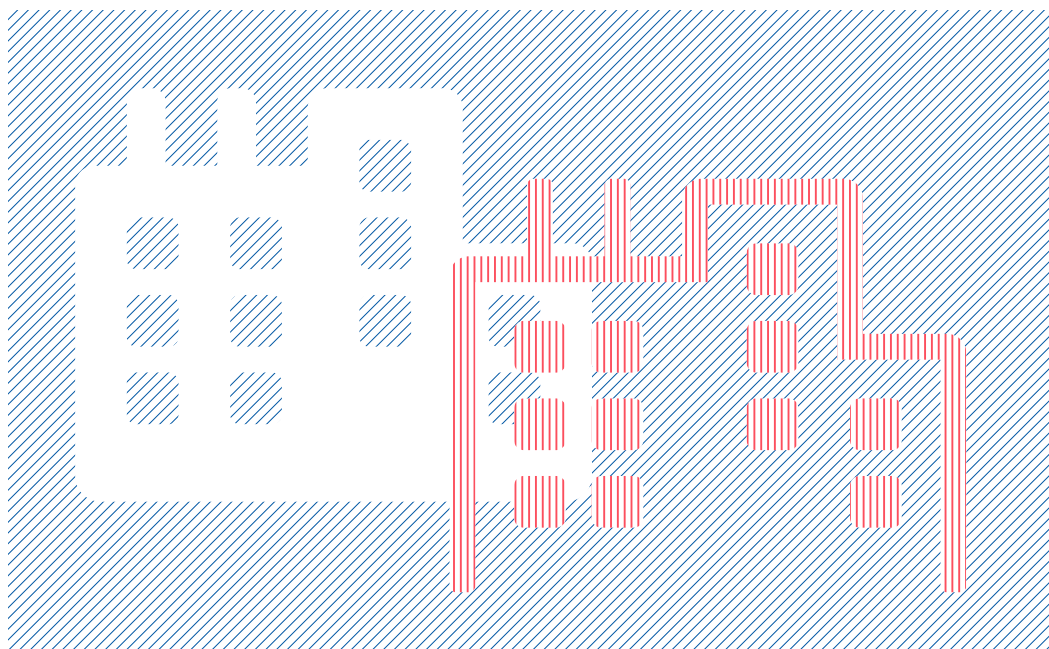


Oliver Elzer

Eigentums- wohnung

Meine Rechte als Wohnungseigentümer zu Gebrauch,
Sondernutzung, Verwaltung, Versammlung, Bauen,
Information und vieles mehr

5. AUFLAGE



Beck-Rechtsberater im dtv



Haus & Grund
Bayern

Eigentumswohnung

ORIGINALAUSGABE

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co KG
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2021

Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck, oHG

Wilhelmstraße , 80801 München

Satz: mediaTEXT Jena GmbH, Jena

Druck: Westermann, Zwickau

Gestaltung: Sabina Sieghart, München

ISBN 978-3-423-51255-8 (dtv)

ISBN 978-3-406-76482-0 (C.H. Beck)

ISBN 978-3-406-76483-7 (eBook)

www.dtv.de

www.beck.de



Oliver Elzer

Eigentums- wohnung

Meine Rechte als Wohnungseigentümer
zu Gebrauch, Sondernutzung, Verwaltung,
Versammlung, Bauen, Information
und vieles mehr

5. Auflage

Beck-Rechtsberater im dtv

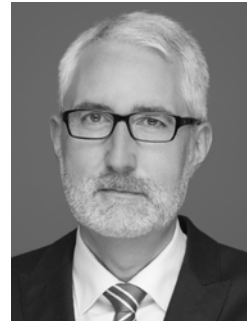
Inhalt

Über den Autor Dr. Oliver Elzer	3
1 Grundbegriffe	5
2 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	53
3 Sachenrecht	67
4 Gebrauch	91
5 Nutzung	125
6 Umlageschlüssel	141
7 Entziehung	161
8 Verwaltung	169
9 Hausordnung	185
10 Erhaltungsmaßnahmen	193
11 Versicherung	205
12 Informations-, Einsichts- und Kontrollrechte	213
13 Bauliche Veränderung: Beschluss	225

14	Bauliche Veränderung: Anspruch	245
15	Versammlung	261
16	Verwalter	297
17	Finanzwesen	339
18	Verwaltungsbeirat	369
19	Wohnungserbbaurecht	413
20	WEG-Streitigkeiten	419
21	Aufopferungs- und Schadenersatzansprüche	439
22	Minderheitenschutz	449
23	Mehrhausanlagen	463
24	Zweiergemeinschaft	473
25	Öffentliches Recht	481
26	Verlust von Wohnungseigentümerrechten	497
27	Steuerrecht	505
28	Bauträgervertrag	531
29	Datenschutz	541
30	COVID-19-Pandemie	551
	Stichwortverzeichnis	561

Über den Autor Dr. Oliver Elzer

Dr. Oliver Elzer ist Richter am Kammergericht und befasst sich seit mehr als zwanzig Jahren intensiv mit dem Wohnungseigentumsrecht. Seinen Ausgang nahm sein persönliches Interesse am Amtsgericht. Dort war er jahrelang als Richter mit hunderten WEG-Streitigkeiten befasst und lernte umfassend die praktischen Probleme des Wohnungseigentumsrechts aus der Sicht aller Beteiligten kennen. Diese Tätigkeit setzte er fort, nachdem er zwischendurch eine Zeitlang an das Bundeskanzleramt abgeordnet worden war. Seit 2005 ist er am Berliner Kammergericht tätig, zunächst in der Verwaltung, später in der Rechtsprechung. Derzeit ist er Mitglied in einem Senat für Bank- und Urheberrecht, dieser ist in Berlin für die Streitwertbeschwerden in WEG-Streitigkeiten zuständig.



Neben seiner praktischen Tätigkeit begann er früh, sich auch in der Theorie mit dem Wohnungseigentumsrecht zu beschäftigen. Er meldet sich dort regelmäßig in Aufsätzen und Entscheidungsanmerkungen zu Wort und trägt als Dozent unter anderem vor Verwaltungsbeiräten vor. Mittlerweile ist er als anerkannter Experte und Fachmann Herausgeber sowie Mitautor von Kommentaren zum Wohnungseigentumsrecht, etwa des Standardkommentars „Hügel/Elzer“. Ferner ist er Mitherausgeber sowie Redaktionsbeirat von Zeitschriften zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

In den letzten Jahren war er im Übrigen gefragter Experte in Arbeitsgruppen der Bundesministerien, unter anderem einer Arbeitsgruppe zum Baulastrecht, war Arbeitskreisleiter beim Deutschen Baugerechtstag und zuletzt Sachverständiger im Rechtsausschuss des Bundestages zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz.

Ein herzlicher Dank des Autors gilt an dieser Stelle vor allem seinen Freunden [Harald Reicke](#) und [Günther Liedtke](#), die in ihrer gewohnt sorgfältigen Weise das Manuskript umfassend geprüft und an vielen Stellen ihre wertvollen Vorschläge eingebracht haben.

Bei den Bezeichnungen wurde jeweils die männliche Form gewählt, angesprochen sein sollen damit aber auch die Eigentümerinnen, Verwalterinnen, Beirätinnen etc.

1

Grundbegriffe

Bestimmte Begriffe sind wichtig, um das Wohnungseigentum als besondere Eigentumsform zu verstehen. Dieses Kapitel stellt diese Begriffe vor.

I. Wohnungseigentümer

II. Miteigentumsanteil

III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung

IV. Wohnungseigentum und Teileigentum

V. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum

VI. Gemeinschaft nach Bruchteilen

VII. Gemeinsames Wohnungseigentum

VIII. Selbstorganisationsrecht

IX. Beschluss

X. Vereinbarung

XI. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts

XII. Eigentum: Tabellarische Übersicht

XIII. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht

1. Grundbegriffe

I. Wohnungseigentümer	8
1. Eigntlicher Wohnungseigentümer	8
2. Werdender Wohnungseigentümer	8
3. Bucheigentümer	10
4. Kaufverträge (Zweiterwerb)	10
II. Miteigentumsanteil	11
1. Begriff	11
2. Größe	11
3. Funktionen	11
III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung	12
1. Funktion	12
2. Bezugspunkt	13
IV. Wohnungseigentum und Teileigentum	14
V. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	16
1. Überblick	16
2. Gemeinschaftliches Eigentum	17
3. Sondereigentum	17
4. Sonderfall Balkon	19
5. Sonderfall Stellplatz	21
VI. Gemeinschaft nach Bruchteilen	21
1. Überblick	21
2. Untergemeinschaften	22

VII. Gemeinsames Wohnungseigentum	23
VIII. Selbstorganisationsrecht	24
IX. Beschluss	25
1. Beschlusskompetenz	25
2. Anfechtbarkeit und Nichtigkeit	28
3. Versammlung	28
4. Beschlüsse außerhalb der Versammlung	30
X. Vereinbarung	32
XI. „Rechtsquellen“ des Wohnungseigentumsrechts	34
XII. Eigentum: Tabellarische Übersicht	35
XIII. Anspruchsgrundlagen im Wohnungseigentumsrecht	50

I. Wohnungseigentümer

WOHNUNGSGRUNDBUCH

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch) angelegt. Auf diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen.

BEISPIEL GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM

Besteht eine Erbengemeinschaft oder gehört das Wohnungseigentum Eheleuten gemeinsam, ist jeder Erbe und jeder Ehegatte Wohnungseigentümer.

1. Eigentlicher Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer ist, wer zu Recht als Eigentümer eines Wohnungseigentums (> S. 14) im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs JEDER von ihnen nicht bloßer Teilhaber eines Wohnungseigentums, sondern selbst und unabhängig von den Teilhabern Wohnungseigentümer (> S. 21).

Erwerb außerhalb des Wohnungsgrundbuchs

Wohnungseigentümer ist allerdings auch, wer ein Wohnungseigentumsrecht ersteigert hat oder wer Erbe eines Wohnungseigentümers ist. Für diese ist die Eintragung im Wohnungsgrundbuch unerheblich, aber anzustreben.

Kann ein Wohnungseigentümer sich nicht selbst vertreten, bedarf er eines VERTRETERS:

- Ist der Eigentümer eines Wohnungseigentums MINDERJÄHRIG, vertreten ihn in der Regel die Eltern gemeinsam.
- Wird der Eigentümer eines Wohnungseigentums BETREUT, wird in der Regel sein Betreuer seine Rechte als Wohnungseigentümer wahrnehmen. Was gilt, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Antwort richtet sich danach, welche Tätigkeiten die Betreuung im Sinne des Gesetzes „umfasst“.

2. Werdender Wohnungseigentümer

Auf Personen, die von einem teilenden Eigentümer ein Wohnungseigentum erwerben, wird das Wohnungseigentumsgesetz unter den folgenden Voraussetzungen VORZEITIG angewandt:

- die Person hat einen Anspruch auf ÜBERTRAGUNG von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer,
- der Anspruch ist durch VORMERKUNG im Grundbuch gesichert,
- die Person hat das Sondereigentum (die Eigentumswohnung) mit Willen des teilenden Eigentümers in BESITZ genommen.

Diese Personen nennt man werdende Wohnungseigentümer. Die vorzeitige Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes soll sie vor der Alleinherrschaft des teilenden Eigentümers schützen und dessen Macht begrenzen.

Teilender Eigentümer

Der teilende Eigentümer ist in der Regel ein Bauträger. Dieser verpflichtet sich vertraglich, ein Haus zu errichten oder umzubauen und den Bestellern das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen.

WEG § 8 Absatz 3

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.

Ein werdender Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers die GLEICHEN Rechte und Pflichten wie jeder Wohnungseigentümer:

- **BENUTZUNGSRECHTE:** Einem werdenden Wohnungseigentümer stehen sämtliche Benutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum und am Sondereigentum zu.
- **BESEITIGUNGS- BZW. UNTERLASSUNGSANSPRÜCHE:** Der werdende Wohnungseigentümer hat Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche, wenn sein Sondereigentum gestört wird.
- **VERSAMMLUNG:** Der werdende Wohnungseigentümer ist zu einer Versammlung zu laden und besitzt dort sämtliche Rechte.
- **KOSTEN:** Ein werdender Wohnungseigentümer muss sich wie jeder Wohnungseigentümer an den Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den geltenden Umlageschlüsseln beteiligen.
- **VEREINBARUNGEN:** Ein werdender Wohnungseigentümer kann gemeinsam mit dem teilenden Eigentümer und weiteren (gegebenenfalls auch werdenden) Wohnungseigentümern Vereinbarungen treffen.
- **WEG-STREITIGKEITEN:** Ein werdender Wohnungseigentümer muss und kann seine Rechte in einer WEG-Streitigkeit wahrnehmen.

Grenzen

Die Gläubiger können nicht unmittelbar auf das von einem werdenden Wohnungseigentümer erworbene Wohnungseigentumsrecht als Haftungsobjekt zugreifen.

3. Bucheigentümer

Wenn die Veräußerung des Wohnungseigentums aufgrund eines völlig überhöhten Kaufpreises wegen Sittenwidrigkeit nichtig ist oder es an einer Veräußerungszustimmung fehlt, kommt der Eigentumsübergang nicht zustande. Wurde der Käufer aber bereits in das Grundbuch eingetragen, spricht man von einem Bucheigentümer.

Rechte und Pflichten

Der Bucheigentümer schuldet kein Hausgeld.

4. Kaufverträge (Zweiterwerb)

Veräußert eine andere Person als der teilende Wohnungseigentümer ihr Wohnungseigentumsrecht (3. Kapitel Sachenrecht > S. 75 ff.), bleibt diese Person bis zur Eintragung des Käufers in das Grundbuch zunächst der Wohnungseigentümer.

Veräußerer wohnte nicht in der Anlage

Dies gilt auch dann, wenn diese Person nicht mehr in der Wohnungseigentumsanlage wohnt oder dort noch nie gewohnt hat.

Man spricht an dieser Stelle von einem Zweiterwerb. Vor der Eintragung hat der Zweiterwerber weder ein eigenes Stimmrecht in der Versammlung noch ein Klagerecht. Der Zweiterwerber schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch kein Hausgeld. Die Haftung des Zweiterwerbers kann sich aber aus seinem Erwerbsvertrag ergeben.

Will ein Zweiterwerber die Rechte eines Wohnungseigentümers wahrnehmen, muss ihn der Verkäufer dazu ERMÄCHTIGEN. Auf eine solche Ermächtigung – etwa im Kaufvertrag – sollte der Zweiterwerber unbedingt Wert legen. Nur so kann er in der Wohnungseigentumsanlage Rechte ausüben. Umgekehrt wird der Veräußerer in aller Regel mit Übergang des Besitzes darauf achten, dass jedenfalls in seinem Verhältnis zum Erwerber DIESER verpflichtet ist, die Kosten und Lasten zu tragen.

MUSTER: VOLLMACHT DES ERWERBERS

Ich erteile Herrn und Frau ____
[Name und Adresse]
Vollmacht, meine sämtlichen
Rechte als Wohnungseigen-
tümer in der Wohnungs-
eigentumsanlage ____
[Adresse] und der dortigen
Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer in
meinem Namen
wahrzunehmen.
Datum
Unterschrift

II. Miteigentumsanteil

1. Begriff

Der Eigentümer eines Wohnungseigentums, der Wohnungseigentümer, ist einerseits Alleineigentümer des Sondereigentums. Hier sprechen wir ihn als Sondereigentümer an. Der Wohnungseigentümer ist andererseits aber auch MITEIGENTÜMER des gemeinschaftlichen Eigentums. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, das oder die darauf stehenden Gebäude, die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude sowie sämtliche Räume, soweit daran kein Sondereigentum besteht.

Jeder Wohnungseigentümer hat am gemeinschaftlichen Eigentum einen MITEIGENTUMSANTEIL. Dieser wird in der Praxis, beispielsweise im Wirtschaftsplan, häufig „MEA“ abgekürzt.

2. Größe

Die Miteigentumsanteile haben eine bestimmte „Größe“. Die Größe wird in der Regel in 10.000stel, 1.000stel oder 100stel des Ganzen ausgedrückt.

Wie die Größe der Miteigentumsanteile festgelegt wird, überlässt das Gesetz der freien Bestimmung durch die Wohnungseigentümer. Zwar ist eine Übereinstimmung der Größe der Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum und der Werte der Sondereigentumsrechte WÜNSCHENSWERT. Es ist aber den Wohnungseigentümern überlassen, ob sie diese Übereinstimmung herbeiführen.

Unbillige Bestimmung

Die Größe der Miteigentumsanteile bestimmt in der Regel der frühere Alleineigentümer in der Teilungserklärung. Ist die Bestimmung unbillig, können die Wohnungseigentümer die Größe ändern. In bestimmten, seltenen Fällen hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine solche Änderung und kann sie einklagen. Meist hilft es allerdings schon, andere Umlageschlüssel zu beschließen (6. Kapitel Umlageschlüssel › S. 146 ff.).

3. Funktionen

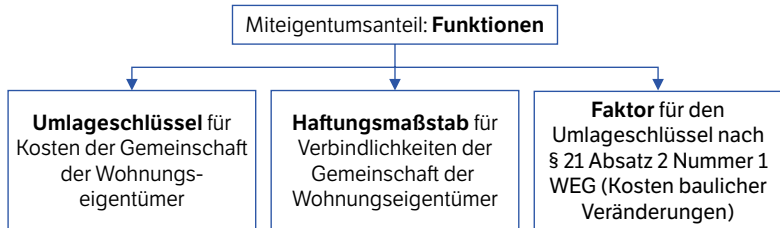
Das Gesetz schlägt die Größe der Miteigentumsanteile als Umlageschlüssel für die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Die Größe gibt ferner an, in welcher Höhe ein Wohnungseigentümer

GRÖSSE DER

MITEIGENTUMSANTEILE

Die Miteigentumsanteile können dieselbe Größe haben. So kann es etwa in einer Wohnungseigentumsanlage 5 Miteigentumsanteile geben, deren Größe jeweils $\frac{20}{100}$ (oder ebenbürtig $\frac{1}{5}$) beträgt. Vorstellbar – und die Regel – ist allerdings, dass die Anteile eine verschiedene Größe haben, etwa 2 Miteigentumsanteile mit einer Größe von jeweils $\frac{40}{100}$ und 2 mit einer Größe von jeweils $\frac{10}{100}$.

einem Dritten für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet. Und auch für die Antwort auf die Frage, wer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen hat, kann die Größe eines Miteigentumsanteils eine Rolle spielen.



Funktion der Miteigentumsanteile

III. Teilungsvertrag und Teilungserklärung

AUFTEILUNGSPLAN

Ein Aufteilungsplan ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden wesentlichen Gebäudebestandteile ersichtlich ist.

1. Funktion

Welche RÄUME im gemeinschaftlichen Eigentum und welche im Sondereigentum stehen sollen, bestimmen der Teilungsvertrag oder die Teilungserklärung sowie der diesen beigefügte „Aufteilungsplan“.

Ferner ist diesen Unterlagen zu entnehmen, wo die GRENZEN des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlaufen. Die TATSÄCHLICHEN Verhältnisse, etwa wie Mauern errichtet sind, sind für eine Einordnung unerheblich.

Spitzboden

Ist etwa ein nicht besonders zugewiesener Spitzboden nur durch ein Sondereigentum zugänglich (manche sprechen hier vom einem „faktischen Sondernutzungsrecht“), macht diese Lage allein ihn nicht zum (weiteren) Gegenstand des Sondereigentums. Der Spitzboden ist vielmehr ohne ausdrückliche Zuweisung gemeinschaftliches Eigentum. Seine Lage kann sogar dazu führen, dass auch das „Durchgangssondereigentum“ gemeinschaftliches Eigentum wird; Entsprechendes gilt für „vergessene“ Räume und Balkone (> S. 19).

2. Bezugspunkt

Nur ein RAUM kann im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung zum SONDEREIGENTUM erklärt werden. Als ein Raum werden auch

- Balkone (> S. 19),
- Dachterrassen,
- Innenhöfe und
- Loggien angesehen.
- Für Stellplätze bestimmt das Gesetz, dass sie als Räume anzusehen sind. Wo die Stellplätze liegen, etwa in oder außerhalb einer Garage, ist unerheblich.

Erstreckung

Gartenflächen und Terrassen sind kein Raum. Auf sie kann aber unter bestimmten Voraussetzungen das Sondereigentum an einem Raum erstreckt werden.

Liste in Teilungsvertrag oder Teilungserklärung

Teile, Anlagen oder Ähnliches, die als WESENTLICHE GEBÄUDEBESTANDTEILE zu einem Raum gehören, können grundsätzlich NICHT zum SONDEREIGENTUM erklärt werden. Soweit sich in der Teilungserklärung eine Liste findet, welche wesentlichen Gebäudebestandteile zum Sondereigentum gehören, etwa:

„Es wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Der Fußbodenbelag, ausgenommen Estrich und der Deckenputz, sowie gegebenenfalls die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der zu der jeweiligen Raumeinheit gehörenden Balkone, nicht jedoch der Unterputz der Balkone;
- die nicht tragenden Zwischenwände;
- der Wandinnenputz und die Wandinnenverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die innenputztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren einschließlich Verglasung, Schlösser, Beschläge unter anderm der im Sondereigentum stehenden Räume;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- die Wasserleitungen ab Ausgang am Zähler;
- die Versorgungsleitungen für Strom ab Ausgang am Zähler;
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung;
- die Klingel- und Türöffneranlage sowie Antennen- bzw. Breitbandkabelzuleitungen bis zur gemeinsamen Hauptleitung ...“

TEILUNGSERLÄRUNG UND TEILUNGSVERTRAG

Teilungserklärung ist die Erklärung eines Alleineigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass sein Alleineigentum untergehen und stattdessen gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum entstehen sollen. Teilungsvertrag ist der Vertrag mehrerer Eigentümer, dass ihr Miteigentum untergehen und stattdessen gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum entstehen sollen. Mit der Teilungserklärung/ dem Teilungsvertrag werden die Anzahl und die Größe der Miteigentumsanteile bestimmt. Ferner wird für jeden Miteigentumsanteil angegeben, ob – bezogen auf das Sondereigentum und seine Zwecke – er mit einem Wohnung- und/oder Teileigentum verbunden ist. Die Teilungserklärung/der Teilungsvertrag werden häufig verwechselt mit der Gemeinschaftsordnung. Mit der Teilungserklärung/dem Teilungsvertrag muss ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt eingereicht werden.

ist hierin eine UNVERBINDLICHE Beschreibung zu sehen, welche wesentlichen Gebäudebestandteile nach Ansicht des beurkundenden Notars zu einem im Sondereigentum stehenden Raum gehören und ebenfalls im Sondereigentum stehen.

In einer solchen „Zuweisung“ kann sich im Wege der Auslegung im Einzelfall ein Sondernutzungsrecht (dazu 4. Kapitel Gebrauch › S. 115) oder eine Umlagevereinbarung (dazu 6. Kapitel Umlageschlüssel › S. 145) verbergen.

IV. Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung kann

- an Wohnungen das WOHNUNGSEIGENTUM und
- an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das TEILEIGENTUM begründet werden.

WEG § 1 Absatz 2 und Absatz 3

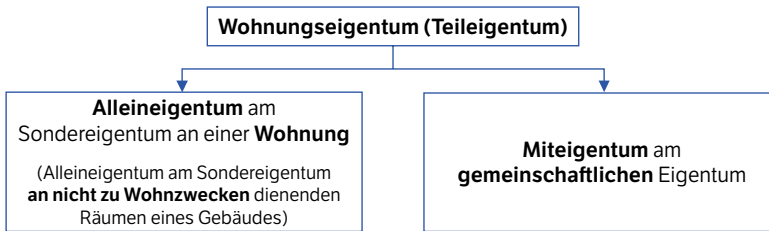
(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Vereinbarung

Die Bestimmung, ob Wohnungseigentum oder Teileigentum vorliegt, soll nach Ansicht des Bundesgerichtshofs eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander sein. Daher kann man eine Person in der Gemeinschaftsordnung ermächtigen, Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwidmen und umgekehrt.

Wohnungseigentum in diesem Sinne ist das Sondereigentum an einer Wohnung in VERBINDUNG mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum in diesem Sinne ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in VERBINDUNG mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.



Wohnungs- oder Teileigentum

Die VERKLAMMERUNG von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum ist UNAUFÖSLICH. Man kann also weder nur Sondereigentum noch kann man nur gemeinschaftliches Eigentum erwerben. Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, auch nicht veräußert oder belastet werden.

Isoliertes oder substanzloses Miteigentum

Im Einzelfall ist eine Person allerdings doch nur Miteigentümer und hat kein Sondereigentum. Überblick zu solchen Fällen „substanzlosen“ Miteigentums:

- Das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum ist nicht sondereigentumsfähig. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Raum, der im Sondereigentum steht, das Treppenhaus eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen ist, die nicht nur einer Person gehören.
- Ein Miteigentumsanteil wird mit einem nicht ausreichend bestimmten Sondereigentum verbunden. So ein Fall liegt etwa vor, wenn bei der Beschreibung des Sondereigentums an zwei Speicherflächen ein im Wege der Auslegung nicht mehr ausräumbarer Widerspruch besteht.
- Die tatsächliche Bauausführung weicht vom Aufteilungsplan in einer Weise ab, die es unmöglich macht, die errichteten Räume einer in dem Aufteilungsplan ausgewiesenen Raumeinheit zuzuordnen.
- In der Praxis kommt es sogar stets – vorübergehend – zu einem substanzlosen Miteigentumsanteil, wenn Wohnungseigentum an einem noch auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird. Denn das den Miteigentumsanteilen am Grundstück jeweils zugeordnete, im Wesentlichen abgeschlossene Sondereigentum entsteht nach überwiegender Ansicht erst mit der schrittweisen Herstellung (Umschließung) der jeweiligen Wohnung bzw. der Räume, die nicht dem Wohnen dienen sollen, spätestens mit der Herstellung des Gebäudes.
- Die nummernmäßige Bezeichnung sämtlicher Räume, die im Sondereigentum stehen sollen, wird verwechselt.

V. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum

1. Überblick

Für die Frage, welche Rechte ein Wohnungseigentümer hat, ist es wichtig, zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum (dieses steht im Miteigentum aller Wohnungseigentümer) und dem Sondereigentum (dieses steht im Alleineigentum des Wohnungseigentümers, kann aber auch im Miteigentum stehen, etwa bei Eheleuten) zu unterscheiden.

Alleineigentum

Wenn man von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum spricht, meint man immer das Grundstück, das Gebäude und die wesentlichen Bestandteile des Gebäudes. Nicht angesprochen ist das „übrige“ Eigentum. Kauft ein Wohnungseigentümer etwa im Baumarkt einen Hammer, bezahlt er diesen vollständig und hängt ihn mit einem Nagel an die Wand seines Sondereigentums (umgangssprachlich: Eigentumswohnung), kann man die Frage, ob der Hammer im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum steht, nicht sinnvoll stellen: Der Hammer ist weder das eine noch das andere. Er steht schlicht im Eigentum des Käufers.

Von der sorgfältigen Unterscheidung von gemeinschaftlichem und Sondereigentum hängen WESENTLICHE Weichenstellungen ab, vor allem die Fragen:

- welche Benutzung (Gebrauch und Nutzungen) zulässig ist;
- wer Eigentümer eines Raums bzw. der wesentlichen Bestandteile des Raums ist;
- wer die Kosten zu tragen hat für:
 - den Betrieb,
 - die Verwaltung,
 - eine Erhaltung,
 - Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehen;
- welche Teile der Wohnungseigentumsanlage der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verwalten hat.

Liste: gemeinschaftliches und Sondereigentum

In den Einzelheiten ist vieles streitig. Eine Liste, welche die herrschende Meinung bei den jeweiligen Zuordnungen anführt und zum Teil Erläuterungen gibt, ist am Ende dieses Kapitels zu finden.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind die unbeweglichen Sachen in einer Wohnungseigentumsanlage, die nicht im Sondereigentum stehen. Am gemeinschaftlichen Eigentum besteht eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Bruchteilen.

- Am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer als Miteigentümer ein MITGEBRAUCHSRECHT (dazu 4. Kapitel Gebrauch › S. 100) und
- ein MITNUTZUNGSRECHT (5. Kapitel Nutzung › S. 128).

Die Wohnungseigentümer können etwas anderes bestimmen.

Bauliche Veränderungen

Hat ein Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung getragen, etwa der Errichtung eines Balkons, einer Ladestation zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder eines Personenaufzugs, kann er diese bauliche Veränderung allein benutzen, obwohl sie in der Regel im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann allerdings verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.

3. Sondereigentum

Im Sondereigentum stehen die in der Teilungserklärung oder im Teilungsvertrag dazu 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.

Annexeigentum

Das Sondereigentum kann ferner auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden (Annexeigentum). Baut der Eigentümer auf dieser Fläche, steht auch das dort errichtete Gebäude, etwa eine Garage, in seinem Eigentum.

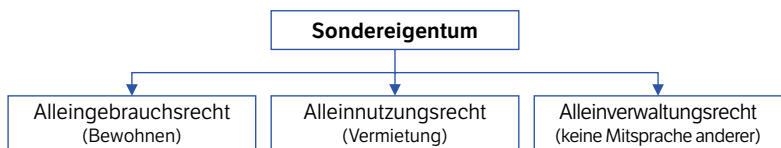
Sondereigentum ist Alleineigentum und wird durch das Grundgesetz geschützt. Am Sondereigentum besteht ein alleiniges Benutzungsrecht. Verwaltet wird das Sondereigentum von seinem Eigentümer, dem Wohnungseigentümer oder einem von ihm eingesetzten „Sondereigentumsverwalter“ (das kann auch der WEG-Verwalter sein; dafür bedarf es aber eines gesonderten Vertrags).

Umgang

Mit seinem Sondereigentum kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich beliebig umgehen. Sondereigentum kann beispielsweise

- vermietet (5. Kapitel Nutzung › S. 129 ff.),
- vererbt oder
- vollständig oder teilweise veräußert werden (3. Kapitel Sachenrecht › S. 75 ff.).

Das Sondereigentum kann belastet werden. Dies meint, dass ein Dritter Rechte in Bezug auf das Sondereigentum erlangt. So ist es beispielsweise, wenn der Eigentümer einer Bank, die ihm ein Darlehen gewährt, eine Hypothek oder Grundschuld bestellt (dazu 3. Kapitel Sachenrecht › S. 70). Überblick:



Die Rechte des Sondereigentümers

Sondereigentum besteht an einer dazu bestimmten Wohnung und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen. Räume, die KEINEN Wohnzwecken dienen, sind zum einen die Nebenräume einer Wohnung, beispielsweise ein Boden- oder Kellerraum. Ferner dienen Räume, in denen ein Mieter oder Pächter sein Unternehmen betreibt, nicht dem Wohnen. Solche Räume finden sich häufig in Einkaufszentren, aber auch im Erdgeschoss oder Keller einer Wohnungseigentumsanlage, wo es im Übrigen nur Wohnungseigentum gibt. In Nebenräumen darf

NICHT DAUERHAFT gewohnt werden. Stattdessen darf dort – ist nichts anderes bestimmt – jeder anderen Tätigkeit nachgegangen werden.

Teileigentumsanlagen und gemischte Anlagen

Auch in einer Teileigentumsanlage darf man nicht in Räumen wohnen, die dazu nicht bestimmt sind. In einer Anlage, in der es sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum gibt, wird hingegen in der Regel das Wohnen nach einer typisierenden Betrachtungsweise nicht mehr stören als die Benutzung der Räume zu Nichtwohnzwecken.

4. Sonderfall Balkon

Ein Balkon ist nach überwiegender Meinung ein Raum und kann zum Sondereigentum erklärt werden.

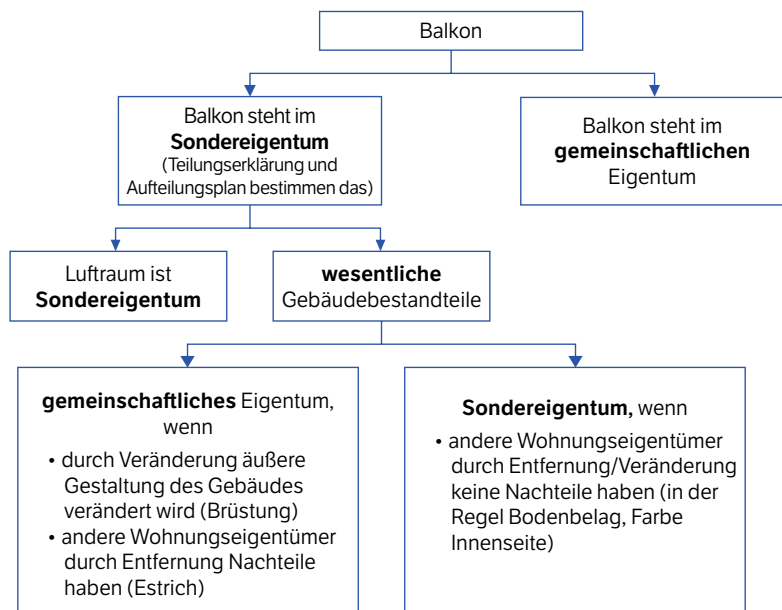
Andere Ansicht

Nach anderer Ansicht ist er in Ermangelung ausreichender vertikaler Abschlüsse und einer Decke kein Raum, sondern wesentlicher Bestandteil des Sondereigentums, dem er räumlich zugeordnet ist.

Zu unterscheiden ist zwischen dem Balkon als Raum (der Luft über der Bodenplatte) und den wesentlichen Gebäudebestandteilen dieses (Balkon-)Raums.

- Ist der Balkonraum dem Sondereigentum zugeordnet, steht der Luftraum über seiner Bodenplatte nach herrschender Ansicht im SONDEREigentum.
- Ferner stehen die WESENTLICHEN GEBÄUDEBESTANDTEILE dieses Raums im Sondereigentum – soweit das Gesetz dem nicht entgegensteht. Im Sondereigentum stehen daher in der Regel ein etwa vorhandener Bodenbelag einschließlich Verfugung und Mörtelbett bzw. Untergrund, der Putz, Anstrich, Verkleidungen, Vertäfelungen usw. der Balkonbrüstung.
- Im GEMEINSCHAFTLICHEN Eigentum stehen hingegen immer die „konstruktiven Balkonteile“, mithin:
 - Außenanstrich oder Außenverkleidung samt Decken, Balkongittern, Geländern und Seitenwänden, auch dann, wenn ihnen keine tragende Funktion zukommt;
 - Balkonaußenwände;
 - eine die äußere Gebäudegestaltung beeinflussende Balkonplatte;
 - Bodenplatte samt darauf angebrachter Isolierung;
 - Dachunterspannbahn, Balkondecke und Abschlussgitter;
 - Balkonbrüstung;
 - Balkonstützen;

- Balkontüren;
- Balkonisolierung, etwa die unter dem Oberbelag liegende Feuchtigkeits-, Wärme- und Trittschalldämmung oder eine Isolierschicht unterhalb der Kragplatte;
- Trennwand zwischen 2 Balkonen;
- Abtrennung eines Ständerbalkons zwischen 2 Wohnungen;
- Abdichtungsanschluss zwischen Balkon und Gebäude;
- Regenabflussinstallation.



Überblick zum gemeinschaftlichen Eigentum bei einem Balkon

Der Gebrauch eines Balkons muss sich im Rahmen seiner Zweckbestimmung halten. Bei einem Wohnungseigentum kann auf dem Balkon also gemacht werden, was auch im Sondereigentum zulässig ist.

Rücksichtnahme

Der Wohnungseigentümer muss beim Gebrauch des Balkons RÜCKSICHT auf die anderen Wohnungseigentümer nehmen. Unzulässig ist es zum Beispiel, Futterkästen für Tauben aufzustellen oder andauernd geruchsintensive Duftkerzen abzubrennen. Blumenkästen sollten in der Regel innen befestigt werden (siehe dazu noch 4. Kapitel Gebrauch › S. 101).

Rauchen auf dem Balkon

Auf dem Balkon ist Rauchen zulässig, wenn vom Rauch für die anderen Wohnungseigentümer oder ihre Mieter keine Gesundheitsbeeinträchtigung ausgeht. Wird auf dem Balkon hingegen in einem Maße geraucht, dass vom Rauch eine **WESENTLICHE** Beeinträchtigung ausgeht, müssen die Rechte der Wohnungseigentümer in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden. Im Allgemeinen wird dies auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen. Verfügt ein Wohnungseigentum über 2 Balkone, kann es nach dem Gemeinschaftsverhältnis (22. Kapitel Minderheitenschutz › S. 460) auch geboten sein, dass der Raucher nur einen Balkon zum Rauchen gebraucht.

5. Sonderfall Stellplatz

Stellplätze können im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Sie können aber auch im Sondereigentum stehen. Was gilt, ist eine Frage der Bestimmungen des Teilungsvertrags oder der Teilungserklärung. Ferner ist es möglich, dass an einem Stellplatz ein Sondernutzungsrecht besteht.

Alte Rechtslage

Für Stellplätze außerhalb einer Garage war bis zum 30. November 2020 die Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts sogar die **EINZIGE** Möglichkeit, die Benutzung einem Wohnungseigentümer vorzubehalten.

Eine Vorrichtung, die es durch eine Hebebühne erlaubt, das auf einem Stellplatz mehrere Pkw stehen, ist ein Mehrfachparker (Doppelparker, Duplexparker). An den Stellplätzen eines Mehrfachparkers kann Sondereigentum bestehen. Die Stellplätze können nach dem Teilungsvertrag oder der Teilungserklärung aber auch im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Dann ist es möglich, dass an ihnen ein Sondernutzungsrecht besteht.

VI. Gemeinschaft nach Bruchteilen

1. Überblick

Die Wohnungseigentümer sind Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums. Als Miteigentümer bilden sie eine Gemeinschaft nach Bruchteilen. Ob diese Gemeinschaft mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer identisch ist, ist noch nicht geklärt. Wichtig ist jedenfalls, dass das gemeinschaftliche Eigentum den Wohnungseigentümern in Gemeinschaft gehört. Die Wohnungseigentümer sind insoweit als Teilhaber anzusprechen.

Gemeinschaftsvermögen

Das Gemeinschaftsvermögen, etwa die Verwaltungsunterlagen, ist hingegen Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2. Untergemeinschaften

In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum gibt es im Rechtssinne keine „Untergemeinschaften“. Das gemeinschaftliche Eigentum gehört stets ALLEN Wohnungseigentümern. Gemeinschaftliches Eigentum nur eines Teils der Wohnungseigentümer ist nicht vorstellbar. Entsprechendes gilt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Es gibt immer nur EINE Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt im Übrigen auch für den Verwalter: in einer Wohnungseigentumsanlage kann es immer nur EINEN Verwalter geben.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, durch eine VEREINBARUNG Untergemeinschaften zu errichten. Es kann etwa Folgendes vereinbart sein (siehe im Einzelnen 23. Kapitel Mehrhausanlagen › S. 468 ff.):

- **ERHALTUNGSMASSNAHMEN:** Es kann vereinbart werden, dass nur die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in einem bestimmten Gebäude liegt, über die Erhaltungsmaßnahmen beschließen dürfen, die dieses Gebäude betreffen. In diesem Falle muss zugleich bestimmt werden, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten allein von diesen Wohnungseigentümern zu tragen sind.
- **KOSTEN UND LASTEN.** Es ist möglich, die Kosten und Lasten für einzelne Gebäude (Untergemeinschaften) getrennt zu ermitteln und anhand entsprechender Umlageschlüssel abzurechnen.
- **RÜCKLAGEN.** Es kann vereinbart werden, buchhalterisch getrennte Erhaltungsrücklagen oder andere Rücklagen für verschiedene „Untergemeinschaften“ zu führen.
- **STIMMRECHT.** Es ist möglich, dass nur bestimmte Wohnungseigentümer, etwa solche, deren Sondereigentum in einem bestimmten Gebäude liegt, für einen bestimmten Beschlussgegenstand stimmberechtigt sind. Beschlussgegenstand sind in der Regel solche Maßnahmen, von denen nur bestimmte Wohnungseigentümer betroffen sind. Die gegen Beschlüsse dieser Wohnungseigentümer gerichteten Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sind allerdings gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten.
- **VERSAMMLUNG.** Es ist möglich, eine Versammlung nur für bestimmte Wohnungseigentümer abzuhalten (Teilversammlung). Diese Versammlung ist neben der Versammlung für alle Wohnungseigentümer durchzuführen, kann in der Regel aber auch zusammen mit dieser abgehalten werden.

- **WIRTSCHAFTSPLÄNE UND JAHRESABRECHNUNGEN.** Es ist möglich, für jedes von mehreren Gebäuden jeweils gesonderte Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zu erstellen. Diese Pläne und Abrechnungen ergänzen den Plan und die Jahresabrechnung für sämtliche Wohnungseigentümer.

VII. Gemeinsames Wohnungseigentum

Erwerben mehrere Personen gemeinsam ein Wohnungseigentum oder einen Stellplatz, bilden sie eine nicht rechtsfähige Gemeinschaft nach Bruchteilen (siehe auch › S. 21). So wird es in der Regel bei Eheleuten oder Lebenspartnern der Fall sein. Innerhalb dieser Gemeinschaft nach Bruchteilen gelten NICHT die Vorschriften des Wohnungseigentumsrechts, sondern die Bestimmungen des bürgerlichen Rechts (BGB) zur Gemeinschaft.

Checkliste: Gemeinsames Wohnungseigentum

Steht ein Wohnungseigentum mehreren zu, ist unter anderem Folgendes wichtig:

- ☐ **BENUTZUNG.** Jeder Teilhaber der Gemeinschaft nach Bruchteilen kann das Miteigentum benutzen. Dies gilt für das Sondereigentum, aber auch für das gemeinschaftliche Eigentum der gesamten Eigentümergemeinschaft. Die Teilhaber können etwas anderes bestimmen. Jeder Teilhaber kann eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Benutzung verlangen. Etwas anderes gilt, wenn die Benutzung durch Vereinbarung oder durch Beschluss geregelt ist.
- ☐ **BESCHLUSSFASSUNGEN.** Die Teilhaber haben mit Stimmenmehrheit über eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung zu beschließen. Das Stimmrecht bemisst sich nicht nach der Anzahl der Teilhaber, sondern nach der Größe ihrer Anteile am Wohnungseigentum. Der Beschluss ist nicht anfechtbar. Entspricht er keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, ist er nichtig.
- ☐ **ERHALTUNG.** Jeder Teilhaber ist berechtigt, die zur Erhaltung des Wohnungseigentums notwendigen Maßnahmen ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen.
- ☐ **VERWALTUNG.** Die Verwaltung des entsprechenden Wohnungseigentums steht den Teilhabern gemeinschaftlich zu. Dies gilt für das Sondereigentum, aber auch für das gemeinschaftliche Eigentum der

gesamten Eigentümergemeinschaft. Die Teilhaber können etwas anderes bestimmen. Jeder Teilhaber kann eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung verlangen. Etwas anderes gilt, wenn die Verwaltung durch Vereinbarung oder durch Beschluss geregelt ist.

- **WOHNUNGSEIGENTÜMER.** Nach herrschender Ansicht stehen jedem Miteigentümer die Rechte zu, die das Gesetz, eine Vereinbarung oder ein Beschluss einem „Wohnungseigentümer“ zuweisen. Jeder Mitberechtigter ist beispielsweise getrennt zu laden, darf das gemeinschaftliche Eigentum aus eigenem Recht gebrauchen und die Rechte eines Wohnungseigentümers geltend machen.

Stimmrecht in einer Versammlung der Wohnungseigentümer

Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das diesem Wohnungseigentum zugeordnete Stimmrecht allerdings nur einheitlich ausüben (15. Kapitel Versammlung › S. 289). Die Teilhaber sind an dieser Stelle als ein einziger Wohnungseigentümer anzusehen.

VIII. Selbstorganisationsrecht

Die Wohnungseigentümer haben für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für die Regelung einer ordnungsmäßigen Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums ein umfassendes SELBSTORGANISATIONSRECHT. Damit ist gemeint, dass das Gesetz den Wohnungseigentümern nur wenige Dinge vorschreibt, die diese zwingend beachten müssen und nicht abweichend regeln können. Ganz überwiegend ist es daher an den Wohnungseigentümern, nach billigem Ermessen zu entscheiden, wie ihr gemeinschaftliches Eigentum von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet und das gemeinschaftliche Eigentum UND das Sondereigentum benutzt werden sollen.

Fehlende Bestimmungen

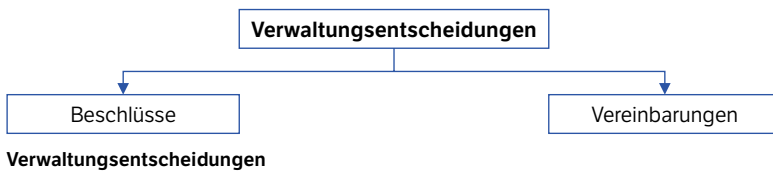
Wenn es an Bestimmungen der Wohnungseigentümer fehlt, gilt das Gesetz. Dieses ist allerdings lückenhaft. Es enthält Generalklauseln. Was zum Beispiel für die Benutzung des Treppenhauses gilt, ist im Detail im Gesetz nicht nachlesbar.

Nehmen die Wohnungseigentümer ihr Selbstorganisationsrecht wahr und treffen sie also Verwaltungs- und/oder Benutzungsentscheidungen, können diese von Wohnungseigentumsanlage zu Wohnungseigentumsanlage **UNTERSCHIEDLICH** ausfallen. Den Wohnungseigentümern ist aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Dieser ist lediglich durch ein Willkürverbot beschränkt (8. Kapitel Verwaltung › S. 173 ff.). Er kann daher an einem Ort eng, an einem anderem weit ausgefüllt werden.

RUHEZEITEN

Welche Ruhezeiten gelten sollen, kann daher auch in benachbarten Wohnungseigentumsanlagen unterschiedlich bestimmt werden, ohne dass man die eine Regelung als „falsch“, die andere aber als „richtig“ ansehen könnte.

Zwingend ist hingegen geregelt, auf welche **ART UND WEISE** Wohnungseigentümer Verwaltungsentscheidungen treffen können. Es gibt hierfür in jeder Wohnungseigentumsanlage nur 2 Wege: Beschlüsse und Vereinbarungen.



IX. Beschluss

1. Beschlusskompetenz

Die Wohnungseigentümer können ihre Angelegenheiten beschließen, sofern und soweit ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung („Öffnungsklausel“) hierfür eine Beschlusskompetenz einräumt.

WEG § 23 Absatz 1 Satz 1

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

Begriff der Verwaltung

Das Gesetz sieht bewusst von einer Klausel ab, nach der die Wohnungseigentümer über jeden Gegenstand beschließen könnten. Vor allem der Begriff der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums muss daher eng ausgelegt werden. Er umfasst allerdings mehr Dinge, als das Gesetz selbst als Beispiele nennt.