

UPDATE WEG

Notar Prof. Dr. Hügel und RiKG Dr. Elzer

A.

Aktuelle Fragen zum WEG-Sachenrecht

I.

Grundlagen

Begründung durch Teilungsvertrag und Teilungserklärung

- **§ 3 WEG.** Das Miteigentum an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer ... das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.
- **§ 8 WEG.** Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

Grundlagen

- Inhalte
 - Bestimmung der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum
 - Bestimmung der Grenzen von gemeinschaftlichen und Sondereigentum
 - [Bestimmung, ob ein Sondereigentum Wohnungs- oder Sondereigentum sein soll]
- Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt.

Wohnungs- und Teileigentum

- **§ 1 Abs. 2 WEG.** Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **§ 1 Abs. 3 WEG.** Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gebäude

- Der Begriff des „Gebäudes“ ist im Wohnungseigentumsgesetz nicht definiert.
- Grundsätzlich wird darunter ein nach allen Seiten abgeschlossenes Bauwerk verstanden, das einer Nutzung zugängliche Räume enthält (Hügel/Elzer, WEG, 1. Auflage 2015, § 3 Rn. 23).

OLG Schleswig v. 19.4.2016, 2 Wx 12/16

- Steganlagen auf schwimmenden Fundamenten?

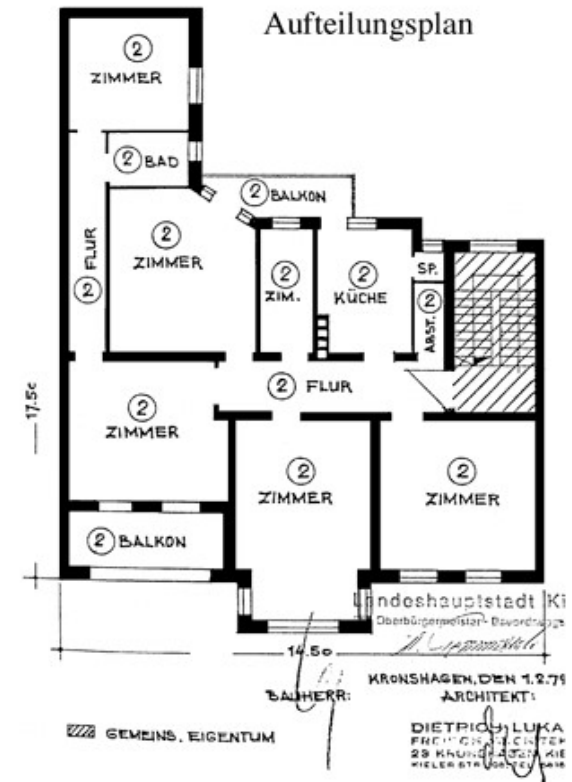
Aufteilungsplan: Funktion

- Sondereigentum kann wirksam nur entstehen, wenn es bei der Begründung sachenrechtlich eindeutig von anderen Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum abgegrenzt wird.
- Für diese notwendige Abgrenzung tritt im Wohnungseigentumsrecht der Aufteilungsplan an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung eines Grundstücks; er hat eine vergleichbare Aufgabe wie das Liegenschaftskataster für die Lage eines Grundstücks in der Natur.

Aufteilungsplan

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

□



Aufteilungsplan: Sonstiges

- Anforderungen
- Nummerierungsgebot
- Widersprüche zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Abweichungen

BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/14

- Im Jahre 1972 wird beim Bau eines Hauses von den Bauplänen abgewichen. Durch Verlegung einer Wand verkleinert sich ein Kellerraum um 3,94 m². 1984 wird das Haus in Wohnungseigentum umgewandelt. Für die Erstellung des Aufteilungsplans werden die ursprünglichen Baupläne verwendet. Infolgedessen zeigt der im Grundbuch in Bezug genommene Aufteilungsplan die Planung der Kellerräume und nicht die Umsetzung. 2011 erwirbt K Eigentum am Kellerraum. 2013 beantragt er, ihn in den aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Grenzen herzustellen. Dieser Antrag findet keine Mehrheit. Gegen den Beschluss wendet sich K im Wege der Anfechtungsklage.

BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/14

- Sondereigentum entsteht in den Grenzen, die sich aus Aufteilungsplan ergeben.

OLG Hamm v. 3.11.2011, 15 Wx 582/10

- Sondereigentum entsteht nicht, wenn die Beschreibung des Sondereigentums in der Teilungserklärung sprachlich so abschließend gefasst ist, dass sie im Aufteilungsplan mit Ziffern gekennzeichnete Räume nicht erfasst.

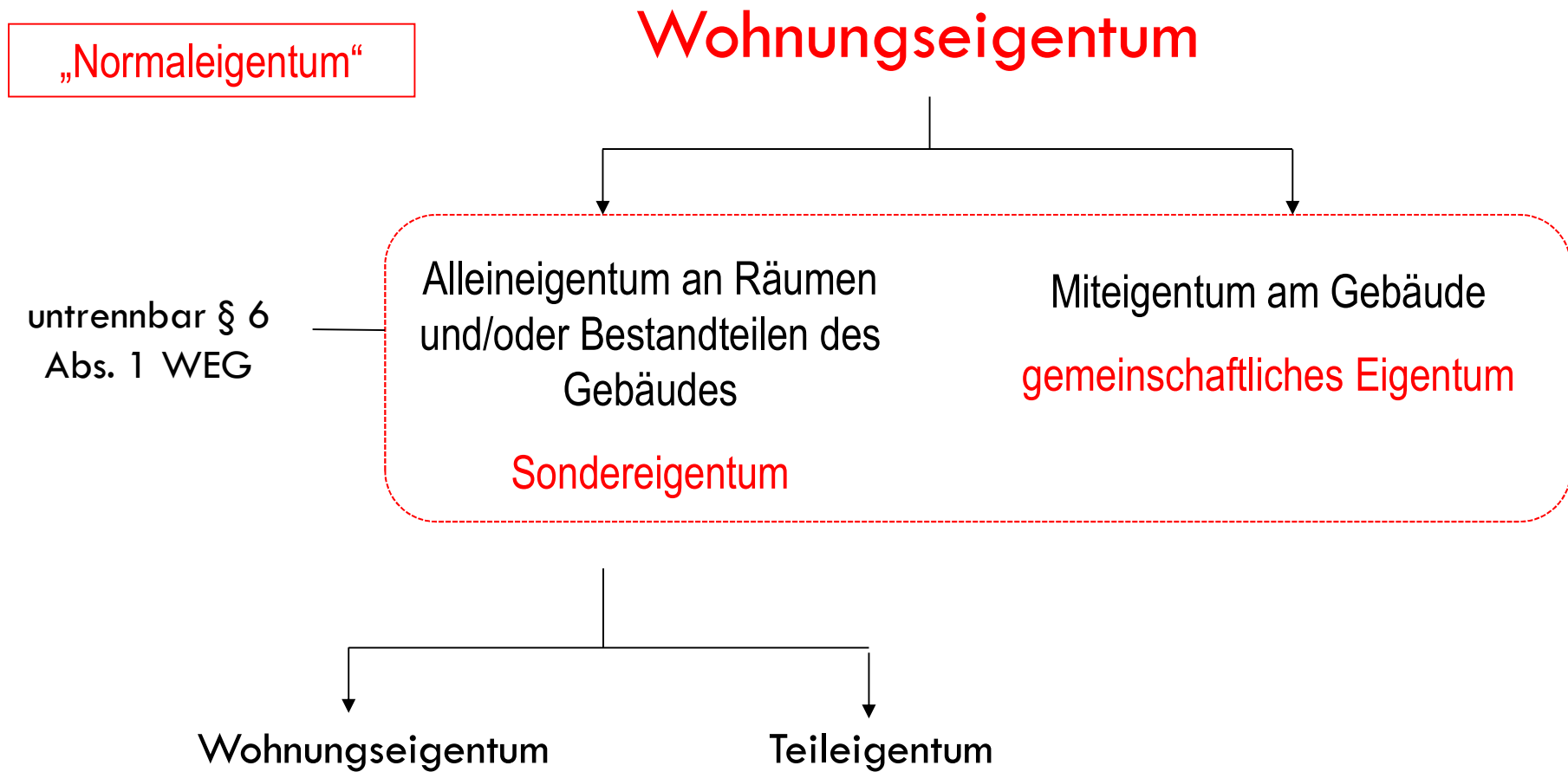
Kopierter Aufteilungsplan

- **Fall** Einem Teilungsvertrag ist ein **Aufteilungsplan** beigelegt, auf dessen ersten Seite ein Prüfstempel der Baubehörde mit Datum und Unterschrift ersichtlich. Möglicherweise handelt es sich dabei um eine **Kopie**. Ein Wohnungseigentümer beantragt daher, im Grundbuch von Amts wegen einen Widerspruch einzutragen. Das Grundbuchamt weist den Antrag zurück. Dagegen richtet sich die Beschwerde.

OLG München v. 4.10.2013, 34 Wx 174/13

- Wird die Anlegung des Wohnungsgrundbuchs unter Verwendung eines nur formell nicht ordnungsgemäßen Aufteilungsplans vorgenommen, hindert dies die wirksame Begründung von Wohnungseigentum nicht, wenn der Aufteilungsplan im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen genügt.

Sondereigentum



Gemeinschaftliches Eigentum

- Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- § 5 WEG

Nachbareigentum

- Nachbareigentum (z.B. nichttragende Wand zwischen zwei Wohnungen; Lattenrostabtrennung zwischen zwei Kellerräumen) ist nach h.M. gegeben, wenn eine nicht tragende Mauer zwei Sondereigentumseinheiten voneinander oder eine Sondereigentumseinheit vom gemeinschaftlichen Eigentum trennt (s.a. BGH DNotZ 2016, 278 Rn. 19); § 921 BGB ist hier analog anzuwenden.
- Alternativ könnte man Nachbareigentum ablehnen und Trennwände zwischen zwei Räumen, die in fremden Sondereigentum stehen, als **gemeinschaftliches** Eigentum ansehen (s.a. BGH DNotZ 2016, 278 Rn. 20).

7. Mitsondereigentum?



Genehmigungen und Zustimmung Dritter

- Zweifel bei:
 - § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG
 - Betreuungsrechtliche Genehmigung bei Bruchteilseigentum?
 - § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB
 - zuvor gestellter Antrag?
 - Änderung der Teilungserklärung?
 - Negativzeugnis?

BGH v. 9.2.2012, V ZB 95/11

- Der spätere Beschwerdeführer **teilt** nach § 8 WEG ein ihm gehörendes, mit Grundpfandrechten belastetes Grundstück in Wohnungseigentum und beantragt – erfolglos – die **Eintragung der Aufteilung**.
- Das Grundbuchamt verlangt für den Vollzug nämlich die Zustimmung der Grundpfandgläubiger, die aber fehlt.

BGH v. 9.2.2012, V ZB 95/11

- **Grundpfandrechtsgläubiger** müssen dem Vollzug einer Teilungserklärung **nicht zustimmen**. Bei der Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG handelt es sich um keine Inhaltsänderung. Die Aufteilung eines Grundstücks nach § 8 WEG ist nämlich – ebenso wie die Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG – Teilung des Vollrechts, auf welche die Vorschriften über die Änderungen eines belasteten Rechts weder unmittelbar noch entsprechend anzuwenden sind.

BGH v. 9.2.2012, V ZB 95/11

- An dieser Rechtslage hat sich durch die Einführung des Rangklassenprivilegs für rückständiges Hausgeld in § 10 Abs. 1 Nummer 2 ZVG nichts geändert. Zwar führt dieses Privileg zu einer Verschlechterung der Rechtsstellung der Grundpfandgläubiger. Für eine entsprechende Anwendung der §§ 876, 877 BGB fehlt es aber an einer planwidrigen Regelungslücke.

Exkurs Immobilienerwerb des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft

- Es besteht eine Beschlusskompetenz für die Entscheidung, dass der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ein Grundstück erwerben soll.
 - ▣ BGH, Urteil v. 18.3.2016, V ZR 75/15
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann als (Mit-)Eigentümerin von Grundbesitz in das Grundbuch eingetragen werden.
 - ▣ OLG München, Beschluss v. 11.5.2016, 34 Wx 73/15

Muster: Ermächtigung zum Erwerb eines Wohnungseigentums

- Der Verwalter ist ermächtigt, in Namen und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ____ (Name) das Wohnungseigentum ____ (genaue Nennung) zu erwerben und die dafür notwendigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und einem Notar abzugeben.

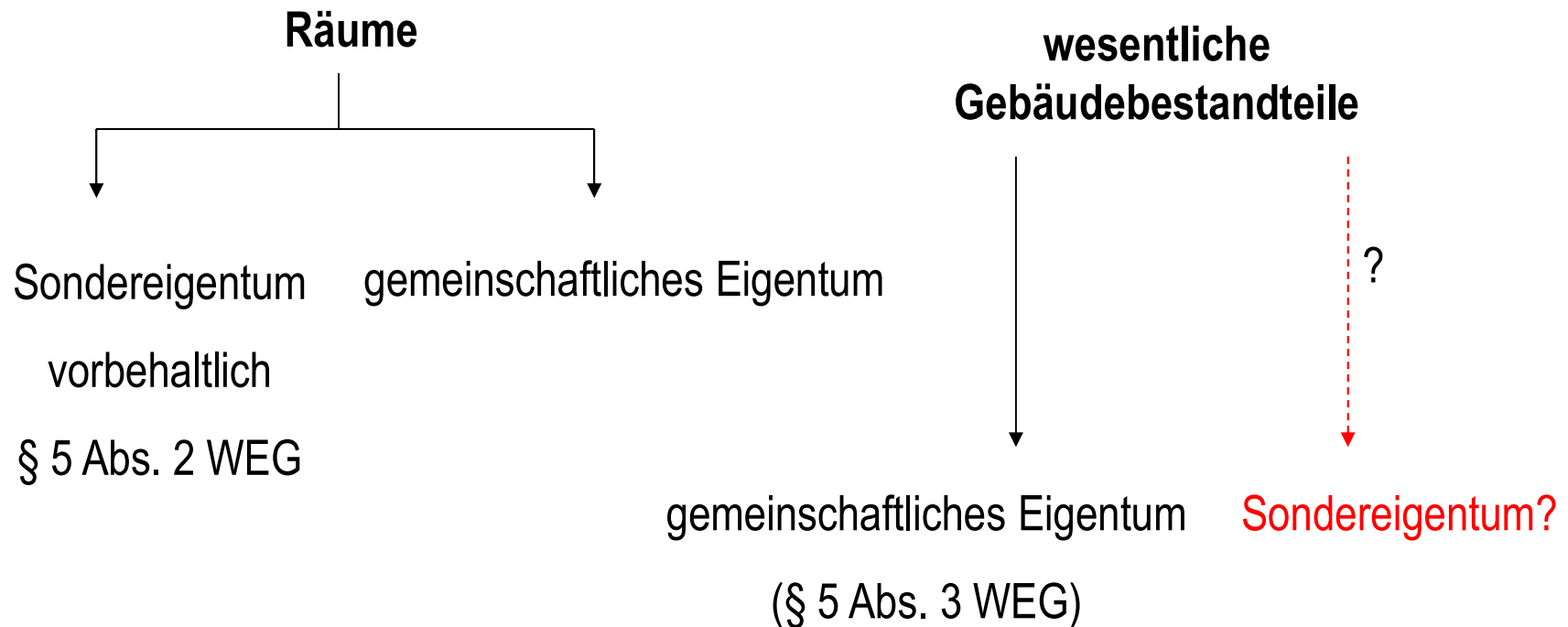
II.

Festlegung von Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum an Räumen

Was kann man sachenrechtlich verändern?

Mögliche Bestimmungen

Flächen?



Räume

- Was ist nach herrschender Meinung ein „Raum“?
 - Normalfall
 - Problemfälle
 - Balkone
 - Carports
 - Dachterrassen
 - Kfz-Stellplätze
 - in Garage
 - Im Freien
 - Terrassen
 - Mehrfachparker

Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit Nummer bis bezeichneten Wohnungen
mit Nummer bis bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume
in dem bestehenden/zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück
in.....

(Ort) (Straße, Nr.)

(Katastermäßige Bezeichnung).....

Grundbuch

von

Band:Blatt:
.....

sind/gelten als in sich abgeschlossen.

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

....., den
..... (Ort)

..... (Siegel oder Stempel)(Unterschrift der
Behörde)

Raum außerhalb der Wohnung

- **Sachverhalt** Ein Alleineigentümer teilt sein Eigentum an einem Grundstück in zwei Miteigentumsanteile auf. Mit jedem Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an einer bestimmten, aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Wohnung verbunden. Er gibt eine entsprechende Teilungserklärung ab. Dieser sind der Aufteilungsplan und die von der Baubehörde ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt.
- Die Rechtspflegerin sieht ein **unbehebbares Eintragungshindernis** darin, dass jeweils ein WC **außerhalb** des Wohnungsabschlusses vorhanden ist, welches nach Absatz 5 der allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nummer 2 und § 32 Abs. 2 Nummer 2 WEG **nicht Sondereigentum** sein könne.

OLG Nürnberg v. 14.5.2012, 10 W 1797/11

- Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht **nicht**. Die zu einer abgeschlossenen Wohnung gehörende Ausstattung ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 19.3.1974 (BAnz 1974, Nummer 58) **näher** beschrieben. Nach deren Nummer 4 und 5 a setzt eine solche Wohnung unter anderem das Vorhandensein eines WC voraus, welches **innerhalb** der Wohnung liegen muss.
- Sind die erforderlichen Kriterien erfüllt, kann zu einer derartigen abgeschlossenen Wohnung auch ein außerhalb des Wohnungsabschlusses befindlicher **zusätzlicher**, mit einem eigenen verschließbaren Eingang versehener Raum gehören. Befindet sich in einem solchen zusätzlichen Raum ein – über die Mindestausstattung hinausgehendes weiteres – WC, steht dies der Abgeschlossenheit der Wohnung nicht entgegen.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974

1. Die Bescheinigung darüber, daß eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 bzw. des § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes sind, wird auf Antrag des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt, die für die bauaufsichtliche Erlaubnis (Baugenehmigung) und die bauaufsichtlichen Abnahmen zuständig ist, soweit die zuständige oberste Landesbehörde nicht etwas anderes bestimmt.
2. Dem Antrag ist eine Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung im Maßstabe mindestens 1:100 beizufügen; sie muß bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein und bei zu errichtenden Gebäuden den bauaufsichtlichen (baupolizeilichen) Vorschriften entsprechen.
3. Aus der Bauzeichnung müssen die Wohnungen, auf die sich das Wohnungseigentum, Wohnungserbbaurecht oder Dauerwohnrecht beziehen soll, oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, auf die sich das Teileigentum, Teilerbbaurecht oder Dauernutzungsrecht beziehen soll, ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in der Bauzeichnung mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.
4. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguß und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, daß einzelne Räume vorübergehend oder dauernd zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Räume, die zwar zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, können nicht als Wohnung im Sinne der oben angeführten Vorschriften angesehen werden.

Der Unterschied zwischen "Wohnungen" und "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Räume. Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes Vom 19. März 1974

5. Aus der Bauzeichnung muß weiter ersichtlich sein, daß die "Wohnungen" oder "die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume" in sich abgeschlossen sind.

a) Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Wasserversorgung, Ausguß und WC müssen innerhalb der Wohnung liegen.

Zusätzliche Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, müssen verschließbar sein.

b) Bei "nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen" gelten diese Erfordernisse sinngemäß.

6. Bei Garagenstellplätzen muß sich im Falle des § 3 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes aus der Bauzeichnung, gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt, ergeben, wie die Flächen der Garagenstellplätze durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht

a) Wände aus Stein oder Metall,

b) festverankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall,

c) festverankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,

d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,

e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach den Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.

7. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 6 ist die Bescheinigung nach dem Muster der Anlage zu erteilen. Die Bescheinigung ist mit Unterschrift sowie Siegel oder Stempel zu versehen. Mit der Bescheinigung ist eine als Aufteilungsplan bezeichnete und mit Unterschrift sowie mit Siegel oder Stempel versehene Ausfertigung der Bauzeichnung zu erteilen. Die Zusammengehörigkeit von Bescheinigung und Aufteilungsplan ist durch Verbindung beider mittels Schnur und Siegel oder durch übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich zu machen.

8. Die Bescheinigung gemäß Nummer 7 ist bei zu errichtenden Gebäuden nicht zu erteilen, wenn die Voraussetzungen für eine bauaufsichtliche Genehmigung des Bauvorhabens nach Maßgabe der eingereichten Bauzeichnungen nicht gegeben sind.

Änderung der Teilungserklärung

- **Sachverhalt** A teilt seinen Grundbesitz in Wohnungseigentum auf. Dieses besteht aus vier getrennten Häusern mit insgesamt 31 „Einheiten“. Die Teilungserklärung ist im Grundbuch vollzogen. Das Wohnungseigentum ist teilweise verkauft, der Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen. Eine notarielle Urkunde enthält eine Änderung der Teilungserklärung. Sie bezieht sich auf bauliche Veränderungen von Wohnungen je im dritten Obergeschoß und im Dachgeschoß der Häuser 2 und 4. Der Aufteilungsplan (neu) weist eine veränderte Dachhaut (Öffnung für die angelegten Terrassen) auf.

Änderung der Teilungserklärung

- **Sachverhalt** Das Grundbuchamt beanstandet, dass die **Zustimmung aller Grundpfandrechtsgläubiger** erforderlich sei. Hiergegen richtet sich die Beschwerde. Zur Begründung wird die Auffassung vertreten, die Häuser seien, soweit wie möglich, **getrennt und unabhängig** voneinander zu behandeln. Die Grundpfandrechtsgläubiger der Häuser 1 und 3 seien weder rechtlich noch wirtschaftlich von den baulichen Veränderungen in den Häusern 2 und 4 betroffen.

OLG München v. 26.4.2012, 34 Wx 558/11

- Eine Änderung der Teilungserklärung (hier: Grenzen des gemeinschaftlichen Eigentums) bedarf der Zustimmung der Grundpfandgläubiger.
- Dies gilt auch in einer Mehrhausanlage und auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung eine weitestgehende Verselbstständigung der einzelnen Häuser vorsieht.

OLG Hamm, Beschluss v. 5.1.2016, 15 W 398/15

- Nach der Teilungserklärung soll ein Raum des Sondereigentums des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 ein nach oben offener Innenhof sein. Das Grundbuchamt meint, der Innenhof sei nicht „abgeschlossen“. Ferner meint es, bei dem Innenhof handele es sich nicht um einen Raum.

OLG Hamm, Beschluss v. 5.1.2016, 15 W 398/15

- An einem nicht überdachten Innenhof, der von Räumen umschlossen ist, kann Sondereigentum begründet werden.

Zuordnung von Räumen

- Zuordnung über Teilungserklärung und Teilungsvertrag
- „vergessene“ Räume
- Grenze einer Bestimmungsmöglichkeit: § 5 Abs. 2 WEG analog
 - dazu später
 - LG Duisburg v. 7.6.2013, 2 O 334/12 (bei der Teilungserklärung)
 - OLG Bremen v. 12.12.2014, 2 U 54/14 (im Rahmen des Bauträgerrechts)

isoliertes gemeinschaftliches Eigentum



wesentliche Gebäudebestandteile

Räume

OLG Bremen, Beschluss v. 28.4.2016, 3 W 28/15

- Alleineigentümer B will sein Grundstück nach § 8 Abs. 1 WEG in Wohnungseigentum aufteilen. Das Grundbuchamt sieht sich am Vollzug dieser Erklärung gehindert. Der Heizungsraum solle nach ihr im Sondereigentum stehen. Heizungsräume seien grundsätzlich aber nicht sondereigentumsfähig. Eine Ausnahme liege nicht vor.
- Hiergegen wendet sich B's Beschwerde. Er macht unter anderem geltend, dass der Raum, in dem sich die Heizung befindet, auch als Bad gebraucht werden solle. Die Heizung habe die Größe eines Reisekoffers und lasse im Verhältnis zur Raumgröße (8,24 m²) unproblematisch einen Gebrauch als Bad zu.

OLG Bremen, Beschluss v. 28.4.2016, 3 W 28/15

- Ein Raum, in dem eine im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Anlage (hier: Heizungsanlage) untergebracht ist, kann im Sondereigentum stehen.

OLG Dresden Beschluss v. 29.3.2017, 17 W 233/17

- Die Sondereigentumsfähigkeit der Zugänge zu gemeinschaftlichen Räumen hängt davon ab, ob
 - der Zugang wegen der Art des instandzuhaltenden oder instandzusetzenden gemeinschaftlichen Eigentums eine maßgebende Rolle spielt oder
 - der betreffende Raum im Hinblick auf seinen Nutzungszweck der ständigen Herrschaftsmacht aller Wohnungseigentümer unterliegt, ein jederzeitiges Betreten somit gewährleistet sein muss.

OLG Dresden Beschluss v. 29.3.2017, 17 W 233/17

- Eine gemeinschaftliche Heizungsanlage erfordert einen ständigen Bedienungs-, Wartungs- und Kontrollaufwand und damit einen ständigen ungehinderten Zugang.
- Der gemeinschaftliche Zugang darf nicht dadurch gefährdet werden, dass ein Sondereigentümer im Rahmen seiner Raumherrschaft nach § 13 Abs. 1 WEG den gemeinschaftlichen Gebrauch stört.
- Daran ändert sich nichts, wenn der Raum, in dem sich die gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet, aufgrund besonderer Umstände – trotz der dort vorhandenen Heizungsanlage – in Sondereigentum stehen kann.

§ 5 Abs. 2 WEG analog

- Räume des Gebäudes
 - die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- sind nicht [nach § 5 Abs. 1 WEG] Gegenstand des Sondereigentums,
 - selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- Dies ist der Fall, wenn der Raumzweck darauf gerichtet ist, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und/oder der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten.

Beispiele

- ein Verbindungsflur, der den einzigen Zugang zur Heizanlage darstellt,
- ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zum gemeinschaftlichen Geräteraum bildet,
- Durchgang zum Hinterhaus,
- Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden

Aktueller Fall

- E nimmt B auf Rückabwicklung eines Erwerbsvertrages über die Veräußerung eines Wohnungserbbaurechts (Wohneinheit 1) in Anspruch. Das Grundstück, an dem das Erbbaurecht besteht, ist mit einem Doppelhaus bebaut; hieran wurden zwei Wohnungserbbaurechte gebildet. Nach der Teilungserklärung besteht für jede Doppelhaushälfte ein selbstständiges, in sich abgeschlossenes Sondereigentum, das die Keller umfasst. Beide Wohneinheiten verfügen über einen separaten Eingang. Eine Verbindung zwischen den Wohneinheiten existiert nicht. Der Zugang zum Keller erfolgt jeweils über den Dielenbereich im Erdgeschoss der beiden Wohneinheiten.

Aktueller Fall

- K sieht es als Mangel des Wohnungserbbaurechts an, dass ihm ein angeblich im Sondereigentum stehender Kellerraum – in der Teilungserklärung als „Vorrat“ bezeichnet – „mitverkauft“ wurde. Dieser Kellerraum stünde indessen im gemeinschaftlichen Eigentum. Im Raum „Vorrat“ kämen die Hauptanschlüsse für Strom, Wasser und Telefon für beide Wohneinheiten an. Zur Feststellung des Gesamtwasserverbrauchs beider Wohneinheiten müsse die Wasseruhr im Keller der Kläger abgelesen werden. Auch der Hauptstromanschluss samt Schmelzsicherung („Panzersicherung“) für beide Wohneinheiten befände sich im Raum „Vorrat“. Im Raum Vorrat befände sich ferner für beide Wohneinheiten jeweils ein Stromzähler. Auch die Sicherungen und FI-Schalter für die Warmwasserzubereitung und die elektrisch betriebenen Heizung der Wohneinheit 2 seien im Raum „Vorrat“ installiert.

LG Duisburg, Urteil v. 7.6.2013, 2 O 334/12

- Jedenfalls in einer nur aus zwei Parteien bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft können Versorgungsanschlüsse (etwa für Gas und Wasser) sowie entsprechende Zählereinrichtungen in einem im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehenden Kellerraum untergebracht werden, solange nur dem anderen Wohnungseigentümer ein Zugangsrecht eingeräumt ist.
- Die Sondereigentumsfähigkeit derartiger Räume wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass dort Anschlüsse für Strom, Telefon und Internet untergebracht sind, da mit solchen Einrichtungen erfahrungsgemäß kein so großer oder auch nur regelmäßiger Kontroll- oder Wartungsaufwand verbunden ist, dass die Räume zwingend gemeinschaftliches Eigentum sein müssten.

Folgerungen

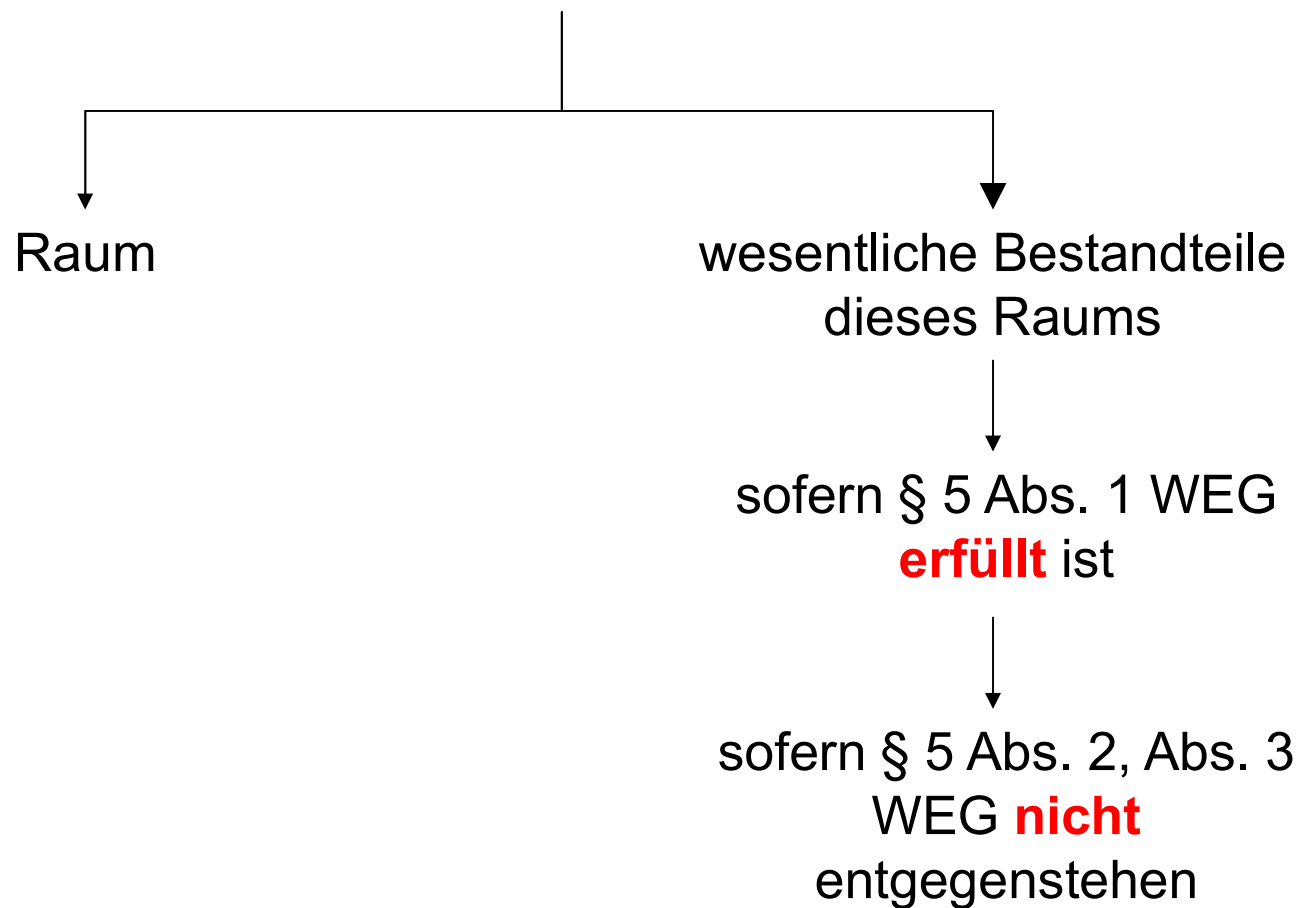
- Die „bautechnisch“ einfache Lösung wäre die, eine außen, zum Kellerraum führende Treppe zu bauen und an dieser, dem Weg zu ihr und dem Raum dem Kläger jeweils ein Sondernutzungsrecht einzuräumen mit dem Recht des Nachbarn, die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen und Räume für die Sichtung der Anlagen und Einrichtungen mitzugebrauchen.

III.

Eigentum an Gebäudebestandteilen

Zuordnung wesentlicher Gebäudebestandteile: Überblick

Sondereigentum



„Beliebt“, aber ...

- Gegenstand des Sondereigentums sind die zu der jeweiligen Raumeinheit des **Aufteilungsplans** gehörenden Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- In **Ergänzung** dieser Bestimmung **wird festgelegt**, dass zum Sondereigentum gehören:
 - Der Fußbodenbelag, ausgenommen Estrich und der Deckenputz, sowie gegebenenfalls die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der zu der jeweiligen Raumeinheit gehörenden Balkone, nicht jedoch der Unterputz der Balkone.
 - die nicht tragenden Zwischenwände,
 - der Wandinnenputz und die Wandinnenverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die innenputztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - die Innentüren einschließlich Verglasung, Schlösser, Beschläge u.a. der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
 - die Wasserleitungen ab Ausgang Zähler,
 - die Versorgungsleitungen für Strom ab Ausgänge Zähler,
 - die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - die Klingel- und Türöffneranlage sowie Antennen- bzw. Breitbandkabelzuleitungen bis zur gemeinsamen Hauptleitung.

BGH v. 26.10.2012, V ZR 57/12, Rn. 11

- Welche wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen, bestimmt sich **allein** nach den gesetzlichen Regelungen in § 5 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG.
- Der Teilungserklärung kommt dabei nur indirekte Bedeutung zu. Zum einen bestimmt sie, welche Räume Gegenstand des Sondereigentums sind. Zum anderen kann sie Bestandteile, die nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum stünden, dem Gemeinschaftseigentum zuordnen (§ 5 Abs. 3 WEG).

§ 5 Abs. 1 WEG

- Gegenstand des Sondereigentums sind
 - die gemäß § 3 Abs. 1 WEG bestimmten Räume sowie
 - die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes,
 - sofern sie verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - und sofern sie nicht zur äußeren Gestaltung des Gebäudes gehören.

§ 5 Abs. 2 WEG

- Obwohl sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, sind
 - wesentliche Bestandteile des Gebäudes,
 - die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie
 - Anlagen und Einrichtungen am/im Gebäude,
 - die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
 - nicht [nach § 5 Abs. 1 WEG] Gegenstand des Sondereigentums.

§ 5 Abs. 3 WEG

- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren,
 - dass Bestandteile des Gebäudes,
 - die [nach § 5 Abs. 1 WEG] Gegenstand des Sondereigentums sind,
 - ausnahmsweise zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.
- Dieses ist in der Vergangenheit z.B. zum Teil für Doppelparker geschehen.

Problemebereiche

- Badezimmer und Küche
 - Becken, Fliesen, Wannen und Fugen
- Fenster
- Türen
- Versorgungsleitungen

BGH v. 25.10.2013, V ZR 212/12

- Wohnungseigentümer einer Lüdenscheider Wohnungseigentumsanlage beschließen, dass die zu Laubengängen gelegenen Wohnungseingangstüren aus Holz in der Farbe „mahagonihell“ gefertigt sein und einen Glasscheibeneinsatz in genau festgelegter Größe in „drahtornamentweiß“ enthalten müssen.
- Ein Wohnungseigentümer hält diesen Beschluss für **nichtig**. Er meint, die Wohnungseingangstür gehöre zu ihrem **Sondereigentum**. Jedenfalls dürfe sie über die farbliche Gestaltung der Innenseite ihrer Tür selbst entscheiden.

BGH v. 25.10.2013, V ZR 212/12

- Wohnungseingangstüren stehen **räumlich und funktional** in einem Zusammenhang sowohl mit dem Sonder- als auch dem gemeinschaftlichen Eigentum, weil sie der **räumlichen Abgrenzung** von gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum dienen. Erst durch ihre Einfügung wird die **Abgeschlossenheit** der dem Sondereigentum zugewiesenen Räume hergestellt, die vorliegen soll, damit Sondereigentum entstehen kann (§§ 3 Abs. 2 Satz 1, 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG).
- Weil sie damit räumlich und funktional (auch) zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, steht die **gesamte Tür als einheitliche Sache** im gemeinschaftlichen Eigentum.

BGH v. 26.10.2012, V ZR 57/12

- **Sachverhalt:** Eine im Dachgeschoss gelegene Eigentumswohnung wird durch eine Wasserleitung versorgt, welche vor ihrem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums in einer Dachabseite verläuft. Die Dachabseite gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum. Durch eine Wandöffnung kann der Wohnungseigentümer den sich in der Dachabseite befindlichen, ausschließlich seine Einheit versorgenden Teil der Leitung sehen und erreichen.

BGH v. 26.10.2012, V ZR 57/12

- Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient. Die Versorgungsleitungen stehen bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit im gemeinschaftlichen Eigentum.

LG München I v. 5.11.2012, 1 S 1504/12

- In einer Wohnungseigentumsanlage sind in der Tiefgarage mehrere Duplex- und Vierfachparker (Mehrfachparker) vorhanden. Nach der Teilungserklärung ist an den Mehrfachparkern jeweils **Sondereigentum** begründet worden. Die Mehrfachparker werden durch eine **gemeinsame Hydraulikanlage** betrieben. Die Wohnungseigentümer beschließen, die Mehrfachparkern **instandzusetzen**. Im Wesentlichen sollen die Fahrbleche erneuert sowie die Seiten- und Mittelträger ersetzt werden.

LG München I v. 5.11.2012, 1 S 1504/12

- Das zur Hebebühne einer Doppelstockgarage gehörende Fahrblech ist – soweit es entfernt werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit der Hebeanlage im Übrigen zu beeinträchtigen – sondereigentumsfähig.

IV.

Unterteilung

Überblick

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG

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

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

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

BGH v. 27.4.2012, V ZR 211/11

- Nach einer Teilungserklärung besteht die WEG-Anlage aus einem Vorderhaus mit elf Einheiten und dem Hinterhaus, das die Einheit Nummer 12 bildet. Das **Stimmrecht ist nicht geregelt**. 2009 teilt der spätere Kläger die in ihrem Eigentum stehende Einheit Nummer 12 ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer in neun selbständige Einheiten auf und veräußert anschließend das neu geschaffene Wohnungseigentum Nummer 12 mit Zustimmung des Verwalters. In einer Eigentümerversammlung „beschließen“ die Wohnungseigentümer, dass dem Erwerber der neuen Einheit Nummer 12 kein eigenes Stimmrecht zusteht.
- Der aufteilende Wohnungseigentümer sieht in diesem Beschluss die Veräußerung der übrigen von ihm geschaffenen Wohneinheiten gefährdet und will **feststellen** lassen, dass dem Erwerber der Einheit Nummer 12 ebenso wie den künftigen Erwerbern der weiteren Einheiten ein **eigenes** Stimmrecht zusteht.

BGH v. 27.4.2012, V ZR 211/11

- Erfolglos! Es ist bereits entschieden, dass die nachträgliche Aufteilung und Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer unter der Geltung des **Kopf- oder des Objektstimmrechts** nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte führt. Zwar bedarf eine Unterteilung nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Auch die anschließende Veräußerung einer neu geschaffenen Einheit ist vorbehaltlich einer Vereinbarung gemäß § 12 WEG zustimmungsfrei. Durch eine Unterteilung darf die ursprüngliche Stimmenzahl aber **keine Änderung** erfahren.

Folgerungen

- Etwas anderes kann vereinbart sein. Diese Vereinbarung sollte als „Vorrat“ Teil der Gemeinschaftsordnung sein.

BGH, Beschluss v. 4.12.2014, V ZB 7/13

- Nach der Teilungserklärung liegt das Sondereigentum von Wohnungseigentümer W1 im Erd- und Dachgeschoss des in Hanglage errichteten Gebäudes. Das Sondereigentum von Wohnungseigentümer W2 befindet sich hingegen in den beiden darunter liegenden Stockwerken und umfasst u.a. die „Wohnung“ im „Kellergeschoss“ sowie „sämtliche Kellerräume“ in dem (unter dem Kellergeschoss liegenden) „Untergeschoss“.
- Im Jahre 2011 **unterteilt** Wohnungseigentümer W2 **ohne** Zustimmung von Wohnungseigentümer W1 sein Wohnungseigentum unter Bezugnahme auf einen geänderten Aufteilungsplan in 2 getrennte Wohneinheiten. Der erste neu gebildete Miteigentumsanteil ist im Wesentlichen mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss verbunden (Wohnung Nr. 2 neu), der weitere Miteigentumsanteil hingegen mit dem Sondereigentum an den Räumen im Untergeschoss (Wohnung Nr. 2a).
- Mit notariellem Vertrag überträgt Wohnungseigentümer W2 die Einheit Nr. 2a auf seine Tochter. Am 22. Juli 2011 schließt das Grundbuchamt antragsgemäß das Grundbuch für das bisherige Wohnungseigentum Nr. 2 und legt neue Grundbücher für die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 2 neu und Nr. 2a an. An demselben Tag trägt es auch die Übertragung der Einheit Nr. 2a.

BGH v. 4.12.2014, V ZB 7/13

- Die ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgte Unterteilung eines Wohnungseigentums ist unzulässig, wenn Räume, die nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken dienen, nach der Unterteilungserklärung ein neues Wohnungseigentum bilden.
- Grundbucheintragungen, die eine solche Unterteilung vollziehen, sind inhaltlich unzulässig und können nicht Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb sein.

LG Koblenz v. 10.3.2014, 2 S 49/13

- Wohnungseigentümer W **unterteilt** sein Wohnungseigentum in das Wohnungseigentum Nummer 7 (das jetzt im Eigentum von Wohnungseigentümer B steht) und das Wohnungseigentum Nummer 11 (das jetzt im Wohnungseigentum von K steht). Im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums Nummer 7 befand und befindet sich eine **Heizungsanlage**, die das Wohnungseigentum Nummer 7 und das Wohnungseigentum Nummer 11 mit Heizwärme versorgt.
- Wohnungseigentümer B möchte die Heizung abschalten und entfernen lassen. Geht das?

LG Koblenz v. 10.3.2014, 2 S 49/13

- Wird durch eine Unterteilung ein Bauteil von Gesetzes wegen gemeinschaftliches Eigentum, macht diese von Gesetzes wegen eintretende sachenrechtliche Änderung die Unterteilung nicht unwirksam.

V.

Vereinigung/Zuschreibung

Vereinigung

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)



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

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss kein entsprechender Aufteilungsplan vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss keine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.

Voraussetzungen

- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich.
- Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist **vereinbart**.
 - Die Vereinigung bedingt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Zustimmung ist dann aber der baulichen Veränderung zu erteilen, nicht der Vereinigung.

Folgen

- Es gibt nur noch ein „Grundstück“ und nicht zwei (Grundsteuer).
- Kosten
 - ▣ Berechnet der Verwalter seine Vergütung nach verwalteten Einheiten, sinkt die Vergütung.
 - ▣ Haben die Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel „Einheit“ bestimmt, muss sich der Eigentümer der vereinigten Einheiten so behandeln lassen, als habe er zwei Einheiten.

Folgen

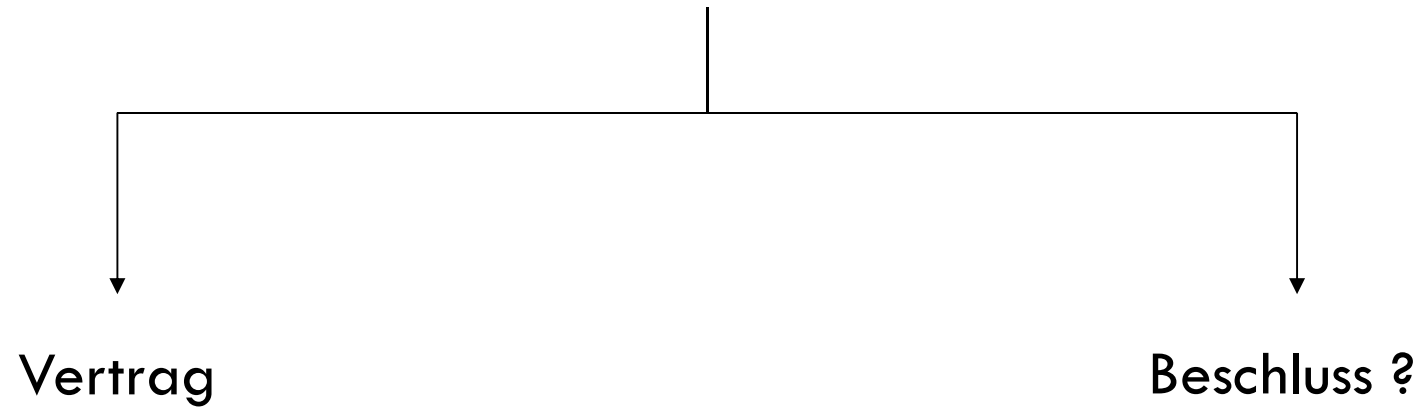
- **Verwaltung**
 - ▣ Es gibt ein Wohnungseigentumsrecht weniger. Das hat etwa für die Abrechnungen und den Wirtschaftsplan eine Bedeutung.
- **Stimmrecht**
 - ▣ Kopfstimmrecht: es bleibt bei einer Stimme
 - ▣ Wertstimmrecht: die Größen der Miteigentumsanteile werden addiert
 - ▣ Objektstimmrecht: Es fällt eine Stimme weg

VI.

Veräußerung nach Aufteilung

Grundlagen

Veräußerung gemeinschaftliches Eigentum



BGH v. 26.9.2013, V ZB 152/12

- Der Grundstücksnachbar einer Wohnungseigentumsanlage baut **versehentlich** auf dem gemeinschaftlichen Eigentum eine Mauer und trennt dadurch eine Teilfläche von ca. 7 qm ab. 2003 beschließen die Wohnungseigentümer, dem Nachbarn diese Fläche für 5.000 Euro zu verkaufen. 2005 schließen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Nachbar einen **entsprechenden Kaufvertrag**. Mit Ausnahme eines Wohnungseigentümers – der Angst hat, seine Wohnung könnte Nachteile haben – **genehmigen** alle Wohnungseigentümer später diesen Vertrag. 2009 wird dann beschlossen, den Verkauf auch zu „vollziehen“ und – wenn ein Beschluss nicht ausreicht – den sich weigernden Wohnungseigentümer auf **Zustimmung zu verklagen**. Nachdem das Grundbuchamt die Beschlüsse tatsächlich nicht für ausreichend hält, erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage auf Zustimmung.

BGH v. 26.9.2013, V ZB 152/12

- Ein Wohnungseigentümer kann weder durch einen Beschluss noch durch eine Vereinbarung i.S.v. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG gezwungen werden, einer Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks zuzustimmen.
- Ein Mitwirkungsanspruch kann nicht auf § 745 Abs. 2 BGB gestützt werden, weil diese Vorschrift durch das Wohnungseigentumsgesetz verdrängt wird. Ein Mitwirkungsanspruch kann sich in besonders gelagerten Ausnahmefällen allerdings aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer ergeben.

B.

AKTUELLE FRAGEN ZUR GEMEINSCHAFTSORDNUNG

I.

Grundlagen

Allgemeines

- Nach herrschender Meinung bezeichnet der Begriff „Gemeinschaftsordnung“
 - Vereinbarungen der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander, die nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG jeweils zum Inhalt des Sondereigentums gemacht worden sind.
- Solche Vereinbarungen sind rechtlich nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG möglich,
 - soweit die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichen dürfen.

Überblick

- Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG;
- Regelungen zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums;
- Regelungen zu den Kosten (Hausgeld, Kostenverteilungsschlüssel, Wirtschaftsplan, Abrechnung);
- Regelungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- Regelungen zu baulichen Veränderungen;
- Regelungen zur Eigentümerversammlung;
- Regelungen im Zusammenhang mit dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat;
- Regelungen zu Sondernutzungsrechten;
- Regelungen zu Bauträgerfragen;
- Regelungen zu Öffnungsklauseln.

II.

Mehrfachparker

Gestaltungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten bei Doppelparkern

- Sondereigentum an dem einzelnen Stellplatz eines Doppelparkers
- Gemeinschaftliches Eigentum am gesamten Doppelparker
- Miteigentum am im Sondereigentum stehenden Doppelparker
 - ▣ Regelungen der Miteigentümer als Gemeinschaftler einer Bruchteilsgemeinschaft
 - ▣ Vereinbarungen der Wohnungseigentümer

Praxisfall

- Ein Doppelparker mit zwei Stellplätzen steht im Eigentum von drei Wohnungseigentümern. Zwei von ihnen gebrauchen den oberen Stellplatz. Der andere gebraucht – wie sein Rechtsvorgänger – hingegen den unteren Stellplatz. Er will eine monatlich wechselnde Gebrauchsregelung hinsichtlich der Stellplätze erreichen. Seiner darauf gerichteten Klage gibt das Amtsgericht gestützt auf § 745 Abs. 2 BGB statt. Im Rahmen der Berufung streiten sich zwei Landgerichte, wer eigentlich zuständig ist. Handelt es sich um eine Wohnungseigentumssache i.S. von § 43 Nr. 1 WEG, besteht anders als für normale Zivilverfahren eine spezielle Zuständigkeit nach § 72 Abs. 2 Satz 1 GVG. Auf die Rechtsbeschwerde nimmt der BGH u.a. zum Streit Stellung, ob für das Verhältnis der Miteigentümer eines Teileigentums eine Vereinbarung i.S. von § 15 Abs. 1 WEG getroffen werden kann.

BGH v. 20.2.2014, V ZB 116/13

- Die Miteigentümer des Doppelparkers/Mehrfachparkers können den Gebrauch der Stellplätze gemäß §§ 745 Abs. 1, 1010 BGB regeln. Zulässig ist aber auch eine Zuweisung der Stellplätze mittels Gebrauchsregelung durch Vereinbarung.

Muster: § Gebrauch der Doppelparker

- Die Sondereigentumseinheiten an den Doppelparkern werden an mehrere Eigentümer veräußert. Der teilende Eigentümer ist berechtigt, für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten Gebrauchsvereinbarungen zu treffen, mit denen der konkrete Gebrauch der betreffenden Einheit durch die künftigen Miteigentümer festgelegt wird. Der teilende Eigentümer ist berechtigt und verpflichtet, diese Regelungen unverzüglich im Grundbuch eintragen zu lassen.
- Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Doppelparkers haben die Miteigentümer zu gleichen Teilen zu tragen. Ebenso besitzen sie die alleinige Verkehrssicherungspflicht.
- Die Miteigentümer des Doppelparkers können ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer eine abändernde Vereinbarung über ihr Gemeinschaftsverhältnis am Doppelparker, insbesondere über den konkreten Gebrauch der einzelnen Stellplätze, treffen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Miteigentümer des Doppelparkers die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung in grundbuchmäßiger Form zu erteilen.

III.

Umwandlungen

Umwandlung I

Gemeinschaftliches
Eigentum



Sondereigentum

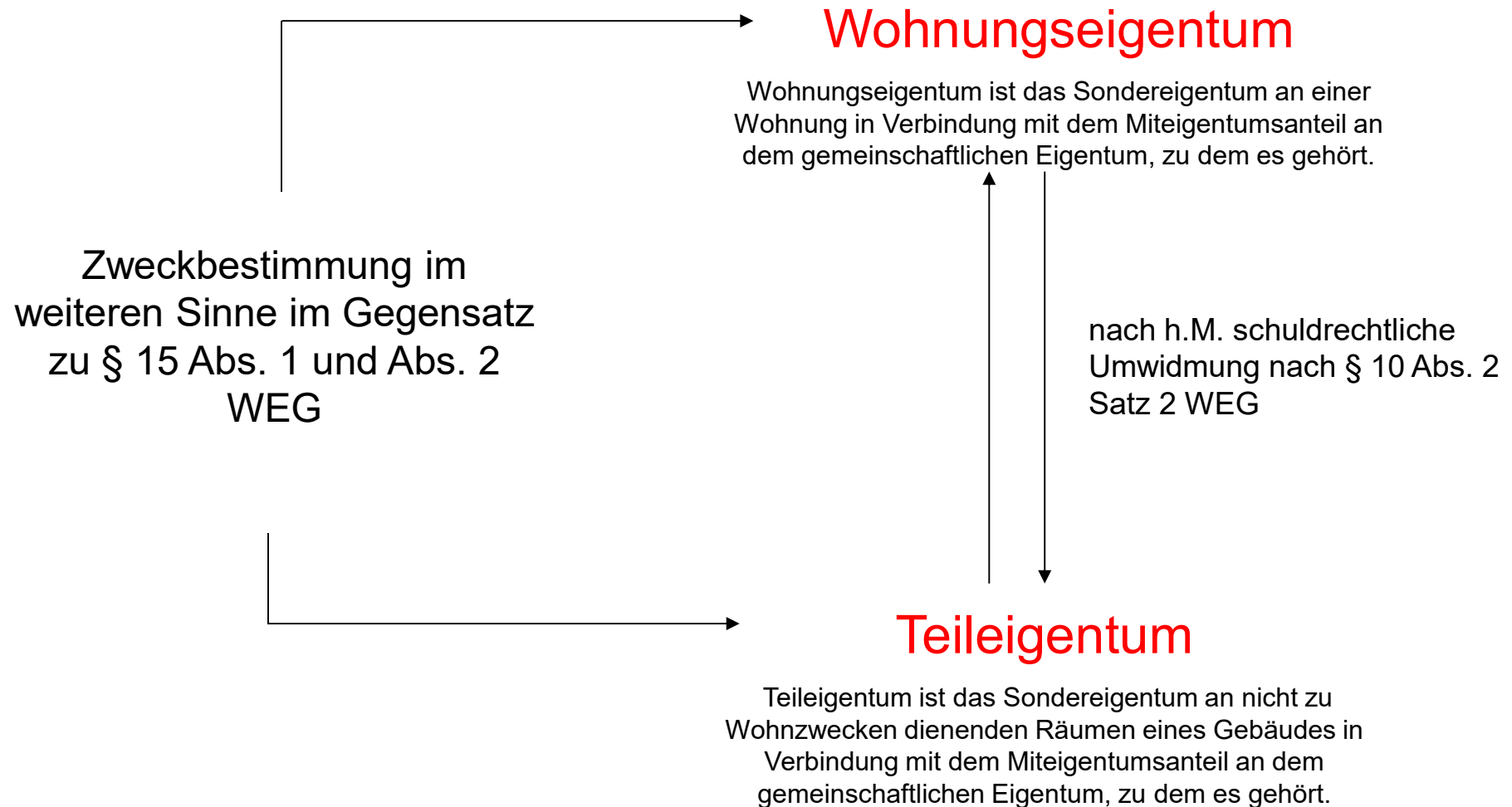
Miteigentum der
Wohnungs-
/Teileigentümer

Alleineigentum des
Wohnungs-
/Teileigentümers

Voraussetzungen

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

Umwandlung II



Voraussetzungen

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

Praxisfall I

- **Sachverhalt** Ein Wohnungseigentümer wandelt sein im Dach gelegenes Teileigentum in Wohnungseigentum um.
- Die anderen Wohnungseigentümer bewilligen diese Änderung. Der Notar beantragt die Änderung der Zweckbestimmung im Grundbuch.
- Das Grundbuchamt weist den Antrag zurück, weil die neue Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan von unzutreffenden Voraussetzungen ausgehen.

KG v. 23.4.2013, 1 W 343/12

- Bei einer Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum ist **erneut die Abgeschlossenheit nachzuweisen**. Andernfalls könnte die Umwandlung dazu führen, dass die in Wohnungseigentum umgewandelten Einheiten nicht den Anforderungen entsprechen, die an diese Form des Sondereigentums zu stellen sind. Es wäre dann sogar möglich, bei der Teilung zunächst überhaupt nur Teileigentum zu bilden, um dieses später in Wohnungseigentum umzuwandeln.
- Hier hat der Notar zwar eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt. Sie geht aber ersichtlich von **unzutreffenden Voraussetzungen** aus. Ein Kellerraum gehört nicht zu diesem Sondereigentum. Die beigefügten Pläne belegen zudem, dass die äußeren Abgrenzungen der Wohnung nicht mit denen des Sondereigentums übereinstimmen. Neben dem gar nicht berücksichtigten Raum neben der Treppe ist auch die Wand zu der Wohnung anders als in der maßgeblichen Teilungserklärung eingezeichnet.

Praxisfall II

- **Sachverhalt** Der jeweilige Eigentümer des „Lagerraums 30“ ist ermächtigt, ihn zu verändern und „entsprechend den behördlichen und baulichen Bestimmungen“ als zu Wohnzwecken oder nicht zu Wohnzwecken (Hobbyraum) auszubauen und in diesem Zusammenhang ins gemeinschaftliche Eigentum – auch in nach außen sichtbarer Weise – einzugreifen. Dabei darf er „Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum umwandeln“. Gestützt hierauf wandelt der Eigentümer des „Lagerraums 30“ im eigenen Namen und für die übrigen Miteigentümer diesen in Wohnungseigentum um. Das Grundbuchamt bemängelt, dass diese Ermächtigung hinfällig sei, wenn die Umgestaltung – wie hier – von der Einhaltung baulicher Vorgaben abhängt. Folglich bedürfe es der Beteiligung aller Eigentümer. Hiergegen richtet sich die Beschwerde.

OLG München v. 11.11.2013, 34 Wx 335/13

- Eine ansonsten wirksame Ermächtigung kann nicht zu einer einseitigen Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum führen, wenn sie dadurch bedingt ist, dass bestimmte bauliche Vorgaben eingehalten sind.
- Für die Annahme, eine entsprechende Verknüpfung zwischen der Einhaltung bau-bezogener (gesetzlicher wie technischer) Normen und der rechtlichen Befugnis hergestellt werden sollen, ist Zurückhaltung zu üben.

IV.

Mehrhausanlagen

Überblick

- Für Mehrhausanlagen – als solche werden WEG-Anlagen mit mehreren, voneinander getrennten Baukörpern verstanden – sieht das Gesetz selbst **keine Besonderheiten** vor.
- Die Mehrhausanlage gilt, auch wenn sie aus mehreren unselbstständigen „Untergemeinschaften“ besteht, bei der Verwaltung als ein Objekt bzw. eine Gemeinschaft, so dass auch **nur ein Verwalter** bestellt werden darf.

Präambel

- (1) Die Wohnungseigentumsanlage [...] besteht aus drei Baukörpern: dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 1 bis 10), dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 11 bis 18) und dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 19 bis 25).
- (2) Die Wohnungs- und Teileigentümer sind sich darüber einig, die Häuser soweit wie möglich wirtschaftlich und rechtlich getrennt und unabhängig voneinander und selbstständig zu behandeln. Die Wohnungseigentümer sollen so weit wie möglich so gestellt werden, als ob sie Alleineigentümer einer real vermessenen Grundstücksfläche wären.
- (3) Im Zweifel sind die in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen so auszulegen, dass sie dem in Absatz 2 bestimmten Willen entsprechen und das Ziel der Eigenständigkeit und Trennung der Häuser durchsetzen.

Überblick

- Die Wohnungseigentümer können Anderes vereinbaren. Vorstellbar sind z.B.
 - Vereinbarungen zu den Beschlusskompetenzen,
 - Vereinbarungen zum Gebrauch,
 - Vereinbarungen zu den Umlageschlüsseln,
 - Vereinbarungen zu baulichen Veränderungen,
 - Vereinbarungen zu Teilversammlungen,
 - Vereinbarungen zum Verwalter,
 - Vereinbarungen zu Wirtschaftsplan und Abrechnung.

OLG München v. 6.6.2014, 34 Wx 346/13

- Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus zwei wirtschaftlich selbständigen Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage (vier Garagen). Die Wohnhäuser ... sind wirtschaftlich voneinander abgegrenzte Verwaltungseinheiten. Die Wohnungs- und Teileigentümer vereinbaren, diese Verwaltungseinheiten wirtschaftlich als selbständige Eigentümergemeinschaften zu behandeln, insbesondere alle anfallenden Kosten für die Verwaltungseinheiten getrennt zu ermitteln und abzurechnen, soweit dies tatsächlich und rechtlich möglich ist. Unbeschadet der §§ 26 ff. WEG haben die jeweiligen Eigentümer der Verwaltungseinheiten die alleinige Verwaltung dieser wirtschaftlich selbständigen Einheiten sowie der von dem jeweils dazugehörigen Sondernutzungsrecht betroffenen Teile des Gemeinschaftsgrundbesitzes. Die jeweiligen Eigentümer dieser Verwaltungseinheiten sind berechtigt, mit diesen Einheiten sowie von den Sondernutzungsrechten betroffenen Teilen des Gemeinschaftseigentums so zu verfahren, wie wenn die entsprechenden Verwaltungseinheiten auch rechtlich eine gesonderte Eigentümergemeinschaft wären. ... Vorstehende Regelung beinhaltet auch das Recht der jeweiligen Eigentümer der einzelnen Verwaltungseinheiten, bauliche Änderungen an dem zu den einzelnen Verwaltungseinheiten gehörenden Gebäulichkeiten gegenüber der derzeitigen Planung vorzunehmen, insbesondere kleine Anbauten zu erstellen ... Gleiches gilt für technische Einrichtungen und sonstige Anlagen am Gemeinschaftseigentum, soweit es zu der jeweiligen Verwaltungseinheit gehört. Die einzelnen Verwaltungseinheiten sind auch berechtigt, Sondernutzungsrechte bezüglich des zu ihrem Bereich gehörenden Gemeinschaftseigentums zu begründen. Von dieser Vereinbarung der getrennten wirtschaftlichen Verwaltung ausgenommen sind die gemeinschaftlichen Außenanlagen.

OLG München v. 6.6.2014, 34 Wx 346/13

- 1999 wird dem Wohnungseigentum 1 im Haus A das Sondernutzungsrecht an einer in einem Lageplan rot schraffierten Gartenfläche einschließlich Terrasse zugewiesen. Alle Einheiten in Haus A gehören V. 2013 veräußert dieser dem K sein Wohnungseigentum 1 im Haus A. Mit dem Verkauf macht V von einem angenommenen Zuweisungsrecht Gebrauch und weist der Einheit 1 Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, einer Terrasse sowie an einem Raum zu, der bisher als Heizungsraum diente. Weil K auf der Terrasse einen Wintergarten errichten will, stellt V zum Inhalt des Sondernutzungsrechts an der Terrasse klar, dass K dort einen Wintergarten errichten darf.
- Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung des Sondernutzungsrechts am Keller bzw. an der Inhaltsänderung des Terrassensondernutzungsrechts ab. Es fehlten die Bewilligungen der Wohnungseigentümer von Haus B sowie die Bewilligung der betroffenen dinglich Berechtigten von Haus B. Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde.

OLG München v. 6.6.2014, 34 Wx 346/13

- Haben die Wohnungseigentümer eines Hauses einer Mehrhausanlage die Beschlusskompetenz, dieses Haus allein zu verwalten, sind davon aber die Außenanlagen ausgenommen, können die Wohnungseigentümer des Hauses allein keine baulichen Veränderungen an einer Terrasse zustimmen.

LG München I v. 2.6.2014, 1 S 3223/12

- Beschlüsse einer Untergemeinschaft sind nichtig, soweit die Untergemeinschaft darin die ihr nach der Gemeinschaftsordnung zugewiesene Beschlusskompetenz überschreitet.
- Allein der Umstand, dass durch die Gemeinschaftsordnung den Untergemeinschaften bestimmte Kosten zur Verteilung zugewiesen werden, führt nicht dazu, dass auch die Einnahmen der Gesamtgemeinschaft den jeweiligen Untergemeinschaften zugewiesen sind. Insbesondere gebietet diese Regelung nicht eine Zuordnung der Wohngelder zu den jeweiligen Untergemeinschaften.

V.

Öffnungsklauseln

Überblick

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

Überblick

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

Praxisfall

- § 6 der Gemeinschaftsordnung (GO) bestimmt, dass die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" obliegt. § 4 GO erlaubt die GO-Änderung durch "Beschluss mit 2/3 Mehrheit". 2012 beschließen die Wohnungseigentümer mit vier Ja- und zwei Nein-Stimmen, dass die Instandhaltung der Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt und diese auch die dadurch entstehenden Kosten zu tragen haben.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K, dessen Sondereigentum im Erdgeschoss liegt und zu dessen Miteigentumsanteil das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche gehört, vor.

BGH v. 10.10.2014, V ZR 315/13

- Eine Öffnungsklausel habe die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen formell zu legitimieren, ohne sie materiell zu rechtfertigen. Deshalb seien insbesondere zum Schutz der Minderheit bestimmte "fundamentale inhaltliche Schranken" zu beachten. Fundamentale Schranken ergäben sich aus §§ 134, 138, 242 BGB und den zum Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zählenden Vorschriften. Hierzu gehörten unter anderem unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte.
- Darüber hinaus werde die durch eine Öffnungsklausel legitimierte Mehrheitsmacht - worauf es hier entscheidend ankomme - auch durch Individualrechte begrenzt, die ebenfalls zu den unentziehbaren Mitgliedschaftsrechten gehörten, die aber verzichtbar seien. Zu den in diesem Sinne mehrheitsfesten Rechten gehöre das Belastungsverbot, das jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbüdung neuer (originärer) - sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen GO ergebender - Leistungspflichten schütze.

LG Kaiserslautern, Urteil v. 21.3.2017, 11 S 88/16

- Wohnungseigentümer K1 ist Eigentümer eines Miteigentumsanteils mit einer Größe von 303/1.000. Das Sondereigentum erstreckt sich über 2 Geschosse. An einer bauseitig vorgesehenen, die Geschosse verbindenden Treppe fehlt es. Die beiden Teile der Wohnung haben daher separate Eingänge. Im Jahre 2013 unterteilt K1 sein Wohnungseigentumsrecht rechtlich und überträgt das Eigentum am neuen Wohnungseigentumsrecht K2. In einer Versammlung im Jahre 2016 verlangen K1 und K2 eine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Künftig soll dem Wohnungseigentumsrecht von K1 und K2 je eine Stimme zukommen. Der Antrag findet keine Mehrheit.

LG Kaiserslautern, Urteil v. 21.3.2017, 11 S 88/16

- Eine Öffnungsklausel, die den Wohnungseigentümern eine Beschlusskompetenz gibt, vom geltenden Wertstimm- zum Objektstimmrecht zu wechseln, ist unwirksam.

Folgerung

- Eine moderne allgemeine Öffnungsklausel sollte beispielhaft aufzählen, welche Gegenstände ihr unterfallen?
- Bei einem Sondernutzungsrecht sollte stets beachtet werden,
 - Verwaltungskompetenzen
 - Umlageschlüssel

Klauselvorschlag

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

VI.

Umlageschlüssel

Überblick

- Gesetzliche Umlageschlüssel
 - Verhältnis der Miteigentumsanteile
- vereinbarte Umlageschlüssel
 - in allen Bereichen möglich
 - Betriebskosten
 - Verwaltungskosten
 - Erhaltungskosten
 - Grenzen: § 134, 138, 242 BGB
 - § 16 Abs. 5, 22 Abs. 2 WEG
- beschlossene Umlageschlüssel

Änderungsbedarf aus Gründen der „Kostengerechtigkeit“

- Besondere Wohnungseigentumsanlagen
 - Mehrhausanlagen
 - Reihenhausanlagen
 - Doppelhäuser
- Bestimmte, wesentliche Gebäudeteile
 - Fenster, Türen, Leitungen
- Sondernutzungsrechte
 - Verlagerung auf den Berechtigten
- Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Verwaltungskosten
 - Prozesskosten

Gegenstand

- Kosten und Lasten und/oder auch Verwaltungskompetenz

Aktuelle Fälle

- BGH v. 16.11.2012, V ZR 9/12
 - § 5.2. Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instandzusetzen und instandzuhalten.

Aktuelle Fälle

- BGH v. 2.3.2012, V ZR 174/11
 - a) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind, seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu pflegen, instandzuhalten und instandzusetzen. Den einzelnen WE treffen also beispielsweise im räumlichen Bereich des Sondereigentums folgende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, unabhängig davon, ob sich die genannten Gegenstände im Sonder- und Gemeinschaftseigentum befinden:
 - aa) (...)
 - bb) Die Behebung von Glasschäden und die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren samt Rahmen, der Außenfenster samt Fensterrahmen, der Rollläden sowie der Kellerabteile und Kraftfahrzeugabstellplätze; soweit dabei die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar; daher ist die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden sowie der Wohnungsabschlusstüren samt Rahmen Sache der Eigentümergemeinschaft.

C.

Aktuelle Fragen zu Sondernutzungsrechten

Begriff

- Ein Sondernutzungsrecht liegt vor, wenn
 - einem **Wohnungseigentümer** durch eine **Vereinbarung** positiv ein über § 13 Abs. 2 WEG **hinausgehendes** Gebrauchs- und ggf. Nutzungsrecht an Räumen, Flächen oder Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt und zugleich der Mitgebrauch der anderen Wohnungseigentümer negativ beschränkt (= grds. ausgeschlossen) wird.

Bruchteilseigentümer

- Die Duplexgarage Nummer 72 mit zwei Stellplätzen steht zunächst im Alleineigentum von Veräußerer V. 1988 veräußert V die Hälfte der Duplexgarage an Käufer K. V und K vereinbaren nach § 1010 BGB, dass K das Benutzungsrecht am oberen, V das am unteren Teil zusteht. 2010 erwirbt Käufer K 2 den Anteil von K. Zugleich erwirbt K 2 von einem anderen Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz. K 2 beantragt beim Grundbuchamt, das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz seinem hälftigen Miteigentumsanteil an der Duplexgarage Nummer 72 zuzuweisen.

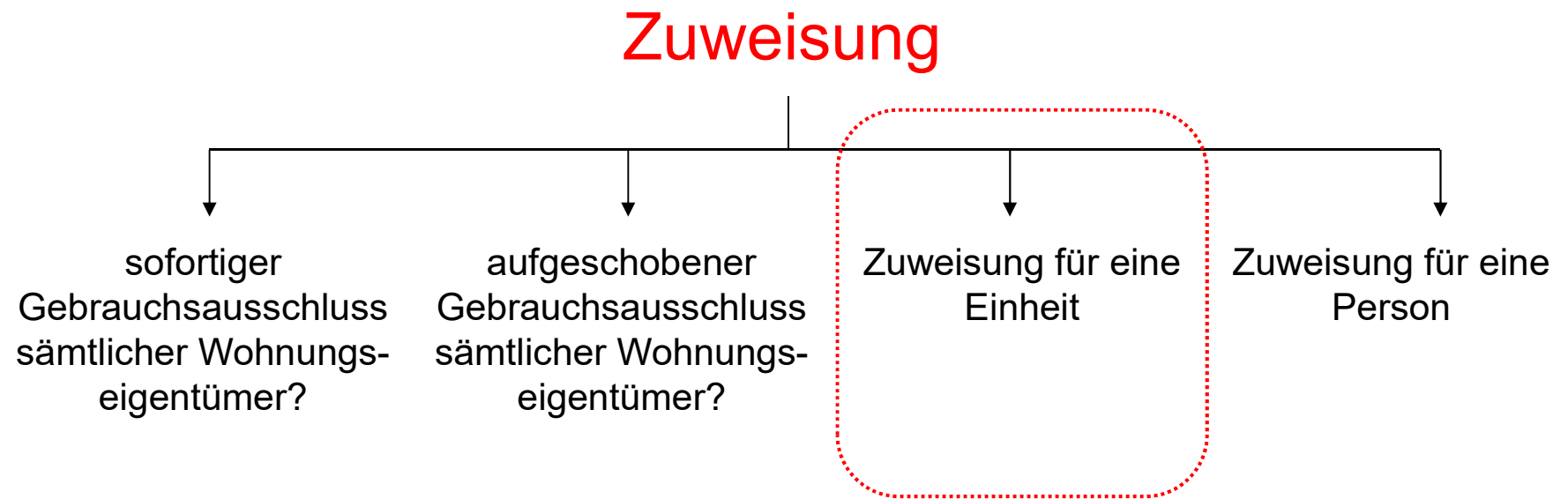
BGH, Beschluss vom 10.5.2012, V ZB 279/11

- Ein Sondernutzungsrecht kann auch einem Miteigentumsanteil an einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnet werden.

Zuweisung und Zuweisungsrechte

- Ein teilender Eigentümer **behält** sich vor, an Außenstellplätzen Sondernutzungsrechte einzuräumen. Nach einer Anlage zur Teilungserklärung ist er zudem ermächtigt und bevollmächtigt, die **Gemeinschaftsordnung zu ändern**. Aufgrund seines Vorbehalts „weist“ der teilende Eigentümer Erwerber E Sondernutzungsrechte für drei Flächen zu: für die Fläche A als Stellplatz, die Fläche B als Garten und Terrasse nach genauer Maßgabe der Gestaltung und Abgrenzung, für die Fläche C als Terrasse mit Pflanzkübeln. Die Fläche A nutzt E als Stellplatz, die Fläche B nach Herrichtung als Terrasse.
- Wohnungseigentümer W hält den Gebrauch der Fläche B für rechtswidrig und verlangt **Beseitigung der Terrassenanlage** und Wiederherstellung in den vorigen Zustand.

Zuweisungsrechte



BGH, Urteil vom 2.12.2011, V ZR 74/11

- Der teilende Eigentümer kann sich in der Gemeinschaftsordnung ermächtigen lassen, Sondernutzungsrechte einzuräumen und deren Inhalt zu bestimmen.

Bestimmtheit

- Nach der Teilungserklärung ist der ehemalige Alleineigentümer **unwiderruflich befugt**, im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen Teile der Gartenflächen als Terrassen zur Sondernutzung **zuzuordnen**. Mit notarieller Urkunde weist der ehemalige Alleineigentümer den Einheiten Nummer 1, 11, 20 und 34 jeweils ein Sondernutzungsrecht an näher bezeichneten und in einem Lageplan eingezeichneten Hofflächen zu. Eine weitere Zuweisung von Sondernutzungsflächen ist für die Einheiten Nummer 2 und 21 geplant. Die anderen Wohnungseigentümer verlangen, es zu **unterlassen**, künftig Sonderrechtszuweisungen in Bezug auf die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Freiflächen vorzunehmen. Ferner beantragen sie die Feststellung, dass die vorgenommene Zuweisung von Sondernutzungsrechten zu den Einheiten 1, 11, 20 und 34 unwirksam ist.

BGH, Urteil vom 20.1.2012, V ZR 125/11

- Eine Regelung in der Teilungserklärung, durch die sich der teilende Eigentümer vorbehält, an Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums nachträglich Sondernutzungsrechte zu begründen, muss dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen.

Aufhebung und anschließende Neubegründung

- Wohnungseigentümer W **ändert** in eigenem Namen sowie namens aller bisherigen Käufer die **Teilungserklärung** mit dem Ziel, aus vier im Erdgeschoß gelegenen, gewerblich zu nutzenden Einheiten sechs Wohneinheiten mit sechs so genannten „Wohnungskellern“ zu schaffen. Zu diesem Zweck heben die Wohnungseigentümer das Sondereigentum an den Einheiten sowie alle bisherigen Sondernutzungsrechte auf, um sie anschließend neu zu begründen. Die Wohnungseigentümer wollen dabei neue Miteigentumsanteile bilden und diese mit dem jeweiligen Sondereigentum an den neuen Wohnungen und Kellerräumen verbinden. Ferner sollen die Sondernutzungsrechte neu zugeordnet werden.

Eintragung eines schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts

- E erwirbt von Bauträger B das Teileigentum T. Im Erwerbsvertrag vom 25. November 1994 ist bestimmt, dass „mitverkauft und im Kaufpreis“ enthalten ist das **Sondernutzungsrecht** am Kellerraum Nr. AK 4 sowie an den oberirdischen Kfz-Stellplätzen Nr. 3, 4, 5 und 6. Unter der Überschrift „Sondernutzungsrechtszuweisung“ ist ausgeführt:
- „B weist hiermit das mitverkaufte Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. AK 4 und an den oberirdischen Kfz-Stellplätzen Nr. 3, 4, 5 und 6 dem Teileigentum T und bewilligt und alle Vertragsteile beantragen die Eintragung der Zuweisung im Grundbuch. Dieser Antrag ist selbständig“.

Eintragung eines schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts

- Die Sondernutzungsrechte werden indessen trotz entsprechenden Antrags aus 1995 nicht als Inhalt des Sondereigentums eingetragen. Mit notarieller Urkunde vom 22. April 2013 veräußert E das Teileigentum an E 2. Vermerkt ist die Einräumung der Sondernutzungsrechte als Bestandteil des Kaufgegenstandes. Der Notar beantragt die Eintragung einer Eigentumsvormerkung und **Zuweisung der Sondernutzungsrechte.**

OLG München, Beschluss v. 4.2.2014, 34 Wx 434/13

- Anders als für die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum bedarf die nachträgliche Aufhebung und anschließende Neubegründung von Sondernutzungsrechten der Zustimmung Dritter. Die Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 4 Satz 3 WEG greift insoweit nicht ein.

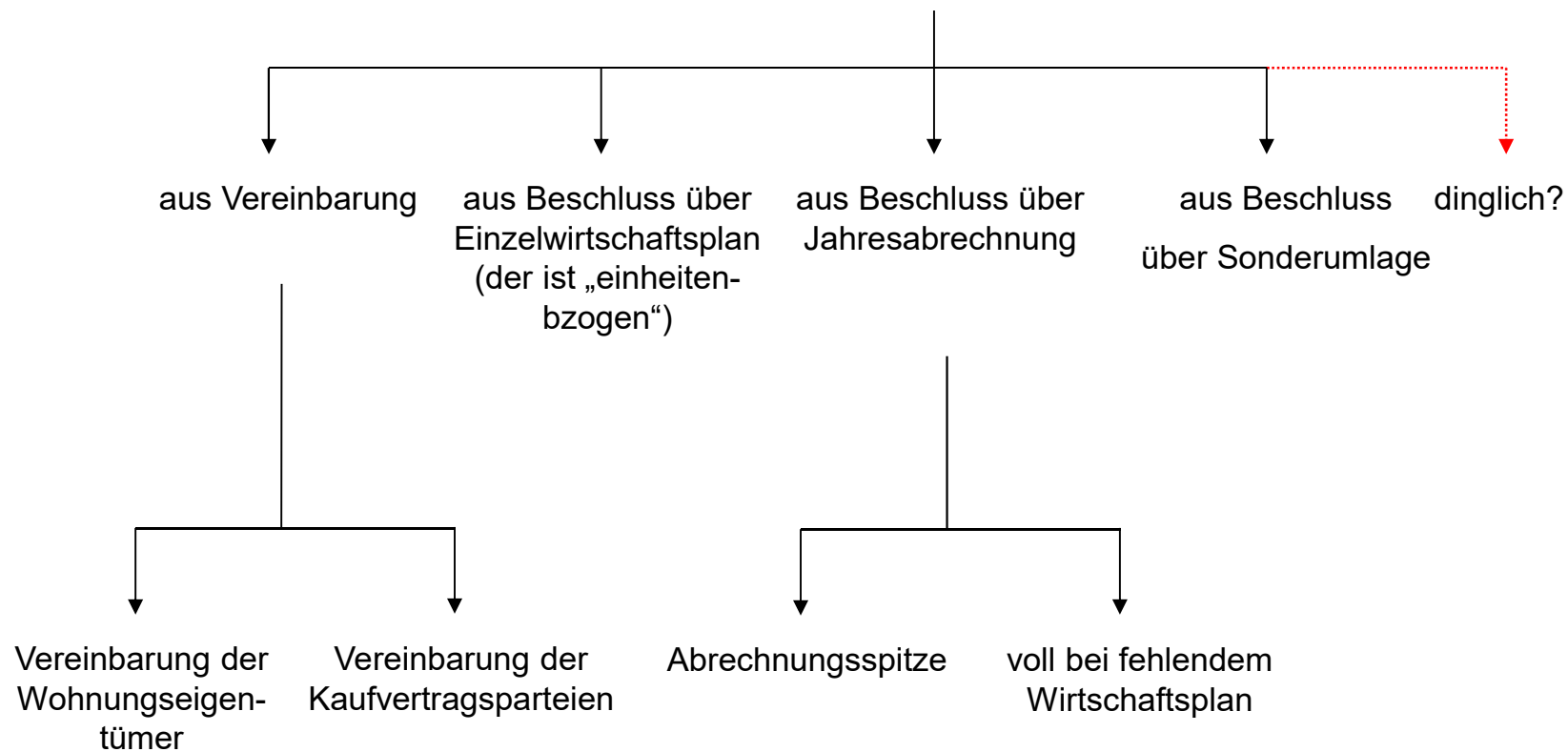
OLG München, Beschluss v. 27.5.2014, 34 Wx 149/14

- Zur Eintragung eines bisher nicht gebuchten (schuldrechtlichen) Sondernutzungsrechts ist grundsätzlich die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer notwendig; dies gilt auch dann, wenn der teilende Eigentümer zugleich mit der Zuweisung des Sondernutzungsrechts an den Ersterwerber einen noch nicht erledigten Eintragungsantrag gestellt hat.

D.

**Aktuelle Fragen im Zusammenhang bei der
Veräußerung von Wohnungseigentum**

Haftung des Sondernachfolgers für Hausgeld



Haftung für Altschulden?

- Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern verklagt einen Wohnungseigentümer. Dieser ist seit dem 13. Juli 2010 Eigentümer. Voreigentümer seiner Wohnung war sein Sohn. Über dessen Vermögen ist am 30. April 2010 das **Insolvenzverfahren eröffnet** worden. Der Beklagte hat das Wohnungseigentum auf Grund notariellen Kaufvertrags vom 9. Juni 2010 vom Insolvenzverwalter erworben. Der Sohn des Beklagten hatte insgesamt einen Betrag von 1.724,77 EUR an Hausgeldern und Nachzahlungen auf die Abrechnungen 2008 und 2009 nicht bezahlt. Die Forderungen sind in dem Insolvenzverfahren von der Gemeinschaft von Wohnungseigentümer zur Tabelle angemeldet worden.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der Ansicht, sie könne vom Beklagten die **Duldung der Zwangsvollstreckung** in das Wohnungseigentum wegen der genannten Beträge verlangen, weil eine dingliche Haftung des Wohnungseigentums des Beklagten aus § 10 Abs. 1 Nummer 2 ZVG für die Schulden des Voreigentümers bestehe.

§ 10 ZVG

- (1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:
- ...
- 2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:
- ...

BGH, Urteil vom 13.9.2013, V ZR 209/12

- Das Vorrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) führt **nicht** dazu, dass ein Erwerber von Wohnungseigentum für die Hausgeldschulden des Voreigentümers haftet.

Das Rangklassenprivileg

- Im Grundbuch einer Teileigentumseinheit ist seit dem 20. Januar 1999 eine Auflassungsvormerkung für A und B eingetragen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, zu deren Anlage das Teileigentum gehört, betreibt wegen titulierter Hausgeldansprüche aus dem Jahr 2008 die Zwangsversteigerung. Das AG ordnet wegen dieser Ansprüche die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG an. Vor dem Versteigerungstermin teilen A und B mit, die Teileigentumseinheit sei am 15. Februar 2013 an sie aufgelassen worden. Sie hätten ferner ihre Eintragung als Eigentümer beantragt. Im Versteigerungstermin am 21. Februar 2013 nimmt das Vollstreckungsgericht die Auflassungsvormerkung nicht in das geringste Gebot auf. Mit Beschluss vom gleichen Tag wird C als Meistbietenden der Zuschlag erteilt. Die Vormerkung ist im Zuschlagsbeschluss nicht als bestehendes Recht aufgeführt. Gegen den Zuschlagsbeschluss gehen A und B vor.

BGH, Beschluss v. 9.5.2014, V ZB 123/13

- Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt, sind gegenüber einer Auflassungsvormerkung stets **vorrangig**. Diese ist nicht im geringsten Gebot zu berücksichtigen und erlischt mit dem Zuschlag; erwirbt der Vormerkungsberechtigte nach der Beschlagnahme das Eigentum, ist das Verfahren fortzusetzen und nicht gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG einzustellen.

Übertragung der Instandhaltungsrückstellung?

- K nimmt B auf Schadenersatz in Höhe von 2.499,77 EUR in Anspruch, hilfsweise auf Einzahlung dieses Betrags als Anteil an der Instandhaltungsrückstellung auf das Konto des Verwalters der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. K hatte von B zum Kaufpreis von 140.000 EUR ein Teileigentum gekauft. In dem Vertrag heißt es unter anderem:
 - „Für den Anteil des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage ist eine besondere Vergütung nicht zu entrichten; diese beträgt 2.499,77 EUR.“
- Tatsächlich war die Instandhaltungsrückstellung **aufgebraucht**.

LG Darmstadt, Urteil v. 3.12.2014, 25 S 130/14

- Die Instandhaltungsrückstellung steht im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der einzelne Wohnungseigentümer hat hieran keinen Anteil.

Grundlagen

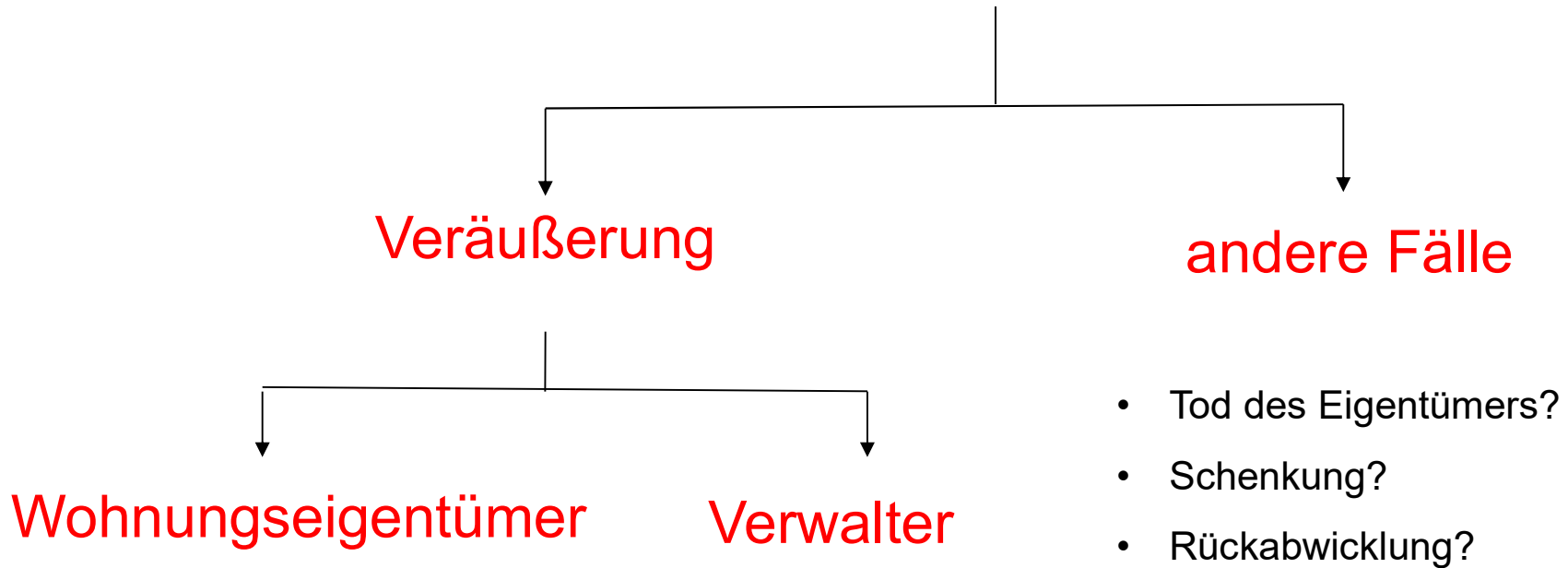
(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) 1Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. 2Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) 1Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. 2Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) 1Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. 2Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. 3Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. 4Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. 5Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

Veräußerungszustimmung



- durch Beschluss?

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

Wirkungen

- In einer Wohnungseigentumsanlage bedarf eine Veräußerung einer **Zustimmung** nach § 12 WEG. 1986 veräußert Wohnungseigentümer W seine Einheit an Erwerber E. Der Veräußerung stimmt der gemeinsam mit W1 zum Verwalter bestellte W2 zu. Erwerber E wird 1987 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Weil die Zustimmung des Verwalters angeblich nicht nachgewiesen war, wird 1992 ein Amtswiderspruch eingetragen. 1992 versagen die anderen Wohnungseigentümer die Zustimmung zu der Veräußerung durch Beschluss. 2005 wird der Amtswiderspruch gelöscht.
- In einer Eigentümerversammlung in 2008, zu der der Erwerber E – wie schon in den Vorjahren – **nicht eingeladen** ist, werden verschiedene Beschlüsse gefasst. Erwerber E macht ihre **Nichtigkeit** geltend.

BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 241/11

- Hat derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Wohnungseigentum nach materiellem Recht nicht wirksam erworben, so ist er zu der Erhebung einer Anfechtungsklage nicht befugt; der wahre Berechtigte ist Träger der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte und Pflichten. Kann die Zustimmung zu der Veräußerung von Wohnungseigentum nach der Teilungserklärung nur aus wichtigem Grund verweigert werden, wird ein die Zustimmung versagender Beschluss der Wohnungseigentümer im Regelfall auch dann bestandskräftig, wenn ein wichtiger Grund zu Unrecht angenommen worden ist.

Aktueller Verwalter?

- Die vom früheren Verwalter während seiner Amtszeit erteilte Zustimmung nach § 12 WEG wird nicht wirkungslos, wenn dessen Bestellung vor dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt endet. Bei der Entscheidung über die Zustimmung nimmt der Verwalter kein eigenes Recht wahr, sondern wird grundsätzlich als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig.

BGH, Beschluss v. 29.6.2017, V ZB 144/16

- Ist als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

Erstveräußerung?

- Eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts G teilt 2001 ein Grundstück in Wohnungseigentum auf. Die Gesellschafter weisen die Wohnungseigentumsrechte einzelnen Gesellschaftern zu und erklären insoweit die Auflassung. Wohnungseigentümer W wird das mit Nr. 13 beschriebene Wohnungseigentumsrecht zugeordnet.
- 2013 veräußert W das Wohnungseigentum. 2014 beantragt der Notar die Umschreibung des Eigentums auf E. Das Grundbuchamt verlangt die Zustimmung des WEG-Verwalters, weil es für die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Hiervon ausgenommen sei zwar der Fall der „Erstveräußerung“. Einen solchen sieht das Grundbuchamt aber nicht. Hiergegen richtet sich die Beschwerde.

KG, Beschluss v. 26.5.2014, 1 W 55/14

- Ist die Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung des Verwalters mit Ausnahme der Erstveräußerung abhängig, ist diese Ausnahme „verbraucht“, wenn die teilende Eigentümerin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist und die entstandenen Wohnungseigentumsrechte auf ihre Gesellschafter übertragen werden. Die weitere Veräußerung von einem Gesellschafter auf einen Dritten ist danach zustimmungspflichtig.

Zustimmung durch Beirat

- Nach einer Vereinbarung müssen der Verwalter **und** der „Beirat“ einer Veräußerung zustimmen.
- Zum Nachweis der Zustimmung legt der Notar dem Grundbuchamt die öffentlich beglaubigte Zustimmung des Verwalters sowie einen unterschiftbeglaubigten Auszug einer Niederschrift vor, aus dem sich die Bestellung des Verwalters ergibt. Weiter legt er ebenso beglaubigte Zustimmungserklärung der Verwaltungsbeiräte W und C vor.

OLG Hamm, Beschluss vom 13.3.2013, I-15 W 311/12

- Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Veräußerung eines Sondereigentums auch der Zustimmung des Verwaltungsbeirates bedarf, ist neben der Zustimmung des Verwaltungsbeirates auch die Bestellung der Erklärenden zu Beiratsmitgliedern nachzuweisen.
- Der Nachweis kann in entsprechender Anwendung des § 26 Abs. 3 WEG geführt werden.

§ 26 Abs. 3 WEG

- Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

KG Berlin, Urteil v. 20.1.2015, 1 W 580/14

- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats kann nicht zugleich in dieser Funktion und als Wohnungseigentümer die Niederschrift unterschreiben.