

Stürzer • Hopfensperger • Sterns-Kolbeck • Sterns • Finsterlin • Denk

Praxishandbuch Wohnungseigentum

Von der Eigentümerversammlung über die Vermietung und Verwaltung bis zur Modernisierung

8. Auflage

HAUFE.



In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München



Hinweis zum Urheberrecht:

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Bitte respektieren Sie die Rechte der Autorinnen und Autoren, indem Sie keine ungenehmigten Kopien in Umlauf bringen.

Dafür vielen Dank!

myBook+

Ihr Portal für alle Online-Materialien zum Buch!

Arbeitshilfen, die über ein normales Buch hinaus eine digitale Dimension eröffnen. Je nach Thema Vorlagen, Informationsgrafiken, Tutorials, Videos oder speziell entwickelte Rechner – all das bietet Ihnen die Plattform myBook+.

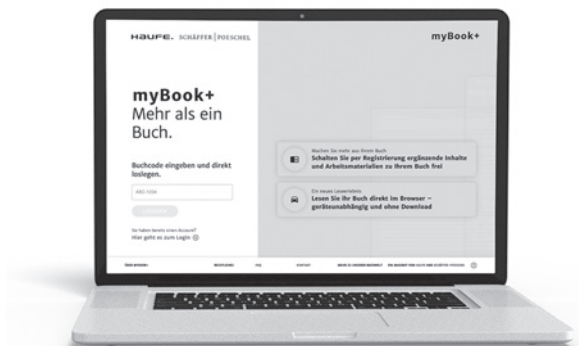
Ein neues Leseerlebnis

Lesen Sie Ihr Buch online im Browser – geräteunabhängig und ohne Download!

Und so einfach geht's:

- Gehen Sie auf <https://mybookplus.de>, registrieren Sie sich und geben Sie Ihren Buchcode ein, um auf die Online-Materialien Ihres Buches zu gelangen
- **Ihren individuellen Buchcode finden Sie am Buchende**

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit myBook+ !



Praxishandbuch Wohnungseigentum

Rudolf Stürzer/Georg Hopfensperger/Melanie Sterns-Kolbeck/Detlef Sterns/
Claudia Finsterlin/Justin Denk

Praxishandbuch Wohnungseigentum

Von der Eigentümerversammlung über die Vermietung und
Verwaltung bis zur Modernisierung

8., aktualisierte Auflage

Haufe Group
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-17596-5 Bestell-Nr. 06323-0008

ePub: ISBN 978-3-648-17597-2 Bestell-Nr. 06323-0105

ePDF: ISBN 978-3-648-17598-9 Bestell-Nr. 06323-0155

Rudolf Stürzer/Georg Hopfensperger/Melanie Sterns-Kolbeck/Detlef Sterns/
Claudia Finsterlin/Justin Denk

Praxishandbuch Wohnungseigentum

8., aktualisierte Auflage, April 2024

© 2024 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Bildnachweis (Cover): (c): acilo, iStock

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sofern diese Publikation ein ergänzendes Online-Angebot beinhaltet, stehen die Inhalte für 12 Monate nach Einstellen bzw. Abverkauf des Buches, mindestens aber für zwei Jahre nach Erscheinen des Buches, online zur Verfügung. Ein Anspruch auf Nutzung darüber hinaus besteht nicht.

Sollte dieses Buch bzw. das Online-Angebot Links auf Webseiten Dritter enthalten, so übernehmen wir für deren Inhalte und die Verfügbarkeit keine Haftung. Wir machen uns diese Inhalte nicht zu eigen und verweisen lediglich auf deren Stand zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Die wichtigsten Neuregelungen für Wohnungseigentümer im Jahr 2024	17
1 Überblick zum Wohnungseigentumsgesetz und zur letzten Reform (1.12.2020)	23
2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums	31
2.1 Warum Wohnungseigentum?	31
2.2 Wohnungs- und Teileigentum	31
2.3 Gemeinschaftseigentum	33
2.4 Sondereigentum	33
2.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?	45
2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?	46
2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag	47
2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer	48
2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung	49
2.6.4 Grundbucheintragung	50
3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	57
3.1 Sondereigentum	57
3.1.1 Umfang	57
3.1.2 Grenzen	58
3.2 Gemeinschaftseigentum	60
3.2.1 Umfang	60
3.2.2 Grenzen	60
3.3 Verstöße gegen die Nutzungsregelungen	61
3.3.1 Unterlassungsansprüche	61
3.3.2 Schadenersatzansprüche	64
3.4 Sondernutzungsrecht	64
3.4.1 Inhalt und Grenzen	65
3.4.2 Begründung	67
3.4.3 Rechtsnachfolge	68
3.4.4 Kostentragungsregelung	68
4 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	71
4.1 Rechte der Wohnungseigentümer	71
4.1.1 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums	71
4.1.2 Ordnungsmäßige Verwaltung	71
4.1.3 Auskunfts- und Einsichtsrechte	72

4.2	Pflichten der Wohnungseigentümer	74
4.2.1	Rücksichtnahme- und Erhaltungspflicht	74
4.2.2	Einwirkungspflicht auf Dritte	75
4.2.3	Duldungspflicht	76
4.3	Bauliche Veränderungen	77
4.3.1	Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?	78
4.3.2	Beschlusserfordernis (»Beschlusszwang«)	82
4.3.3	Grenzen der Beschlussfassung	83
4.3.4	Privilegierte bauliche Veränderungen	85
4.3.5	Gestattung baulicher Veränderungen bei fehlender Beeinträchtigung/erteiltem Einverständnis (§ 20 Abs. 3 WEG)	88
4.3.6	Rechtsfolgen der Baumaßnahmen	89
4.4	Grundsätze zur Neuregelung bei den Kosten und Nutzen baulicher Veränderung (§ 21 WEG)	92
5	Lasten und Kosten des Wohnungseigentums	99
5.1	Bewirtschaftungskosten	99
5.1.1	Laufende Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums	99
5.1.2	Verwaltungskosten	100
5.1.3	Verwaltervergütung	101
5.2	Erhaltungsmaßnahmen	103
5.2.1	Instandhaltung	103
5.2.2	Instandsetzung	104
5.2.3	Modernisierende Erhaltungsmaßnahmen	104
5.3	Der Kostenverteilungsschlüssel	106
5.3.1	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	107
5.3.2	Für welche Art von Kosten gilt die Beschlusskompetenz zur Änderung?	107
5.3.3	Ist die »Neubelastung« eines Eigentümers mit Kosten zulässig?	110
5.3.4	Ausnahme von der Beschlusskompetenz – Kosten und Folgekosten einer baulichen Veränderung	110
5.3.5	Hinreichende Bestimmtheit eines Änderungsbeschlusses	111
5.3.6	Rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	111
5.3.7	Ermessen/Transparenzgebot	112
5.3.8	Gilt die bisherige Rechtsprechung zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels fort?	113
5.3.9	Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Unbilligkeit	118
5.4	Die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen	120
5.4.1	Erhaltungsrücklage	121
5.4.2	Höhe der Erhaltungsrücklage	122
5.4.3	Zweckbestimmung der Erhaltungsrücklage	123
5.4.4	Anlage der gemeinschaftlichen Gelder aus der Erhaltungsrücklage	123
5.4.5	Sonderumlagen	124

5.5	Das Abrechnungswesen – die drei Ziele des Gesetzgebers mit § 28 WEG	126
5.5.1	Der Wirtschaftsplan	127
5.6	Beschlussfassung	131
5.7	Die Jahresabrechnung	133
5.7.1	Wozu dient die Jahresabrechnung?	134
5.7.2	Abrechnungszeitraum	134
5.7.3	Der Anspruch auf die Jahresabrechnung	135
5.7.4	Inhalt der Jahresabrechnung	135
5.7.5	Anfechtbarkeit der Jahresabrechnung nur bei Auswirkung auf die Abrechnungsspitze	136
5.7.6	Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten	139
5.8	Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen	141
5.9	Aufrechnung/Zurückbehaltungsrecht	144
5.10	Die Entlastung des Verwalters	145
5.11	Die Entlastung des Verwaltungsbeirats	146
5.12	Begrenztes Vorrecht für Wohngeldforderungen in der Zwangsversteigerung	146
5.13	Vermögensbericht	147
5.13.1	Stand der Rücklagen, insbesondere der Erhaltungsrücklage	148
5.13.2	Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens	149
5.14	Wer haftet bei einem Eigentümerwechsel?	150
5.14.1	Fälligkeitstheorie	150
5.14.2	Keine zeitanteilige Berechnung	151
5.14.3	Abrechnungsspitze	152
5.14.4	Zusammenfassung	154
6	Die Wohnungseigentümerversammlung	155
6.1	Einberufung der Eigentümerversammlung	156
6.1.1	Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden?	156
6.1.2	Wer beruft die Versammlung ein?	158
6.1.3	Wer muss eingeladen werden?	161
6.1.4	Form der Einberufung	165
6.1.5	Frist bei der Einberufung	166
6.1.6	Inhalt der Einladung	168
6.1.7	Einberufungsmangel/Kausalität	181
6.1.8	Die außerordentliche Eigentümerversammlung	182
6.2	Das Stimmrecht in der Versammlung	183
6.2.1	Wer ist Inhaber des Stimmrechts?	183
6.2.2	Wenn eine Wohnung mehreren Eigentümern gehört	185
6.2.3	Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?	185
6.2.4	Stimmenthaltung	188
6.2.5	Stimmrechtsmissbrauch und Majorisierung	189
6.2.6	Stimmrechtsausschlüsse und -beschränkungen	191

6.2.7	Was bedeutet »Ruhe des Stimmrechts«?	196
6.3	Regelungen zur Vertretung in der Eigentümerversammlung	196
6.3.1	Wann gelten Vertretungsbeschränkungen?	198
6.3.2	Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss sie aussehen?	199
6.4	Virtuelle Teilnahme an Versammlungen	204
6.5	Teilnahme Dritter an der Versammlung	205
6.6	Ablauf der Eigentümerversammlung	211
6.6.1	Leitung der Versammlung	211
6.6.2	Versammlungsbeginn	212
6.6.3	Der Umgang mit der Tagesordnung	213
6.6.4	Geschäftsordnungsbeschluss zum Ablauf der Versammlung	221
6.6.5	Antrags- und Rederecht	221
6.6.6	Schluss der Versammlung	223
6.7	Nach der Versammlung – das Protokoll	224
6.7.1	Inhalt des Protokolls	224
6.7.2	Form des Protokolls	226
6.7.3	Frist	228
6.7.4	Einsichtsrecht	228
6.7.5	Fehlerhaftes Protokoll	229
6.8	Die Beschlussammlung	237
6.8.1	Was muss in der Beschlussammlung stehen?	239
6.8.2	In welcher Form muss eingetragen werden?	245
6.8.3	Wann muss eingetragen werden?	246
6.8.4	Wer führt die Beschlussammlung?	246
6.8.5	Wer darf die Beschlussammlung einsehen?	247
6.8.6	Fehler in der Beschlussammlung	248
6.9	Der Beschluss	254
6.9.1	Der Unterschied zwischen Vereinbarung und Beschluss	255
6.9.2	Wann hat die Gemeinschaft Beschlusskompetenz?	256
6.9.3	Was sind Öffnungsklauseln?	257
6.9.4	Welche Beschlussarten gibt es?	261
6.9.5	Wie müssen Beschlüsse formuliert werden, damit sie gültig sind?	283
6.9.6	Eintragung in das Grundbuch/Bindungswirkung von Beschlüssen	287
6.9.7	Vollzug von Beschlüssen und einstweiliger Rechtsschutz	290
7	Rechtsfähigkeit, Haftung und Insolvenz	293
7.1	Rechtsfähigkeit	293
7.1.1	Bedeutung der Rechtsfähigkeit	293
7.1.2	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft	294
7.1.3	Das Gemeinschaftsvermögen	298
7.2	Haftung	300
7.2.1	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft	300

7.2.2	Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer	301
7.2.3	Haftung bei Eigentümerwechsel	302
7.2.4	Haftung für Hausgeldrückstände	303
7.3	Insolvenz	305
8	Verwalter und Verwaltungsbeirat	307
8.1	Wer kann zum Verwalter bestellt werden?	307
8.1.1	Muss ein Verwalter über eine Zulassung verfügen?	307
8.1.2	Muss ein Verwalter zertifiziert sein?	307
8.2	Wie wird der Verwalter bestellt?	309
8.2.1	Erstbestellung	310
8.2.2	Bestellung durch Beschluss	310
8.2.3	Welches Stimmrechtsprinzip gilt?	311
8.2.4	Einholung von Konkurrenzangeboten	312
8.2.5	Inhalt des Bestellungsbeschlusses	313
8.2.6	Nachweis der Verwaltereigenschaft	313
8.3	Verwaltervertrag	314
8.3.1	Rechtsnatur	314
8.3.2	Stillschweigender Abschluss	314
8.3.3	Abschluss durch Beirat	314
8.3.4	Laufzeit	315
8.3.5	Inhalt	315
8.3.6	Zulässigkeit von Klauseln zu Erhaltungsmaßnahmen/neue gesetzliche Befugnisse des Verwalters	317
8.3.7	Vergütung	317
8.3.8	Kein Vertrag zulasten Dritter	317
8.4	Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags	318
8.4.1	Fristlose Abberufung/Kündigung weiterhin möglich	318
8.4.2	Einzelne Gründe zur vorzeitigen Abberufung/Kündigung des Verwaltervertrags	319
8.4.3	Mehrheitsbeschluss, gerichtliche Durchsetzung, Anfechtung	320
8.5	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	321
8.5.1	Innenverhältnis	323
8.5.2	Der Grundsatz: § 27 WEG	324
8.5.3	Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung	325
8.5.4	Notmaßnahmen	328
8.5.5	Durchführung von Eigentümerversammlungen	330
8.5.6	Anforderung von Lasten und Kosten	330
8.5.7	Vollzug von Beschlüssen trotz Anfechtungsklage	331
8.5.8	Führen der Beschlussammlung	331
8.5.9	Pflicht zur jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplans	331
8.5.10	Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer	332

8.5.11	Herausgabe der Unterlagen	333
8.6	Haftung des Verwalters	333
8.6.1	Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft	333
8.6.2	Haftungsbeschränkungen	336
8.6.3	Verkehrssicherungspflicht	336
8.7	Verwaltungsbeirat	338
8.7.1	Bestellung durch Blockwahl	338
8.7.2	Bestellungsdauer	338
8.7.3	Zusammensetzung des Beirats	339
8.7.4	Wer kann Verwaltungsbeirat werden?	339
8.7.5	Aufgaben und Befugnisse	340
8.7.6	Haftung des Beirats	342
9	Die vermietete Eigentumswohnung	343
9.1	Gestaltung des Mietvertrags	344
9.2	Jahresabrechnung über Wohngeld und Betriebskosten	347
9.3	Behebung von Mängeln	353
9.4	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	354
9.5	Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen	355
9.6	Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Unterlassung bzw. Kündigung des Mietverhältnisses	357
9.7	Veräußerung von Wohnung und Nebenräumen/Garage an verschiedene Eigentümer	358
10	Das wohnungseigentumsrechtliche Verfahren vor Gericht	361
10.1	Das Wichtigste im Überblick	361
10.1.1	Zuständigkeit	361
10.1.2	Was für alle Klagen gilt	362
10.1.3	Das gilt für Beschlussklagen (§ 44 WEG)	363
10.1.4	Anträge	363
10.1.5	Versäumnis- und Anerkenntnisurteile, Erledigung des Streitstreits, Klagerücknahme	363
10.1.6	Anwaltpflicht	364
10.1.7	Kostenentscheidung	364
10.2	Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG)	366
10.2.1	Klagepartei	366
10.2.2	Beklagtenpartei	366
10.2.3	Fristen der Anfechtungsklage	367
10.2.4	Anfechtungsründe	368
10.2.5	Rechtsschutzbedürfnis	371
10.2.6	Keine aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage	372
10.3	Beschlussersetzungsklage	372
10.4	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses (§ 44 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. WEG) ..	374

10.5	Beseitigungsklage bei baulichen Veränderungen	374
10.6	Abwehr von Beeinträchtigungen durch Unterlassungsklage	376
10.7	Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen	377
10.8	Bestellung eines Verwalters	378
10.9	Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	379
10.10	Die Kostenlast des Verwalters	380
10.11	Verspätete Erstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung	381
10.12	Streitwert	381
10.13	Berufung/Revision	382
10.14	Exkurs: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	383
10.15	Einstweiliger Rechtsschutz	384
10.16	Entziehung des Wohnungseigentums	384
10.16.1	Entziehung bei Wohnungseigentum im Bruchteilseigentum	385
10.16.2	Entziehung des Wohnungseigentums wegen fehlender oder unpünktlicher Zahlungen	385
10.16.3	Ablauf bei der Entziehung des Wohnungseigentums	386
10.17	Protokollberichtigung	387
11	Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	389
11.1	Fragen zur Kurzbeurteilung einer Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	389
11.2	Besichtigung der Eigentumswohnung	393
11.3	Fragen an den Verkäufer/Hausverwalter vor Erwerb der Eigentumswohnung	402
11.4	Unterlagen, die vor Erwerb der Eigentumswohnung in Abschrift vorliegen müssen	404
11.5	Kaufvertrag der Eigentumswohnung	405
12	Steuern bei Wohnungs- und Teileigentum	407
12.1	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung/Eigenheimzulagengesetz	407
12.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung als Baudenkmal und in Sanierungsgebieten	407
12.2.1	Voraussetzungen des Sonderausgabenabzugs bei selbstgenutzten Baudenkmalern	407
12.2.2	Die selbstgenutzte Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet	408
12.2.3	KfW-Programm Wohnungseigentum für Familien (WEF; vormals Baukindergeld)	409
12.2.4	Haushaltsnahe Beschäftigungen und haushaltsnahe Dienstleistungen	412
12.2.5	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an der selbstgenutzten Eigentumswohnung (§ 35c EStG)	434
12.3	Die vermietete Eigentumswohnung/Teileigentumseinheit	438
12.3.1	Überschuss Einkünfte/Zufluss-Abfluss-Prinzip	438
12.3.2	Erfassung der Wohngeldzahlungen unter Berücksichtigung des Zufluss-Abfluss- Prinzips	439
12.3.3	Einnahmen verschieben	439
12.3.4	Ausgaben verschieben	439
12.3.5	Ausnahmen vom Zufluss-Abfluss-Prinzip	440

12.3.6	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	440
12.3.7	Werbungskosten	445
12.3.8	Absetzung für Abnutzung	454
12.3.9	Ermittlung der Gesamtanschaffungskosten/Gesamtherstellungskosten	457
12.3.10	AfA-Tabellen	458
12.3.11	Abschreibung von einzelnen beweglichen Wirtschaftsgütern	464
12.3.12	Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungsaufwendungen, anschaffungsnahe Aufwendungen	466
12.3.13	Vermietung der Eigentumswohnung bzw. der Teileigentumseinheit an nahe Angehörige	474
12.3.14	Einkunftserzielungsabsicht	475
12.3.15	Verbilligte Überlassung	477
12.3.16	Vermietung von Ferienwohnungen	477
12.3.17	Längere Leerstandszeiten	478
12.4	Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit im Privatvermögen	479
12.4.1	Spekulationsgeschäft	480
12.4.2	Gewerblicher Grundstückshandel	481
12.5	Umsatzsteuer	484
12.5.1	Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	485
12.5.2	Optionsmöglichkeit: Vorsteuerabzug	485
13	Versicherungen	487
13.1	Feuerversicherung	487
13.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	488
13.3	Weitere Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft	489
13.4	Sonstige Versicherungen	490
13.5	Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen	491
	Abkürzungsverzeichnis	493
	Literaturverzeichnis	497
	Die Autorinnen und Autoren	499
	Stichwortverzeichnis	501

Vorwort

»Herr der eigenen vier Wände« zu sein – wie es das Bundesverfassungsgericht einmal formuliert hat – wird in Zeiten, in denen aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft immer weniger Verlass auf die gesetzliche Rentenversicherung ist, zunehmend wichtiger. Probleme mit Mietzahlungen häufen sich erfahrungsgemäß dann, wenn beim Eintritt in das Rentenalter die Einkünfte oft drastisch sinken, der bisherige Wohnstandard aber unverändert bleiben soll. Wer frühzeitig vorgesorgt und eine Immobilie gekauft hat, ist im Alter mit erheblich geringeren Wohnkosten belastet als Mieter in einer vergleichbaren Immobilie. Allerdings können sich insbesondere in Ballungsgebieten mit hohen Grundstückspreisen nur noch wenige Bürger den Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen. Viele wollen dies auch gar nicht und denken dabei an die oft arbeitsintensive Pflege des Gartens und der Außenanlagen, mühsames Treppensteigen, aber auch an hohe Energiepreise.

Diese Umstände haben in den letzten beiden Jahrzehnten dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt rasant an Bedeutung gewonnen haben – sowohl im Bereich der Selbstnutzung als auch auf dem Vermietungssektor. Große Wohnanlagen – wie zum Beispiel aus den 1960er Jahren – oder Mietshäuser, die einem Eigentümer gehören, werden nur noch ganz vereinzelt gebaut. Im Gegenteil: Solche Immobilien werden zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelt und dann an verschiedene Erwerber veräußert. Damit entstehen nicht nur im Bereich des Neubaus, sondern auch im Wohnungsbestand immer mehr Eigentumswohnungen. Die Kehrseite der Medaille: Wo immer mehr Menschen auf immer engerem Raum leben, entstehen zwangsläufig Konflikte.

Wohnungseigentümer, die ihre Rechte und Pflichten, aber auch die des Verwalters und des Verwaltungsbeirats kennen, vermeiden unnötige Konfliktsituationen. Wer weiß, wie er sich in einer Eigentümerversammlung verhalten soll, was er bei einer Vermietung beachten muss und wo im Steuer- und Versicherungsrecht die Fallstricke liegen, vermeidet teure Fehler.

Zu allen Fragen und Problemen, mit denen Wohnungseigentümer, Verwalter und Verwaltungsbeiräte konfrontiert werden, geben die Autoren – allesamt Praktiker mit langjähriger Erfahrung im Bereich Rechtsberatung/Prozessvertretung – praxisnahe Hinweise und Ratschläge, immer unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung. Dieses Praxisbuch wird seinen Benutzern häufig den Gang zum Anwalt ersparen können. Alle Probleme des individuellen Einzelfalls und seine Besonderheiten lassen sich aber auch mit hochwertigen Fachbüchern nicht immer lösen.

Professionelle Hilfe bieten dann Haus- und Grundbesitzervereine mit Geschäftsstellen in nahezu allen Städten und Gemeinden im Bundesgebiet. Haus und Grund München ist mit mehr als 40.000 Mitgliedern, über die circa 420.000 Wohnungen und Geschäftsräume in München und Umgebung organisiert sind, der größte örtliche Verein im Bundesgebiet. Haus und Grund Bayern ist mit 120 Ortsvereinen und circa 150.000 Mitgliedern der größte Landesverband. Alle örtlichen Vereine sind rechtlich und wirtschaftlich selbstständig und über die jeweiligen Landesverbände in der Dachorganisation Haus und Grund Deutschland mit Sitz in Berlin zusammengeschlossen. Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen der Mitglieder über die Stadtgrenzen hinaus landes- und bundesweit gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus und Grund München
Im Februar 2024

Die wichtigsten Neuregelungen für Wohnungseigentümer im Jahr 2024

1. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die politisch und inhaltlich umstrittene Neufassung des GEG trat am 1.1.2024 in Kraft. Kernpunkt der Neufassung ist, dass Heizungsanlagen künftig mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt zunächst allerdings nur für Neubauten in Neubaugebieten. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten sowie für Bestandsgebäude sieht das GEG zahlreiche Übergangsvorschriften und Ausnahmeregelungen vor. Die 65%-Anforderung gilt für sie im Fall der Erneuerung der Heizungsanlage grundsätzlich erst dann, wenn die Stadt/Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Dazu sind die Städte und Gemeinden gemäß dem am 1.1.2024 in Kraft tretenden Wärmeplanungsgesetz (WPG) bis spätestens 30.6.2026 (Gemeinden mit über 100.000 Einwohner) bzw. 30.6.2028 (Gemeinden bis 100.000 Einwohner) verpflichtet. Ferner dürfen zum Beispiel bestehende Heizungsanlagen noch über 20 Jahre, längstens bis 31.12.2044 betrieben werden.

2. Staatliche Förderung von neuen Heizungen und Sanierungsmaßnahmen

Die neue Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfasst auch weitere Sanierungsmaßnahmen, zum Beispiel die Dämmung von Dächern oder den Austausch von Fenstern. Förderanträge können ab Ende Februar 2024 bei der staatlichen Förderbank KfW eingereicht werden – auch rückwirkend für Vorhaben, die dann schon begonnen wurden.

- Die Grundförderung beträgt 30 % der Investitionskosten für den Austausch alter, fossiler Heizungen durch neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden. Dazu zählen Wärmepumpen, solarthermische Anlagen und Biomasseheizungen. Diese Grundförderung gilt für private Hauseigentümer, Vermieter, Unternehmen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen.
- Für Wärmepumpen, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, gibt es einen Effizienzbonus von zusätzlich 5 %. Für Biomasseheizungen wird ein Zuschlag von 2.500 EUR gewährt, wenn sie einen bestimmten Staubemissionsgrenzwert einhalten.
- Zusätzlich wird ein Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 % der Investitionskosten gewährt – als Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung. Dieser Bonus

schmilzt ab 2029 um 3 % alle zwei Jahre und entfällt ab 1.1.2037. Dieser „Speed-Bonus“ wird für den Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen sowie für mehr als 20 Jahre alte Biomasse- und Gasheizungen gewährt.

- Selbstnutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu 40.000 EUR erhalten zusätzlich einen Einkommensbonus von 30 % der Investitionskosten.
- Förder-Höchstgrenze: Die Boni können kombiniert werden; jedoch nur bis zu einem Höchstfördersatz von 70 %. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch liegen bei 30.000 EUR für ein Einfamilienhaus bzw. die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus, das heißt, der Höchstbetrag des staatlichen Zuschusses beträgt 21.000 EUR. Für die zweite bis sechste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus gilt eine Obergrenze von jeweils 15.000 EUR; ab der siebten von jeweils 8.000 EUR. In einem Mehrparteienhaus erhöhen sich die förderfähigen Kosten um jeweils 15.000 EUR für die zweite bis sechste sowie um jeweils 8.000 EUR ab der siebten Wohneinheit. Bei Nichtwohngebäuden bestimmt sich die Höchstgrenze für die förderfähigen Kosten nach der Quadratmeterzahl.
- Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungsaustausch und für weitere Effizienzmaßnahmen (zum Beispiel Wärmedämmung) können miteinander verbunden werden. In der Summe gilt dann für ein Einfamilienhaus eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von 90.000 EUR pro Kalenderjahr (bisher: 60.000 EUR), wenn es einen individuellen Sanierungsfahrplan gibt.
- Neben den Investitionskostenzuschüssen werden für private Selbstnutzer von Wohngebäuden mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu 90.000 EUR über die staatliche Förderbank KfW zinsvergünstigte Kredite bis zu 120.000 EUR pro Wohneinheit angeboten.
- Die Zuschüsse für den Heizungstausch können bei der staatlichen Förderbank KfW beantragt werden. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist zuständig für die Förderung anderer Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen.
- Der Heizungsaustausch kann nach Veröffentlichung der neuen Förderrichtlinie im Bundesanzeiger voraussichtlich ab 29.12.2023 beauftragt und der Förderantrag nachgereicht werden. Voraussetzung ist, dass die Bedingungen der Förderrichtlinie eingehalten werden. Diese Übergangsregelung gilt für Vorhaben, die bis zum 31.8.2024 begonnen werden. Der Antrag muss dann bis 30.11.2024 gestellt werden. Die technische Antragstellung für die Heizungsförderung bei der KfW für private Selbstnutzer in Einfamilienhäusern ist voraussichtlich ab 27.2.2024 möglich. Nach der Übergangsregelung ist mit der Antragstellung für die Heizungsförderung und für sonstige Effizienzmaßnahmen ein abgeschlossener Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einem Fachunternehmen vorzulegen.

3. Erste Bundesimmissionsschutzverordnung: Reduzierung des Staub- und CO₂-Ausstoßes von Festbrennstoffkesseln und Einzelraumöfen

Einzelraumöfen (zum Beispiel Kachelöfen, offene Kamine) und Festbrennstoffkessel, die mit Brennstoffen wie Holz, Kohle oder anderen Feststoffen betrieben werden, müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaubgrenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft am 31.12.2024 aus. Erfüllen diese Öfen diese Anforderungen nicht, müssen sie von den Eigentümern aufgerüstet (zum Beispiel mit einem neuen Brennraumeinsatz bei Kachelöfen) oder stillgelegt werden.

4. Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen und Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung gilt noch bis 30.9.2024 und wird am 1.10.2024 von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

5. Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): neue Gebühren und Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65%-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 EUR bis 12 EUR führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

6. Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO₂-Preis steigt 2024 auf 40 EUR

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im BEHG festgelegte jährliche Erhöhung des CO₂-Preises

auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO₂-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 30 EUR. Ab 2024 wird der CO₂-Preis von 30 EUR auf 40 EUR pro Tonne CO₂ erhöht. Heizen (und Tanken) mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen (Erdgas, Heizöl, Benzin, Diesel) wird durch den CO₂-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter sind verpflichtet, für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO₂-Kosten der Mieter zu übernehmen.

7. Balkonkraftwerke

Nach einem Referentenentwurf des Justizministeriums sollen Wohnungseigentümer und Mieter künftig einen Rechtsanspruch darauf haben, Steckersolargeräte (sogenannte Balkonkraftwerke) auf eigene Kosten und Gefahr installieren zu dürfen. Solche baulichen Maßnahmen, die der Stromerzeugung dienen, sollen daher privilegierte Maßnahmen im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG bzw. § 554 BGB darstellen, bei der die Wohnungseigentümer bzw. der Vermieter nur noch über das Wie (zum Beispiel die Ausführung), nicht mehr aber über das Ob entscheiden kann – entsprechend dem bereits bestehenden Anspruch von Wohnungseigentümern und Mietern auf Installation eines Elektroanschlusses in der Tiefgarage zum Laden eines Elektroautos. Ein entsprechender Referentenentwurf des Justizministeriums zur Änderung des WEG und des BGB wurde am 13.9.2023 durch Kabinettsbeschluss angenommen. Allerdings spricht sich der Bundesrat dagegen aus und verlangt zusätzlich die Privilegierung von Photovoltaikanlagen insgesamt sowie einer mit Strom betriebenen Wärmeversorgung.

Eine Verabschiedung dieser geplanten Neuregelung konnte daher noch nicht erfolgen.

8. Virtuelle Wohnungseigentümersammlungen (§ 23 WEG)

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen Eigentümer mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass für einen Zeitraum von längstens drei Jahren virtuelle Wohnungseigentümersammlungen stattfinden können. Diese müssen allerdings weiterhin mit einer Präsenzveranstaltung vergleichbar sein. Auch diese Neuregelung wird derzeit vom Bundesrat blockiert. Dieser hat Ende November – entgegen dem im Gesetzesentwurf verankerten Dreiviertelquorum – empfohlen, dass diese Sammlungsform nur einstimmig zu beschließen sei. Daher steht derzeit noch nicht fest, wann und in welcher Form diese Neuregelung in Kraft treten kann.

9. Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergemeinschaften

Seit 1.12.2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Ausnahme: Die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, obwohl keine Ausnahme vorliegt, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Dieser Beschluss ist allerdings nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden, in dem der Beschluss mangels Anfechtung bestandskräftig wird. Umgekehrt kann ein einzelner Eigentümer darüber entscheiden, ob der Verwalter zertifiziert oder nicht zertifiziert sein muss.

Verwalter, die schon am 1.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft waren, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1.6.2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst dann müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

1 Überblick zum Wohnungseigentumsgesetz und zur letzten Reform (1.12.2020)

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde im Jahr 1951 geschaffen, um den dringend notwendigen Wohnungsbau zu stärken und breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen. In den Jahren 1973 und 2007 wurde das WEG reformiert. Die grundlegende Reform im Jahr 2007 betraf im Wesentlichen die Ausweitung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, Änderungen im Verfahrensrecht und die Regelung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auch diese grundlegende Reform hat es nicht geschafft, alle Regelungslücken zu schließen.

Die Rechtsprechung hat vieles geklärt, jedoch sind zahlreiche Fragen immer noch offen. Zudem ist es von Zeit zu Zeit schlichtweg erforderlich, Gesetze an den Wandel und den Fortschritt der Technik und in der Gesellschaft anzupassen. Für das Erreichen der Klimaziele ist die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden unerlässlich. Zusätzlich zu den Maßnahmen zur Barrierereduzierung und zur energetischen Sanierung verlangt auch das Errichten von Lademöglichkeiten zur Förderung der Elektromobilität Eingriffe in die Bausubstanz. Diese Ziele sollte die zum 1.12.2020 in Kraft getretene WEG-Reform umsetzen. Mit dem umfangreichen Vorhaben im Jahr 2020 wurde, so kann man sagen, »alles neu«. Es fand ein Systemwechsel statt und die Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft wurden völlig neu geordnet. Zwar war seit der Rechtsprechung des BGH im Jahr 2005 bereits anerkannt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig ist, doch nun ist gesetzlich geregelt, dass die zentrale Figur der Verband, also die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Die Eigentümer, der Verwalter und der Beirat stellen die Organe dar.

Überblick über die wesentlichen Änderungen

- Nach bisher geltendem Recht war es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien. Sollte einzelnen Wohnungseigentümern ein ausschließliches Nutzungsrecht an diesen Flächen zugewiesen werden, wurden in der Praxis sogenannte Sondernutzungsrechte begründet. Neu gilt nunmehr, dass Sondereigentum auch an Freiflächen begründet werden kann. Stellplätze gelten auch als Räume (§ 3 WEG).
- Bestehen in Teilungserklärungen Öffnungsklauseln, so sind diesbezüglich gefasste Beschlüsse in das Grundbuch einzutragen (§ 5 Abs. 4, 7 WEG), um für Rechtsnachfolger Rechtssicherheit zu schaffen. Dies gilt auch für Altbeschlüsse und insbesondere für Veräußerungsbeschränkungen und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden. Für die Eintragung von Altbeschlüssen gilt eine

Frist bis 31.12.2025. Achtung! Die Eintragung von Beschlüssen gilt nur für vereinbarte Öffnungsklauseln und nicht gesetzliche Öffnungsklauseln. Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Regelung gefasst werden, werden nur in die Beschlussammlung eingetragen.

- Die Reform schafft Rechtssicherheit in der Begründungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft. Denn insbesondere beim Erwerb des Wohnungseigentums vom Bauträger stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Vorschriften des WEG anwendbar sind, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht und wer zu welchem Zeitpunkt ihr Mitglied wird. Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist nun gesetzlich geregelt. Bereits im Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG). Geregelt wird auch, unter welchen Voraussetzungen ein Erwerber schon vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch berechtigt ist, sich wie ein Wohnungseigentümer an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen (§ 8 Abs. 3 WEG). Hierzu muss ein Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums gegen den teilenden Eigentümer vorliegen, der mit einer Vormerkung gesichert ist, und der Besitz muss übergeben worden sein.
- Der Verband als zentrale Figur verwaltet nun das gemeinschaftliche Eigentum (18 Abs. 1 WEG). Die Bruchteilsgemeinschaft aller Wohnungseigentümer hat keine Bedeutung mehr. Im Außenverhältnis wird der Verband durch den Verwalter vertreten (§ 9b Abs. 1 WEG). Diese Vertretungsmacht ist umfassend und unbeschränkbar. Eine Ausnahme gilt für Grundstückskaufverträge und Darlehen. Im Innenverhältnis sind Begrenzungen und Erweiterungen durch Beschluss möglich. Gegenüber dem Verwalter vertritt der Beiratsvorsitzende die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 9b Abs. 2 WEG). Die einzelnen Eigentümer haben Mitwirkungsrechte und -pflichten durch Beschlussfassung (§ 19 Abs. 1 WEG). Der Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung richtet sich nunmehr gegen den Verband und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer. So richtet sich beispielsweise der Anspruch auf eine ordnungsgemäße Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gegen den Verband und kann ggf. im Wege einer Beschlussersetzungsklage gegen diesen durchgesetzt werden. Das Recht, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu verlangen (§ 18 Abs. 4 WEG), wurde nun gesetzlich normiert. Auch dieses Recht muss gegenüber dem Verband und nicht gegenüber dem Verwalter geltend gemacht werden. Die Geltendmachung von bisherigen Individualansprüchen, zum Beispiel die Beseitigung einer baulichen Veränderung oder Unterlassung einer zweckfremden Nutzung des Sondereigentums, obliegt künftig nur noch dem Verband und nicht mehr dem einzelnen Eigentümer. Eine Unterscheidung zwischen geborenen und gekorenen Kompetenzen (An-sich-Ziehen) findet nicht mehr statt. Eine Ausnahme soll für die Ansprüche gegenüber dem Bauträger gelten und die bisherige Rechtsprechung des BGH hierzu fortgelten.

- Der Verwaltungsbeirat wird gestärkt. Er vertritt künftig die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter und »überwacht« diesen. Die Anzahl der Beiratsmitglieder ist nunmehr flexibel und die Haftung des Beirats wird im Fall der unentgeltlichen Tätigkeit auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§ 29 Abs. 3 WEG).

Die Frage, wie viel Aufwandspauschale für den Verwaltungsbeirat noch als unentgeltlich erachtet werden wird, hat die Rechtsprechung zu klären.

- Die Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer erweitern sich. Grundsätzlich kann künftig alles, was ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, durch Mehrheitsbeschluss beschlossen werden (§ 19 Abs. 1 WEG). Wie weit das gehen wird, wird in Zukunft die Rechtsprechung herausbilden. Besonderheiten gelten jedoch bei den baulichen Veränderungen.
- Der Verwalter benötigt fortan eine Zertifizierung (§ 26a WEG). Einzelheiten hierzu wird noch eine Rechtsverordnung regeln und es gibt Übergangsregeln, bis zu welchem Zeitpunkt die Verwalter ihre Zertifizierung nachholen können. Für einen bereits am 1.12.2020 bestellten Verwalter gilt jedenfalls eine Übergangsfrist von 3,5 Jahren, bis er seine Zertifizierung erbringen muss.
- Der Aufgaben- und Befugnisbereich des Verwalters wird in § 27 WEG neu definiert. Danach darf der Verwalter alles, was untergeordnete Bedeutung hat und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt, sowie das, was zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich ist. Der Verwalter soll in eigener Verantwortung über »gewöhnliche« Maßnahmen entscheiden können, die eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern. Inwieweit eine Maßnahme als gewöhnlich anzusehen ist, soll sich aus Größe und Art der Anlage ergeben. Bei dieser Änderung des Gesetzestextes ist davon auszugehen, dass die bisherigen Aufgaben des Verwalters fortgelten sollen. Die Rechte und Pflichten können aber durch Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden.
Eine wesentliche Änderung bringt § 26 Abs. 3 WEG: Der Verwalter kann durch Beschluss jederzeit abberufen werden und ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung. Gegen diesen Abberufungsbeschluss steht dem Verwalter kein Anfechtungsrecht mehr zu, es sei denn, er ist selbst Eigentümer.
- Für Eigentümerversammlungen gilt künftig, dass diese auch in Textform – damit auch grundsätzlich per E-Mail, SMS oder WhatsApp – einberufen werden können. Die Einberufungsfrist wurde auf drei Wochen verlängert. Wesentlich zu beachten gilt, dass künftig jede Versammlung ohne Rücksicht auf die erschienenen oder vertretenen Miteigentumsanteile (MEA) beschlussfähig ist. Für Vollmachten reicht ebenfalls die Textform aus.

Die digitale Welt hält auch bei den Eigentümerversammlungen Einzug, künftig soll die virtuelle Teilnahme an Versammlungen ermöglicht werden (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG). Hierüber muss beschlossen werden und die Versammlung darf nicht ausschließlich virtuell sein, das heißt, es muss nach wie vor eine Präsenzversamm-

lung stattfinden. Zwar hatte die virtuelle Versammlung gerade in Corona-Zeiten einen besonderen Anreiz, jedoch muss eine voreilige Umstellung auf virtuelle Versammlungen mit großer Vorsicht bedacht und ggf. abgewartet werden, bis hierzu Anbieter die entsprechenden sicheren technischen Systeme entwickelt haben. Derzeit laufen zu dieser Thematik Lesungen im Bundestag. Nach einem neuen Gesetzentwurf sollen Wohnungseigentümergeinschaften künftig Eigentümerversammlungen rein virtuell durchführen können, wenn eine Dreiviertelmehrheit dies beschließt. Genaueres war zum Redaktionsschluss noch nicht bekannt. Zu klären ist unter anderem, ob eine aktive oder nur passive Teilnahme lediglich mit Stimmabgabe angeboten wird. Weiterhin sind Fragen offen, wie der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, die Identifikation des Teilnehmers oder die Vertretung zu lösen sind. Letztlich werden auch technische Störungen einen Anfechtungsgrund im gerichtlichen Verfahren liefern.

- Neuerungen gibt es auch bei den sogenannten Umlaufbeschlüssen, also Beschlüssen, die im schriftlichen Verfahren zustande kommen. Für Umlaufbeschlüsse reicht künftig die Textform (zum Beispiel E-Mail, Fax, SMS, WhatsApp) aus. Es kann auch in einer Eigentümerversammlung beschlossen werden, dass für einen konkreten Beschlussgegenstand das Umlaufverfahren mit einer mehrheitlichen Beschlussfassung möglich sein soll. Zum Beispiel können sich die Eigentümer, wenn in einer Versammlung ein bestimmter Tagesordnungspunkt noch nicht abschließend geregelt werden kann, darauf verständigen, dass hierzu im Nachgang zur Versammlung eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren mit nur einfacher Mehrheit möglich sein soll. Ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss ist jedoch nicht grundsätzlich zulässig, sondern muss sich ausdrücklich auf einen bestimmten Regelungsgegenstand beziehen.
- Die Beschlussammlung, die zunächst im Rahmen der Reform abgeschafft werden sollte, besteht unverändert weiter. Das Protokoll der Versammlung soll nunmehr unverzüglich erstellt werden (§ 24 Abs. 6 WEG), unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Verzögern. Welche Frist hierfür in der Rechtsprechung herausgebildet werden wird, bleibt abzuwarten, jedoch in jedem Fall vor Ablauf der Anfechtungsfrist.
- Die Begriffe »Instandhaltung« und »Instandsetzung« werden nunmehr als »Erhaltung« legaldefiniert (§ 13 Abs. 2 WEG). Eine Unterscheidung entfällt damit künftig. Auch die Begriffe »Modernisierung« und »modernisierende Instandsetzung« entfallen. Die Durchführung von Maßnahmen soll hierdurch erleichtert werden, da sie mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Zu differenzieren ist zukünftig nur noch zwischen Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen im Sinne der §§ 20, 21 WEG.
- Die anfallenden Kosten in der Wohnungseigentümergeinschaft, zum Beispiel die laufenden Kosten oder die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme, können künftig abweichend dem in der Teilungserklärung oder gesetzlich in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Verteilungsmaßstab durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss aufgeteilt

werden. Hierbei muss es sich um »einzelne Kosten« oder »bestimmte Arten von Kosten« handeln. Der Maßstab einer zulässigen abweichenden Verteilung wird hier weiterhin die ordnungsmäßige Verwaltung sein.

- Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, wurden die baulichen Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG wesentlich umstrukturiert. So können bauliche Änderungen – legaldefiniert als Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen – grundsätzlich mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Weiter wurde ein Katalog entwickelt, bei welchen Maßnahmen ein einzelner Eigentümer einen Gestattungsbeschluss zu angemessenen baulichen Veränderungen verlangen kann. Hierbei handelt es sich um privilegierte Maßnahmen, die nachstehenden Zwecken dienen:
 - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
 - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 - dem Einbruchschutz,
 - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

Zu beachten ist, dass auch Mieter künftig einen Anspruch darauf haben, dass Vermieter den Einbau einer Elektroladestation sowie Maßnahmen zur Barrierereduzierung und zum Einbruchschutz auf Kosten der Mieter gestatten.

Handelt es sich bei der baulichen Veränderung nicht um eine der vorstehenden privilegierten Maßnahmen, liefert § 20 Abs. 3 WEG eine Bremse der sehr freien Beschlussmöglichkeiten. Hiernach gilt, dass ein einzelner Eigentümer eine bauliche Veränderung nur verlangen kann, wenn nach wie vor alle Wohnungseigentümer zustimmen, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Weiter regelt § 20 Abs. 4, dass bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet und auch nicht verlangt werden können. Im Hinblick auf die Kosten stellt § 21 Abs. 1 WEG klar, dass der einzelne Eigentümer, der eine privilegierte Maßnahme gemäß dem obigen Katalog oder gemäß § 20 Abs. 3 verlangt, diese trägt. Ihm allein obliegen dann auch die Nutzungen.

Bei baulichen Veränderungen, die alle Wohnungseigentümer betreffen, erfolgt ein Korrektiv zur erleichterten Beschlussfähigkeit auch wieder über die Kostenfolge. So tragen die Kosten einer solchen Maßnahme nur dann alle Miteigentümer,

- wenn der Beschluss mit mehr als zwei Drittel der anwesenden Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst wurde oder
- wenn die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Bei der Beurteilung, ob es sich um einen angemessenen Zeitraum handelt, soll die bisherige Rechtsprechung zur modernisierenden Instandsetzung übertragen werden (zehn Jahre).

Bei Beschlüssen zu baulichen Veränderungen ist immer zu beachten, dass auch

ein Kostenbeschluss gefasst wird, ggf., dass eine Maßnahme nur unter der Maßgabe beschlossen wird, dass zwei Drittel der Eigentümer auch zustimmen. Abstimmungen hierzu sind unbedingt namentlich vorzunehmen.

Bei baulichen Veränderungen, die nur einem einzelnen oder einer bestimmten Gruppe von Eigentümern dienen und bei denen nur eben diese zur Nutzung berechtigt sind, sieht § 21 Abs. 4 WEG eine Anpassungsmöglichkeit vor. Hiernach können Eigentümer, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch zur Nutzung berechtigt sein möchten, verlangen, dass ihnen dies nach billigem Ermessen und gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.

- Wesentliche Änderungen gibt es ebenso beim Wirtschaftsplan und bei der Jahresabrechnung. Diese sind weiterhin vom Verwalter aufzustellen. Die Eigentümer beschließen jedoch fortan nur noch über die Vorschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse. Der Wirtschaftsplan bzw. die Abrechnung sind nicht mehr Beschlussgegenstand. Anfechtungsgrund kann nur noch sein, dass beispielsweise die Abrechnungsspitze fehlerhaft berechnet oder ein falscher Umlageschlüssel angewendet wurde. Im Hinblick auf die Beschlussfassung ist Verwaltern anzuraten, Tabellen über die Vorschüsse/einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung anzufertigen und diese beschließen zu lassen.

Für die Wohnungseigentümer ist es von grundlegender Bedeutung, über den Stand der Verwaltung und die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft informiert zu sein. Elemente, die bislang erforderliche Bestandteile der Jahresabrechnung waren, sind nunmehr in den neu vom Verwalter geschuldeten Vermögensbericht (§ 28 Abs. 3 WEG) zu übernehmen. Im Vermögensbericht sind der Stand der Rücklage und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen darzustellen (Bankkonten, Forderungen gegen Eigentümer und Dritte, Forderungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, weitere Vermögensgegenstände).

- Auch das gerichtliche Verfahrensrecht wird modernisiert. Nach bislang geltendem Recht musste ein Wohnungseigentümer, wenn er einen Beschluss gerichtlich anfechten wollte, alle übrigen Wohnungseigentümer verklagen. Das führte zu schwer handhabbaren Prozessen mit einer Vielzahl von Beteiligten. Zudem ergaben sich häufig Irritationen bei den Wohnungseigentümern, weil auch diejenigen Wohnungseigentümer verklagt werden mussten, die – wie der Kläger – gegen den Beschluss gestimmt hatten. Gerade bei großen Gemeinschaften, die oftmals von einem häufigen Eigentümerwechsel geprägt sind, bestand außerdem die Gefahr, den Prozessgegner unrichtig zu benennen. Da künftig zentrale Figur der Verband ist, sind Beschlussklagen (§ 44 WEG) nur noch gegen den Verband, vertreten durch den Verwalter, und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. § 49 Abs. 2 WEG a. F., die Kostenentscheidung zulasten des Verwalters, wonach das Gericht dem Verwalter im Fall groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen kann, wurde gestrichen.

- Letztlich soll die Reform auch unnötige Friktionen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht abbauen. Harmonisierungsbedarf besteht bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage. Die Wohnungseigentümer haben ein schutzwürdiges Interesse, dass Baumaßnahmen nicht behindert oder verhindert werden, weil Wohnungen in der Anlage vermietet sind. Umgekehrt hat jeder Mieter ein berechtigtes Interesse, über Baumaßnahmen rechtzeitig informiert zu werden, um sich auf diese einzustellen. Die Reform sieht daher eine auf Baumaßnahmen bezogene Duldungspflicht des Mieters vor (§ 15 WEG). Aus Gründen des Mieterschutzes setzt dies eine ordnungsgemäße Ankündigung der Baumaßnahme voraus. Der Mieter kann sich im Einzelfall außerdem auf Härtegründe berufen.
Auch gibt es Vorschriften zur Harmonisierung im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung. Denn bislang sieht das Mietrecht vor, dass die Betriebskosten grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen sind (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach den Vorschriften des WEG ist für die Verteilung dagegen in der Regel der Miteigentumsanteil des Vermieters entscheidend (§ 16 Abs. 2 WEG). Bei vermieteten Eigentumswohnungen soll künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung maßgeblich sein. Das erspart aufwendige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für eine Eigentumswohnung. Zusätzlich soll grundsätzlich jeder Mieter bzw. jede Mieterin einen Anspruch gegen den jeweiligen Vermieter bzw. die jeweilige Vermieterin erhalten, dass ihm bzw. ihr bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchschutz auf eigene Kosten erlaubt werden (§ 554 BGB).

2 Grundbegriffe des Wohnungseigentums

2.1 Warum Wohnungseigentum?

Das Wohnungseigentumsrecht geht von einem anderen Eigentumsbegriff als das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aus. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers von vor über 130 Jahren muss das Eigentum an einem Gebäude dem Eigentum an dem Grundstück folgen (§ 94 BGB). Dabei sind die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Die wesentlichen Bestandteile können nicht gemäß § 93 BGB Gegenstand besonderer Rechte sein. Die Folge dieser zunächst etwas kompliziert klingenden Eigentumskonstruktion des BGB ist, dass ein Grundstück und ein sich darauf befindliches Gebäude eine rechtliche Einheit bilden, die sich nicht in verschiedene Eigentumseinheiten aufteilen lässt. Damit unterscheidet sich das Verständnis von »Eigentum« des BGB grundlegend von dem des Wohnungseigentumsgesetzes.

Der Gesetzgeber, der Anfang der 1950er Jahre das Wohnungseigentumsgesetz auf den Weg brachte, sah sich nach dem Zweiten Weltkrieg besonderen wohnungspolitischen Anforderungen gegenüber. Die Wohnungsnot, die schlechte Einkommenssituation großer Bevölkerungskreise und damit verbunden die geringe Eigentumsquote veranlasste den Gesetzgeber, die zwingende Einheit zwischen Gebäude und Grundstück nach der Vorstellung des BGB aufzuheben. Damit war der Weg dafür frei, dass innerhalb eines Gebäudes mehrere Eigentümer zu deutlich geringeren Kosten volles Eigentum an verschiedenen (Wohnungs-)Einheiten begründen konnten.

Um dieses Vorhaben umzusetzen, war es notwendig, in einem eigenen Gesetz – dem Wohnungseigentumsgesetz – einen vom BGB abweichenden Eigentumsbegriff zu schaffen, der die Bildung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ermöglichte.

2.2 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung samt dem Miteigentumsanteil (MEA) an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). Neben dem Sondereigentum gibt es das Teileigentum als weitere Erscheinungsform des Wohnungseigentums. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Sondereigentum nur dadurch, dass es aus gewerblich genutzten Einheiten besteht, zum Beispiel einer Ladeneinheit, also aus nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (§ 1 Abs. 3 WEG).

Sondereigentum und Teileigentum stellen Erscheinungsformen des Wohnungseigentums dar, die sich nur hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden, jedoch vom Gesetz gleich behandelt werden (§ 1 Abs. 6 WEG).

Beispiel: Teil- und Sondereigentum

In einer Teilungserklärung ist bestimmt, dass die Einheit Nr. 1 als Ladengeschäft genutzt werden soll. Aufgrund der Zweckbestimmung zu anderen als zu Wohnzwecken handelt es sich um Teileigentum. Ist dagegen für die Einheit Nr. 1 festgelegt, dass dort eine Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen ist, handelt es sich um Sondereigentum.

Soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum oder umgekehrt erfolgen, sind dafür die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer und eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch erforderlich, weil damit eine Inhaltsänderung des Sondereigentums gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG und § 877 BGB verbunden ist (vgl. BayObLG, 6.12.2000, 2Z BR 89/00, NZM 2002, 24). Um die mit der Umwandlung verbundene Änderung der Zweckbestimmung auch gegenüber Rechtsnachfolgern zur Geltung zu bringen, ist die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erforderlich (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG).

Bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist zu berücksichtigen, dass es neben der Abgeschlossenheit für die Nutzung von Räumen als Wohnung andere Ausstattungsanforderungen gibt. In der durch die Neuregelung abgelösten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) von 1974 waren diese Anforderungen an die Wohnungseigenschaft noch ausdrücklich enthalten. In der jetzt geltenden Bestimmung von 2021 werden diese Voraussetzungen nicht mehr gefordert, man wird jedoch davon ausgehen, dass aufgrund der Einheit der Rechtsordnung Räume dann als Wohnung zu charakterisieren sind, wenn sie die Führung eines Haushalts ermöglichen, also über eine Küche oder eine Kochgelegenheit verfügen und an die Wasserversorgung angeschlossen sind und über ein WC und einen Stromanschluss verfügen.

Besteht eine dingliche Belastung an dem Wohnungseigentum, zum Beispiel in Form einer Grundschuld, müssen die dinglich Berechtigten der Umwandlung gemäß § 876 BGB und § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG zustimmen.

Solange die Grenzen und die Lage des betroffenen Sondereigentums unverändert bleiben, muss kein neuer Aufteilungsplan erstellt und beim Grundbuchamt eingereicht werden. Erforderlich ist jedoch bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum die Vorlage einer aktualisierten Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 WEG).

2.3 Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück, das Gebäude und die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum oder Eigentum Dritter sind (§ 1 Abs. 5 WEG). Dazu gehören auch die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch des Eigentums dienen (§ 5 Abs. 2 WEG). Diese Gegenstände und Bauteile sind selbst dann nicht Gegenstand des Sondereigentums, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Allerdings können die Wohnungseigentümer gemäß § 5 Abs. 3 WEG vereinbaren, dass auch Gebäudebestandteile, die kraft Gesetzes Sondereigentum sind, zu gemeinschaftlichem Eigentum werden.

Gemeinschaftliches Eigentum berechtigt im Gegensatz zum Sondereigentum den jeweiligen Miteigentümer nur zum Mitgebrauch gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG.

Beispiele: Gemeinschaftseigentum

Grundstück, Fundamente, tragende Wände und Decken, (Außen-)Fenster, Balkone, Dächer, Fassaden, Fahrstühle, Fundamente, Estrich, Heizungsanlagen, Hauptversorgungsstränge der Versorgungsleitungen, Schornsteine, Treppenhäuser, Außentreppen, Terrassen.

2.4 Sondereigentum

Durch die WEG-Reform 2020 wird die Möglichkeit, Sondereigentum zu begründen, erweitert. Sondereigentum sind nach § 5 Abs. 1 WEG die gemäß § 3 Abs. 1 WEG beschriebenen Räume sowie deren Bestandteile, sofern diese verändert, beseitigt oder eingefügt werden können,

- ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers über das in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
- die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehört damit im Allgemeinen die Ausstattung des Wohnungs- oder Teileigentums, zum Beispiel die Fußbodenbeläge, Innenwände oder Sanitärgegenstände.

Hinweis

Nunmehr sind gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG auch Stellplätze sondereigentumsfähig, unabhängig davon, wo auf dem Gelände der Eigentümergemeinschaft sie sich befinden. Erreicht wird dies dadurch, dass gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG ganz allgemein Stellplätze als Räume fingiert werden. Als Stellplatz ist dabei eine Fläche zu verstehen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen wie Pkws und Motorräder, aber auch Fahrrädern dient. Das entscheidende Kriterium für die Begründung des Sondereigentums an solchen Flächen ist, dass es um Fahrzeuge aller Art geht, die zur Fortbewegung von Personen bestimmt sind.

Diese Neuregelung hat auch Auswirkungen auf die umstrittene Fragestellung, ob Mehrfachparker, zum Beispiel die bekannten Duplex-Parker, dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Nach der bisher herrschenden Meinung konnte zumindest an einem Mehrfachparker insgesamt Sondereigentum, nicht jedoch an einem einzelnen Abstellplatz auf diesen Parkern innerhalb der Garage Sondereigentum begründet werden.

Bisher scheiterte die Sondereigentumsfähigkeit eines solchen einzelnen Stellplatzes daran, dass der dem Stellplatz zur Verfügung stehende Raum nicht feststand, weil durch die Bedienung der Hebevorrichtung des Mehrfachparkers der lichte Raum des Stellplatzes abwechselnd von dem jeweils anderen Miteigentümer des Mehrfachparkers genutzt wurde.

Der Gesetzgeber hat nun über die Stellplätze hinaus die Möglichkeit geschaffen, an außerhalb des Gebäudes liegenden Freiflächen, die keine Stellplätze sind, Sondereigentum zu bilden (§ 3 Abs. 2 WEG). Dabei spielt es keine Rolle, welche Funktion die Freifläche hat. Sie muss allerdings zu einem Sondereigentum gehören, zum Beispiel einer Terrassenwohnung, die wirtschaftlich die Hauptsache bildet.

Die Kriterien für diese Eigenschaften der Unterordnung der Fläche werden sich aus einer Gesamtbetrachtung der Flächenverhältnisse, des Nutzungsschwerpunkts und des Wertes ergeben, wobei wohl der Nutzungsschwerpunkt entscheidend sein dürfte. Ist die Freifläche dem Sondereigentum als untergeordnet angebunden, kann an einer solchen untergeordneten Fläche unselbstständiges Sondereigentum begründet werden.

Noch nicht geklärt ist, ob sich die Freifläche unmittelbar in der Nähe des Sondereigentums befinden muss, weil die Neuregelung in der Formulierung den Begriff der »Erstreckung« verwendet. Im Hinblick auf die mit der Einführung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) beabsichtigte Zurückdrängung der Sondernutzungsrechte wird ein solcher räumlicher Bezug wohl nicht erforderlich sein, sodass auch die Zuordnung einer Freifläche auch auf einem entfernteren Grundstücksteil möglich ist.

Beispiel: Untergeordnetes Sondereigentum

Einer Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses wird im Garten eine Teilfläche als untergeordnetes Sondereigentum zugewiesen.

Zu beachten ist allerdings, dass keine Fläche zugeordnet werden kann, auf der sich ein Gebäude befindet, weil es sich dabei eben gerade nicht um eine Freifläche handeln würde.

Schließlich wird noch zu klären sein, welche Zweckbestimmung das »Annexeigentum« an der Freifläche erhält. Umfasst die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung keine entsprechende Zweckbestimmung, wird sich die Zweckbestimmung nach der des Hauptsachesondereigentums richten. Wird also eine Freifläche einer Wohnung zugeordnet, so werden auf der Freifläche alle typischen Nutzungen zulässig sein, die bei Wohnungen zulässig sind. Neben der typischen Nutzung als Gartenfläche oder Terrasse könnte die Fläche dann beispielsweise als Abstellfläche für Fahrzeuge dienen.

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche, die als Hauptsachesondereigentum einer Wohnung zugeordnet ist, zum Beispiel als Mitarbeiterparkplatz, dürfte unzulässig sein, weil eine solche Nutzung mit der Wohnnutzung nicht vereinbar ist. Anders wird es sich verhalten, wenn die Freifläche einem Teileigentum zugeordnet werden kann. Dann ist auch eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung zulässig.

Die vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, auch Freiflächen dem Sondereigentum zuzuordnen, ändert nichts daran, dass unabhängig davon weiterhin Sondernutzungsrechte vereinbart werden können. Auch bleiben bereits begründete Sondernutzungsrechte durch die Neuregelung unberührt.

Soll ein bestehendes Sondernutzungsrecht nach der Neuregelung in ein Sondereigentum überführt werden, ist gemäß § 4 Abs. 1 WEG die dingliche Einigung aller Eigentümer gemäß § 925 Abs. 1 BGB erforderlich. Die Umwandlung des Sondernutzungsrechts durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer ist daher nicht möglich.

Die gesetzgeberische Motivation, eine solche Regelung einzuführen, bestand darin, die gesetzlich nicht geregelten Sondernutzungsrechte an solchen Flächen wie Garten- oder Terrassenflächen in Zukunft obsolet zu machen.

Sollte ausnahmsweise die Zuweisung von einer Freifläche unwirksam sein, ist regelmäßig darüber nachzudenken, ob damit diese eigentlich geplante Rechtsänderung nicht in ein Sondernutzungsrecht gemäß § 140 BGB umgedeutet werden muss.

Beispiel: Zuweisung von Gartenanteilen

In Zukunft können zum Beispiel bei Reihenhausanlagen, die im Wohnungseigentum errichtet wurden, die Gartenanteile den einzelnen Eigentümern als Sondereigentum und nicht mehr als Sondernutzungsrechte zugewiesen werden.

	GE	SE	Anmerkung
Abflussrohr			Siehe Anschlussleitungen
Absperrventile, -vorrichtungen	x		Absperrreinrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des SE stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum; der Bereich der Leitung zwischen Abzweig und Absperrventil ist nicht sondereigentumsfähig; Absperrventile schließen das in gemeinschaftlichem Eigentum stehende Leitungsnetz ab und bilden dessen notwendigen Bestandteil; AG Bremen, 20.12.2017, 44 C 2004/17.
Abstellplatz (nicht Tiefgaragenplatz)		x	Sondereigentumsfähig; § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG
Abwasserkanal	x		
Alarmanlage	x	x	Eine Alarmanlage, die nur der Sicherheit einer Wohnung dient, gehört zum SE; dient sie der Sicherheit mehrerer Wohnungen oder auch der Sicherheit des gemeinschaftlichen Grundstücks, steht sie im GE.
Anschlussleitung, Hauptleitungen für Strom, Gas, Heizung und Abwasser	x		BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12; BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16; auch dann, wenn sie sich innerhalb des räumlichen Bereichs des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, jedoch nur eine Einheit versorgen; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15
Anschlussleitungen für Strom, Gas, Heizung und Abwasser ab Übergang in die Sondereigentumsräume und hinter der ersten Absperrmöglichkeit			BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12; BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15
Antenne (Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Satellitenschüssel)	x		
Antennenkabel		x	Soweit es nur der Versorgung einer Wohnung dient
Antennensteckdose		x	OLG Köln, 31.5.1989, 16 Wx 25/89

	GE	SE	Anmerkung
Armaturen		x	
Attika	x		BayObLG, 19.7.1989, 1b Z 29/88
Anstrich Fassade	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg. 2 Z 8/91
Aufzug	x		BGH, 10.10.1980, V ZR 47/79
Außenjalousien, Rollläden	x		KG Berlin, 19.6.1985, 24 W 4020/84
Außenputz	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91
Außenwand	x		OLG Zweibrücken, 2.2.2000, 3 W 12/00
Bad- und Duscheinrichtungen		x	
Badezimmertüre		x	BayObLG, 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZMR 2000, 241
Balkone			Erfordert Abgrenzung
a) Balkonraum		x	BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; OLG Düsseldorf, 21.12.1998, 3 Wx 418/98; OLG Karlsruhe, 5.5.2000, Wx 71/99
b) Konstruktive, der Sicherheit dienende Balkonbestandteile	x		BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; BGH, 25.1.2001, VII ZR 193/99; BayObLG, ZMR 1996, 503
c) Balkonbodenplatte, -gitter, -decken, -geländer, -brüstung, -tür und -fenster (ohne Innenseiten); äußere Balkonverkleidungen und Trennwände	x		BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; BGH 21.2.1985, VII ZR 72/84; BayObLG 16.5.1990, 1b Z 22/89; BayObLG, 25.9.1996, 2Z BR 79/96; OLG Düsseldorf, 9.8.1991, 22 U 20/91; OLG München, 30.1.2007, 34 Wx 116/06
d) Feuchtigkeitsisolierung, Abdichtungsanschlüsse zum Gebäude, Wassereinlauf und die Abflussleitung, Regenrinne	x		BGH, 25.1.2001, VII ZR 193/99, NJW-RR 2001, 800; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 127; OLG Düsseldorf, 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NZM 1998, 269; OLG München, 30.1.2007, 34 Wx 116/06, NZM 2007, 369
e) Boden-/Plattenbelag inklusive Mörtelbett und Estrich, innere Balkonverkleidungen. Innenanstrich der Balkonbrüstung, -umrandung und des Geländers		x	BGH, 15.1.2010, V ZR 114/09; BayObLG, 5.5.1993, 2Z BR 29/93; OLG Köln, 5.12.2000, 16 Wx 121/00
f) Balkonestrich, soweit dieser trittschall- oder wärmedämmende Funktion hat	x		OLG Hamm, 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193
Belüftungsanlage	x		OLG Hamburg, 4.3.2003, 2 Wx 2/00
Bewässerungsanlage für gemeinschaftliche Gartenflächen	x		KG Berlin, 10.3.2003, 24 W 3/03
Blitzschutzanlage	x		

	GE	SE	Anmerkung
Blumen- und Pflanztröge, wenn von der Gemeinschaft angeschafft, oder wenn sie auf Balkonen, Terrassen und Loggien als begrenzende Einfassungen die Brüstung oder Wandelemente ersetzen	x		
Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Teppich, Laminat) innerhalb der Wohnung		x	BayObLG, 15.1.1980, 2 Z 80/78; BayObLG, 16.12.1993, 2Z BR 113/93; BayObLG, 17.12.1993, 2Z BR 105/93
Brandmauer	x		BayObLG, 19.8.1971, 2Z 99/70
Briefkastenanlage	x		AG Pforzheim, 27.5.1994, 2 UR II 9/94 WEG
Carport	x		BayObLG, 6.2.1986, BReg. 2 Z 70/85, wenn fest mit dem Grundstück verbunden; Einräumung von SNR möglich
Dach, auch Dachbelag, Dachstuhl, Sparren, Latten, Unterspannbahn, Dämmung, Dampfsperre	x		BayObLG, 30.3.2000, 2Z BR 2/00
Dachrinne	x		BayObLG, 19.7.1989, BReg. 1 b Z 29/88; OLG Düsseldorf, 5.11.2003, I-3 Wx 235/03; OLG Frankfurt, 9.7.1986, 20 W 357/85
Dachfenster	x		
Dachterrasse			Abgrenzung wie Balkone; BayObLG, 17.12.1993, 2Z BR 105/93; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95; DWE 1995, 127; nach LG Schwerin, 24.7.2008, 5 T 165/05 sondereigentumsfähig
Deckenputz		x	
Deckenverkleidung (Wohnung)		x	OLG Hamm, 13.8.1996, 15 W 115/96
Duplexparkter (Doppelstockgaragen)	x	x	Sondereigentumsfähig, auch der einzelne Stellplatz (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Durchlauferhitzer		x	
Dusche		x	
Einbauküche		x	
Einbauschränk		x	BayObLG, 9.5.1996, 2Z BR 18/96
Elektrizitätsleitungen, Hauptleitungen bis zur ersten Absperrmöglichkeit in der Sondereigentumseinheit	x		Vgl. BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH 26.10.12, V ZR 57/12; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15

	GE	SE	Anmerkung
Entlüftungsanlage	x		OLG Hamburg, 14.3.2003, 2 Wx 2/00
Estrich, wenn dieser nicht verändert oder beseitigt werden kann, ohne das GE oder SE einer anderen Einheit zu beeinträchtigen, oder aber wenn er trittschallschützende Funktion hat	x		Abgrenzung nach Funktion; BGH, 6.6.1991, VII ZR 372/89; OLG München 12.3.1985, 9 U 4773/84; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95; LG Bonn, 29.7.1997, 8 T 27/97; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 726; NZM 2001, 958; BayObLG, 20.11.2002, 2 Z BR 45/02, ZMR 2003, 366
Estrich, ohne schalldämmende Funktion		x	
Etagenheizung (wenn sie nur einer Sondereigentumseinheit dient)		x	AG München, 20.12.1994, UR II 312/94
Fallrohr	x		BayObLG 19.7.1989, 1b Z 29/88
Fassade	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg. 2 Z 8/91
Fenster			
a) Fensterrahmen, -flügel, -stöcke, -verglasung	x		BayObLG, 3.8.2000, 2Z BR 184/99; OLG Düsseldorf, 23.11.1998, 3 Wx 376/98
b) Innenanstrich und Beschläge		x	
c) Fensterbänke und -simsen (nach außen gerichtet)	x		OLG Frankfurt 23.9.1975, 22 U 275/83
d) Fensterscharniere, -schließmechanik	x		OLG Köln 24.9.1996, 16 Wx 86/96
e) Fenstergitter	x		KG Berlin, 15.12.1993, 24 W 2014/93, ZMR 1994, 169
Feuchtigkeitsisolierschicht	x		BayObLG, 12.9.1991, BReg 2Z 111/91, WuM 1991, 610; OLG Hamm, 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193; OLG Düsseldorf, 7.6.1999, 3 Wx 131/99, ZMR 1999, 726; OLG Köln, 21.9.2001, 16 Wx 153/01, NZM 2002, 125
Freifläche	x		Zwingendes GE, es können aber SNR und seit dem 1.12.2020 auch SE begründet werden, sofern die Freifläche Räumen zugeordnet ist, die wirtschaftlich die Hauptsache bleiben; so zum Beispiel an Terrassen, Gartenflächen und Stellplätzen (§ 3 Abs. 2 WEG)
Feuerlöscher	x		BayObLG, 12.6.1991, BReg. 2 Z 36/91; OLG Frankfurt/Main, 27.4.2004, 20 W 183/02
Fundament	x		

	GE	SE	Anmerkung
Fußbodenbelag (Wohnung)		x	OLG Düsseldorf, 4.7.2001, 3 Wx 120/01
Fußbodenheizung	x		BayObLG, 8.9.1988, BReg. 2 Z 55/87; KG Berlin, 14.11.1988, 24 W 2933/88; LG Bonn, 29.7.1997, 8 T 27/97
Garage	Kann im GE, auch als Ganzes im SE stehen; Dach, Außenmauer, Boden, Bodenplatte, Garagentor sind jedoch zwingendes GE		
Garagenstellplätze	x	x	Begründung von SE oder SNR möglich (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Garten	x	x	Begründung von SE oder SNR möglich (§ 3 Abs. 2 WEG)
Gartenwasserhahn	x		OLG München, 21.2.2007, 34 Wx 22/07, 34 Wx 103/05, ZMR 2007, 561
Gegensprechanlage (bis zur Abzweigung in die Sondereigentumseinheit)	x		OLG Köln, 24.9.1996, 16 Wx 86/96; OLG Köln 26.8.2002, 16 Wx 126/02
Gegensprechanlage, technische Vorrichtung in der Sondereigentumseinheit		x	LG München I, 5.11.2012, 1 S 1504/12; OLG Köln, 26.8.2002, 16 Wx 126/02
Geschossdecke	x		
Grundstücksfläche	x	x	Sondereigentum möglich (§ 3 Abs. 2 WEG)
Hauptversorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Wärme, Strom) bis zur ersten Absperrmöglichkeit in der Sondereigentumseinheit	x		BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12; BGH, 9.12.2016, V ZR 124/16; LG Köln, 21.4.2016, 29 S 158/15 Siehe auch Anschlussleitungen
Hauszugangsweg	x		Einräumung von SNR möglich
Hebeanlage			Je nachdem, wie vielen Einheiten sie dient, GE oder SE; OLG Düsseldorf, 30.10.2000, 3 Wx 276/00, NZM 2001, 752; OLG Schleswig, 29.9.2006, 2 W 108/06, ZMR 2007, 726
Heizkörper		x	BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10 Jedoch Zuordnung zum GE durch Vereinbarung möglich
Heizkörperventil, siehe auch Thermostatventil	x		LG München I, 17.2.1987, 1 T 10773/86; BayObLG 11.8.1987, 2 Z 32/87; AG Wennigsen, 5.12.08, 21 C 11/08; aber: BGH, 8.7.2011, V ZR 176/10 sagt sondereigentumsfähig.

	GE	SE	Anmerkung
Heizkostenverteiler	x		OLG Karlsruhe, 27.8.1986, 11 W 39/86; OLG Hamburg, 22.4.1999, 2 Wx 39/99 Strittig!
Heizölvorrat	x		OLG Stuttgart, 17.1.1983, 8 W 451/82
Heizungsanlage	x	x	Beides möglich, abhängig davon, ob sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch oder nur der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dient
Heizungsraum	x		BGH, 2.2.1979, V ZR 14/77; BayObLG, 25.3.1992, 2Z BR 1/92
Hof			Einräumung von SNR möglich bzw. SE möglich, siehe Freiflächen (§ 3 Abs. 2 WEG)
Innenanstrich (Wohnung, Balkon)		x	
Innenputz (Wohnung)		x	
Isolierglasfenster, siehe auch Fenster	x		BayObLG, 3.8.2000, 2Z BR 184/99
Kabelanschluss ab Abzweigung in die Sondereigentumseinheit		x	
Kabelanschlussdose		x	OLG Köln, 31.5.1989, 16 Wx 25/89
Kaltwasserzähler	x		Eichpflicht!
Kamin, bis Abzweigung in die Sondereigentumseinheit	x		BayObLG, 20.8.1998, 2Z BR 44/98
Kellerdecke	x		
Kinderspielplatz	x		BayObLG, 25.6.1998, 2Z BR 10/98
Klimaanlage (Haus)	x		OLG Hamburg, 14.3.2003, 2 Wx 2/00
Klimaanlage (dient nur Wohnung)		x	OLG Köln, 28.7.2003, 16 Wx 37/03; BayObLG, 20.3.2001, 2Z BR 45/01
Klingelanlage, bis Abzweigung in die Sondereigentumseinheit	x		OLG Köln, 24.9.1996, 16 Wx 86/96; OLG Köln, 26.8.2002, 16 Wx 126/02
Lichtkuppeln	x		
Lichtschacht	x		
Loggia			Wie Balkone
Luftschacht	x		

	GE	SE	Anmerkung
Markise	x		Da fassadengestaltendes Element BayObLG, 11.9.1985, BReg. 2 Z 63/85; OG Frankfurt/Main, 14.5.1985, 20 W 370/84, OLGZ 1986, 42 Wenn vom Eigentümer nachträglich installiert, wohl in dessen Eigentum verbleibend
Mauerwerk	x		
Messgeräte	x		BGH, 25.9.2003, V ZB 21/03; OLG Hamm, 6.3.2001, 15 W 320/00
Müllabwurfanlage/Müll- schlucker	x		
Rauchwarnmelder innerhalb der Wohnung	x	x	Entweder GE, wenn sie von der Gemeinschaft angeschafft wurden, sonst SE, weil sie im Regelfall Zubehör i. S. v. § 97 Abs. 1 BGB sind
Rohre, die nur der Erschließung der Wohnung dienen		x	
Rollladen	x		Da fassadengestaltendes Element; nicht die innenseitigen Zugvorrichtungen AG Würzburg, 22.1.2015, 30 C 1212/14; LG Dortmund, 1.4.2014, 1S 178/13; AG Syke, 18.1.2013, 10 C 748/12; OLG Frankfurt, 12.6.2003, 20 W 558/00; OLG Osnabrück, 4.10.1996, 5W 286/95
Schließenanlage	x		
Schlüssel			Für Türen der Wohnanlage: Zubehör und damit weder SE oder GE; der Schlüssel gehört jeder Person, der er übereignet wurde; Schlüssel, über die der Verwalter oder Hausmeister verfügt, gehören zum Verwaltungsvermögen
Steckdose		x	
Stromzähler		x	SE, wenn nur der Verbrauch einer Sondereigen- tumseinheit gezählt wird und er nicht im Eigentum des Stromversorgungsunternehmens steht
Schwimmbad	x		Zumindest in der Regel, SE auch möglich
Speicher	x		
Tankraum	x		KG Berlin, 14.11.1988, 24 W 2207/88
Tapeten		x	
Telefonanschluss		x	

	GE	SE	Anmerkung
Terrasse ebenerdig	x	x	Begründung von SE oder SNR möglich (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG)
Thermostatventil	x		OLG Hamm, 6.3.2001, 15 W 320/00; OLG Karlsruhe, 16.1.1990, 11 W 233/89; OLG Stuttgart, 13.11.2007, 8 W 404/07; OLG München, 20.3.2008, 34 Wx 46/07; BGH, 26.10.2012, V ZR 57/12, AG Bremen, 20.12.2017, 44C 2004/17; aber: BGH 8.7.2011, V ZR 176/10 sagt sondereigentumsfähig
Tiefgarage	x	x	Konkrete Zuordnung zu prüfen!
Tragende Wände	x		BGH, 21.12.2000, V ZB 45/00; BayObLG, 2.2.1995, 2Z BR 71/94
Treppe	x		Da konstruktiver Bestandteil des Gebäudes, § 5 Abs. 2 WEG
Treppenhaus	x		BayObLG, 15.12.1981, 2 Z 89/81; BayObLG, 16.3.1995, 2Z BR 12/95
Trittschalldämmung	x		BGH, 6.6.1991, VII ZR 372/89, NJW 1991, 2480; OLG Düsseldorf, 7.6.1999, 3 Wx 131/99, ZMR 1999, 726
Türen, Wohnungsabschluss-türen einschließlich Türrahmen, Klinke und Beschläge Außenseite	x		OLG Düsseldorf, 10.9.1999, 22 U 35/99; BayObLG, ZMR 2000, 241; BGH 25.10.2013, V ZR 212/12; BGH 22.11.2013, V ZR 46/13
Türen, Innenseite von Türblatt und -rahmen, Beschläge, Klinke, Schließzylinder		x	
Verbrauchserfassungsgeräte	x		OLG Hamburg, 22.4.1999, 2 Wx 39/99; KG Berlin, 8.9.1993, 24 W 5753/93; OLG Hamburg, 20.12.2003, 2 Wx 73/01; AG Bremen, 20.12.2017, 44 C 2004/17
Versorgungsleitungen			Siehe Anschlussleitungen
Verwaltungsunterlagen	x		
Wände, tragend	x		
Wände, nicht tragend in derselben Sondereigentums-einheit		x	
Wände, nicht tragend zwischen zwei Sondereigentumseinheiten		x	Stehen im gemeinsamen SE beider Sondereigentümer; BGH, 21.12.2000, V ZB 45/00, NJW 2001, 1212; BayObLG, 17.7.1996, 2Z BR 58/96, ZMR 1996, 618; OLG München, 13.9.2005, 32 Wx 71/05, ZMR 2006, 300
Wandanstrich		x	

	GE	SE	Anmerkung
Wandputz		x	BayObLG, 13.9.2005, 32 Wx 71/05, ZMR 2003, 366; OLG Düsseldorf, 3.12.2004, I-3 Wx 274/04, OLGR Düsseldorf 2005, 148
Wärmedämmung	x		BayObLG, 20.3.1991, BReg. 2 Z 8/91; OLG Hamm, 3.7.1995, 15 W 93/95
Waschbecken		x	
Waschküche	x		
Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Gebrauch	x		
Wasserhahn		x	
Wasserleitungen (bis zur ersten Absperrmöglichkeit in der Sondereigentumseinheit)	x		Siehe Anschlussleitungen
Wasseruhr	x		Wenn sie der Erfassung und der Abrechnung des Wasserverbrauchs der WEG dient; siehe Verbrauchserfassungsgerät AG Bremen, 20.12.2017, 44 C 2004/17
Zaun	x		
Zwischenwände, nicht tragend in Sondereigentumseinheit	x		
GE=Gemeinschaftseigentum, SE=Sondereigentum, SNR=Sondernutzungsrecht			

Tipp

Lässt sich ein Gebäudeteil nicht eindeutig zuordnen, spricht eine Vermutung dafür, dass dieser Bestandteil nicht dem Sondereigentum, sondern dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist (vgl. OLG Frankfurt/Main, 3.4.1997 20 W 90/97, WuM 1997, 286). Als Faustregel gilt, dass zum Sondereigentum viel weniger Gebäudebestandteile gehören, als die meisten Wohnungseigentümer vermuten.

Der BGH hat in seinen Entscheidungen vom 8.7.2011 (NMZ 2011, 75) und 26.10.2012 (NZM 2013, 272) zu der lange umstrittenen Frage Stellung genommen, wie die in den einzelnen Wohnungen vorhandenen Heizkörper, Heizungsventile und die dazugehörigen Anschlussleitungen rechtlich zuzuordnen sind.

Der BGH schließt sich der Auffassung an, dass diese Bauteile wirksam durch Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden können. Dabei stützt er sich auf § 5 Abs. 2 WEG und führt aus, dass diese Bauteile im Gegensatz zu der zentralen Heizungsanlage und der dazugehörigen Steigleitungen weder für die Sicherheit und den Bestand noch für den Gebrauch der den Wohnungseigentümern dienenden Anlagen und Einrichtungen erforderlich sind. Zu beachten ist, dass der BGH in dieser Entscheidung

bestätigt hat, dass die zentralen Heizungsanlagen und die damit verbundenen Leitungen zur Verteilung der Wärme im Gemeinschaftseigentum stehen, die Steigleitungen bis zu den jeweiligen Abnahmepunkten für die einzelnen Sondereigentumseinheiten also im Gemeinschaftseigentum bleiben.

Der BGH hat ausdrücklich der früher vertretenen Argumentation, dass es sich bei der Heizungsanlage um ein »geschlossenes System« handelt, eine Absage erteilt. In diesem Zusammenhang stellt der BGH fest, dass die Ventile an den Heizkörpern ebenfalls sondereigentumsfähig sind.

Die Anwendung dieser Rechtsprechung hat erhebliche Auswirkungen auf andere umstrittene Bauteile. So entschied das LG München zum Beispiel, dass an den Bauteilen eines Duplexparkers auch dann Sondereigentum bestehen kann, wenn die Hydraulikanlage infolge des Betriebs mehrerer Duplexstellplätze zwingendes Gemeinschaftseigentum ist. Das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehörende Fahrblech ist, soweit es ohne Beeinträchtigung der Funktion der Hebeanlage entfernt werden kann, Sondereigentum (vgl. LG München I, 5.11.2012, 1 S 1504/12 ZWE 2013, 165).

Im Hinblick auf die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz geschaffene Möglichkeit, auch an einzelnen Flächen nunmehr Sondereigentum zu begründen (vgl. § 3 Abs. 3 WEG), ist im Einzelfall eine genaue Überprüfung der Teilungserklärung dazu erforderlich.

2.5 Welche Auswirkung hat die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Die Zuordnung von Anlagen- und Bauteilen oder Gegenständen zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum hat Auswirkungen auf die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft. Liegt Sondereigentum vor, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer in Bezug darauf die Rechtsposition eines Eigentümers (§ 13 Abs. 1 WEG). Er darf also mit seinem Sondereigentum nach dieser Bestimmung nach Belieben verfahren, insofern das Gesetz oder Rechte Dritter dem nicht entgegenstehen.

Auch hängt die Frage nach der Verantwortung für die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und der anschließenden Zuordnung der Kosten grundsätzlich mit der Eigentumsfrage zusammen. Denn nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, das Gemeinschaftseigentum auf ihre Kosten zu erhalten.

Beispiel: Reparaturen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft?

In der Eigentumswohnung von A lässt sich das Wohnzimmerfenster nicht mehr schließen. Im Ladengeschäft von Eigentümer B ist die Eingangstür verzogen. Beide Eigentümer verlangen vom Verwalter, dass er die nötigen Reparaturarbeiten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchführen lässt. Zu Recht?

Die Antwort, ob die nötigen Reparaturarbeiten auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden müssen, hängt davon ab, ob es dabei um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum der einzelnen Wohnungseigentümer handelt. Nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, auf ihre Kosten (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) das Gemeinschaftseigentum zu erhalten. Die dazu erforderlichen Maßnahmen hat der Verwalter zu veranlassen (§ 27 Abs. 1 WEG).

Die Eingangstür als Abschlussstür des Teileigentums von B gehört ebenso wie das Außenfenster in der Wohnung von A zum Gemeinschaftseigentum, weil Maßnahmen daran unter anderem den äußeren Eindruck des Gemeinschaftseigentums verändern würden (§ 5 Abs. 1 WEG). Darüber hinaus sind Abschlussstür und Außenfenster Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand bzw. Sicherheit erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 WEG).

Die beiden Wohnungseigentümer können daher von der Wohnungseigentümergeinschaft die Durchführung der notwendigen Reparaturen auf Gemeinschaftskosten verlangen, wenn die Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise nicht eine von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abweichende Regelung für die Übernahme der Kosten vorsieht.

Häufig sind – insbesondere in neueren Gemeinschaftsordnungen – für gemeinschaftliche Bauteile wie Fenster, Türen, Balkone und Versorgungsleitungen Kostentragungsregelungen zulasten der jeweiligen Wohnungseigentümer vorgesehen, da sie wegen der räumlichen Lage ausschließlich von diesen genutzt werden können und daher eine solche Kostentragungsregelung als »gerechter« erscheint.

2.6 Wie entsteht Wohnungseigentum?

Wohnungs- und Teileigentum ist echtes Eigentum im Sinne von § 903 BGB (BGH, NZM 2004, 876). Wohnungseigentum kann auf unterschiedliche Weise gebildet werden. Es entsteht entweder durch einen Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG oder durch eine Teilungserklärung nach § 8 WEG. Dabei dient die Teilungserklärung bzw. der Teilungsvertrag der Bestimmung der Miteigentumsanteile (MEA) sowie der Unterscheidung und Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Zusammen mit

der Gemeinschaftsordnung legt er die Zweckbestimmung des Wohnungs- und Teileigentums fest.

2.6.1 Bildung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag

Sind mehrere Miteigentümer eines (Haus-)Grundstücks vorhanden, können sie durch einen (Teilungs-)Vertrag Wohnungseigentum begründen. Der Teilungsvertrag setzt also voraus, dass mindestens zwei Miteigentümer im Sinne des § 1008 BGB beteiligt sind und ihnen das Eigentum an einem selbstständigen Grundstück zusteht. Mit der Aufteilung müssen mindestens zwei Sondereigentumsanteile verbunden mit zwei unterschiedlichen Miteigentumsanteilen entstehen. So entsteht Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder Teileigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, die einem Miteigentümer nach der Begründung zugewiesen werden (§ 3 Abs. 1 WEG).

Der Teilungsvertrag ist ein dinglicher Vertrag, der das Formerfordernis des § 4 Abs. 2 WEG erfüllen muss. Das bedeutet, dass für die Begründung von Eigentum in dieser Fallgestaltung die dingliche Einigung durch die gleichzeitig anwesenden Miteigentümer regelmäßig vor dem Notar erfolgen muss (§ 925 Abs. 1 BGB). Die Vorgabe des § 925 Abs. 1 BGB verlangt nicht eine gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten in Person, eine Stellvertretung oder auch eine spätere Genehmigung ist zulässig (§§ 164 ff., § 185 BGB).

Zusätzlich zur dinglichen Einigung muss als Entstehungsvoraussetzung für das Wohnungseigentum die Eintragung in das Grundbuch erfolgen, weil mit der Begründung von Sondereigentum eine Eigentumszuordnung der jeweiligen Wohnungseigentums-einheiten, eine Auflassung im Sinne des § 925 BGB, erfolgt. Gemäß § 29 Grundbuchordnung (GBO) muss diese dingliche Einigung dem Grundbuchamt nachgewiesen werden. Eine Eintragungsbewilligung in Form von § 19 und § 20 GBO reicht dazu nicht aus.

Weiter ist zu beachten, dass die Einigung unter einer Bedingung – sowohl einer aufschiebenden als auch einer auslösenden – wegen § 4 Abs. 2 WEG nicht zulässig ist. Bei einem Verstoß dagegen ist der Teilungsvertrag nichtig.

Es ist nicht notwendig, dass sich zu diesem Zeitpunkt bereits ein Gebäude auf dem Grundstück befindet – es reicht aus, wenn die zu verteilenden Räume und ggf. auch maßstabsgetreu Flächen eindeutig den jeweiligen Eigentümern zugewiesen werden können. Das Wohnungseigentumsgesetz nennt zwar diese Variante der Bildung von Wohnungseigentum zuerst, in der Praxis ist die Entstehung von Wohnungseigentum durch Teilungsvertrag eher die Ausnahme.

2.6.2 Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer

Im Regelfall erfolgt die Bildung von Wohnungseigentum dadurch, dass der alleinige Eigentümer eines Grundstücks durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Wohnungseigentum begründet (§ 8 WEG). Der Eigentümer legt in einer Teilungserklärung fest, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile so aufgeteilt werden soll, dass jeder Anteil mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen in einem bereits errichteten oder noch zu errichtenden Gebäude oder auch Flächen verbunden wird.

Es handelt sich dabei um eine einseitige schriftliche Willenserklärung gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO, verbunden mit der Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO. Die Formanforderungen des § 4 WEG gelten für die Teilung nach § 8 WEG nicht, sodass die Erklärung zwar formfrei möglich wäre; sie muss jedoch gemäß § 29 GBO öffentlich beglaubigt werden. Es handelt sich dabei um die sogenannte Vorratsteilung.

Beispiel: Bauträger erwirbt Mehrfamilienhaus

Ein Bauträger erwirbt von einer Erbengemeinschaft ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus. Um die bisher im Gesamthandseigentum stehenden Wohnungen einzeln weiterverkaufen zu können, begründet der Bauträger gemäß § 8 WEG Wohnungseigentum an dem Gebäude und veräußert anschließend einzelne Wohnungen an verschiedene Kaufinteressenten.

Achtung

Wohnungseigentum kann nur gemäß einer der oben genannten Vorgaben gebildet werden. Gemeinschafts- oder Sondereigentum kann zum Beispiel nicht durch Beschluss (vgl. Kapitel 6.9) der Eigentümergemeinschaft begründet werden. Die Änderung der Verteilung von Gemeinschafts- oder Sondereigentum kann nur durch Vereinbarung (vgl. Kapitel 6.9.1) mit allen Miteigentümern erfolgen.

2.6.2.1 Die faktische (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft

Die nach altem Recht anerkannte faktische Wohnungseigentümergeinschaft ist durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz obsolet geworden. Nach § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher, auch im Fall des § 8 WEG. Es ist damit nicht mehr erforderlich, die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Eintragung des ersten Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch entstehen zu lassen (§ 8 Abs. 3 WEG). Erforderlich ist nur, dass der Erwerber einen Anspruch auf

Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, dieser Anspruch durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und dem Erwerber der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übertragen wurde. Liegen diese Voraussetzungen vor, gilt auch der im Grundbuch noch nicht eingetragene Erwerber des Wohnungseigentums gegenüber dem teilenden Eigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Eigentümer.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung entsteht bei der Teilung gemäß § 8 WEG eine Ein-Personen-Gemeinschaft, deren Mitglied der aufteilende Eigentümer ist, also regelmäßig der Bauträger. Für diese Anfangsgemeinschaft bestehen keine Sonderregelungen, sodass alle wohnungseigentumsrechtlichen Spielregeln von ihr zu beachten sind.

Der Alleineigentümer hat damit die Möglichkeit, Ein-Personen-Beschlüsse zu fassen, dabei kann er auch auf die Formalien bei der Einberufung bei der Abstimmung verzichten, ohne dass dadurch ein formeller Beschlussmangel entsteht. Diese Beschlüsse gelten dann auch für die Rechtsnachfolger, da sie nicht in das Grundbuch eingetragen werden müssen (§ 10 Abs. 3 WEG). Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn der so gefasste Beschluss aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst wurde, also zum Beispiel in einer Gemeinschaftsordnung; dann ist es erforderlich, dass der gefasste Beschluss, um für einen Sondernachfolger Wirkung zu erlangen, gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG ins Grundbuch eingetragen werden muss.

2.6.3 Form und Inhalt des Teilungsvertrags und der Teilungserklärung

Im Teilungsvertrag bzw. in der Teilungserklärung wird die Höhe der Miteigentumsanteile der zukünftigen Wohnungseigentümer festgelegt. Je nach Größe der Wohnanlage erfolgt die Aufteilung üblicherweise in Tausendstel, Hundertstel oder Zehntel Miteigentumsanteile.

Eine gesetzliche Bestimmung, welche Größe diese Miteigentumsanteile haben sollten oder dass die Miteigentumsanteile sich in einem bestimmten Verhältnis zur Größe des Wohnungs- oder Teileigentums zu befinden haben, existiert nicht. Der Gesetzgeber hat die Regelung dieser Frage bewusst offengelassen, da er davon ausgeht, dass die Wohnungseigentümer selbst für eine zutreffende Zuordnung der Miteigentumsanteile sorgen.

Der jeweilige Begründer des Wohnungseigentums kann daher nach eigenem Ermessen die Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile festlegen. Um eine gerechte Lasten- und Kostenverteilung zu gewährleisten, sollte für die Festlegung der Höhe der Miteigen-

tumsanteile auf nachvollziehbare und objektive Kriterien zurückgegriffen werden, zum Beispiel auf die Wohn- oder Nutzfläche oder die Lage der Räume im Gebäude.

Die Entscheidung über die Höhe der MEA hat zum Beispiel unmittelbare Auswirkung auf die Verteilung der Lasten und Kosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, sofern keine davon abweichende Regelung vereinbart wurde. Geändert werden kann der Kostenverteilungsmaßstab nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG oder im Klageweg unter den Bedingungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, wenn nicht sämtliche Wohnungseigentümer zu einer gemeinsamen Änderung der Kostenverteilung bereit sind.

Auch spielt die Höhe der MEA bei der Ausübung von Stimmrechten eine Rolle, wenn abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG (sogenanntes Kopfprinzip, siehe Kapitel 6.2.1) vereinbart wurde, dass sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile richten soll (sogenanntes Wertprinzip, siehe Kapitel 6.2.3.2).

2.6.4 Grundbucheintragung

2.6.4.1 Eintragungsbewilligung

Gemäß § 4 Abs. 1 WEG ist zur Einräumung – und im Übrigen auch zur Aufhebung des Sondereigentums – die Einigung aller Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Für die Einigung müssen alle Beteiligten vor dem Notar erscheinen (§ 925 BGB). Lässt sich einer der Beteiligten vertreten, kann dies durch eine Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form nachgewiesen werden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 WEG). Wird die notwendige Form nicht beachtet, führt das zur Nichtigkeit des Teilungsvertrags nach § 125 Satz 1 BGB.

Im Gegensatz dazu ist die einseitige Begründung von Wohnungseigentum durch den Eigentümer gemäß § 8 WEG formfrei. Jedoch muss die Teilungserklärung gemäß § 29 GBO dem Grundbuchamt in öffentlicher bzw. öffentlich beglaubigter Urkunde vorgelegt werden. In der Praxis wird daher die Teilungserklärung in der Regel notariell beurkundet, was jedoch nicht zwingend erforderlich ist.

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein gesondertes Grundbuchblatt in Form des Wohnungsgrundbuchs (zum Beispiel für eine Wohnung) bzw. des Teileigentumsgrundbuchs für ein Teileigentum (zum Beispiel einen Laden) angelegt, auf den das zum jeweiligen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum eingetragen wird. Außerdem wird als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu anderem Miteigentum gehörenden Sondereigentumsrechte festgehalten (§ 7 Abs. 1 WEG).