

Praxis der WEG-Reform

Prof. Dr. Hügel

Dr. Oliver Elzer

Stand 10. Mai 2021

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Agenda

Teil A Das WEMoG im Kurzüberblick

Teil B Praxis des Notariats

- I. Allgemeines
 1. Gemeinschaftliches Eigentum
 2. Sondereigentum
- II. Teilungsvertrag und Teilungserklärung
 1. Stellplätze
 2. Annexeigentum
- III. Gemeinschaftsordnung
- IV. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- V. Grundstücksverkehr
- VI. Erwerbsverträge
- VII. Sondernutzungsrechte

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Teil A

Das WEMoG im Kurzüberblick

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Die wichtigsten Schritte

- Inkrafttreten des WEMoG v. 16.10.2020 am 1. Dezember 2020,
- BGBl. I 2187 (22.10.2020)
- Befassung Bundesrat 9.10.2020
- Beschluss des Deutschen Bundestages auf Grundlage der Empfehlung des Rechtsausschusses: 17.9.2020,
- Empfehlung des Rechtsausschusses vom 16.9.2020 (BT-Drs. 19/22634),
- Regierungsentwurf WEMoG vom 23.3.2020 (BT-Drs. 19/18791),
- Referentenentwurf WEMoG vom 13.1.2020,
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe, Abschlussbericht vom 27.8.2019.

Erst im Teil B

- Sachenrecht
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 18 WEG

- I. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
 2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen,verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

§ 16 Absatz 2 WEG

1. Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
2. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

§ 10 WEG

- I. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

§ 10 WEG

- III. Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

§ 14 WEG

- I. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
 1. die gesetzlichen Regelungen, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und
 2. das **Betreten seines Sondereigentums** und **andere Einwirkungen** auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.
- II. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
 1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
 2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.
- III. Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

§ 17 WEG

- I. Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- II. Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.
- III. **Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.**
- IV. Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.

§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung

- I. Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- II. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
 1. die Aufstellung einer Hausordnung,
 2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert wie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
 4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
 5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie
 6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

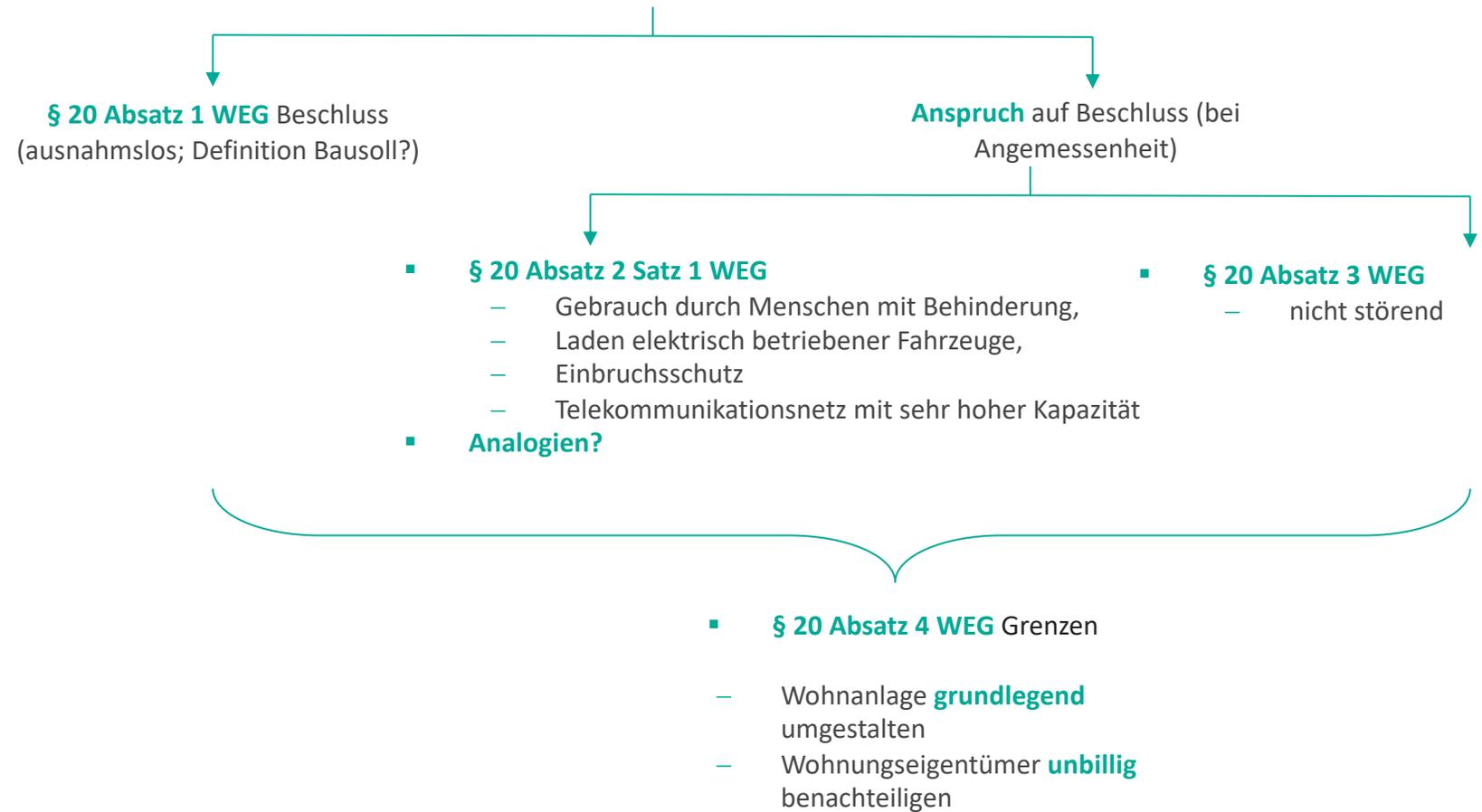
§ 20 WEG

- I. Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchschutz und
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazitätdienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

§ 20 WEG

- III. Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.
- IV. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

bauliche Veränderung (= keine Erhaltung)



Kosten baulicher Veränderungen

Prinzip: wer bestellt zahlt

§ 21 Absatz 1 Satz 1 WEG

- bauliche Veränderung wurde einem Wohnungseigentümer **gestattet** oder
- auf sein **Verlangen** durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt

§ 21 Absatz 3 Satz 1 WEG

- die Wohnungseigentümer, die **beschlossen** haben

Prinzip: hoher Nutzen

§ 21 Absatz 2 Nummer 1 WEG

- der Beschluss nach § 20 Absatz WEG wurde mit **mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen** und der **Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden.

§ 21 Absatz 2 Nummer 2 WEG

- Kosten **amortisieren** sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums

§ 21 Absatz 5 Satz 1 WEG

Wohnungseigentümer haben einen Umlagebeschluss gefasst oder eine Umlagevereinbarung geschlossen

Prinzip: wer bestellt nutzt

§ 21 Absatz 1 Satz 2 WEG

§ 21 Absatz 3 Satz 2 WEG

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Neue Beschlusskompetenzen

§ 23 Absatz 1 Satz 2
WEG Online-
Teilnahme

§ 23 Absatz 3 Satz 2
WEG Schriftlicher
Mehrheitsbeschluss

§ 24 Absatz 3 WEG
Ermächtigung zur
Einberufung der
Versammlung

Textform

- § 23 Absatz 3 Satz 1 WEG Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.
- § 24 Absatz 2 WEG Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- § 25 Absatz 3 WEG Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

Beschlussfassung

§ 25 Absatz 1 WEG

Bestimmung, welche
Mehrheit Beschlüsse
benötigen

Bei der Beschlussfassung
entscheidet die Mehrheit
der abgegebenen
Stimmen.

§ 25 Absatz 3 WEG

Form für Vollmachten

Vollmachten bedürfen
zu ihrer Gültigkeit der
Textform.

Wegfall § 25 Absatz 3, Absatz 4 aF

§ 27 WEG

- I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. **untergeordnete Bedeutung** haben und **nicht zu erheblichen Verpflichtungen** führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

§ 27 Absatz 1 Nr. 1 WEG

Vertragsschlüsse

Einwirkung auf Verträge

Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, die **untergeordnete Bedeutung** haben und **nicht zu erheblichen Verpflichtungen** führen

Notgeschäftsführung

- § 27 Absatz 1 Nr. 2 WEG gibt dem Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer umfassende Notgeschäftsführung
 - für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Hand
 - nicht für die Wohnungseigentümer
- grundsätzlich § 27 Absatz 1 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 WEG aF
 - dringende Erhaltung, die nicht § 27 Absatz Nr. 1 WEG unterfällt
 - Notverträge (zB Pandemie)
- was Wohnungseigentümer nach § 27 Absatz 2 WEG beschließen oder
 - was sie vereinbaren
 - Altvereinbarungen?
 - beschlussoffen?

§ 26 WEG

- I. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
- II. Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- III. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
- IV. 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 Absatz 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
- V. **Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.**

Verwalter

§ 26 Absatz 3 WEG: Abberufung

- wichtiger Grund ist entfallen
- Übergangsfragen
 - Vereinbarung, § 47 WEG
 - Beschluss, § 48 WEG
 - Verwaltervertrag
- § 26 Absatz 3 Satz 2 WEG:
Folgen für Verwaltervertrag
(endet ½ Jahr automatisch
nach Abberufung)

§ 26 Absatz 5 WEG

- „Abweichungen“
von § 26 Absatz 1
bis Absatz 3 sind
nicht zulässig.

§ 19 Absatz 2 Nr. 6 WEG

- Anspruch auf
Verwalter mit
„Zertifikat“ (=
Sachkundenachweis
im anderen Kleid)

§ 28 WEG

- I. Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- II. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- III. Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- IV. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

§ 29 WEG

- I. Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen
- II. Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- III. Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

§ 47 WEG Gemeinschaftsordnung bestimmt etwas anderes als WEMoG

gesetzeswiederholend

- unerheblich, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt
- ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen

Abweichung von „Alt-WEG“

Erleichterung

Erschwerung

Struktureingriff?

§ 49 GKG

1. Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen.
2. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

§ 554 BGB

1. Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
2. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a Absatz 3 BGB

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

Teil B

Praxis des Notariats

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Allgemeines

Gemeinschaftliches Eigentum

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 1 Absatz 5 WEG

- 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.
- Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind
 - das Grundstück
 - und das Gebäude,
 - soweit sie nicht im Sondereigentum
 - oder im Eigentum eines Dritten stehen.

gemeinschaftliches Eigentum

Grundstück, soweit es
nicht im Sondereigentum
steht

Gebäude, soweit es nicht
nach §§ 3, 8, 5 WEG im
Sondereigentum steht

Gründe

- Das Gebäude stand und steht immer auch im Sondereigentum.
- Das Grundstück ist aber auch nicht mehr zwingend vollständig gemeinschaftliches Eigentum.
 - → § 3 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 WEG (Flächen- und Annexeigentum).
- Zugleich werden zur sprachlichen Straffung die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes nicht mehr genannt, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung bezweckt ist.

§ 5 Absatz 2 WEG

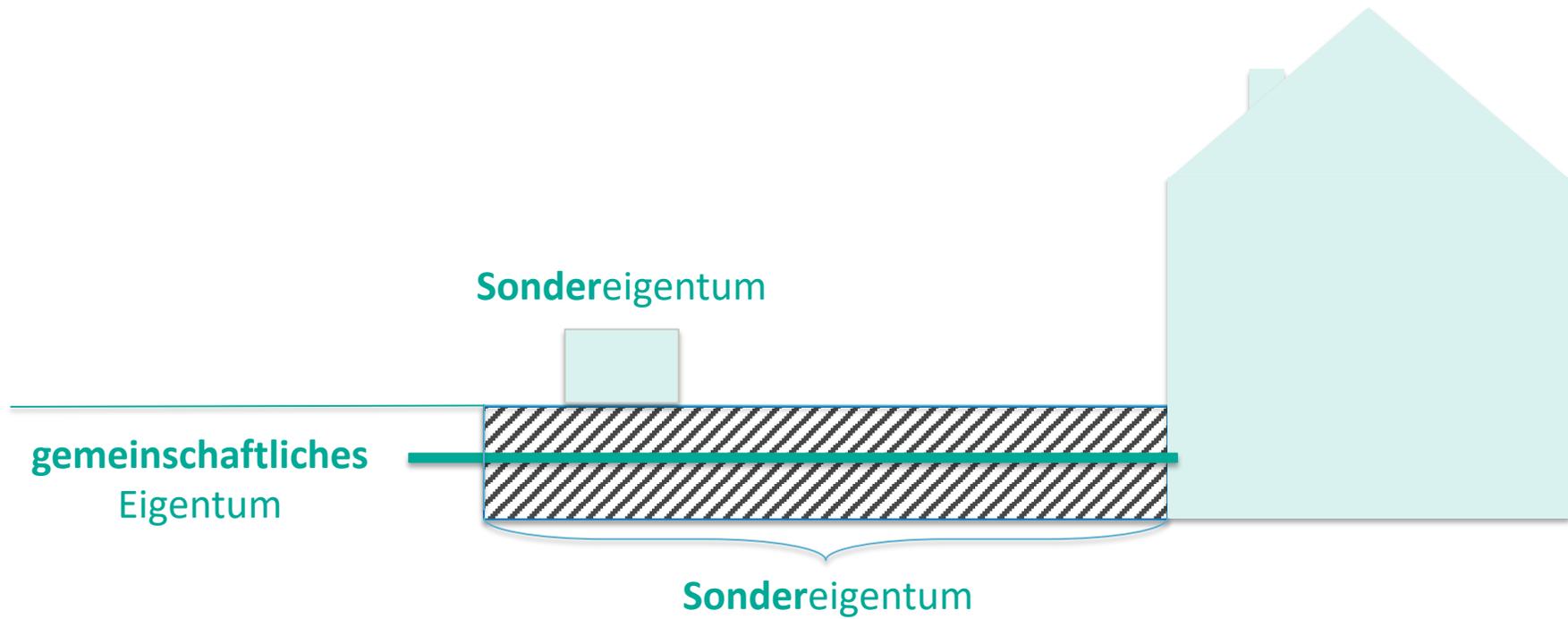
- Teile des Gebäudes,
 - die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind,
 - sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
 - sind nicht Gegenstand des Sondereigentums,
 - wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- Teile des Gebäudes,
 - die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
 - sind nicht Gegenstand des Sondereigentums,
 - **selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.**

Gründe

- Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG.
- § 5 Absatz 2 WEG wird auf die Teile des Grundstücks erstreckt, die nach §3 Absatz 1 Satz 2 oder Absatz 2 WEG zum Sondereigentum gehören.
 - → Deshalb sind etwa Versorgungsleitungen im Boden, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, stets gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie in Bereichen verlegt sind, die im Sondereigentum stehen.

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer
Richter am Kammergericht, Berlin
Professor Dr. Stefan Hügel
Notar, Weimar



Allgemeines

Sondereigentum

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 3 Absatz 1 Satz 1 (Legaldefinition)

- Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches
 - 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.
- Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches
 - das Eigentum
 - an einer bestimmten Wohnung oder
 - an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen
 - in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum)
 - eingeräumt wird.

§ 5 Absatz 1 WEG

- Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 bestimmten Räume
- sowie 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 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 bestimmten Räume
- sowie 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 bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- ...

Sondereigentum

Raum

wesentliche
Gebäudebestandteile

- die ohne Nachteil
 - verändert, beseitigt oder eingefügt können
- bei deren Veränderung, Beseitigung, Einfügung
 - die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird
- soweit § 5 Absatz 2 und Absatz 3 WEG nichts anderes bestimmen

§ 5 Absatz 3 WEG

- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes,
 - die Gegenstand des Sondereigentums sein können,
 - zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Muster

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, etc.) sowie Telekommunikationsleitungen (Kabelfernsehen, Telefon, EDV, etc.) sind gemeinschaftliches Eigentum. Gleiches gilt für sämtliche Wände, Heizkörper inklusive Thermostatventile, wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind.

+ Umlagevereinbarung + Verwaltungsvereinbarung.

Teilungserklärung und Teilungsvertrag

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 3 Absatz 1 Satz 1 (Legaldefinition)

- Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches
 - 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.
- Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
 - das Eigentum
 - an einer bestimmten Wohnung oder
 - an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen
 - in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (**Sondereigentum**)
 - eingeräumt wird.

§ 8 Absatz 1 und Absatz 2 WEG WEG aF

- 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.
- Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Absatz 2 und §§ 5, 6, § 7 Absatz 1, Absatz 3 bis 5 entsprechend. ...

WEG nF

- 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 Sondereigentum verbunden ist.
- Im Fall des Absatzes 1 gelten § 3 Absatz 1 Satz 2, § 3 Absatz 2 und § 3 Absatz 3, § 4 Absatz 2 Satz 2 sowie die §§ 5 bis § 7 entsprechend.

Gründe

- § 8 Absatz 1 WEG ist sprachlich an die Legaldefinition des Sondereigentums in § 3 Absatz 1 Satz 1 WEG angepasst worden.
- Die Verweisungen in § 8 Absatz 2 Satz 1 WEG sind an die geänderten Vorschriften angepasst worden.
- Die neue Verweisung auf § 4 Absatz 2 Satz 2 WEG stellt klar, dass Wohnungseigentum auch bei einer Aufteilung nach § 8 WEG nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden kann.

§ 8 Absatz 2 Satz 2 WEG a.F.

Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.

§ 9 Absatz 1 Satz 2 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8 WEG.

Gründe

- Der Zeitpunkt, zu dem die Aufteilung wirksam wird, ergibt sich aus § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG.
- Frage:
 - Kann man zu diesem Zeitpunkt schon von Sondereigentum und gemeinschaftlichen Eigentum sprechen?

Sondereigentum an Stellplätzen

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 3 Absatz 1 WEG

Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. **Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.**

§ 3 Absatz 1 Satz 2 aF

- Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

§ 3 Absatz 1 Satz 2 nF

- Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

Gründe des Gesetzgebers

- Probleme des Sondernutzungsrechts.
- Aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung können Stellplätze – anders als andere Freiflächen – alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein.

Stellplatz

an einem Stellplatz kann
(wie bislang) ein
Sondernutzungsrecht
begründet werden

jeder Stellplatz – nicht
nur in einer Garage –
kann ein selbständiges
Teileigentum sein

ein Stellplatz in einer
Garage kann (wie bislang)
ein Raum einer Wohnung
sein (er steht dann im
„unselbständigen
Teileigentum“ und darf
nicht bewohnt werden)

Vor- und Nachteile?
Beratungspflicht?

Inhalt von § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG

- Fiktion, dass **jeder** Stellplatz ein Raum ist.
- Unnötig, wenn der Stellplatz bereits „Raum“ ist, etwa eine Einzelgarage auf einer Außenfläche.
- Fiktion der Abgeschlossenheit ist entfallen.
- Der Stellplatz-Raum muss aber noch der Sache nach **abgeschlossen** sein, vor allem muss er vom gemeinschaftlichen Eigentum, dem Sondereigentum oder von der öffentlichen Straße aus erreichbar sein.

Qualität einer Fläche als „Stellplatz“

dingliche Vereinbarung?

Vereinbarung nach § 10 Absatz
1 Satz 2 WEG?

- wichtig für Formalien
der Änderungen
- Öffnungsklausel
- Änderungsbefugnisse

Anwendungsbereich

motorisierte
Fortbewegungsmittel

andere Zwecke?

- Problem der **Gemeinschaftsordnung**
- Es reicht in der Teilungserklärung die Angabe: **Stellplatz**

Sicherer Anwendungsbereich

- Stellplätze für Pkw, Lkw, Motorräder, Busse, Wohnmobile und Campingwagen
 - in einer Garage (wie gehabt),
 - auf dem Garagendach (wie gehabt)
 - neu: in jedem einzelnen Mehrfachparker (bislang: der ganze Mehrfachparkerraum),
 - neu: auf jeder beliebigen Außenfläche.

Unsicherer Anwendungsbereich

- Stellplätze beispielsweise für
 - Blumenkübel
 - Container
 - Fahrräder (dafür zurzeit das einhellige Schrifttum)
 - Müllsammelgefäße
 - Rollatoren
 - Rollstühle

§ 3 Absatz 3 WEG

Sondereigentum an Stellplätzen soll nur eingeräumt werden,

wenn

sonstigen Räume in sich
abgeschlossen sind

Stellplätze durch Maßangaben
im Aufteilungsplan bestimmt
sind.

Maßangaben

- Die Maßangaben müssen so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen.
- Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben.
- Die Größe des Stellplatzes ist egal. Die Grenzen setzt § 5 Absatz 2 WEG.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA)

§ 6 Maßangaben

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstücks müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

§ 7 Sondereigentum an Stellplätzen

- (1) Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.
- (2) Absatz 1 gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

Abgeschlossenheit

- Der Stellplatz ist ein Raum.
- Dieser muss vom gemeinschaftlichen Eigentum erreichbar sein.

Muster

Die ... GmbH teilt das Eigentum an dem in Abschnitt ___ der Urkunde genannten Grundstück gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist:

....

b) Miteigentumsanteil von/1.000,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. ___ bezeichneten **Stellplatz***;

- * Die Angabe „Stellplatz“ reicht. Sie kann in der **Gemeinschaftsordnung** in Grenzen präzisiert werden. „Stellplatz“ dürfte aber auch Benutzungsvereinbarung sein

Gegenstand des Sondereigentums

der Raum

wesentliche Bestandteile des
Raums

- nach § 5 Absatz 1 Satz 1 WEG?
- nach § 5 Absatz 1 Satz 2 WEG?

Gegenstand des Sondereigentums

§ 5 Absatz 1 Satz 1 WEG

- Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 bestimmten Räume
- sowie 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 bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

§ 5 Absatz 1 Satz 2 WEG **analog?**

- Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 BGB entsprechend.
- § 94 BGB
 - Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. 2Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
 - Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Doppelgaragen

- Möglichkeit?
- Eigentum?

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

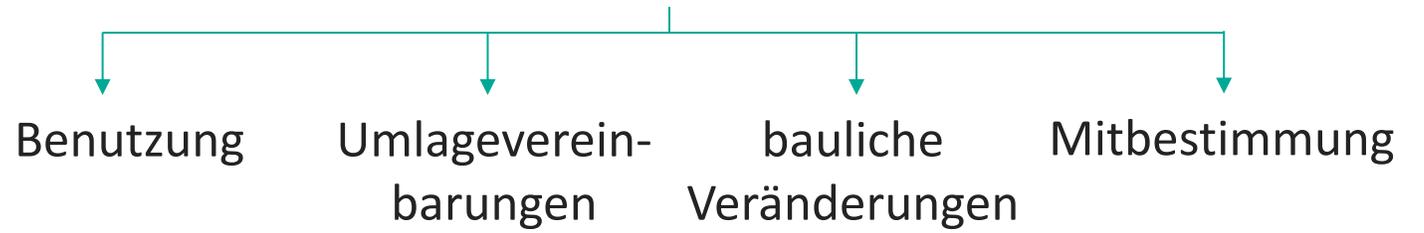
Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Übergangsrecht/Umwandlungen

- Das WEMoG sieht für die Begründung von Sondereigentum an Stellplätzen keine Übergangsregelung vor.
- Bisher begründete Sondernutzungsrechte bleiben unverändert bestehen.
- Die Wohnungseigentümer können nach § 4 WEG an Flächen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, erstmals Sondereigentum begründen.
 - Dazu müssen alle Wohnungseigentümer zusammenwirken. Es kann nichts beschlossen oder nach § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG vereinbart werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann sich nicht erklären.
 - Ein Anspruch auf eine Umwandlung besteht nicht.

Gemeinschaftsordnung



Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Vereinbarungen zur Benutzung

- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, auf welche Art und Weise der Stellplatz zu benutzen ist.
- Diese Vereinbarung ist sogar zu raten.
 - Was (Breite, Gewicht, Größe) darf man wie lange auf dem Stellplatz abstellen?

Vereinbarungen zur Qualität als „Stellplatz“

- Können die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass der Stellplatz **anderen** Zwecken als für „Fahrzeuge“ dienen soll?
- Ist dabei zu unterscheiden, ob die Raumqualität fingiert wird?
 - Müller ZWE 2020, 445 (446):
 - „Sofern man – wofür gute Gründe sprechen – auf die Regelungen über Vereinbarungen zurückgreift, kann es grundsätzlich nicht zulässig sein, dass die Eigentümer in Bezug auf den als Stellplatz gekennzeichneten und gem. § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG in Sondereigentum überführten Bereich später einen anderen Nutzungszweck vereinbaren, ohne zugleich das über § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG begründete Sondereigentum allgemeinen Regeln entsprechend (§ 4 Absatz 1 WEG) aufzuheben.
 - Etwas anderes gilt dann, wenn der betreffende Bereich diejenigen Merkmale erfüllt, die gem. § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG an den ‚Raum eines Gebäudes‘ gestellt werden. In diesem Fall beruht die Einräumung von Sondereigentum nicht konstitutiv auf § 3 1 Satz 2 WEG“.

Umlagevereinbarung

- Der Stellplatzraum steht im Sondereigentum. Für die Kosten der Erhaltung des Sondereigentums bedarf es keiner Umlagevereinbarung.
- Etwas anderes gilt für die wesentlichen Grundstücks- und/oder Gebäudebestandteile, die nach § 5 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, dem Stellplatz aber nützen.
- Beispiel:
 - im Einzelfall eine Hebeanlage bei einem Mehrfachparker
 - Erhaltungskosten der Tiefgarage
 - Betriebskosten der Tiefgarage
 - Zuwege
 - Wendekreise

Bebauung Grundsätze

- Der Eigentümer darf den Stellplatz bebauen. Etwa:
 - Garage
 - Lademöglichkeit (Elektromobilität)
 - Einrichtung zur Erreichung einer Barrierefreiheit (Personenaufzug)
- Der Eigentümer bedarf allerdings eines Beschlusses. Anders liegt es, wenn keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- Der Eigentümer wird Alleineigentümer. § 5 Absatz 2 WEG ist nicht anwendbar (streitig).

Bebauung Vereinbarung

- In der Gemeinschaftsordnung können Bestimmungen getroffen werden, beispielsweise zu folgenden Fragen:
 - Darf der Eigentümer eine Garage oder einen Carport errichten?
 - Wenn ja, sollte der Umfang klar bestimmt sein. Ferner dürfen die Wohnungseigentümer durch den Bau keinen unzumutbaren Nachteil erleiden.

Dienstbarkeiten und Baulasten

- Man sollte ein Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinbaren,
 - bei der Einräumung von Grunddienstbarkeiten (Nachbargrundstück) oder
 - der Unterschreitung von Mindestabstandsflächen
- mitzubestimmen.

Übertragung

- Für die Übertragung gelten keine Besonderheiten.

Überblick

- Für die Belastung gelten keine Besonderheiten.

Erstreckung Sondereigentum

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 3 Absatz 2 WEG

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

Gründe des Gesetzgebers

- In der Praxis werden an solchen Flächen häufig Sondernutzungsrechte begründet
- Diese sind gesetzlich nicht geregelt und deshalb streitanfällig.
- § 3 Absatz 2 WEG bewirkt, dass die mit der Zuweisung von Sondernutzungsrechten verbundene Rechtsunsicherheit nicht in Kauf genommen werden muss.
- Bewertung: Die Gründe überzeugen nicht. Im Notariat könnte es geboten sein, von der Möglichkeit zunächst zurückhaltend Gebrauch zu machen.
Perspektivwechsel:
 - SNR: Erlaubnis
 - Eigentum: Verbot

Fläche außerhalb des Gebäudes

- sichere Anwendungsfälle
 - „Garten“
 - Terrassen
- unsichere/abzulehnende Anwendungsfälle
 - Balkone (nach herrschender Meinung Räume)
 - Dachterrassen (nach herrschender Meinung Räume)
 - Stellplätze (es sind Räume)

Ausgangspunkt der Erstreckung

- Ausgangspunkt kann jedes Sondereigentum sein.
- Die Lage des Sondereigentums ist unerheblich.
- Technischer Ausgangspunkt kann auch ein Stellplatz sein.
- Geht der Raum unter, geht die Erstreckung ins Leere und bleibt nicht singulär erhalten.

Sondereigentum als wirtschaftliche Hauptsache

- Formulierung entspricht § 31 Absatz 1 Satz 2 WEG bzw. § 1 Absatz 2 Erbbaurechtsgesetz.
- Wie sich aus der negativen Formulierung ergibt, wird vermutet, dass die Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Es bedarf deshalb im Grundbuchverfahren einer Prüfung nur dann, wenn konkrete Anhaltspunkte für das Gegenteil bestehen.

Sondereigentum als wirtschaftliche Hauptsache

- Entscheidend ist nach heute die Verkehrsanschauung. Maßgeblich ist auf objektive wirtschaftliche Kriterien abzustellen.
- Die reine Flächengröße, der reine Verkehrswert, die Nutzung und sein Schwerpunkt oder subjektive Vorstellungen sind belanglos. Terrassen und Gartenflächen werden in aller Regel nicht als wirtschaftliche Hauptsache anzusehen sein.
- Nach manchen Stimmen muss das Annexeigentum eine „dienende Funktion“ haben. Das Gesetz verlangt das nicht.

Sondereigentum als wirtschaftliche Hauptsache

- Unklar ist noch, ob eine ggf. in der Zukunft mögliche Bebaubarkeit des Grundstücksteils in die Berechnung zum Begründungszeitpunkt einzufließen hat.

Sondereigentum als wirtschaftliche Hauptsache

- Spätere (bauliche) Veränderungen können keine Rolle spielen.
- Unklar ist hingegen, was gilt, wenn sich später herausstellt, dass die ursprüngliche Einschätzung falsch war.
 - Unwirksamkeit, wobei diese regelmäßig nur die Erstreckung und nicht den Raum erfasst?
 - Umdeutung in ein Sondernutzungsrecht?
 - Ist das Merkmal „wirtschaftliche Hauptsache“ nur eine Sollvorschrift?
 - Ist ein gutgläubiger Erwerb möglich?

Lage und Umfang (§ 3 Absatz 3 WEG)

- Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.
- Die Größe der Fläche ist egal (streitig). Die Grenzen setzt § 5 Absatz 2.

Muster

Die ... GmbH teilt das Eigentum an dem in Abschnitt ____ der Urkunde genannten Grundstück gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist:

....

b) Miteigentumsanteil von/1.000,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und dem den Räumen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. ____ bezeichnet. Das Sondereigentum erstreckt sich auf die der Wohnung vorgelagerte **Terrasse*** und den **Garten*** [oder einfach: **Fläche** mit der Nr. ____]. Die Flächen sind im Aufteilungsplan mit Nr. ____ bezeichnet.

* Die Angaben „Garten“ und „Terrasse“ sind **Benutzungsvereinbarungen** für die Flächen und nicht nötig.

Gegenstand des Sondereigentums

Raum: § 5 Absatz 1 Satz 1 WEG

- Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 bestimmten Räume
- **sowie** 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 bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Annex: § 5 Absatz 1 Satz 2 WEG

- Soweit sich das Sondereigentum auf **außerhalb** des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 BGB entsprechend.
- § 94 BGB
 - Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. 2Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
 - Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

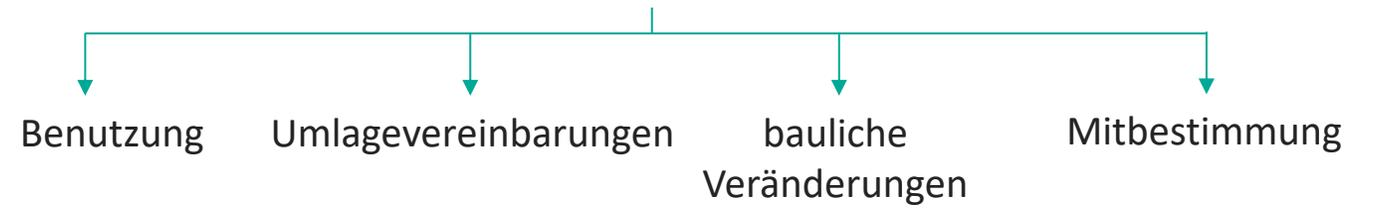
Umfang

- § 905 Satz 1 BGB
 - Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. ...
 - Überbau/Überbaurente?
 - Regelung in Gemeinschaftsordnung?
 - Abstände zu anderen Gebäuden?
 - Gartenhaus
 - Wintergarten
 - Anwendung des Nachbarrechts?

Übergangsrecht/Umwandlungen

- Das WEMoG sieht für die Erstreckung von Sondereigentum keine Übergangsregelung vor. Bisher begründete Sondernutzungsrechte bleiben unverändert bestehen.
- Die Wohnungseigentümer können nach § 4 WEG an Flächen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, das Sondereigentum an einem Raum erstrecken.
 - Dazu müssen alle Wohnungseigentümer zusammenwirken. Es kann nichts beschlossen oder nach § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG vereinbart werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann sich nicht erklären.
 - Ein Anspruch auf eine Umwandlung besteht nicht.

Gemeinschaftsordnung



Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Benutzung

- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, wie die Fläche zu benutzen ist.
- Beispielsweise können Anordnungen zur Bepflanzung getroffen werden.

Umlagevereinbarung

- Die Fläche steht im Sondereigentum. Für die Kosten der Erhaltung bedarf es keiner Umlagevereinbarung.
- Etwas anderes gilt für die wesentlichen Grundstücks- und/oder Gebäudebestandteile, die nach § 5 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, der Fläche aber nützen.
- Beispiel:
 - Zuwege
 - Schranken
 - Lademöglichkeiten

Bebauung Grundlagen

- Der Eigentümer darf die Fläche bebauen. Etwa:
 - Gartenhaus
 - Wintergarten
 - Zaun
- Der Eigentümer bedarf allerdings eines Beschlusses. Anders liegt es, wenn keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Bebauung Vereinbarung

- In der Gemeinschaftsordnung können Bestimmungen getroffen werden beispielsweise zu folgenden Fragen:
 - Darf der Eigentümer einen Pool, Wintergarten, Zaun errichten?
 - Wenn ja, sollte der Umfang klar bestimmt sein. Ferner dürfen die Wohnungseigentümer durch den Bau keinen unzumutbaren Nachteil erleiden.

Dienstbarkeiten und Baulasten

- Man sollte ein Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinbaren,
 - bei der Einräumung von Grunddienstbarkeiten (Nachbargrundstück) oder
 - der Unterschreitung von Mindestabstandsflächen
- mitzubestimmen.

Muster

Soweit sich das Sondereigentum auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt, ist dessen Eigentümer verpflichtet, vor Einräumung von Dienstbarkeiten oder Baulasten zu Lasten dieses Flächensondereigentums die Zustimmung aller übrigen Miteigentümer einzuholen. Ein Mehrheitsbeschluss ist nicht ausreichend.

Übertragung

- Wird der Raum/die Wohnung von dem sich das Sondereigentum erstreckt nach §§ 929, 873 BGB veräußert, geht die entsprechende Fläche automatisch mit über.
- Soll nur das (Annex-)Sondereigentum an einen anderen Wohnungseigentümer der Anlage übertragen werden, ist auch dies nach §§ 929, 873 BGB möglich,
 - allerdings nur wenn es für das neue Wohnungseigentum ebenfalls wirtschaftlich nebensächlich ist, d.h. dem zugeordneten Wohnungseigentum wirtschaftlich untergeordnet ist.
 - Verstößt die Neuzuweisung zu einer anderen Einheit gegen das Gebot der Hauptsache des Wohnungseigentums, ist diese Verfügung als unwirksam anzusehen.

Überblick

- Für die Belastung gelten keine Besonderheiten (streitig).
- Zur Gemeinschaftsordnung siehe zuvor.

Gemeinschaftsordnung

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Stärkung der Gestaltungsautonomie

- Durch das WEMoG wird die Gestaltungsautonomie gestärkt.
 - Beispiel: Nach § 12 Absatz 4 Satz 2 WEG aF war die Kompetenz zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss einer abweichenden Regelung nicht zugänglich.
 - Jetzt können die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung regeln, dass eine Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung nicht bestehen soll. Die bisherige Einschränkung der Gestaltungsfreiheit hält der Gesetzgeber für unangemessen.

Abänderungsverbote /-einschränkungen

- Grundsatz: § 10 I 2 WEG (Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist). Beispiele:
 - § 9b Absatz 1 Satz 3 WEG
 - § 11 Absatz 1 Satz 3 WEG
 - § 17 Absatz 3 WEG
 - § 26 Absatz 5 WEG

Grenzen der Gestaltungsfreiheit

- Ungeschriebene Grenzen
 - Der Verbandszweck der GdW kann nicht privatautonom festgelegt, sondern durch das Gesetz, weshalb eine Änderung des Verbandszwecks ausscheidet. Zweck allein die Verwaltung des gE (dabei: Schließung von Verträgen und Halten des Gemeinschaftsvermögens).
 - Die GdW besitzt das Verwaltungsmonopol. Diese Grundkonstruktion des WEG ist unabänderlich. Einem Wohnungseigentümer kann aber für Bauteile die Verwaltung übertragen werden.

§ 9b Absatz 1, Absatz 2 WEG Vertretung für GdW

- Dazu später!

§ 12 WEG Veräußerungsbeschränkung

- Nach § 12 Absatz 4 WEG können die Wohnungseigentümer eine Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss aufheben. Eine „Wegvereinbarung“ der Beschlusskompetenz nur in Ausnahmefällen angezeigt.
- Etwas anderes gilt für die erstmalige Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung. Nachdem die GdW nun mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher existiert, greift eine Veräußerungsbeschränkung damit auch schon für die Erstveräußerung. Die erstmalige Veräußerung sollte daher unbedingt vom Anwendungsbereich ausgenommen werden.

§ 12 WEG Veräußerungsbeschränkung

- Zu klären ist, ob der Verwalter die Zustimmung persönlich oder als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgeben soll.

§ 16 WEG Umlageschlüssel

- Wohnungseigentümer können nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG oder abweichende Verteilung vereinbaren.
- Sinnvoll
 - Mehrhausanlagen
 - Sondernutzungsrechte
 - gemeinschaftliches Eigentum im Bereich des Sondereigentums

Bauliche Veränderungen

- Im Einzelfall kann es sich anbieten, Bestimmungen für die Durchführung baulicher Veränderungen zu treffen, die
 - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, oder
 - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dienen.

Sondernutzungsrecht

- Wegfall von § 5 Absatz 4 Satz 3 WEG
- Prüfen, ob anstelle eines Sondernutzungsrechts besser von
 - § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG oder
 - § 3 Absatz 2 WEG
- Regelungen zur Benutzung und den Kosten treffen!
- Verkehrssicherungspflichten!
- Ausdrücklich bestimmen, ob der Berechtigte abweichend von § 9a Absatz 2 WEG berechtigt ist, Störungen abzuwehren.

§ 23 Absatz 1 Satz 1 WEG Öffnungsklauseln

- Aufgrund der erleichterten Eintragung von Beschlüssen aufgrund einer Öffnungsklausel im Vergleich zur normalen Vereinbarung bei identischem Regelungsgehalt (→ dazu gleich näher)
 - sollten Öffnungsklauseln in keiner Gemeinschaftsordnung fehlen.

Muster

1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.
2. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungseigentümer möglich.
3. Gegen den Willen des Berechtigten können nicht verändert werden:
 - a) Die Bestimmung eines Raums nach § 1 Absatz 2 und Absatz 3 WEG.
 - b) Das Recht, einen Raum Dritten entgeltlich zur Verfügung zu stellen (beispielsweise Miete oder Pacht)
 - c) Sondernutzungsrechte.
4. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eventuelle erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

§§ 23 bis 25 WEG Versammlung

Online-Teilnahme iSv § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG (Grundlagen legen?)

Muster

Eine Teilnahme an der Versammlung im Wege elektronischer Kommunikation ist zulässig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die hierfür notwendigen technischen Voraussetzungen unter Beachtung des Datenschutzes zu schaffen.

§§ 23 bis 25 WEG Versammlung

- Schaffung einer virtuellen Versammlung? [-]
- Beschlüsse außerhalb der Versammlung (Erleichterungen?) [+]
- Ladungsfiktionen? [+]
- Niederschriften für Ein-Personen-Versammlung und § 23 Absatz 3 WEG? Beurkundung der Stimmabgaben? [+]
- Einwirkung auf Beschluss-Sammlung? [+]

Muster

Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt in Textform (z.B. per Brief, E-Mail, Fax, SMS) unter Angabe der Tagesordnung. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift der Wohnungseigentümer oder sonstige Kontaktmöglichkeiten. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift oder sonstiger Kontaktmöglichkeiten anzuzeigen. Jede Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Muster

Eine Beschlussfassung außerhalb von Versammlungen ist zulässig. Ein solcher Beschluss benötigt die Mehrheit aller vorhandenen Stimmen. Der Verwalter soll einen Beschluss außerhalb von Versammlungen nur initiieren, wenn die Beschlussfassung keinen Aufschub bis zur nächsten Eigentümerversammlung duldet. Die gesetzliche Notgeschäftsführungsbefugnis des Verwalters und § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG werden hierdurch nicht berührt.

Bestellung

- Dazu später!

§ 27 Absatz 1 WEG Verwalter

- Erinnerung an Aufgaben, zB Erhaltungsmanagement? [+]
- Maßnahmenkatalog nach § 27 Absatz 2 WEG + Öffnungsklausel? [+]
 - welche Verträge?
 - Summen?
 - Plazet des Verwaltungsbeirats?

- I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Muster

Der Verwalter ist über seine gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus berechtigt, Dienstverträge, Ver- und Entsorgungsverträge, Werkverträge und sonstige Verträge im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen, wenn der Betrag der hierdurch bedingten Ausgaben für den Einzelfall 5 % des Gesamtjahreswirtschaftsplans nicht übersteigt. Vor Vertragsabschluss hat der Verwalter die Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen. Die Wohnungseigentümer können jederzeit durch Beschluss die Rechte und Pflichten des Verwalters erweitern oder beschränken.

Beispiele

- Abschluss
 - Werkverträge
 - Dienstverträge
 - Versorgungerverträge
 - Anwaltsverträge
 - Mietverträge
 - Versicherungsverträge
- Einwirkung auf den Inhalt eines solchen Vertrages

§ 28 WEG Finanzwesen

- Inhalte des Vermögensberichtes?

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

Im Übrigen ...

- Weiterhin (wie bislang)
 - Benutzungsregelungen
 - Sondernutzungsrechte (für Stellplätze aber: § 3 I 2 WEG)
 - Mehrhausanlagen

Inhalt des Eigentums

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 10 Absatz 3 WEG

1. Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.
2. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Bindung des Sondernachfolgers

Vereinbarungen

Beschlüsse

- aufgrund einer Vereinbarung
- übrige, auch wenn sie auf einer „gesetzlichen“ Öffnungsklausel beruhen

§ 5 Absatz 4 WEG

- Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.
- Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.

Überblick

- § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG gilt nur für vereinbarte Öffnungsklauseln.
- Im Einzelfall kann es schwer zu beurteilen sein, ob der Beschluss nun (noch) auf einer gesetzlichen Öffnungsklausel beruht oder ob die dort eröffnete Beschlusskompetenz durch den Beschluss überschritten wird und er seine Legitimation durch eine allgemeine vereinbarte Öffnungsklausel erhält. Da die Beantwortung nicht nur für das Eintragungsverfahren Bedeutung hat, und dort durch das hierfür an sich nicht zuständige Grundbuchamt nur schwer entschieden werden könnte, sondern auch für die Frage nach einer Bindung von Sonderrechtsnachfolgern mit oder ohne Eintragung von materiell-rechtlicher Bedeutung ist, wird man in Zweifelsfällen von einer Eintragungsfähigkeit und Eintragungspflicht ausgehen müssen, weil nur so die notwendige Rechtssicherheit erreicht werden kann.
- Für die Zustimmung Dritter gilt § 5 Absatz 4 Satz 2 WEG.

§ 7 Absatz 2 WEG

1. Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG nachgewiesen ist.
2. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 48 Absatz 1 WEG

1. § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 WEG in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.
2. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 WEG in der vor dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 BGB gilt entsprechend.

§ 7 Absatz 3 WEG

1. Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung oder einen Nachweis gemäß Absatz 2 Satz 1 Bezug genommen werden.
2. Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

§ 48 Absatz 3 WEG

1. § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG gilt auch für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen oder gefasst wurden.
2. Ist eine Vereinbarung oder ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, erfolgt die ausdrückliche Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern nur auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
3. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.

Neues zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

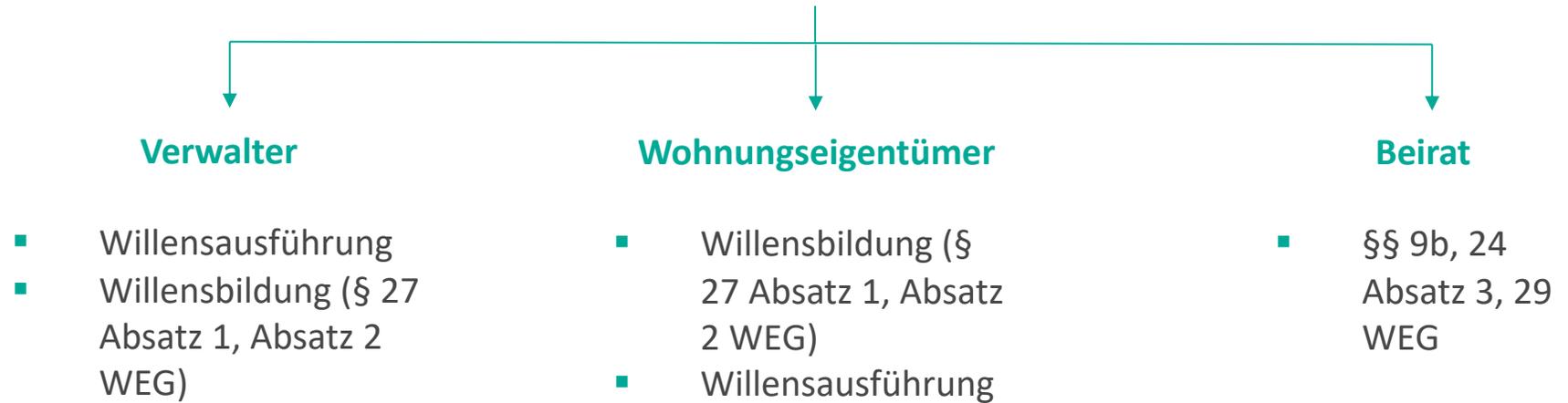
Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 9a WEG

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.
2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8.
3. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Organe)



§ 9b WEG

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
- II. Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Vertretung der GdW



2 Ausnahmen

Grundstücks**kauf**verträge

- nur Schuldrecht
- nur Kaufverträge
- nur Abschluss
- keine grundstücksbezogenen Verträge
- stets Beschluss nach § 27 Absatz 2 WEG oder Vereinbarung

Darlehensverträge

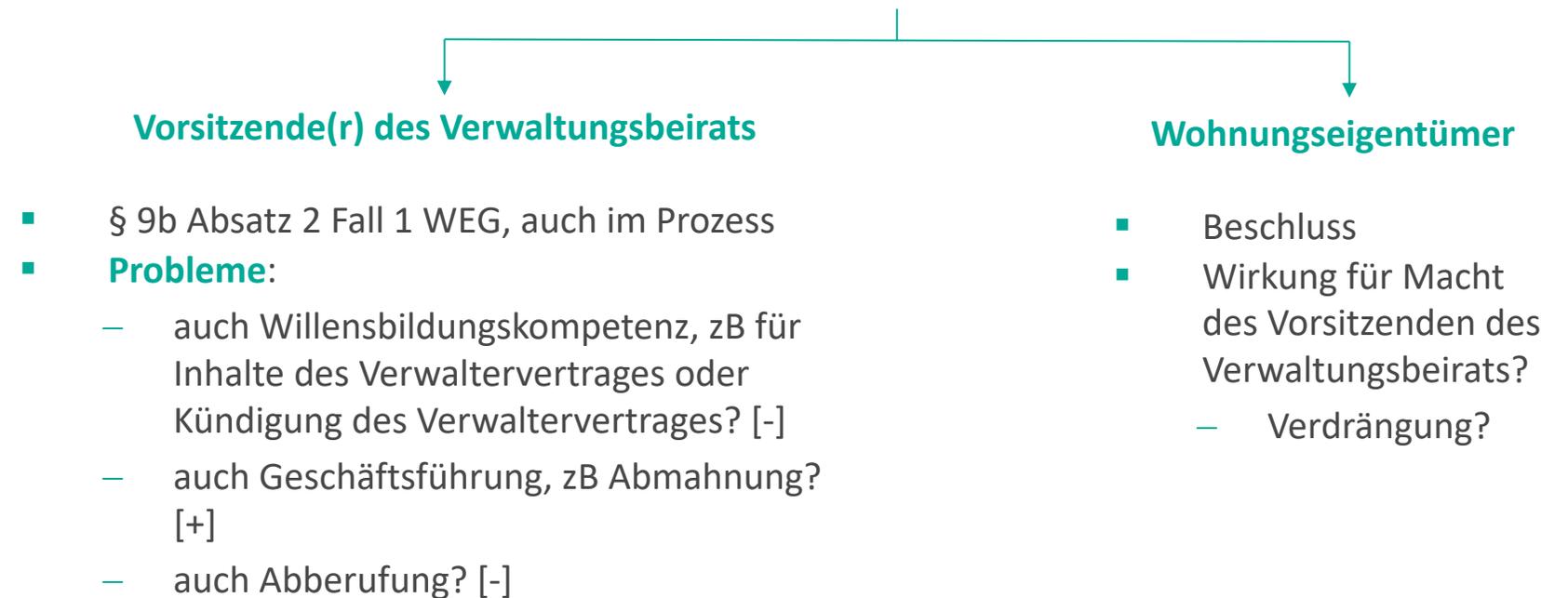
- umfassend
- stets Beschluss nach § 27 Absatz 2 WEG oder Vereinbarung

Nachweis Beschluss? analog §§ 26 Absatz 4, 24 Absatz 6 WEG?

Grundstückskaufvertrag

- Unter Grundstückskaufvertrag sind alle Verträge zu verstehen, die einem Erwerb von Grundstückseigentum gleichkommen, etwa
 - Erwerb von Wohn- und Teileigentum,
 - der Grundstückstausch,
 - Erwerb eines Erbbaurechtes sowie
 - der Verkauf eines Grundstücks.

Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Verwalter (§ 9b Absatz 2 WEG)



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Entstehung

- § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG (= Anlegung der Wohnungsgrundbücher)

Untergang

- § 9 WEG (= Schließung der Wohnungsgrundbücher)
- Folgen
 - Universalsukzession?

Entstehung

§ 9a Absatz 1 Satz 2 WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8.

Folgerungen

- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Willensbildung
- Vertragsschlüsse
- Ein-Personen-Gemeinschaft
- Schutz der Erwerber? Hinweispflichten des Notars?
- Bestellung des Verwalters in der Gemeinschaftsordnung?
- Formulierung einer Veräußerungsbeschränkung

§ 8 Absatz 3 WEG: Werdender Wohnungseigentümer

- Wer
 - einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat,
 - der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist,
- gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer,
 - sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

§ 9a Absatz 2 WEG

Gemeinschaftliches Eigentum

Rechte

- § 1004 Absatz 1 BGB
- § 985 BGB
- §§ 812 ff. BGB
- §§ 823 ff. BGB
- §§ 859 ff. BGB

Pflichten

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 Absatz 1 BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

Praxis der WEG-Reform

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht, Berlin

Professor Dr. Stefan Hügel

Notar, Weimar

§ 9a Absatz 2 WEG

Rechte/Pflichten, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern

Rechte

- öffentliches Recht
- Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums?

Pflichten

- Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die WEG-Anlage vom Bauträger, zum Beispiel Schließpläne und/oder Energieausweise.
- **Bauträgerverträge?**

Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Absatz 3 WEG)

-
- ```
graph TD; A[Gemeinschaftsvermögen § 9a Absatz 3 WEG] --> B[Gegenstand, etwa]; A --> C[Verwaltung durch Verwalter und Wohnungseigentümer];
```
- **Gegenstand**, etwa
    - Forderungen gegen Wohnungseigentümer
    - Forderungen gegen Dritte, zB gegen Banken
    - Rücklagen, **etwa** § 19 Absatz 2 Nr. 4 WEG (sa § 28 Absatz 1 Satz 1, Absatz 4 WEG)
    - Verwaltungsunterlagen (siehe auch § 18 Absatz 4 WEG)
    - Beschluss-Sammlung
  - **Verwaltung** (durch Verwalter und Wohnungseigentümer)
    - §§ 18, 19, 27 WEG entsprechend
    - Umkehrschluss
      - §§ 18 ff. WEG dienen grds. Verwaltung des gE

## Gemeinschaftsvermögen (§ 9a Abs. 5 WEG)

- Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

## § 9a Absatz 4 WEG: Haftung der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 HGB entsprechend anzuwenden.
2. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
3. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des BGB entsprechend anzuwenden.

## Hinweispflichten im Notariat?

- Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die fällig werden.
- Dies kann auch ein Darlehn sein.

## § 11 WEG: Aufhebung

- I. Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.
- II. Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 BGB) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Absatz 2 InsO), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.

## § 11 WEG Aufhebung

- III. Im Fall der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.

# Grundstücksverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Praxis der WEG-Reform

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht, Berlin

**Professor Dr. Stefan Hügel**

Notar, Weimar

## Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Käuferin

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Grundstücke kaufen und verkaufen.
- Der Verwalter muss für den Kauf von den Wohnungseigentümern ermächtigt werden.
  - Unter Grundstückskaufvertrag sind alle Verträge zu verstehen, die einem Erwerb oder der Veräußerung von Grundstückseigentum gleichkommen, wie Erwerb oder Veräußerung von Wohn- und Teileigentum oder eines Erbbaurechtes.
- Ansonsten wird sie von allen Wohnungseigentümern gemeinsam vertreten. Eine Ermächtigung ist nicht möglich.

## Gemeinschaftliches Eigentum

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann das gemeinschaftliche Eigentum nicht verkaufen oder veräußern.
- Ein Beschluss der Wohnungseigentümer ist nicht möglich.
- § 9a Absatz 2 WEG ist nicht anwendbar.
- Dies gilt auch für grundstückbezogene Geschäfte.

# Erwerbsverträge über ein Wohnungseigentum

Praxis der WEG-Reform

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht, Berlin

**Professor Dr. Stefan Hügel**

Notar, Weimar

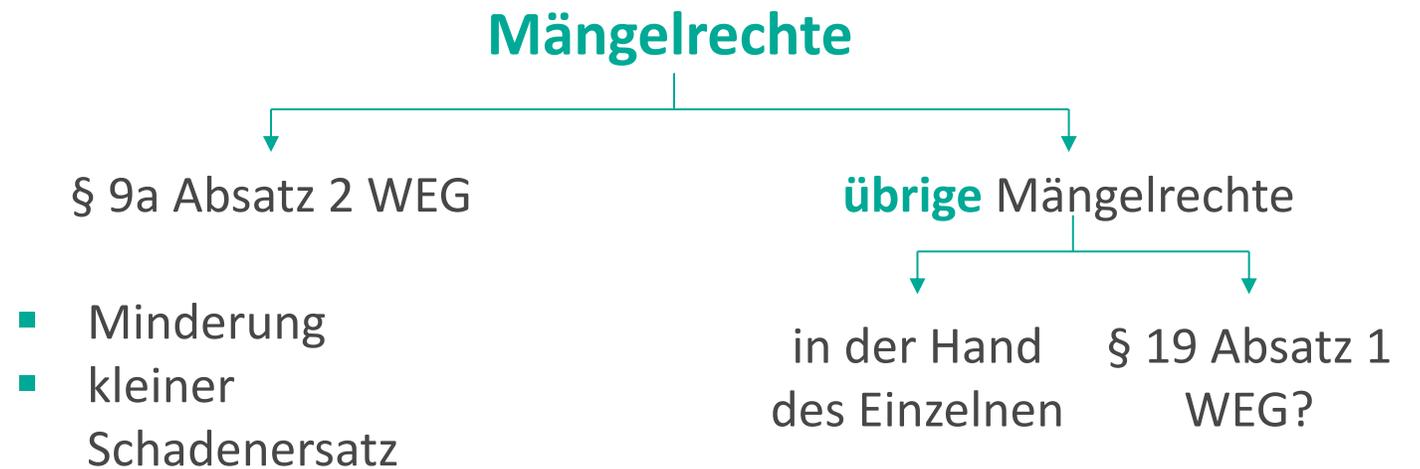
## Eventuell neue Belehrungen

- Darlehensverträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - Haftung nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG
- Kostenpflicht des Erwerbers wegen nachträglicher baulicher Veränderungen
  - § 21 Absatz 1 Satz 1 WEG gilt auch gegenüber dem Erwerber.
  - § 21 Absatz 3 Satz 1 WEG gilt auch gegenüber dem Erwerber.
  - § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG gilt auch gegenüber dem Erwerber.
  - Erwerber kann nicht erklären, nicht nutzen zu wollen, etwa eine Lademöglichkeit oder einen Personenaufzug. Er kann diese allerdings vermieten.

## Bauträgervertrag I

- Die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann, lässt das WEMoG unberührt.
- Diese Rechtsprechung ist schon zur Rechtslage vor der WEG-Novelle 2007 entwickelt worden.

## Bauträgervertrag II



## Bauträgervertrag III

- Die Vollmacht muss gegebenenfalls auch das Recht umfassen, Bestimmungen zum Sondereigentum zu treffen.
- Beispiel: In der Bauphase stellt sich heraus, dass eine Leitung im Boden einer Annexfläche verlegt werden muss

## Spätere Verträge

- Hier hat sich durch das WEMoG nichts geändert.

# Neues zu Sondernutzungsrechten

Praxis der WEG-Reform

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht, Berlin

**Professor Dr. Stefan Hügel**

Notar, Weimar

## Überblick

- Wegfall von § 5 Absatz 4 Satz 3 WEG.
- Dazu die Übergangsvorschrift in § 48 Absatz 2 WEG:
  - § 5 Absatz 4 Satz 3 WEG gilt in der vor dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung weiter für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt getroffen oder gefasst wurden, und zu denen vor dem 1. Dezember 2020 alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den vor diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.

## Überblick

- Neue gesetzliche Sondernutzungsrechte durch §§ 21 Absatz 1 Satz , Absatz 3 Satz 2 WEG.
- Parallelität mit § 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG.
  - Einsatz etwa bei fehlender Abgeschlossenheit.
  - Beratung, welcher Weg vorteilhaft erscheint?
- Im Übrigen keine Neuerungen.

## GNotKG

Praxis der WEG-Reform

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht, Berlin

**Professor Dr. Stefan Hügel**

Notar, Weimar

## GNotKG KV 14160

- Im Fall der Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes beträgt die Summe der zu erhebenden Gebühren höchstens 100,00 EUR.

## Gründe

- Materiell-rechtlich existiert die Veräußerungsbeschränkung mit der Beschlussfassung nicht mehr. Das Grundbuch kann auf Antrag berichtigt werden.
- Häufig unterbleibt diese Berichtigung aufgrund der zum Teil sehr erheblichen Eintragungskosten. Dadurch entstehen im Veräußerungsfall unnötige Probleme, die in der Regel mit erhöhtem Aufwand für das Grundbuchamt einhergehen.
- Um diese Probleme zu beseitigen, sollen die für die Grundbuchberichtigung anfallenden Gebühren – unabhängig von der Zahl der betroffenen Sondereigentumsrechte – auf 100 Euro begrenzt werden

# Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Praxis der WEG-Reform

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht, Berlin

**Professor Dr. Stefan Hügel**

Notar, Weimar

## Überblick zu § 250 Absatz 1 BauGB

1. Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung.
2. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.
3. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.
4. Sie muss begründet werden.
5. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.
6. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

## Überblick zu § 250 Absatz 3 BauGB

Die Genehmigung **ist** zu erteilen, wenn

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

In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 2.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Praxis der WEG-Reform

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht, Berlin

**Professor Dr. Stefan Hügel**

Notar, Weimar