden, werden rechtlich als Teil des Grundstücks angesehen und sind daher nicht selbstständig. Es ist daher zB nicht möglich, ein Haus zu kaufen! Vielmehr ist Gegenstand des Kaufs immer das Grundstück. Das auf dem Grundstück errichtete Haus wird hierbei automatisch mitverkauft. Dementsprechend können auch niemals einzelne Räume eines Hauses ohne das Grundstück veräußert werden.

Aus dieser Eigenart des Immobilienrechts erklärt sich die Struktur des Wohnungseigentums: Bei der Eigentumswohnung handelt es sich rechtlich um einen Anteil am Grundstück, mit dem das alleinige Eigentum an bestimmten Räumen verbunden wird. Im Alleineigentum stehenden Räume werden dabei als „Sondereigentum“ bezeichnet. Das Grundstück selbst und alle Gebäudeteile, die allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich gehören, werden als „Gemeinschaftseigentum“ bezeichnet. Auch hier gilt: Es ist nicht möglich, eine Wohnung zu kaufen! Vielmehr ist Gegenstand des Kaufs immer ein Anteil am Grundstück (der „Miteigentumsanteil“). Das Sondereigentum (die Wohnung) wird dabei automatisch mitverkauft.

Urheberhinweis: Teile dieses Merkblatts basieren auf der Vorlage von Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 9. Aufl. 2020, Heymanns Verlag GmbH

Wohnungs- oder Teileigentum besteht somit in rechtlicher Hinsicht aus der unlösbaren Verbindung zweier Elemente: eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück – einerseits – und Sondereigentum an Teilen eines Gebäudes – andererseits. Die Summe aller Miteigentumsanteile muss 1/1 ergeben, mit jedem Miteigentumsanteil muss ein Sondereigentum verbunden sein und umgekehrt.

Das Grundstück selbst bildet notwendigerweise sog. »**Gemeinschaftseigentum**«, das allen Eigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander gemeinsam gehört. Die am Grundstück ausgewiesene Miteigentumsquote bildet damit zugleich den Schlüssel für die Zuteilung des sonstigen Gemeinschaftseigentums im Gebäude, z.B. des Treppenhauses, der Heizanlage, der Fassade und des Daches. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind alle tragenden Teile des Gebäudes, das Dach und die Fassade, die zum gemeinsamen Gebrauch dienende Räume wie Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlagen und die Zugangsräume zu diesen Anlagen. Alle anderen Räume sind sondereigentumsfähig. Soweit sich jedoch Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z.B. Steig- und Falleleitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. **Balkone** sind als Auskragung der Fassade nur zum Teil (z.B. hinsichtlich des Oberflächenstrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind (Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, ferner die Wohnungseingangstüren, Terrassen etc.), durch sog. »Sondernutzungsrechte« im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (hierzu nachstehend unter Gliederungspunkt III. 4.) eine Zuordnung zu einer einzelnen Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden kann, die dem Sondereigentum wirtschaftlich nahekommt.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Begriff „Wohnungseigentum“ zu eng gefasst ist. Insbesondere Doppelhäuser und Reihenhäuser können nämlich ebenfalls nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt werden. Dies ist häufig erforderlich, wenn eine Parzellierung des Grundstücks nicht in Betracht kommt, etwa wegen der zu beachtenden Abstandsflächen.

## II. Wie entsteht Wohnungseigentum?

Wohnungseigentum kann nur beim Notar begründet werden. Erforderlich ist eine Notarurkunde, welche zumeist als „**Teilungserklärung**“ bezeichnet wird.

Aufgrund der Struktur des Wohnungseigentums muss sich die Teilungserklärung aus (mindestens) zwei Elementen zusammensetzen: aus einem Textteil, der die Größe der einzelnen Miteigentumsanteile wiedergibt (»**Liste der Miteigentumsanteile**« nachstehend Ziff. 1) und aus einem Planteil, in dem die mit diesem Miteigentumsanteil verbundenen Räumlichkeiten exakt dargestellt werden (sog. »**Aufteilungspläne**« nachstehend Ziffer 2). Außerdem müssen die Aufteilungspläne mit der **sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung** der Bauaufsichtsbehörde versehen sein (nachstehend Ziffer 3).

In aller Regel werden in der Teilungserklärung außerdem noch Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getroffen (sog. »**Gemeinschaftsordnung**«). Diese ist Gegenstand eines eigenen Abschnitts des Merkblatts (nachstehend Abschnitt III).

Nach der Beurkundung der Teilungserklärung muss diese **beim Grundbuchamt eingereicht** werden. Das Wohnungseigentum entsteht erst, wenn die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen wurde.

## 1. Die Liste der Miteigentumsanteile

Die Größe der Miteigentumsanteile ist frei bestimmbar, allerdings sollte beachtet werden, dass mangels abweichender Regelung die Nutzungen und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richten. Zu bedenken ist ferner, dass das öffentliche Abgabenrecht sich zwingend, d.h. unabhängig von der Regelung in der Teilungsurkunde, bei der Berechnung (von z.B. Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz) nach den Miteigentumsanteilen richtet. Bei der Festsetzung der Tausendstel-Miteigentumsanteile orientiert man sich am zweckmäßigsten nach dem Verhältnis der Wohnflächen, wobei Kellerräume außer Betracht bleiben, oder nach den Verkehrswerten der Einheiten. In den Dachgeschossebenen sind Dachschrägen zwischen 1 m und 2 m lichter Höhe lediglich zur Hälfte anzusetzen. Balkone werden üblicherweise zu einem Drittel berücksichtigt, Terrassenflächen bleiben außer Betracht.

## 2. Die Aufteilungspläne

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

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

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

**Oberirdische Stellplätze** auf dem Grundstück oder Car-Ports können jedoch – anders als Garagen und Tiefgaragenstellplätze – nicht als selbstständige Teileigentumseinheiten gebildet werden. Insoweit können nur Sondernutzungsrechte (hierzu nachstehend unter Gliederungspunkt III. 4.) geschaffen und einzelnen Eigentumseinheiten in der WEG-Anlage zugeordnet werden. Am wenigsten Probleme bereitet es, wenn die Sondernutzungsrechte

bereits bei Begründung des Wohnungseigentums einer konkreten Eigentumseinheit zugeteilt werden können; in diesem Fall werden sie bezeichnet mit »SNR. zu Whg. 3« bzw. »SNR. zu Teileigentum 3«. Ist eine solche sofortige Zuordnung nicht möglich, können die Sondernutzungsrechte auch »aufschiebend bedingt« bestellt werden; in diesem Fall entstehen sie erst mit der Zuordnungserklärung im einzelnen Kaufvertrag.

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

### **3. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Diese Aufteilungspläne bedürfen der sog. »Abgeschlossenheitsbescheinigung« durch das Bauaufsichtsamt (wobei Bundesländer nun die Möglichkeit haben, die Bescheinigung auch durch vereidigte Bausachverständige erstellen zu lassen). Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor der Beurkundung der Teilungserklärung vorliegt, allerdings ist dies ratsam, da sonst bei Beanstandungen oder Auflagen des Bauamts ein Nachtrag zur Teilungserklärung mit neuen Plänen gefertigt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die gebildeten Einheiten **räumlich abgeschlossen sind**, insbesondere über eigene Küche und Toilette verfügen.

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

Ein Exemplar der gesamten Planunterlagen verbleibt beim Bauordnungsamt. Ein weiterer Gesamtplansatz wird benötigt für das Grundbuchamt, ein dritter für das in der Urkundensammlung des Notars verbleibende Original der Teilungserklärung. Etwaige weitere Originalexemplare der mit Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Pläne sind für den teilenden Eigentümer bestimmt. In der Regel müssen daher vier komplette Plansätze beim Bauordnungsamt abgegeben werden; von den zurückerlangten, gestempelten und mit dem Aktenzeichen und dem Siegel des Bauamts versehenen drei Plansätzen sind zwei an den Notar weiterzuleiten. Diesem ist auch das Original (samt Dienstsiegel der kreisfreien Stadt bzw. des Landratsamts) der Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichen, da diese dem Grundbuchamt vorgelegt werden muss. Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch, wobei jedoch dem Grundbuchamt ein eigener, zusätzlicher Prüfungsspielraum zur Verfügung steht.

### **4. Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch**

Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden vom Notar beim Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht. Sofern besondere behördliche Genehmigungen hierfür erforderlich sind (wie z.B. im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen

Entwicklungsgebiet, ferner in Gebieten, in denen die Gemeinde durch Satzung das Erfordernis einer Genehmigung wegen fremdenverkehrsrechtlicher Relevanz angeordnet hat), wird auch diese vom Notar für Sie eingeholt. Mit Vollzug im Grundbuch wird das bisherige, für das Grundstück selbst angelegte Grundbuchblatt geschlossen und an dessen Stelle neue Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblätter, für jede Einheit je einzeln, angelegt. Auf diesen Grundbuchblättern sind jeweils im Bestandsverzeichnis der Miteigentumsanteil, das betreffende Grundstück samt Größe sowie die ziffernmäßige Bezeichnung des Raumeigentums (»Räume, die im Plan mit Nr. 1 bezeichnet sind«) angegeben, ferner werden die Daten und Urkundsnummern der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung samt etwaiger Nachträge zitiert. Diese Urkunden samt Plänen werden auf ewige Zeiten im Grundbucharchiv verwahrt, sodass jeder interessierte Sondereigentümer oder Gläubiger an einem Sondereigentum zur Klärung der Rechtsverhältnisse Einsicht nehmen kann.

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

## 5. Notargebühren

Für die Bemessung der **notariellen Gebühren** für die Aufteilung ist gem. § 42 Abs. 1 GNotKG als Geschäftswert der volle Wert des Grundstücks samt Gebäude (in seinem durch die Aufteilungspläne verkörperten, gegebenenfalls künftigen Zustand) zugrunde zu legen. Für die einseitige Erklärung des teilenden Eigentümers gem. § 8 WEG wird hieraus eine einfache, für die vertragliche Vereinbarung (die mit Eigentumstransfers verbunden ist) die doppelte Gebühr erhoben. Hinzu kommen gegebenenfalls Vollzugsgebühren (z.B. für die Beschaffung der nachstehend noch zu erläuternden Abgeschlossenheitsbescheinigung), ferner Schreibauflagen und Telekommunikationsaufwand sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einem Objektwert von 250.000 € beträgt beispielsweise die Gebühr für die einseitige Teilungserklärung gem. § 8 WEG 535 €, für die vertragliche Einigung das Doppelte, jeweils zuzüglich der oben genannten weiteren Positionen.

Werden – wie in der Regel – neben der reinen Teilungserklärung auch Bestimmungen zur Gemeinschaftsordnung, die vom gesetzlichen Modell des WEG abweichen, mit aufgenommen, erhöht dies die Gebühren nicht. Gleiches gilt – sofern sich das Sondereigentum auf erst noch zu errichtende Einheiten bezieht – für eine als Textanlage mitbeurkundete Baubeschreibung, die aufgrund der notariellen Verweisung in den Erwerbssurkunden zum Inhalt des jeweiligen Kaufvertrags (»Bauträgervertrag«) wird.

### III. Die Gemeinschaftsordnung

Es ist nicht zwingend notwendig, dass eine Teilungserklärungsurkunde außer der bloßen Bildung der Miteigentumsanteile und Verknüpfung mit Raumeigentum sowie den Aufteilungsplänen weitere Textbestandteile enthält. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt nämlich in zahlreichen Paragrafen das sog. »**Gemeinschaftsverhältnis**«, also die Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer untereinander. Häufig passt jedoch die gesetzlich vorgesehene Lösung nicht auf den jeweiligen Einzelfall. Es ist daher typisch, dass auch Bestimmungen zur sog. »Gemeinschaftsordnung« enthalten sind, welche die gesetzlichen Vorschriften modifizieren oder abändern, soweit sie überhaupt abänderbar (dispositiv) sind. Die wichtigsten Regelungsthemen und möglichen Regelungsinhalte darf ich Ihnen nachstehend vorstellen:

#### 1. Zulässige Benutzung

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

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

#### 2. Lastentragung

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums werden nach dem Gesetz im Zweifel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Sofern eine zentrale Heiz- und/oder Warmwasserversorgung im Haus installiert ist, schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten zumindest für 50 % des gesamten Aufwands vor; regelmäßig wird dieser Anteil in der Gemeinschaftsordnung erhöht. Denkbar ist aber auch, den allgemeinen Schlüssel zu ändern und an dessen Stelle bspw. das Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Nutzflächen zu setzen (Damit können flexibel Fälle erfasst werden, in denen sich Wohnungen dadurch vergrößern, dass bspw. Hobbyräume zu Wohnräumen umgebaut oder Dachgeschosse ausgebaut werden.).

#### 3. Unterabrechnungseinheiten bei Großanlagen und Reihenhäusern

Im Interesse einer gerechten Verteilung der Lasten und Berechtigungen legen Wohnungseigentümer zunehmend Wert darauf, nicht zur Finanzierung von Aufwendungen beitragen zu müssen, die ihnen fernliegende und von ihnen nicht genutzte Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen. So werden z.B. häufig bei Objekten mit mehreren Treppenhäusern die

Kosten des Treppenhauses nur auf die jeweils dadurch erschlossenen Wohnungen umgelegt, die Liftkosten nicht auf die Erdgeschosswohnungen (es sei denn, der Lift wird in nennenswertem Umfang auch für den Transport von der Tiefgarage ins Erdgeschoss benutzt) oder die Kosten der Tiefgarage werden nur unter den Stellplatz-Teileigentümern verteilt. Solche Unterabrechnungseinheiten sind allerdings für den WEG-Verwalter mit erhöhtem Abrechnungsaufwand verbunden. In vielen Fällen werden entsprechend der Lastentragung auch »Untereigentümergeinschaften« gebildet, die Beschlüsse über die ihrer Lastentragung unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer vornehmen (sog. »gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte«). Es können also die an einem Treppenhaus anliegenden Eigentümer beschließen, dieses neu zu streichen, während die Anlieger des Nachbartreppenhauses sich diese Kosten lieber sparen und mit den vorhandenen Gebrauchsspuren leben.

#### 4. Sondernutzungsrechte

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

Das Instrument der Sondernutzungsrechte ist von entscheidender Bedeutung bei **Reihen- und Doppelhäusern**. Um hier ein der tatsächlichen Vermessung und Parzellierung möglichst wirtschaftlich und rechtlich gleichkommendes Ergebnis zu erzielen, müssen an den Gartenflächen und am gesamten Gemeinschaftseigentum im Bereich des einzelnen Reihenhauses (Fassade, Dach, Außenfenster etc.) Sondernutzungsrechte für dieses jeweilige Sondereigentum gebildet werden. Damit wird erreicht, dass die Gemeinschaft im eigentlichen Sinne tatsächlich nur noch für solche Bereiche zuständig ist, die auch wirklich der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen, also bspw. die Zufahrtswege, die Mülltonnenstandplätze etc.

#### 5. Eigentümerversammlung

§§ 23 ff. WEG regeln Ablauf und Formalitäten der jährlich mindestens einmal durchzuführenden Wohnungseigentümerversammlung. Hinsichtlich der Stimmkraft der Eigentümer sieht § 25 Abs. 2 WEG vor, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme habe (unabhängig also von der Größe seiner Einheit und der Zahl der Einheiten, die er im Objekt hat). Dies ist wenig praktikabel, sodass in aller Regel derselben Schlüssel, wie er für die Lastentragung maßgeblich war (Miteigentumsanteil oder Wohnflächen etc.), vereinbart wird. Bei etwa gleich großen Einheiten bietet es sich an, zur Erleichterung der Mehrheitsermittlung

eine Stimme pro Sondereigentumseinheit vorzusehen. Darüber hinaus finden sich in Gemeinschaftsordnungen häufig Regelungen über eine etwaige Mindestanwesenheitsquote (Quorum) als Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit, Regelungen zur Entsendung von Vertretern in die Eigentümerversammlung, zu etwa vom Gesetz abweichenden Mehrheitsanforderungen oder zu Vetorechten einzelner Eigentümer in bestimmten Fragen.

## **6. Verwaltung**

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

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

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

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

## **7. Weitere Regelungen**

Je nach der konkreten Gestaltungsaufgabe enthalten notariell beurkundete Gemeinschaftsordnungen oft weitere, den Beteiligten am Herzen liegende Festlegungen. So können z.B. die erforderlichen Versicherungen für das Gemeinschafts- und Sondereigentum bestimmt werden, eine Hausordnung aufgestellt werden, Regelungen zur Instandhaltungsrücklage (deren Bildung sonst im Rahmen der geschuldeten ordnungsgemäßen Verwaltung gem.

§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans beschlossen wird), Sonderbestimmungen zur Entziehung des Wohnungseigentums getroffen werden etc.

#### IV. Veräußerung einer Eigentumswohnung

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z.B. im Wege vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grds. nach denselben Regeln wie die Übertragung eines Grundstücks ab. Sofern dies jedoch in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, bedarf die Veräußerung der **Zustimmung des Verwalters** oder der anderen Wohnungseigentümer in grundbuchmäßiger (also notariell beglaubigter) Form, § 12 WEG. Zur Vermeidung übergroßen Formalismus wird im Regelfall die Veräußerung durch den teilenden Eigentümer oder die Übertragung im Familienkreis ausgenommen. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht ein gesetzlich nicht ausschließbarer Anspruch, es sei denn, wichtige Gründe rechtfertigen die Ablehnung des Erwerbers. Muss der Verwalter zustimmen, ist seine Verwaltereigenschaft dem Grundbuchamt durch das Bestellungsprotokoll nachzuweisen, bei dem die Unterschrift des Versammlungsleiters, eines weiteren Eigentümers und ggf. des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats notariell beglaubigt werden müssen.

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

Insoweit können sich erhöhte Risiken ergeben: Die Gemeinschaftsordnung kann nämlich vorsehen, dass der Erwerber einer Einheit (dies gilt nicht für den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung) für Rückstände des Voreigentümers haftet. Auch wenn er als im Innenverhältnis gegenüber dem Veräußerer erst ab einem bestimmten Stichtag (Besitzübergang) dafür verantwortlich sein soll, kann ihn die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) auf diese Rückstände in Anspruch nehmen und ihn auf den (möglicherweise uneinbringlichen) Regress gegen seinen Veräußerer verweisen. Es empfiehlt sich, hierzu die Gemeinschaftsordnung zu konsultieren bzw. sich beim Verwalter **nach Hausgeldrückständen zu erkundigen**, nachdem der Verkäufer dem Käufer hierzu Vollmacht erteilt hat.

Von Interesse ist es auch für den Käufer, beim Verwalter zu erfragen, ob der Verband der Wohnungseigentümer aktuell Schulden hat, für die er gem. § 10 Abs. 8 WEG anteilig nach seinem (künftigen) Miteigentumsanteil haften würde (vgl. oben Abschnitt IV am Ende), übrigens neben dem fünf Jahre lang noch nachhaftenden Verkäufer.

Auch unabhängig davon sollte sich jeder Erwerber einer Eigentumswohnung vor der Entscheidung über den Kauf die Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung) und die Protokolle der Eigentümerversammlungen aushändigen lassen sowie die letzten Jahresabrechnungen, etwaige die Eigentümergemeinschaft bindende Verträge und die seit 01.07.2007 zu führende **Beschluss-Sammlung** einsehen. Nur dadurch erfährt er, welche Rechte mit seinem Sondereigentum verbunden sind, welche Nutzungen dort möglich sind und welche Pflichten er eingeht. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen enthalten für ihn wichtige Aufschlüsse über Probleme der Eigentümergemeinschaft (möglicherweise dort anhängige Prozesse oder Gewährleistungsverfahren und sonstige Streitigkeiten sowie

für die Zukunft angekündigte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen). In aller Regel enthalten Kaufverträge eine pauschale Versicherung des Veräußerers, dass ihm keine Beschlüsse bekannt seien, die nach Besitzübergang zu einer Sonderumlage führen könnten. Allerdings schützt dies den Käufer nicht, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass sich der Veräußerer schuldlos geirrt hat. Regelmäßig zu empfehlen ist daher die Rückfrage beim Verwalter, auch zur Höhe der insgesamt vorhandenen Instandhaltungsrücklage, die ja anteilig auf den Erwerber übergeht.

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

## V. Eigentumswohnung und Vermietung

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

Auch wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, ist der Mieter nicht schutzlos. Vielmehr gilt der bisherige Mietvertrag unverändert auch gegen den neuen Erwerber (§ 566 BGB), der Mieter braucht sich also nicht darauf einzulassen, neue Verträge abzuschließen. Außerdem ist für den Mieter, der bereits zur Zeit der Umwandlung Mieter war, der **Eigenbedarfskündigungsschutz** gem. § 577a BGB um drei bzw. in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung gar bis zu zehn Jahren verlängert. In Aachen beträgt der Eigenbedarfskündigungsschutz fünf Jahre seit der Veräußerung (Stand: Mai 2020). Sofern es sich um »sozialen Wohnungsbau« handelt, ist er gegen Mieterhöhungen ferner durch die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur gesetzlichen Kostenmiete geschützt, im Übrigen gelten die gesetzlichen Kappungsgrenzen.

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

die Grundsteuer, welche die Gemeinde unmittelbar beim Eigentümer durch Quartalszahlungen erhebt.

## **VI. Änderung der Teilungserklärung etc.**

Die Rechtsfragen rund um die Änderung der Teilungserklärung sind in einem separaten Merkblatt niedergelegt.

Rechtsstand: August 2020