

Dr. Otto N. Bretzinger

Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen

Was nach der Reform des Wohnungseigentumsrechts gilt



Dr. Otto N. Bretzinger

Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen

Was nach der Reform des Wohnungseigentumsrechts gilt





© 2021 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Vorwort

2 Grundsätzliches vorweg

- 2.1 Was »Wohnungseigentum« bedeutet
- 2.2 Reform des Wohnungseigentumsrechts
- 2.3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
 - 2.3.1 Gebrauchsregelungen
 - 2.3.2 Sondereigentum
 - 2.3.3 Gemeinschaftseigentum
 - 2.3.4 Einzelfälle
- 2.4 Sondernutzungsrecht
 - 2.4.1 Begründung
 - 2.4.2 Berechtigter
 - 2.4.3 Gegenstand und Inhalt
 - 2.4.4 Umfang des Gebrauchs und der Nutzung
 - 2.4.5 Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung
 - 2.4.6 Übertragung
 - 2.4.7 Entziehung
- 2.5 Entstehen von Wohnungseigentum
 - 2.5.1 Begründung durch Einräumung von Sondereigentum
 - 2.5.2 Begründung durch Teilung
- 2.6 Entziehung von Wohnungseigentum
 - 2.6.1 Voraussetzungen
 - 2.6.2 Beschlussfassung
 - 2.6.3 Durchsetzung des Anspruchs

3 Wenn Sie Wohnungseigentum erwerben wollen

- 3.1 Kriterien für die richtige Entscheidung
 - 3.1.1 Standort
 - 3.1.2 Zur Verfügung stehendes Kapital
 - 3.1.3 Zeitlicher Aufwand
 - 3.1.4 Gestaltungsfreiheiten
 - 3.1.5 Vor- und Nachteile des Wohnungseigentums
- 3.2 Die richtige Eigentumswohnung finden

- 3.2.1 Anzeigen studieren
- 3.2.2 Anzeigen aufgeben
- 3.2.3 Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen
- 3.2.4 Makler beauftragen
- 3.2.5 Bei Bauträgern nachfragen
- 3.2.6 Versteigerungen nutzen
- 3.3 Erwerb der Eigentumswohnung
 - 3.3.1 Wichtige Dokumente vor dem Erwerb
 - 3.3.2 Abschluss des Kaufvertrags
 - 3.3.3 Erwerb des Eigentums
- 3.4 Sicherung der Ansprüche des Käufers
 - 3.4.1 Sicherung der Übereignung des Grundstücks
 - 3.4.2 Sicherungen bei der Zahlung des Kaufpreises
- 3.5 Belastungen der Eigentumswohnung
 - 3.5.1 Belastungen im Grundbuch
 - 3.5.2 Belastungen außerhalb des Grundbuchs
- 3.6 Veräußerungsbeschränkung
 - 3.6.1 Zustimmungsberechtigte
 - 3.6.2 Verweigerung der Zustimmung aus wichtigem Grund
 - 3.6.3 Wirkung des Zustimmungserfordernisses
 - 3.6.4 Zustimmungserklärung
 - 3.6.5 Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung

4 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers

- 4.1 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - 4.1.1 Rechtsnatur
 - 4.1.2 Beziehungen der Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern
 - 4.1.3 Beziehungen der Gemeinschaft nach außen
- 4.2 Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft
- 4.3 Rechte des Wohnungseigentümers
 - 4.3.1 Benutzung des Sondereigentums
 - 4.3.2 Benutzung des Gemeinschaftseigentums
 - 4.3.3 Ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums
 - 4.3.4 Notgeschäftsführung
 - 4.3.5 Informations- und Kontrollrechte
- 4.4 Pflichten des Wohnungseigentümers

- 4.4.1 Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft
- 4.4.2 Pflichten gegenüber anderen Wohnungseigentümern
- 4.5 Haftung des Wohnungseigentümers
 - 4.5.1 Anteilige Haftung
 - 4.5.2 Einreden gegen Ansprüche
 - 4.5.3 Ausgleichsanspruch gegen Gemeinschaft
 - 4.5.4 Haftung bei Eigentümerwechsel

5 Bauliche Veränderungen

- 5.1 Bauliche Maßnahmen am Sondereigentum
 - 5.1.1 Überblick
 - 5.1.2 Bauliche Maßnahmen
 - 5.1.3 Zustimmungsbedürftigkeit bei störenden Veränderungen
 - 5.1.4 Beseitigungsanspruch bei baulicher Veränderung
- 5.2 Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums
 - 5.2.1 Bauliche Veränderungen, Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen
 - 5.2.2 Überblick über die neue Rechtslage bei baulichen Veränderungen
 - 5.2.3 Beschlussfassung der Wohnungseigentümer
 - 5.2.4 Anspruch auf Gestattung bei privilegierten Maßnahmen
 - 5.2.5 Anspruch auf Gestattung bei fehlender Beeinträchtigung
 - 5.2.6 Grenzen baulicher Veränderungen
 - 5.2.7 Kostenverteilung

6 Finanzielle Fragen der Wohnungseigentümergeinschaft

- 6.1 Kosten des Gemeinschaftseigentums
 - 6.1.1 Laufende Bewirtschaftungskosten
 - 6.1.2 Beiträge zu Sonderumlagen
 - 6.1.3 Beiträge zur Erhaltungsrücklage
- 6.2 Überblick über die Verteilung der Kosten
 - 6.2.1 Gesetzliche Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen
 - 6.2.2 Kostenverteilung nach Vereinbarung
 - 6.2.3 Kostenverteilung nach Verbrauch
 - 6.2.4 Kostenverteilung durch Beschluss
 - 6.2.5 Änderung der Kostenverteilung auf Verlangen eines Wohnungseigentümers
- 6.3 Wirtschaftsplan
 - 6.3.1 Verpflichtung des Verwalters

- 6.3.2 Inhalt
- 6.3.3 Wirtschaftsjahr
- 6.3.4 Beschlussfassung
- 6.4 Jahresabrechnung
 - 6.4.1 Verpflichtung des Verwalters
 - 6.4.2 Inhalt
 - 6.4.3 Abrechnungszeitraum
 - 6.4.4 Beschlussfassung
 - 6.4.5 Fehlerhafte Jahresabrechnung
 - 6.4.6 Entlastung des Verwalters und des Verwaltungsbeirats
 - 6.4.7 Eigentümerwechsel
- 6.5 Vermögensbericht

7 Wohnungseigentümersammlung

- 7.1 Einberufung
 - 7.1.1 Zuständigkeit
 - 7.1.2 Ort der Versammlung
 - 7.1.3 Zeitpunkt der Versammlung
 - 7.1.4 Kreis der einzuladenden Personen
 - 7.1.5 Ladungsfrist
 - 7.1.6 Form und Inhalt der Einladung
- 7.2 Durchführung der Versammlung
 - 7.2.1 Vorsitz
 - 7.2.2 Teilnahmeberechtigte Personen
 - 7.2.3 Online-Teilnahme an Eigentümersammlung
 - 7.2.4 Geschäftsordnung
 - 7.2.5 Behandlung der Tagesordnungspunkte
 - 7.2.6 Beschlussanträge
 - 7.2.7 Abstimmung
 - 7.2.8 Schluss der Versammlung
- 7.3 Beschlussfähigkeit
- 7.4 Stimmrecht
 - 7.4.1 Inhaber des Stimmrechts
 - 7.4.2 Verteilung der Stimmen
 - 7.4.3 Ausschluss des Stimmrechts
 - 7.4.4 Stimmenthaltung
 - 7.4.5 Vollmacht des Wohnungseigentümers
- 7.5 Beschlussfassung
 - 7.5.1 Abgrenzung: Beschluss und Vereinbarung

- 7.5.2 Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung
- 7.5.3 Beschlussfassung im Umlaufverfahren
- 7.5.4 Inhaltliche Anforderungen an Beschlüsse
- 7.5.5 Feststellung und Verkündung von Beschlüssen
- 7.5.6 Fehlerhafte Beschlüsse
- 7.6 Versammlungsniederschrift
 - 7.6.1 Form
 - 7.6.2 Inhalt
 - 7.6.3 Zeitpunkt der Errichtung
 - 7.6.4 Einsichtsrecht
 - 7.6.5 Anspruch auf Berichtigung
- 7.7 Beschlussammlung
 - 7.7.1 Form der Beschlussammlung
 - 7.7.2 Inhalt der Beschlussammlung
 - 7.7.3 Zeitpunkt der Eintragung
 - 7.7.4 Verantwortlicher für die Beschlussammlung
 - 7.7.5 Einsichtsrecht

8 Verwalter

- 8.1 Bestellung des Verwalters
 - 8.1.1 Eignung des Verwalters
 - 8.1.2 Bestellung durch Teilungserklärung oder Beschluss
 - 8.1.3 Höchstdauer der Bestellung und Wiederwahl
 - 8.1.4 Nachweis der Verwalterbestellung
 - 8.1.5 Anfechtung der Verwalterbestellung
- 8.2 Verwaltervertrag
 - 8.2.1 Abschluss des Vertrags
 - 8.2.2 Form
 - 8.2.3 Inhalt
- 8.3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
 - 8.3.1 Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis
 - 8.3.2 Entscheidungs- und Handlungsbefugnisse im Innenverhältnis
- 8.4 Haftung des Verwalters
 - 8.4.1 Haftung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - 8.4.2 Haftung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern
 - 8.4.3 Haftung gegenüber außenstehenden Dritten
- 8.5 Rechte des Verwalters

- 8.5.1 Vertretungsrecht
- 8.5.2 Vergütungsanspruch
- 8.5.3 Anspruch auf Entlastung
- 8.6 Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags
 - 8.6.1 Abberufung des Verwalters
 - 8.6.2 Beendigung des Verwaltervertrags

9 Verwaltungsbeirat

- 9.1 Einrichtung
- 9.2 Zusammensetzung
- 9.3 Bestellung
- 9.4 Organisation
 - 9.4.1 Geschäftsordnung
 - 9.4.2 Einberufung
 - 9.4.3 Beschlussfassung
- 9.5 Aufgaben und Befugnisse
 - 9.5.1 Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung
 - 9.5.2 Unterstützung des Verwalters
 - 9.5.3 Überwachung des Verwalters
 - 9.5.4 Weitere Aufgaben
- 9.6 Auslagenersatz und Vergütung
- 9.7 Haftung
- 9.8 Abberufung

10 Gerichtliches Verfahren

- 10.1 Anfechtungsklage
 - 10.1.1 Gegenstand der Anfechtung
 - 10.1.2 Klage des Wohnungseigentümers
 - 10.1.3 Anfechtungsberechtigter
 - 10.1.4 Anfechtungsfrist
- 10.2 Nichtigkeitsklage
- 10.3 Beschlussersetzungsklage
- 10.4 Beseitigungsklage
- 10.5 Unterlassungsklage

Rechte und Pflichten bei Eigentumswohnungen: Was nach der Reform des Wohnungseigentumsrechts gilt

1 Vorwort

In Deutschland gibt es über 10 Millionen Wohnungseigentümer, die entweder selbst ihre Eigentumswohnung bewohnen oder diese vermieten. Gesetzliche Grundlage für die Rechtsstellung der Eigentümer ist das Wohnungseigentumsgesetz. Dieses Gesetz wurde am 1.12.2020 grundlegend reformiert. Insgesamt bezwecken die Änderungen eine effizientere Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften.

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst ist nunmehr Träger der Verwaltung. Sie handelt durch die Eigentümerversammlung als Beschlussorgan und den Verwalter als Vertretungsorgan.
- Ansprüche müssen die Wohnungseigentümer künftig gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen. Auch gerichtliche Klagen (z.B. Anfechtungsklagen) müssen künftig allein gegen die

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung gerichtet werden.

- Eigentümerversammlungen können flexibler gestaltet werden. Sie sind unabhängig von der Zahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig. Eigentümern kann die Möglichkeit eingeräumt werden, online an der Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen. Die Einberufungsfrist für Versammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert.
- Jeder Wohnungseigentümer hat ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters wurden erweitert. Seine Abberufung durch die Wohnungseigentümer hängt nicht mehr davon ab, dass ein wichtiger Grund vorliegt; der Verwalter kann jederzeit abberufen werden.
- Der Verwaltungsbeirat kann von den Wohnungseigentümern flexibler ausgestaltet werden.
- Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch auf die Durchführung sogenannter privilegierter Maßnahmen.
- Die Wohnungseigentümer können umfassender über die Kostenverteilung beschließen.
- Der Verwaltungsbeirat kann von den Wohnungseigentümern flexibler ausgestaltet werden.

- Auch Mieter von Eigentumswohnungen sind von den Änderungen betroffen. So gilt bei Betriebskostenabrechnungen statt der Wohnfläche künftig der Miteigentumsanteil an der Eigentümergeinschaft als Abrechnungsmaßstab. Außerdem müssen Mieter Modernisierungen unter erleichterten Voraussetzungen dulden.

Der Ratgeber will denjenigen, die bereits Wohnungseigentümer sind, auf der Grundlage der neuen Rechtslage ihre Rechte und Pflichten aufzeigen. Gleichzeitig will er auch dabei helfen, Konflikte in einer Wohnanlage von vornherein zu vermeiden. Denn nur wer seine Rechte und Pflichten kennt, kann auf einen gütlichen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen hinwirken. Der Ratgeber will zugleich aber auch Käufern von Eigentumswohnungen das einigermaßen komplizierte Gebilde des Wohnungseigentums erklären und sie vom Erwerb der Eigentumswohnung an bis zur Wahrnehmung ihrer Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung begleiten.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger

2 Grundsätzliches vorweg

Jeder, der in die eigenen vier Wände investieren will, steht vor der Entscheidung, ob er ein eigenes Haus oder besser eine Eigentumswohnung kaufen sollte. Maßgebend sind in erster Linie die konkreten Wünsche und Lebensumstände. Die Besonderheit bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem eigenen Haus besteht insbesondere darin, dass der Wohnungseigentümer damit nicht machen kann, was er

will. Er kann zwar seine Innenräume nach seinem persönlichen Geschmack ohne Einschränkungen einrichten, bei den sichtbaren Bestandteilen seiner Wohnung darf er allerdings nicht schalten und walten, wie er will. Als Wohnungseigentümer sind Sie Mitglied einer »Zwangsgemeinschaft« mit den anderen Eigentümern und müssen sich an den Rahmen halten, den die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgibt.

Achtung: Wie Sie sehen, ist das Wohnungseigentumsrecht einigermaßen kompliziert. Als Wohnungseigentümer müssen Sie sich in einem Mehrfamilienhaus oder in einer Wohnanlage in eine Gemeinschaft mit den anderen Wohnungseigentümern einfügen. Nur in Ihren eigenen vier Wänden können Sie Ihr Eigentumsrecht grundsätzlich frei ausüben und müssen nicht die anderen Mitglieder der Gemeinschaft fragen. Bei allen Fragen, die nicht die eigene Wohnung betreffen (z.B. Baumaßnahmen am Haus), müssen sich die Wohnungseigentümer dagegen untereinander abstimmen.

Selbstbestimmtes Wohnen ist in einer Eigentumswohnung nur bedingt möglich. Deshalb sollten Sie sich als Wohnungseigentümer unbedingt mit der Konstruktion des Wohnungseigentums, Ihren Rechten und Pflichten vertraut machen.

2.1 Was »Wohnungseigentum« bedeutet

Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Grundsätzlich ist es nicht möglich, dass Eigentum an einer

bestimmten Wohnung oder an einem bestimmten Raum begründet werden kann. Eigentum kann immer nur an einem Grundstück erworben werden. Keine Bedeutung hat, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist. Wer Eigentum an einem Grundstück erwirbt, wird gleichzeitig Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Sachen, insbesondere Gebäuden (§ 94 BGB). Gebäude auf einem Grundstück gehen also mit dem Grundstückserwerb automatisch auf den Erwerber über. Bei einem auf einem Grundstück errichteten Haus sind also die Eigentumsverhältnisse einfach: Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude gehören demselben Eigentümer. Das gilt auch bei einem Reihnhaus; in diesem Fall verläuft die Grundstücksgrenze mitten durch das Mauerwerk und die Dachziegel.

Von dem Grundsatz, dass das Eigentum an einem Gebäude dem Eigentum am Grundstück folgt, macht das Wohnungseigentumsrecht eine Ausnahme. Das Wohnungseigentum ist eine besondere Form des Eigentums an einer separaten Wohnung. Es kann also an einem Teil eines Gebäudes (z.B. an einer Wohnung) selbstständiges Eigentum erworben werden. Im Rahmen der Veräußerung einer Wohnung wird dann nicht das Grundstück, sondern das Wohnungseigentum als solches verkauft.

Das Wohnungseigentumsgesetz (§ 1 Abs. 2) definiert das Wohnungseigentum als »Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört«. Das Wohnungseigentum setzt sich also aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum zusammen.

Achtung: Die Begriffe »Sondereigentum« und »Gemeinschaftseigentum« haben im Wohnungseigentumsrecht große Bedeutung und müssen strikt auseinandergehalten werden. Sie beinhalten letztlich den Umfang des dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehenden Eigentumsrechts.

- Das [Sondereigentum](#) ist ein Recht an einer Eigentumswohnung, das dem Volleigentum weitgehend gleichgestellt ist. Es gehört dem Wohnungseigentümer. Damit kann der Eigentümer grundsätzlich nach Belieben verfahren. Als Sondereigentümer dürfen Sie also Ihre Wohnung bzw. die Räume bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen sowie andere von Einwirkungen ausschließen.
- Das [Gemeinschaftseigentum](#) gehört dagegen allen Eigentümern zusammen. Alles, was damit geschieht, muss von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich beschlossen werden. Alles, was nicht zum Sondereigentum gehört, ist dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Dazu gehören das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG).

Achtung: Als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen Sie sich darüber im Klaren sein, dass Sie letztlich nur Eigentümer des Innenraums Ihrer Eigentumswohnung sind, während Sie an allen Außenflächen (z.B. Grundstück, Hausdach,

Treppenhaus, Fassade) nur einen Miteigentumsanteil, also den Bruchteil von Eigentum, haben.

➤ **Beispiel:** A erwirbt eine Eigentumswohnung. Damit wird er Alleineigentümer der Wohnung, gleichzeitig erwirbt er einen Miteigentumsanteil am Grundstück und an anderem Gemeinschaftseigentum (z.B. Eingangsbereich des Hauses, Treppenhaus). Das gemeinschaftliche Eigentum darf er nur zusammen mit den anderen Wohnungseigentümern nutzen. Und mit dem Erwerb der Eigentumswohnung sind das Mitgliedschaftsrecht in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit einhergehende Rechte (z.B. Teilnahme- und Stimmrecht in der Eigentümerversammlung) sowie Pflichten (z.B. die Pflicht, anteilig die Kosten des Gemeinschaftseigentums zu tragen) verbunden.

Wie oben dargelegt, ist das Wohnungseigentum Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Neben dem Wohnungseigentum gibt es das Teileigentum als weitere Erscheinungsform des Wohnungseigentums. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Sondereigentum nur in seiner Zweckbestimmung. Es ist das Sondereigentum zu nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, zu dem es gehört. Um Teileigentum handelt es sich insbesondere, wenn Räume gewerblich genutzt werden (z.B. als Ladengeschäft, Arztpraxis oder Anwaltskanzlei). Für das Teileigentum gelten

die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend (§ 1 Abs. 6 WEG).

2.2 Reform des Wohnungseigentumsrechts

Seit dem 1.12.2020 gelten für das Wohnungseigentumsrecht neue gesetzliche Regelungen mit weitreichenden Konsequenzen für Eigentümer, aber auch für Vermieter und Mieter von Wohnungseigentum. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Kernpunkte der Reform zusammengefasst:

- **Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird als vollrechtsfähiger Verband anerkannt. Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft ist künftig Träger der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums; sie handelt durch ihre Organe, also durch die Eigentümerversammlung als Willensbildungs- bzw. Beschlussorgan und den Verwalter als Vertretungsorgan.

- **Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit:**

Die Möglichkeit, [Sondereigentum](#) zu begründen, wird auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert.

- **Bauliche Maßnahmen:**

Für [bauliche Veränderungen](#) reicht ein Mehrheitsbeschluss der in der

Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen. Baumaßnahmen, welche durch die Gemeinschaft durchgeführt werden, sind nur dann von allen Eigentümern zu zahlen, wenn sie sich innerhalb einer angemessenen Zeit (in der Regel innerhalb von zehn Jahren) amortisieren oder zwei Drittel der auf der Versammlung abgegebenen Stimmen und die Hälfte aller Miteigentumsanteile sich für die Baumaßnahme ausgesprochen haben. In allen anderen Fällen tragen nur die der Baumaßnahme zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten und dürfen die Nutzungen ziehen.

- **Privilegierte bauliche Veränderungen:**

Der Eigentümer hat einen gesetzlichen [Anspruch auf privilegierte bauliche Veränderungen](#). Dazu gehören u.a. Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen und solche zur Herstellung der Barrierefreiheit.

- **Eigentümerversammlungen:**

Die [Eigentümerversammlung](#) ist künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig. Die Einberufungsfrist beträgt nun drei Wochen. Eine Einberufung der Eigentümerversammlung können Wohnungseigentümer künftig auch in Textform (z.B. per E-Mail) verlangen. Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt wie bisher der Schriftform. Für einzelne Gegenstände kann beschlossen werden, dass ein Umlaufbeschluss mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustande kommt. Künftig ist auch eine Beschlussfassung über

eine Online-Teilnahme an einer Eigentümersammlung möglich.

- **Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen:**

Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

- **Verwalter:**

Zwar kann der [Verwalter](#) im Außerverhältnis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nahezu unbeschränkt vertreten, im Innenverhältnis darf er aber künftig in eigener Verantwortung über Maßnahmen ohne Beschlussfassung nur entscheiden, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (z.B. Erteilung von Reparaturaufträgen) oder wenn durch die Maßnahme Nachteile für die Wohnungseigentümergeinschaft vermieden werden. Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen festzulegen, die der Verwalter in eigener Verantwortung erledigen soll. Der Verwalter kann in Zukunft jederzeit abberufen werden. Spätestens sechs Monate nach Abberufung endet der Verwaltervertrag. Als Teil ordnungsgemäßer Verwaltung kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen.

- **Verwaltungsbeirat:**

Die Wohnungseigentümer können künftig die Zahl der Beiratsmitglieder durch Beschluss festlegen. Dem [Verwaltungsbeirat](#) wird gesetzlich ausdrücklich die

Pflicht zur Überwachung des Verwalters übertragen. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

- **Jahresabrechnung:**

Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ist die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, also nur die Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind. Das zugrunde liegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, ist nicht Gegenstand des Beschlusses.

- **Vermögensbericht:**

Künftig sind Verwalter verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser muss die Darstellung der Erhaltungsrücklage sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

- **Vermietete Eigentumswohnung:**

Bei der Nebenkostenabrechnung für Mieter einer Eigentumswohnung ist neu, dass statt der Wohnfläche künftig der Miteigentumsanteil an der Wohnungseigentümergeinschaft als Abrechnungsmaßstab zugrunde zu legen ist. Ferner sind Mieter künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

2.3 Gebrauch und Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). Als Wohnungseigentümer haben Sie somit zwei Arten von Eigentum: das Sondereigentum, über das Sie weitgehend frei verfügen können, und einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, bei dem Ihre Rechte nicht so stark ausgeprägt sind wie beim Sondereigentum.

Die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum hat Bedeutung für die Nutzung, den Gebrauch, die Instandhaltung und die Kostenverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

- **Nutzung und Gebrauch:**

Der Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Rechte Dritter nach seinen Vorstellungen verfahren; er darf sein Sondereigentum insbesondere bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen (§ 13 Abs. 1 WEG). Einschränkungen ergeben sich durch die in der Teilungserklärung festgelegte Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen in einer Vereinbarung oder einem Mehrheitsbeschluss (vgl. dazu unten). Nutzung und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums stehen im gesetzlichen Rahmen allen Wohnungseigentümern zu, es sei denn, an einem bestimmten Teil wurde ein

Sondernutzungsrecht bestellt (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG).

- **Instandhaltung:**

Jeder Wohnungseigentümer muss den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteil so instandhalten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Umgekehrt obliegt die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums allen Eigentümern, wenn es nicht einem einzelnen Eigentümer zur alleinigen Nutzung, Pflege oder Wartung zugewiesen ist.

- **Bauliche Veränderungen:**

Im Bereich seines Sondereigentums kann der Wohnungseigentümer grundsätzlich frei schalten und walten. Grenzen bilden hier jedoch Maßnahmen, die im Außenbereich den optischen Gesamteindruck des Gebäudes verändern (z.B. bauliche Maßnahmen auf einem Dachgarten), oder innerhalb von Räumen nachteilige Auswirkungen auf andere Wohnungseigentümer haben (z.B. Geräuschemissionen durch einen neuen Bodenbelag in der Wohnung).

- **Kostentragung:**

Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind von jedem Wohnungseigentümer gemäß seinem Miteigentumsanteil zu tragen. Allerdings haben die Wohnungseigentümer grundsätzlich die Befugnis, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von der gesetzlichen Kostenverteilung oder von

einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen (§ 16 WEG).

Was zum Sondereigentum zählt, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es wird vielmehr durch die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan für die jeweilige Wohnungseigentumsanlage vereinbart. Alle Teile, die nicht zwingend Gemeinschaftseigentum sind, können zum Sondereigentum erklärt werden. Was nicht als Sondereigentum bestimmt wird, ist Gemeinschaftseigentum.

2.3.1 **Gebrauchsregelungen**

Unter Gebrauchsregelungen sind Festlegungen zu verstehen, die den [Gebrauch und die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums](#) betreffen. Die grundlegenden Gebrauchsregelungen enthalten die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan. Sie zeigen, welche Flächen Eigentumswohnungen und welche Teileigentum (z.B. Gewerberäume) sind und wofür bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums zu nutzen sind.

» **Beispiel:** Entsprechend der Zweckbestimmung ist es unzulässig, einen Kellerraum oder einen Speicher als Wohnraum zu nutzen. Zulässig ist es dagegen, den Kellerraum als Hobbyraum oder den Speicher zur Aufbewahrung von Akten zu nutzen.

Gebrauchsregelungen zum Sondereigentum und zum Gemeinschaftseigentum können auch durch Vereinbarung, Mehrheitsbeschluss oder aufgrund eines Einzelanspruchs auf ordnungsmäßigen Gebrauch festgelegt werden.

- Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln. Dabei handelt es sich um einen Vertrag zwischen den Wohnungseigentümern, in dem von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Regelungen getroffen werden können. Mit einer Vereinbarung können die Wohnungseigentümer die grundlegenden und wesentlichen Regelungen schaffen, die dauerhaft für ihr Zusammenleben gelten sollen. Eine Vereinbarung setzt die Mitwirkung bzw. Zustimmung aller Wohnungseigentümer voraus. Für neu eintretende Wohnungseigentümer (sog. Sonderrechtsnachfolger) ist sie nur verbindlich, wenn sie ins Grundbuch eingetragen ist.
- Soweit eine Vereinbarung nicht entgegensteht, können die Wohnungseigentümer Regelungen des ordnungsmäßigen Gebrauchs bzw. der Benutzung durch einen Mehrheitsbeschluss treffen. Durch einen entsprechenden Beschluss darf allerdings ein gesetzlich zulässiger Gebrauch nicht verboten werden. Regelmäßig wird im Mehrheitsbeschluss ein gesetzlich zulässiger Gebrauch konkretisiert.

➤ **Beispiel:** Ordnungsgemäß ist ein Mehrheitsbeschluss, nach dem nur ein abgegrenzter Teil einer gemeinschaftlichen Grünfläche als Liegewiese und Kinderspielplatz genutzt werden darf. Ordnungswidrig ist ein Beschluss, der den Zutritt und die Benutzung des Mülltonnenraums auf zwei Tage in der Woche beschränkt.

Mitunter enthält die Teilungserklärung bzw. die ihr beigefügte Gemeinschaftsordnung als weitere Gebrauchsregelung die Hausordnung. Andernfalls können die Wohnungseigentümer eine Hausordnung beschließen. Die Hausordnung regelt das Miteinander der Hausbewohner im Alltag und kann auch die Nutzung des Sondereigentums, also der Eigentumswohnung, einschränken. In der Hausordnung kann u.a. Folgendes geregelt werden:

- Aufstellung von Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen (z.B. Fahrrädern oder Kinderwagen im Treppenhaus),
- Festlegung von Ruhezeiten am Mittag und in der Nacht,
- Bestimmungen zur Haustierhaltung,
- Gebrauchsregelungen für Räume und Anlagen im Gemeinschaftseigentum (z.B. Aufzug, Keller, Dachräume),
- Sicherheitsregeln (z.B. für das Schließen von Fenstern und Türen im Gemeinschaftseigentum),
- Ge- und Verbote für den Umgang mit gefährlichen oder brennbaren Stoffen.

! **Tipp:** Benutzt ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum oder das Gemeinschaftseigentum entgegen den gültigen Gebrauchsregelungen, so kann jeder gestörte Wohnungseigentümer Unterlassung des jeweiligen Gebrauchs verlangen (§§ 1004 BGB, 18 Abs. 2 WEG). Der Anspruch muss gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.

2.3.2 Sondereigentum

Als Wohnungseigentümer steht Ihnen das Sondereigentum als Alleineigentum an Ihrer Wohnung zu. Das Alleineigentum kann auch abgeschlossene Nebenräume (z.B. Garagen, Kelleranteile) umfassen. Das Sondereigentum steht stets in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Sondereigentum an einer Wohnung bildet zusammen mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum das Wohnungseigentum. Sondereigentum ist auch das (Allein-)Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Gewerberäume). Zusammen mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil bildet es das Teileigentum.

Achtung: Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden (§ 6 Abs. 1 WEG). Es ist also nicht möglich, dass Sie Ihre Eigentumswohnung verkaufen, Ihre Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft und Ihre Mitgliedschaft in der Eigentümerversammlung noch behalten.

Inhalt

Was zum Sondereigentum gehört, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es wird vielmehr durch die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan für die jeweilige Wohnungseigentumsanlage bestimmt. Was nicht als Sondereigentum bestimmt wird, ist Gemeinschaftseigentum.

Den Kern des Wohnungseigentums bildet das Sondereigentum an den Wohnräumen. Daneben kommt das Sondereigentum an den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes in Betracht, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1 WEG). Konkret zählt zum Sondereigentum alles, was herausgenommen oder auch eingebaut werden kann, ohne dass die Wohnung eines anderen Eigentümers und das Gemeinschaftseigentum verändert werden oder ihr Bestand gefährdet ist.

Nicht zum Sondereigentum können gehören (§ 5 Abs. 2 WEG)

- Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (z.B. tragende Wände, Bodenplatte),
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z.B. gemeinsames Treppenhaus, Aufzüge, Bewirtschaftungs- und Versorgungsräume).

Wichtig ist die Abgeschlossenheit jedes Sondereigentums. Das heißt, eine Eigentumswohnung muss gegenüber anderem Sondereigentum durch Wände, Fußböden oder Decken abgegrenzt sein (§ 3 Abs. 3 WEG).

» **Beispiel:** Dem Sondereigentum können z.B. zugeordnet werden: nicht tragende Innenwände, Zwischenwände, Verkleidung von Wänden und Decken, Fußbodenbelag, Innentüren, Heizkörper, Einbauschränke, Öfen, der obere Plattenbelag des Balkons, Einzelgaragen.

Nach dem seit 1.12.2020 geltenden Recht können auch Außenstellplätze zum Sondereigentum gehören; sie gelten als Räume. In diesem Fall können die Stellplätze vom Wohnungseigentümer auch veräußert werden. Auch an außerhalb des Gebäudes liegenden Freiflächen (z.B. Terrassen, Gartenflächen), die keine Stellplätze sind, kann Sondereigentum gebildet werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben (§ 3 Abs. 1 und 2 WEG). An Außenflächen kann also kein isoliertes Wohnungseigentum begründet werden; dieses [Sondereigentum](#) kann nur im Zusammenhang mit dem Sondereigentum an einer Raumeinheit bestehen.

Umfang des Gebrauchs

Der Gebrauch des Sondereigentums wird zunächst durch die Zweckbestimmung in der Teilungserklärung festgelegt. Darin kann bestimmt werden, ob die Räume nur zu Wohnzwecken (Wohnungseigentum) oder beispielsweise auch zu gewerblichen Zwecken (z.B. als Laden, Büro, Werkstatt) genutzt werden dürfen. Haben Sie das Sondereigentum an einer Wohnung erworben, können Sie diese nur zu Wohnzwecken nutzen. Eine Änderung der durch die Teilungserklärung festgelegten Zweckbestimmung kann

auch nicht durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer geändert werden. Nutzen Sie Ihre Wohnung abweichend von der festgelegten Zweckbestimmung, so kann jeder gestörte Wohnungseigentümer die Unterlassung des jeweiligen Gebrauchs verlangen. Und solange Sie gegen die zweckbestimmte Nutzung verstoßen, verjährt der Anspruch der gestörten Wohnungseigentümer nicht.

Zwar darf das Sondereigentum an einer Wohnung grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden, eine abweichende Nutzung ist aber dann zulässig, wenn diese nicht mehr stört oder beeinträchtigt als die vorgesehene Nutzung. Dabei wird von den Gerichten für die Frage der Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung nicht darauf abgestellt, ob diese im konkreten Einzelfall Störungen verursacht, vielmehr wird die Beeinträchtigung, die von der Nutzung ausgeht, die nicht der Zweckbestimmung entspricht, nach allgemeinen (typisierenden) Gesichtspunkten bewertet und danach ihre Zulässigkeit oder Unzulässigkeit beurteilt. Zulässig sind dann auch Nutzungen, die nicht mehr stören oder beeinträchtigen als die vorgesehene Nutzung.

Urteil

- *Die Nutzung einer Wohnung als (Patent-)Anwaltspraxis bei geringem Publikumsverkehr wurde vom Oberlandesgericht Köln für zulässig erklärt.*
OLG Köln, Az. 16 Wx 232/01
- *Laut Bundesgerichtshof stellt die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen*