

Merkblatt zum Wohnungseigentum

Die Eigentumswohnung

Dieses Merkblatt soll einen Überblick bieten über das Recht der Eigentumswohnung, d.h. insbesondere die Gründe für die Schaffung von Sondereigentum (I), die Wege zur Begründung grundbuchlichen Sondereigentums (II), die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung (III), Veränderungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft (IV) und Besonderheiten bei der Veräußerung von Sondereigentum (V) darstellen und abschließend Besonderheiten im Zusammenhang mit vermieteten Eigentumswohnungen (VI) behandeln. Dabei wird der juristische Begriff des „Sondereigentums“ verwendet, der sowohl das sog. „Wohnungseigentum“ (d.h. eine zu Wohnzwecken dienende, abgeschlossene Einheit, landläufig als „Eigentumswohnung“ bezeichnet) als auch das sog. „Teileigentum“ (eine zu gewerblichen Zwecken dienende, selbständige Eigentumseinheit) einschließt.

Die persönliche Beratung im Vorfeld der notariellen Gestaltung von Teilungserklärungen, Änderungen einer Teilungserklärung oder der Veräußerung von Sondereigentum kann dadurch naturgemäß nicht ersetzt, wohl aber vorbereitet und erleichtert werden.

Gesetzliche Grundlage des „Eigentumswohnungsrechts“ ist das sog. „Gesetz über das Wohnungseigentum“ aus dem Jahr 1951, das zwischenzeitlich häufig geändert wurde und im Folgenden kurz als „WEG“ zitiert wird.

I.

Motive für das Sondereigentum

In den 50 Jahren seit Verabschiedung des WEG hat das Sondereigentum einen wahren Siegeszug angetreten. Die Möglichkeit, selbständig grundbuchfähige Eigentumswohnungen in einem einheitlichen Baukörper zu bilden, hat die Schwelle für den Erwerb eigenen Eigentums, sei es zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage zur Vermietung, deutlich gesenkt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, da nur auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, deutlich geringer, zudem fließt der Grund und Boden nur zu einer geringen Quote mit ein. Die Verwaltung des

Gemeinschaftseigentums (und bei entsprechender Vollmacht häufig auch des Sondereigentums) kann in die Hand professioneller Personen („WEG-Verwalter“) gelegt werden, so dass bis auf die jährliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung wenig administrativer Aufwand beim Sondereigentümer verbleibt und auch die Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter erleichtert wird.

Jede Sondereigentumseinheit bildet ein wirtschaftlich und rechtlich selbständiges Objekt, das separat veräußert, belastet oder vererbt werden kann. Damit werden Auseinandersetzungen von Personenmehrheiten erleichtert: Befürchtet z.B. ein Familienvater, dass seine beiden Söhne, wenn sie das Zwei-Familien-Haus zum ideellen Miteigentum erhalten, sich über Verwaltung, Nutzung, Umgestaltung etc. nicht werden einigen können, kann er nach dem WEG zwei rechtlich selbständige Einheiten schaffen und damit solche Konflikte weitgehend vermeiden. Anders als bei ideellem Miteigentum (sog. „Bruchteilseigentum“) kann dann keiner der beiden - gleich aus welchem Grund - die Versteigerung des Anwesens (sog. „Teilungsversteigerung“) betreiben. Finanzielle Belastungen, die einer der beiden auf seine „Hälfte“ aufnimmt (Grundpfandrechte am Bruchteilseigentum) würden die Gefahr bergen, dass bei Nichtzahlung wiederum das gesamte Anwesen durch den Gläubiger versteigert werden könnte; anders bei Sondereigentum: Belastet wird hierbei nur die jeweils eigene Sondereigentumseinheit, nur diese wäre bei Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit in Gefahr. Durch die Bildung von Sondereigentum lassen sich also auch finanzielle Risiken (sei es für den Fall des Verzuges aus eingetragenen Grundschulden oder für den Fall der Drittpfändung) gegeneinander „abschotten“.

Auch in einkommensteuerlicher Hinsicht und mit Blick auf die Eigenheimförderung (Eigenheimzulagengesetz) zählt jede Sondereigentumseinheit als eigenständiges Objekt. Sofern die Söhne im oben genannten Beispiel Anschaffungsaufwand zu tragen haben oder (bei nachträglichen Umbauten) Herstellungskosten für ihr jeweiliges Sondereigentum verwirklichen, können sie dafür je selbständig die Eigenheimzulage erhalten oder Abschreibungen nach dem EStG geltend machen. Sie erhalten diese jeweils in voller Höhe, nicht nur beschränkt auf ihren Miteigentumsanteil, wie es bei schlichtem Bruchteilseigentum der Fall wäre. Will z.B. der Sohn des Eigentümers als Anbau an das bereits bestehende Einfamilienhaus eine von ihm künftig genutzte

Wohnung errichten, wird der Vater vor Beginn der Baumaßnahme selbständiges Sondereigentum an diesem zu errichtenden Anbau (zunächst auf der Basis der Baupläne) begründen und dieses „Planeigentum“ auf den Sohn übertragen. Dadurch ist sichergestellt, dass der Sohn mit Durchführung der Baumaßnahme Eigentümer des Anbaus wird und damit die Voraussetzungen des Eigenheimzulagengesetzes („Wohnen im eigenen Heim“) erfüllt. Ohne Teilung nach dem WEG würde der Anbau zwingend Bestandteil des Grundstücks und damit Eigentum des Vaters. Durch die Bildung von Sondereigentum kann ferner gewährleistet werden, dass der vom Sohn für die Finanzierung des Anbaus aufzunehmende Kredit nur an seinem Sondereigentum eingetragen wird und damit nur ein Risiko für dieses darstellt.

Das Sondereigentum bietet schließlich reizvolle Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten, wenn z.B. mehrere Sondereigentumseinheiten einer Familie in einem Anwesen unterschiedlich genutzt werden: Die selbstgenutzte Einheit wird aus Eigenkapital finanziert (da Schuldzinsen bei Eigennutzung nicht absetzbar sind), die vermietete oder gewerblich bzw. freiberuflich genutzte Einheit wird über einen Darlehensvertrag finanziert und an dieser Einheit ein Grundpfandrecht eingetragen, so dass diese Finanzierungskosten als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten unmittelbar dem Bereich der Vermietung und Verpachtung, der freiberuflichen Einkünfte oder der Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugeordnet werden können.

Schließlich hat sich das Sondereigentum ein weites Anwendungsgebiet auch außerhalb des Geschosswohnungsbaus eröffnet, beispielsweise bei Reihenhaussiedlungen: Natürlich wäre es denkbar, durch Realteilung und Vermessung jede einzelne Parzelle als selbständiges Grundbuchgrundstück zu bilden und die gemeinschaftlich genutzten Flächen (gemeinsame Zuwegung, Mülltonnenstandplatz, Stellplatzfläche, möglicherweise im Privateigentum stehende Stichstraße etc.) ebenfalls separat abzumarkieren und den einzelnen Reihenhauseigentümern zu Bruchteilsquoten mitzuveräußern. Es müssen dann jedoch zusätzlich noch zahlreiche Dienstbarkeiten und Reallasten eingetragen werden, um die über die jeweiligen Nachbargrundstücke verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Das Grundbuch wird dadurch insgesamt sehr unübersichtlich. Sehr viel einfacher lässt sich dieses Ergebnis unter Anwendung des WEG dadurch erreichen, dass die gemeinschaftlich genutzten Teile

(Ver- und Entsorgungsleitungen, gemeinschaftliche Flächen etc.) im Gemeinschaftseigentum verbleiben, das jeweilige Reihenhaus als Sondereigentum gebildet wird und die ausschließlich einem Reihenhaus zugewiesenen Gartenflächen als sog. „Sondernutzungsrecht“ zugewiesen werden. Plakativ gesprochen, befinden sich mehrere Sondereigentumseinheiten hier nicht übereinander (wie im Geschosswohnungsbau), sondern „nebeneinander“ (sog. Fallgruppe der „unechten Realteilung“).

II.

Die Begründung von Sondereigentum

Wohnungs- oder Teileigentum besteht in rechtlicher Hinsicht aus der unlösbaren Verbindung zweier Elemente: eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück - einerseits - und Raumeigentum an Teilen eines Gebäudes - andererseits (als Wohnungseigentum bezeichnet, sofern diese Räume zu Wohnzwecken dienen, sonst als Teileigentum bezeichnet). Die Summe aller Miteigentumsanteile muss 1/1 ergeben, mit jedem Miteigentumsanteil muss ein Sondereigentum verbunden sein und umgekehrt.

Das Grundstück selbst bildet notwendigerweise sog. „Gemeinschaftseigentum“, das allen Sondereigentümern im Verhältnis der ihnen jeweils zugewiesenen Miteigentumsanteile zueinander zu Eigen ist. Die am Grundstück ausgewiesene Miteigentumsquote bildet damit zugleich den Schlüssel für die Zuteilung des sonstigen Gemeinschaftseigentums im Gebäude, z.B. des Treppenhauses, der Heizanlage, der Fassade und des Daches. Zwingend Gemeinschaftseigentum sind alle tragenden Teile des Gebäudes, das Dach und die Fassade, die zum gemeinsamen Gebrauch dienende Räume wie Treppenhäuser, Flure, Heizungsanlagen, und die Zugangsräume zu diesen Anlagen. Alle anderen Räume sind sondereigentumsfähig. Soweit sich jedoch Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z.B. Steig- und Falleleitungen der Heizungsanlage) innerhalb des Sondereigentums befinden, bleiben sie Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Balkone sind als Auskrantung der Fassade nur sehr eingeschränkt (z.B. hinsichtlich des Oberflächenestrichs) sondereigentumsfähig. Allerdings ist zu bedenken, dass auch an Gebäudeteilen, die

zwingend Gemeinschaftseigentum sind (Dachterrassen, der überwiegende Teil von Balkonen, Terrassen etc.), durch sog. „Sondernutzungsrechte“ im Rahmen der Gemeinschaftsordnung (hierzu nachstehend III) eine Zuordnung zu einer einzelnen Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden kann, die dem Sondereigentum wirtschaftlich nahe kommt.

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass die Bildung von Sondereigentum sich urkundlich ebenfalls aus zwei Elementen zusammensetzen muss: aus einem Textteil, der die Größe der einzelnen Miteigentumsanteile wiedergibt („Teilungserklärung“ im engeren Sinn) - einerseits - und aus einem Planteil, in dem die mit diesem Miteigentumsanteil verbundenen Räumlichkeiten exakt dargestellt werden (sog. „Aufteilungspläne“).

Gegenstand einer Aufteilung nach dem WEG kann nur ein einheitliches Grundstück im Sinn der Grundbuchordnung sein. Dieses kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen, vorausgesetzt, diese sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer einzigen laufenden Nummer vorgetragen. Soll also ein in Sondereigentum aufzuteilendes Gebäude über mehrere Flurstücke desselben Eigentümers hinweg errichtet werden, bedarf es nicht der katasteramtlichen Verschmelzung zu einem neuen Flurstück (was mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre), sondern es genügt, in der Teilungserklärung eine Vereinigungs- oder Bestandteilszuschreibungserklärung gemäß § 890 BGB abzugeben. Ragt ein Gebäude teilweise in ein fremdes Grundstück hinein, müssen die Voraussetzungen des „rechtmäßigen Überbaus“ gegeben sein oder geschaffen werden.

Die Aufteilung nach dem WEG kann rechtlich auf zweierlei Weise erfolgen: durch Teilung im Eigenbesitz des Eigentümers (gemäß § 8 WEG) - einerseits - oder durch vertragliche Vereinbarung mehrerer Miteigentümer untereinander - andererseits (§ 3 WEG). Bei der Teilung durch einseitige Erklärung des Eigentümers setzen sich die Berechtigungsverhältnisse am aufgeteilten Grundstück an den dadurch entstehenden Sondereigentumseinheiten „linear“ fort. Teilen also beispielsweise Ehegatten ein in ihrem je hälftigen Miteigentum stehendes Anwesen gemäß § 8 WEG in zwei Sondereigentumseinheiten (Erdgeschoss einerseits, Obergeschoss andererseits) auf, gehören diese beiden dadurch geschaffenen Eigentumswohnungen wiederum beiden

Ehegatten je zur Hälfte. Im Unterschied dazu führt die vertragliche Bildung von Sondereigentum durch mehrere Miteigentümer dazu, dass mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil das künftig ausschließliche Eigentum an einem Raumeigentum verbunden wird: Würden also die beiden Ehegatten des vorstehenden Beispiels die Aufteilung gemäß § 3 WEG durch Vertrag vollziehen, würde künftig die eine Wohnung - je nach Festlegung - dem Ehemann, die andere Wohnung ausschließlich der Ehefrau gehören. Dieses Ergebnis ließe sich auch bei der Teilung durch einseitige Erklärung gemäß § 8 WEG erreichen, wenn anschließend die Miteigentumsanteile an den geschaffenen Einheiten jeweils miteinander vertauscht würden, so dass auch hier Alleineigentum an den gebildeten Wohnungen entstünde. Die unmittelbare vertragliche Sondereigentumsvereinbarung gemäß

§ 3 WEG erspart jedoch diesen Zwischenschritt und die damit verbundenen Kosten.

Die Teilungserklärung selbst bedarf materiell-rechtlich keiner besonderen Form; wenn sie im Weg der vertraglichen Einigung gemäß § 3 WEG vollzogen wird, muss sie bei gleichzeitiger Anwesenheit beider vor einem deutschen Notar erklärt werden.

Grundbuchrechtlich ist jedoch in beiden Fällen zumindest die notarielle Beglaubigung (§ 29 GBO) erforderlich. In der Praxis wird jedoch ganz überwiegend die Form der notariellen Beurkundung gewählt. Bei der vertraglichen Vereinbarung von Sondereigentum muss nämlich gemäß § 4 Abs. 3 WEG die Verpflichtung zur Bildung des Sondereigentums beurkundet werden; ferner muss häufig auf die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung „verwiesen“ werden i.S.d. § 13a BeurkG, was bei einem bloß beglaubigten Text nicht möglich ist. Sofern der Notar (wie in der Praxis stets) den Text der (einseitigen oder vertraglichen) Teilungserklärung selbst fertigt, ergeben sich auch gebührenrechtlich keine Unterschiede zwischen der Beurkundung und der Beglaubigung.

Für die Bemessung der notariellen Gebühren ist als Geschäftswert die Hälfte des Grundstücks samt Gebäude (in seinem durch die Aufteilungspläne verkörperten, ggf. künftigen Zustand) zugrunde zu legen. Für die einseitige Erklärung des teilenden Eigentümers gemäß § 8 WEG wird hieraus eine einfache, für die vertragliche Vereinbarung (die mit Eigentumstransfers verbunden ist) die doppelte Gebühr erhoben.

Hinzu kommen ggf. Vollzugsgebühren (z.B. für die Beschaffung der nachstehend noch zu erläuternden Abgeschlossenheitsbescheinigung), ferner Schreibaufwendungen und Telekommunikationsaufwand sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einem Objektwert von 250.000 € (also einem Gebührenwert von 125.000 €) beträgt beispielsweise die Gebühr für die einseitige Teilungserklärung gemäß § 8 WEG 252 €, für die vertragliche Einigung das Doppelte, jeweils zuzüglich der oben genannten weiteren Positionen.

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

Zur Beurkundung der Teilungserklärung gemäß § 8 oder 3 WEG sind ferner die sog. „Aufteilungspläne“ erforderlich (Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte, - jeweils im Maßstab 1:100, sowie Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan). Diese Aufteilungspläne müssen sich auf den Zustand des Gebäudes beziehen, wie er nach Durchführung der Umbaumaßnahmen bzw. Baumaßnahmen bestehen wird. Der darin enthaltene Zustand sollte baurechtlich genehmigt sein oder keiner Baugenehmigung bedürfen, da die Behörde bei der Bescheinigung der Abgeschlossenheit auch prüft, ob die Baugenehmigungsbehörde einzuschalten ist.

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

Sofern sich auf dem Grundstück Garagen oder Tiefgaragenstellplätze befinden, ist es ratsam, diese ebenfalls als selbständige Teileigentumseinheiten zu bilden, d.h. jeweils mit einer fortlaufenden weiteren Nummer im Kreis zu versehen. Auf diese Weise ist es

möglich, sie getrennt zu verkaufen, auch an Erwerber, die nicht bereits eine Wohnung oder eine Gewerbeeinheit in derselben Eigentumsanlage innehaben oder miterwerben. Soweit es sich um Mehrfachstellplätze (z.B. Duplex oder Vierfachparker) handelt, erhält die gesamte Doppel- bzw. Vierfachparkereinheit eine Nummer; die einzelnen Paletten können dennoch selbständig verkauft werden.

Oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück oder Car-Ports können jedoch - anders als Garagen und Tiefgaragenstellplätze - nicht als selbständige Teileigentumseinheiten gebildet werden. Insoweit können nur Sondernutzungsrechte (hierzu nachstehend III. 4) geschaffen und einzelnen Eigentumseinheiten in der WEG-Anlage zugeordnet werden. Am wenigsten Probleme bereitet es, wenn die Sondernutzungsrechte bereits bei Begründung des Wohnungseigentums einer konkreten Eigentumseinheit zugeteilt werden können; in diesem Fall werden sie bezeichnet mit „SNR zu Whg 3“ bzw. „SNR zu Teileigentum 3“. Ist eine solche sofortige Zuordnung nicht möglich, können die Sondernutzungsrechte auch „aufschiebend bedingt“ bestellt werden; in diesem Fall entstehen sie erst mit der Zuordnungserklärung im Einzelnen Kaufvertrag (III. 4 am Ende). Erfolgt eine solche Zuordnung nicht, können Sondernutzungsrechte nicht mehr gebildet werden.

Aus diesem Grund gehen teilende Eigentümer bei großen Anlagen zunehmend dazu über, eine sog. „Parkeinheit“ zu bilden, z.B. einen Tiefgaragenstellplatz oder einen Kellerraum, die selbständiges Teileigentum bilden und denen alle Sondernutzungsrechte zunächst zugeordnet werden. Beim jeweiligen Verkauf kann dann das vom Erwerber gewünschte Sondernutzungsrecht von dieser „Parkeinheit“ abgetrennt und seiner erworbenen Sondereigentumseinheit auch im Grundbuch zugeordnet werden.

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

Ferner ist die Tausendstel-Liste notwendig. Die Größe der Miteigentumsanteile ist frei bestimmbar, allerdings sollte beachtet werden, dass mangels abweichender Regelung die Nutzen und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach dem Verhältnis

der Miteigentumsanteile richten. Zu bedenken ist ferner, dass das öffentliche Abgabenrecht sich zwingend, d.h. unabhängig von der Regelung in der Teilungsurkunde, bei der Berechnung von (z.B. Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz sich nach den Miteigentumsanteilen richtet. Bei der Festsetzung der Tausendstel-Miteigentumsanteile orientiert man sich am zweckmäßigsten nach dem Verhältnis der Wohnflächen, wobei Kellerräume außer Betracht bleiben. In den Dachgeschossebenen sind Dachschrägen zwischen 1 m und 2 m lichter Höhe lediglich zur Hälfte anzusetzen. Balkone werden üblicherweise zu einem Drittel berücksichtigt, Terrassenflächen bleiben außer Betracht.

Diese Pläne bedürfen der sog. „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ durch das Bauaufsichtsamt. Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, dass diese Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor der Beurkundung der Teilungserklärung vorliegt, allerdings ist dies ratsam, da sonst bei Beanstandungen oder Auflagen des Bauamtes ein Nachtrag zur Teilungserklärung mit neuen Plänen gefertigt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob die gebildeten Einheiten räumlich abgeschlossen sind, insbesondere über eigene Küche und Toilette verfügen.

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

Ein Exemplar der gesamten Planunterlagen verbleibt beim Bauordnungsamt. Ein weiterer Gesamtplansatz wird benötigt für das Grundbuchamt, ein dritter für das in der Urkundensammlung des Notars verbleibende Original der Teilungserklärung. Etwaige weitere Originalexemplare der mit Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen

Pläne sind für den teilenden Eigentümer bestimmt. I.d.R. müssen daher vier komplette Plansätze beim Bauordnungsamt abgegeben werden; von den zurückerlangten, gestempelten und mit dem Aktenzeichen und dem Siegel des Bauamtes versehenen drei Plansätzen sind zwei an den Notar weiterzuleiten. Diesem ist auch das Original (samt Dienstsiegel der kreisfreien Stadt bzw. des Landratsamtes) der Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichen, da diese dem Grundbuchamt vorgelegt werden muss. Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch, wobei jedoch dem Grundbuchamt ein eigener, zusätzlicher Prüfungsspielraum zur Verfügung steht.

Die Beurkundung der Teilungserklärung ist Voraussetzung für den späteren Verkauf von Wohnungen, insbesondere im Bauträgermodell. Falls ein solcher „Verkauf vom Reißbrett“ geplant ist, empfiehlt es sich, auch die Baubeschreibung mit zum Bestandteil der Teilungserklärung zu machen, da in diesem Fall zusätzliche Notarkosten nicht anfallen (die Beurkundung der Baubeschreibung ist gegenstandsgleich mit der Beurkundung der Teilungserklärung). Es entsteht dann eine sog. Grundlagenurkunde, die dem Käufer bereits vor der Kaufvertragsbeurkundung in beglaubigter Abschrift zur Lektüre auszuhändigen ist, da im Kaufvertrag hierauf verwiesen wird. Der Inhalt der Grundlagenurkunde wird damit zum Bestandteil der vertraglichen Verpflichtungen.

Sofern die Teilungserklärung bereits im Grundbuch vollzogen ist, werden die Erklärung über die Aufteilung in Miteigentumsanteile selbst sowie die Gemeinschaftsordnung zum „dinglichen Inhalt“ des Grundbuchs, gelten also „automatisch“ für und gegen jeden künftigen Eigentümer, auch wenn sie ihm nicht eigens zur Kenntnis gebracht werden. Soweit in der Grundlagenurkunde jedoch zusätzliche Erklärungen enthalten sind, die nicht Bestandteil der Gemeinschaftsordnung sind (z.B. die Baubeschreibung, etwaige Vollmachten etc.), muss jedoch auch bei Verträgen nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch eine förmliche Verweisung erfolgen. Gemäß § 13a BeurkG soll diese nur stattfinden, wenn der Erwerber vorher eine beglaubigte Abschrift der Grundlagenurkunde erhalten hat, auf deren Verlesung und Beifügung verzichtet und bestätigt, diese zu kennen.

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

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

III.

Gemeinschaftsordnung

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

1. Zulässige Benutzung

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

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

2. Lastentragung

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums werden nach dem Gesetz im Zweifel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Sofern eine zentrale Heiz- und/oder Warmwasserversorgung im Haus installiert ist, schreibt die Heizkostenverordnung eine

verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten zumindest für 50 % des gesamten Aufwands vor; regelmäßig wird dieser Anteil in der Gemeinschaftsordnung erhöht. Denkbar ist aber auch, den allgemeinen Schlüssel zu ändern und an dessen Stelle beispielsweise das Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Nutzflächen zu setzen. (Damit können flexibel Fälle erfasst werden, in denen sich Wohnungen dadurch vergrößern, dass beispielsweise Hobbyräume zu Wohnräumen umgebaut oder Dachgeschosse ausgebaut werden.)

3. Unterabrechnungseinheiten

Im Interesse einer gerechten Verteilung der Lasten und Berechtigungen legen Wohnungseigentümer zunehmend Wert darauf, nicht zur Finanzierung von Aufwendungen beitragen zu müssen, die ihnen fernliegende und von ihnen nicht genutzte Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen. So werden z.B. häufig bei Objekten mit mehreren Treppenhäusern die Kosten des Treppenhauses nur auf die jeweils dadurch erschlossenen Wohnungen umgelegt, die Liftkosten nicht auf die Erdgeschosswohnungen (es sei denn, der Lift wird in nennenswertem Umfang auch für den Transport von der Tiefgarage ins Erdgeschoss benutzt) oder die Kosten der Tiefgarage werden nur unter den Stellplatz-Teileigentümern verteilt. Solche Unterabrechnungseinheiten sind allerdings für den WEG-Verwalter mit erhöhtem Abrechnungsaufwand verbunden. In vielen Fällen werden entsprechend der Lastentragung auch „Untereigentümergeinschaften“ gebildet, die Beschlüsse über die ihrer Lastentragung unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer vornehmen (sog. „gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte“). Es können also die an einem Treppenhaus anliegenden Eigentümer beschließen, dieses neu zu streichen, während die Anlieger des Nachbartreppenhauses sich diese Kosten lieber sparen und mit den vorhandenen Gebrauchsspuren leben.

4. Sondernutzungsrechte

Von ganz zentraler Bedeutung ist die Festlegung von Nutzungsregelungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums gemäß § 15 WEG. So können beispielsweise Gartenflächen, Stellplatzflächen, das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone

oder andere Bereiche des Gemeinschaftseigentums (Dachbodenabteile etc.) einzelnen Sondereigentumseinheiten zur ausschließlichen Nutzung (und dann regelmäßig auch Lastentragung) zugewiesen werden. Man spricht in diesem Zusammenhang von sog. „Sondernutzungsrechten“. Diese werden durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung im Grundbuch zum Bestandteil des Grundbuchinhalts mit der Folge, dass bei einer Veräußerung der Eigentumswohnung die Sondernutzungsrechte automatisch mitübertragen werden. Sondernutzungsrechte können nur innerhalb der Eigentümergemeinschaft isoliert weiterübertragen werden, aber nicht an außenstehende Dritte. Sie sind oft von ganz erheblichem wirtschaftlichem Gewicht. (Man denke nur an Terrassen- oder Gartenflächen oder an Sondernutzungsrechte an Teilen der Fassade zur Anbringung von Reklame etc.) Sondernutzungsrechte können auch mehreren Sondereigentumseinheiten gemeinsam (unter Ausschluss der übrigen Sondereigentumseinheiten) zugewiesen sein (z.B. hinsichtlich eines Treppenhauses für die dadurch erschlossenen Wohnungen, hinsichtlich der Tiefgarage für die Eigentümer dort gelegener Stellplätze etc.). Diese bilden dann zur Lastentragung, Verwaltung und Beschlussfassung ihrer gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechtsflächen die oben 3 genannten „Untergemeinschaften“.

Einmal zugewiesene Sondernutzungsrechte können nicht durch Beschluss der Eigentümerversammlung wieder entzogen werden. Bei einer isolierten Übertragung des Sondernutzungsrechts an einen anderen Sondereigentümer müssen (wegen der damit möglicherweise verbundenen Wertminderung) die am verlierenden Sondereigentum eingetragenen Gläubiger (z.B. Banken) zustimmen.

Das Instrument der Sondernutzungsrechte ist von entscheidender Bedeutung bei der oben I bereits erwähnten Fallgruppe der „unechten Realteilung“ unter Anwendung des WEG: Um bei Reihenhäusern ein der tatsächlichen Vermessung und Parzellierung möglichst wirtschaftlich und rechtlich gleichkommendes Ergebnis zu erzielen, müssen an den Gartenflächen und am gesamten Gemeinschaftseigentum im Bereich des einzelnen Reihenhauses (Fassade, Dach, Außenfenster etc.) Sondernutzungsrechte für dieses jeweilige Sondereigentum gebildet werden. Damit wird erreicht, dass die Gemeinschaft im eigentlichen Sinn tatsächlich nur noch für solche Bereiche zuständig

ist, die auch wirklich der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen, also beispielsweise die Zufahrtswege, die Mülltonnenstandplätze etc.

Besonderheiten entstehen, wenn im Zug der Errichtung neuer Anlagen noch nicht feststeht, welche Sondernutzungsflächen gebildet und welcher Einheit zugewiesen werden (z.B. die Zahl der Außenstellplätze von der Nachfrage der Käufer abhängt und jeder Käufer sich einen oder mehrere ihm geeignet erscheinende Stellplätze aussuchen können soll). Um zu vermeiden, dass bei späterer Zuweisung eines Sondernutzungsrechts alle anderen Sondereigentümer mitwirken und zustimmen müssen (da ja deren Anteil am Gemeinschaftseigentum dadurch wirtschaftlich geschmälert wird), kann der teilende Eigentümer bereits bei der Begründung an von ihm ausgewiesenen Vorbehaltsflächen alle anderen Sondereigentümer von der Nutzung ausschließen (negative Komponente des Sondernutzungsrechts), sich aber die positive Zuweisung noch vorbehalten. In diesem Fall ist für den Vollzug dieser positiven Zuordnungen (die regelmäßig im Rahmen der Erst-Kaufverträge stattfinden) weder die Zustimmung der bisherigen anderen Käufer noch deren Finanzierungsgläubiger erforderlich, da die anderen Einheiten und die daran eingetragenen Kreditinstitute ja von vornherein von der Mitbenutzung der Vorbehaltsfläche ausgeschlossen waren.

5. Eigentümerversammlung

§§ 23 ff. WEG regeln Ablauf und Formalitäten der jährlich mindestens einmal durchzuführenden Wohnungseigentümerversammlung. Hinsichtlich der Stimmkraft der Eigentümer sieht § 25 Abs. 2 WEG vor, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme habe (unabhängig also von der Größe seiner Einheit und der Zahl der Einheiten, die er im Objekt hat). Dies ist wenig praktikabel, so dass in aller Regel derselbe Schlüssel, wie er für die Lastentragung maßgeblich war (Miteigentumsanteil oder Wohnflächen etc.) vereinbart wird. Bei etwa gleich großen Einheiten bietet es sich an, zur Erleichterung der Mehrheitsermittlung eine Stimme pro Sondereigentumseinheit vorzusehen. Darüber hinaus finden sich in Gemeinschaftsordnungen häufig Regelungen über eine etwaige Mindestanwesenheitsquote (Quorum) als Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit, Regelungen zur Entsendung von Vertretern

in die Eigentümerversammlung, zu etwa vom Gesetz abweichenden Mehrheitserfordernissen oder zu Vetorechten einzelner Eigentümer in bestimmten Fragen.

6. Veräußerung eines Sondereigentums

Gemäß § 12 WEG kann vereinbart werden, dass zur Veräußerung eines Sondereigentums die Zustimmung der anderen Sondereigentümer oder des WEG-Verwalters erforderlich ist. Diese muss dann (da sie Bedingung ist für die Wirksamkeit des Weiterveräußerungsvertrags) zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt in notariell beglaubigter Form erteilt werden. Es entstehen also zusätzliche Notarkosten und häufig auch Bearbeitungsgebühren des WEG-Verwalters. Ferner muss die Verwaltereigenschaft bei Wechsel des Verwalters regelmäßig durch ein Protokoll samt Beglaubigung der Unterschriften des Vorsitzenden, eines Wohnungseigentümers und ggf. des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats nachgewiesen werden. Die Zustimmung kann aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschrift ohnehin nur aus wichtigem Grund verweigert werden (z.B. wenn ersichtlich ist, dass ein Käufer die Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung nicht erfüllen können etc.). Ein Zustimmungsvorbehalt wird sich allenfalls empfehlen bei sehr kleinen Einheiten, in denen frühzeitige gegenseitige Information über Veräußerungen erwünscht ist, oder aber bei Anlagen mit besonderer Zweckbindung, bei denen der WEG-Verwalter prüfen soll, ob der Erwerber diesen Anforderungen genügt und die entsprechenden Rahmenverträge übernommen hat (Beispiel: Ärztehaus mit überwiegend operativer Nutzung zur Auslastung eines zentralen OP-Traktes im Gemeinschaftseigentum).

7. Verwaltung

Die vielfachen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum (Aufstellung des Wirtschaftsplans, Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder und Rücklagen, ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Reinigung und Versicherung, Durchsetzung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft bezüglich des Gemeinschaftseigentums etc.) erfordern regelmäßig einen WEG-Verwalter. Natürlich können die Eigentümer diese

Verwaltung auch in ihre eigene Hand nehmen und beispielsweise turnusmäßig jedes Jahr wechseln; sofern es jedoch zu Missständen kommt, muss notfalls ein professioneller Verwalter durch den Richter bestellt werden (§ 26 Abs. 3 WEG).

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

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

8. Weitere Regelungen

Je nach der konkreten Gestaltungsaufgabe enthalten notariell beurkundete Gemeinschaftsordnungen oft weitere, den Beteiligten am Herzen liegende Festlegungen. So können z.B. die erforderlichen Versicherungen für das Gemeinschafts- und Sondereigentum bestimmt werden, eine Hausordnung aufgestellt werden, Regelungen zur Instandhaltungsrücklage (deren Bildung sonst im Rahmen der geschuldeten ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG im

Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans beschlossen wird), Sonderbestimmungen zur Entziehung des Wohnungseigentums getroffen werden etc.

IV.

Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung

Mag auch die konkrete Formulierung der Gemeinschaftsordnung versuchen, die wichtigsten Fälle möglicher künftiger Veränderungen der Verhältnisse zu berücksichtigen (etwa hinsichtlich der Umschreibung des Kreises zulässiger Nutzungen in den Einheiten etc.), ergeben sich während des Bestehens einer Eigentümergemeinschaft mit wechselnder Zusammensetzung immer wieder Anlässe zu baulichen Veränderungen (1), Änderungen der Teilungserklärung (2) und der Gemeinschaftsordnung (3). Ferner sollen häufig Beschlüsse der Eigentümerversammlung Änderungen im Verhältnis der Sondereigentümer zueinander herbeiführen (4).

1. Bauliche Veränderungen, die lediglich das Sondereigentum eines Beteiligten berühren, kann dieser ohne Zustimmung und Mitwirkung der anderen Eigentümer ausführen. Voraussetzung ist aber, dass es sich um keine tragenden Wände oder Fassadenteile handelt und auch sonst Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum, die über das beim geordneten Zusammenleben zumutbare Maß (§ 14 WEG) hinausgehen, ausgeschlossen sind. Denkbar ist weiterhin, dass eine Baumaßnahme ausschließlich zwei Sondereigentümer gemeinsam betrifft, so dass diese sie einvernehmlich beschließen und durchführen können, etwa dann, wenn eine nichttragende Zwischenwand zwischen zwei Einheiten, die im gemeinschaftlichen Mit-Sondereigentum der jeweils angrenzenden Eigentümer steht, verändert werden soll. In sehr vielen Fällen betreffen Baumaßnahmen jedoch das gemeinschaftliche Eigentum. Soweit es sich dabei um bloße Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen handelt, können die Eigentümer hierüber durch Mehrheitsbeschluss entscheiden oder deren Durchführung erfolgt unmittelbar durch den WEG-Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung (§§ 21 Abs. 3, 4 WEG).

Alle darüber hinausgehenden baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bedürfen jedoch der Vereinbarung unter allen Sondereigentümern mit Ausnahme

derer, deren Rechte hierdurch nur absolut geringfügig betroffen sind (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG). Die Rechtsprechung ist insoweit jedoch sehr streng: Gehören z.B. einem Eigentümer die zwei Wohnungen am Ende eines Flurs und möchte er einen Teil dieses Etagenflurs „abtrennen“ und in das Sondereigentum einer Wohnung überführen, sind alle anderen Eigentümer im Rechtssinn hiervon betroffen, auch wenn sie dieses „tote Ende“ des Flurs praktisch nicht benutzen, da ihnen juristisch Miteigentumsanteile an Gemeinschaftsflächen verloren gehen. Auch umgekehrt müssen alle Sondereigentümer (und deren Gläubiger!) zustimmen, wenn Teile des Sondereigentums in Gemeinschaftseigentum überführt werden, da mit jedem Zuwachs an Fläche auch ein Zuwachs an Verpflichtungen verbunden ist und das deutsche Recht von dem Grundsatz ausgeht, dass man gegen seinen Willen nicht einmal etwas „Geschenktes“ annehmen muss.

In zahlreichen Fällen, insbesondere wenn zusätzliches Raumeigentum eines Sondereigentümers geschaffen wird oder die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum sich ändert, bedarf es zur Wirksamkeit auch für und gegen Rechtsnachfolger der Eintragung im Grundbuch (durch Bezugnahme in allen Sondereigentumsblättern auf den Nachtrag zur Teilungserklärung) und einer neuen amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung. Für den Vollzug im Grundbuch ist, da es sich um eine Änderung des Inhalts eines dinglichen Rechts handelt, die Zustimmung derjenigen Grundbuchgläubiger (z.B. Kreditinstitute bei Grundschulden) notwendig, die an den betroffenen Sondereigentumseinheiten eingetragen sind. Sofern sich die bauliche Veränderung ausschließlich im Bereich zwischen Sondereigentümern vollzieht, sind nur deren Gläubigerzustimmungen notwendig. Soweit beispielsweise Teile des Gemeinschaftseigentums in Sondereigentum umgewandelt werden, bedarf es der Zustimmung der Gläubiger an allen Grundbuchblättern. Diese muss in notariell beglaubigter Form (§ 29 GBO) erteilt werden, was sich bei einer großen Eigentümergemeinschaft mit vielen unterschiedlichen Finanzierungsgläubigern durchaus zu erheblichen Kostenpositionen summieren kann (insbesondere unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgebühren, die von den Gläubigern häufig zusätzlich noch verlangt werden).

2. Änderungen der Teilungserklärung gehen häufig auch mit baulichen Veränderungen gemäß oben 1 einher. Denkbar ist z.B. eine Erhöhung oder Reduzierung der Zahl der Sondereigentumseinheiten durch Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, eine Änderung in der Gewichtung der einzelnen Miteigentumsanteile, um den Maßstab der Lastenverteilung und Stimmgewichtung gerechter zu gestalten (sofern dieser sich nach den Miteigentumsanteilen und nicht beispielsweise nach den Verhältnissen der tatsächlich geschaffenen, beheizten Flächen richtet), aber auch eine „Umwidmung“ von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum oder von Wohnungseigentum in Teileigentum (Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung) oder umgekehrt.

Die Frage nach der Erforderlichkeit einer Mitwirkung der einzelnen Sondereigentümer hieran sowie der an den Sondereigentumseinheiten eingetragenen Belastungsgläubiger richtet sich wiederum nach ihrer möglichen rechtlichen Betroffenheit unter Zugrundelegung der strengen Wertung der Rechtsprechung. Soll also beispielsweise lediglich eine Veränderung der Zuordnung einzelner Räume von einem Sondereigentum zu einem anderen (etwa ein Kellertausch) durchgeführt werden, bedarf es nur der Zustimmung der beiden betroffenen Eigentümer und ihrer Gläubiger. Die Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt bedarf stets der Zustimmung aller Beteiligten, ebenso die Änderung von Wohnungs- und Teileigentum oder umgekehrt, es sei denn, diese wäre bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung vorbehalten gewesen.

Soweit Eigentümerzustimmungen erforderlich sind, kann deren Verweigerung durch auch nur einen Eigentümer das gesamte Vorhaben zum Scheitern bringen. Häufig lassen sich daher die Initiatoren einer Teilungserklärung, z.B. der Bauträger bei der Errichtung eines Neubauobjekts im Geschosswohnungsbau, in den Erstveräußerungsverträgen Vollmachten erteilen zur Vornahme der vorgenannten Änderungen der Teilungserklärung. Dem Grundbuchamt gegenüber sind solche Vollmachten im Außenverhältnis regelmäßig unbeschränkt, allenfalls der Zeit nach befristet auf beispielsweise zwei Jahre nach Eigentumsumschreibung. Im Innenverhältnis ist jedoch regelmäßig Voraussetzung für die Ausübung solcher Vollmachten, dass dadurch in das Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des

betreffenden Käufers selbst räumlich nicht eingegriffen wird. Auch wenn die Zustimmung des betreffenden Eigentümers demnach aufgrund Vollmacht durch den Bevollmächtigten selbst abgegeben werden kann, ist aber immer noch die Genehmigung dessen Finanzierungsgläubigers (also der finanzierenden Bank) erforderlich, weil mit der Inhaltsänderung des Sondereigentums (Wechsel der Nutzungsart, Zuwachs oder Abgabe von der Fläche des Gemeinschaftseigentums etc.) zumindest potenziell eine Wertminderung verbunden sein könnte. Auch diese Zustimmung der Gläubiger muss in notariell beglaubigter Form erteilt werden.

Der Zustimmung aller Sondereigentümer und der Pfanderstreckung bezüglich aller eingetragenen Grundpfandrechte (bzw. Pfandfreigabe) bedürfen schließlich auch Veränderungen des WEG-Grundstücks, sei es im Weg des Hinzuerwerbs oder der Veräußerung eines Teils des Grundstücks, das ja stets zwingend Teil des Gemeinschaftseigentums ist, mag es auch mit Sondernutzungsrechten für einzelne Sondereigentümer belegt sein.

3. Änderungen der Gemeinschaftsordnung (gegenüber dem bisherigen Wortlaut der notariell beurkundeten Gemeinschaftsordnung oder aber im Verhältnis zur dispositiven Auffang-Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes) erfolgen durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Damit diese Vereinbarung auch gegenüber und für alle künftigen Sonderrechtsnachfolger (Käufer, Erwerber bei unentgeltlicher Übertragung, Ersteigerer im Fall der Zwangsversteigerung) wirken, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden, so dass zumindest die notarielle Beglaubigung der Unterschriften aller Wohnungseigentümer notwendig ist. Ferner müssen alle in den Sondereigentumsgrundbüchern eingetragenen Gläubiger zustimmen, weil ja mit einer Änderung der Gemeinschaftsordnung wiederum eine potenzielle Wertminderung verbunden sein könnte.

Mögliche Regelungsgegenstände einer Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung aller Eigentümer sind z.B. ein Wechsel im Schlüssel für die Verteilung der Lasten, Änderung des Stimmverhältnisses, die Begründung von neuen Sondernutzungsrechten oder die Bildung von Unterabrechnungseinheiten, die

nachträgliche Einführung einer Veräußerungsbeschränkung in Form einer dann stets erforderlichen Verwalterzustimmung etc.

Die Notwendigkeit einer einstimmigen Vereinbarung aller vorhandenen Sondereigentümer (wenn ein Sondereigentum mehreren Eigentümern gehört, müssen auch diese alle - ohne Ausnahme - zustimmen!) lässt solche Änderungen der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg nur bei kleinen Eigentümergeinschaften zu. Die Rechtsprechung hat es gestattet, durch Regelungen der ursprünglichen Gemeinschaftsordnung anstelle der Einstimmigkeit das Mehrheitserfordernis einzuführen, sofern die möglichen Vereinbarungsgegenstände auf sachlich begründete und begrenzte Fälle eingeschränkt sind, die insbesondere aufgrund einer Veränderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geboten sind. Für den Grundbuchvollzug ist jedoch auch hier die Zustimmung der Grundbuchgläubiger notwendig.

Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung gegenüber „renitenten“ Wohnungseigentümern zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungsweg besteht nur in ganz krassen Ausnahmefällen, wenn dadurch eine grobe Unbilligkeit behoben würde. Andernfalls steht die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung im Ermessen des einzelnen Eigentümers, so dass allenfalls über Mehrheitsabänderungsklauseln eine gewisse Flexibilität erreicht werden kann. In den meisten Gemeinschaftsordnungen sind solche Klauseln daher enthalten.

4. Neben der Einstimmigkeit (bzw. bei entsprechender Klausel in umgrenzten Fällen qualifizierte Mehrheiten) erfordernden Vereinbarungen, die stets der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, kennt das Wohnungseigentumsgesetz als Mittel der Willensbildung innerhalb der Eigentümergeinschaft den sog. Beschluss. Darunter fallen nach der Systematik des § 21 Abs. 3 WEG Einzelmaßnahmen der Verwaltung, die ohne Dauerwirkung sind. (Beispiel: Beschluss über die Durchführung einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme mit Umlage, Beschluss über den Wirtschaftsplan für das Folgejahr, Beschluss über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers etc.) Zustimmende wie ablehnende Beschlüsse (auch zu bereits früher beschlossenen Themen) können in Wohnungseigentümerversammlungen oder im

Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit der vertretenen Stimmen gefasst werden. Mit Ausnahme bestimmter Umstände, die zur unheilbaren Nichtigkeit eines Beschlusses führen, ist ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften unbeachtlich, wenn binnen eines Monats keine gerichtliche Entscheidung zu dessen Überprüfung beantragt wurde (§§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG).

Diese hohe „Resistenz“ gegenüber Rechtsfehlern hat sich die Praxis (mit Duldung durch die Rechtsprechung) lange Jahre dadurch zu Nutze gemacht, dass über Angelegenheiten, die eigentlich durch Vereinbarung gemäß vorstehend 3 hätten geändert werden müssen, durch bloßen Beschluss entschieden wurde, der zwar (da über den Einzelfall hinausgehend) rechtswidrig war, jedoch nicht binnen eines Monats gerichtlich angegriffen wurde und damit rechtswirksam sei (sog. vereinbarungsersetzende Beschlüsse, auch „Zitterbeschlüsse“ genannt im Hinblick auf die einen Monat lang bestehende Unsicherheit über dessen Bestand). Im September 2000 hat der Bundesgerichtshof diese Praxis unterbunden und klargestellt, dass zur unabdingbaren Voraussetzung für Wirkungen aus einem Beschluss die sog. „Beschlusskompetenz“ zählt. Diese ergibt sich gemäß § 23 Abs. 1 WEG unmittelbar aus dem Gesetz (für Einzelmaßnahmen), kann aber auch durch Vereinbarung (also in der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung) geschaffen werden. Wird jedoch ohne diese Voraussetzungen ein Beschluss gefasst zu Themen, die eigentlich Gegenstand der Gemeinschaftsordnung sind (z.B. der Abrechnungsschlüssel mit Wirkung für die Zukunft auf diese Weise geändert etc.), kann ein solcher Beschluss nicht wirken. Dies gilt wohl auch für „Zitterbeschlüsse“, die in der Vergangenheit im falschen Vertrauen auf die damals großzügigere Rechtsprechung gefasst wurden. Entscheidend ist also nunmehr, ob in der Gemeinschaftsordnung (also durch Vereinbarung) für bestimmte Regelungsthemen die Entscheidung durch Beschluss eröffnet ist. Ist dies der Fall und wird hierdurch nicht in unentziehbare Sonderrechte (z.B. Sondernutzungsrechte) eingegriffen, können die Eigentümer durch Beschluss mit Mehrheiten entscheiden und müssen diesen (nach allerdings bestrittener Auffassung) auch nicht in das Grundbuch eintragen. Zur genauen Kenntnis der Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander bedarf es also in diesem Fall der Durchsicht der Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen.

Klauseln, die Änderungen im Beschlussweg durch entsprechende Öffnungen der Gemeinschaftsordnung ermöglichen, werden in Zukunft gerade bei großen Eigentümergeinschaften, mit denen Einstimmigkeit sonst nie zu erreichen ist, in Erwägung zu ziehen sein.

V.

Verfügungen über Wohnungseigentum

Der Verkauf oder die sonstige Übertragung (z.B. im Weg vorweggenommener Erbfolge) von Eigentumswohnungen läuft grds. nach denselben Regeln wie die Übertragung eines Grundstücks ab. Sofern dies jedoch in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters oder der anderen Wohnungseigentümer in grundbuchmäßiger (also notariell beglaubigter) Form, § 12 WEG. Solche Verfügungsbeschränkungen, die bis zu ihrer Erfüllung zur schwebenden Unwirksamkeit des Vertrags führen, sollen wegen ihrer besonderen Eingriffstiefe im Grundbuch ausdrücklich wiedergeben werden (wobei dies jedoch keine Wirksamkeitsvoraussetzung ist, es genügt auch die bloße Bezugnahme auf die Notarurkunde, in der die Zustimmungspflicht enthalten ist). Zur Vermeidung übergroßen Formalismus wird im Regelfall die Veräußerung durch den teilenden Eigentümer oder die Übertragung im Familienkreis ausgenommen, ebenso (zur Erhöhung des Beleihungswerts einer Eigentumswohnung) die Veräußerung durch einen Grundpfandgläubiger. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht ein gesetzlich nicht ausschließbarer Anspruch, es sei denn, wichtige Gründe rechtfertigen die Ablehnung des Erwerbers. Wegen der damit verbundenen Kosten und Zeitverzögerung wird eine Veräußerungszustimmung, wie in Abschnitt III. 6 ausgeführt, sinnvollerweise nur in Eigentümergeinschaften mit besonderer Zweckbindung angezeigt sein, bei denen aus Anlass der Veräußerung auch der Eintritt in sonstige Vertragsbeziehungen wichtig ist (Beispiel: Eintritt in bestimmte Betreiberverträge bei einem Ärztehaus). Muss der Verwalter zustimmen, ist seine Verwaltereigenschaft dem Grundbuchamt durch das Bestellungsprotokoll nachzuweisen, bei dem die Unterschrift des Versammlungsleiters, eines weiteren Eigentümers und ggf. des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats notariell beglaubigt werden müssen.

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

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

Auch unabhängig davon sollte sich jeder Erwerber einer Eigentumswohnung vor der Entscheidung über den Kauf die Teilungserklärung (samt Gemeinschaftsordnung) und die Protokolle der Eigentümerversammlungen aushändigen lassen sowie die letzten Jahresabrechnungen einsehen. Nur dadurch erfährt er, welche Rechte mit seinem Sondereigentum verbunden sind, welche Nutzungen dort möglich sind und welche Pflichten er eingeht. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen enthalten für ihn wichtige Aufschlüsse über Probleme der Eigentümergeinschaft (möglicherweise dort anhängige Prozesse oder Gewährleistungsverfahren und sonstige Streitigkeiten sowie für die Zukunft angekündigte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen). Sofern die Gemeinschaftsordnung durch eine „Öffnungsklausel“ ihre Änderung im Beschlussweg erlaubt, muss der Käufer auch nach solchen Beschlüssen mit Zukunftswirkung „fahnden“. In aller Regel enthalten Kaufverträge eine pauschale Versicherung des Veräußerers, dass ihm keine Beschlüsse bekannt seien, die nach Besitzübergang zu einer Sonderumlage führen könnten. Allerdings schützt dies den Käufer nicht, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass sich der Veräußerer schuldlos geirrt hat. Regelmäßig zu empfehlen ist daher die Rückfrage beim Verwalter, auch zur

Höhe der insgesamt vorhandenen Instandhaltungsrücklage, die ja anteilig auf den Erwerber übergeht.

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

VI.

Eigentumswohnung und Vermietung

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

Auch wenn das Vorkaufsrechts nicht ausgeübt wird, ist der Mieter nicht schutzlos. Vielmehr gilt der bisherige Mietvertrag unverändert auch gegen den neuen Erwerber (§ 566 BGB), der Mieter braucht sich also nicht darauf einzulassen, neue Verträge abzuschließen. Außerdem ist für den Mieter, der bereits zur Zeit der Umwandlung Mieter war, der Eigenbedarfskündigungsschutz gemäß § 577a BGB um drei bzw. in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung gar bis zu zehn Jahren verlängert. Sofern es sich um „sozialen Wohnungsbau“ handelt, ist er gegen Mieterhöhungen ferner durch die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur gesetzlichen Kostenmiete geschützt, im Übrigen gelten die gesetzlichen Kappungsgrenzen (20 % Erhöhung in drei Jahren, maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

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

Ich bedanke mich für das in meine Kanzlei gesetzte Vertrauen und stehe für ergänzende Erläuterungen gern zur Verfügung.

Ihr

(.....)

Notar