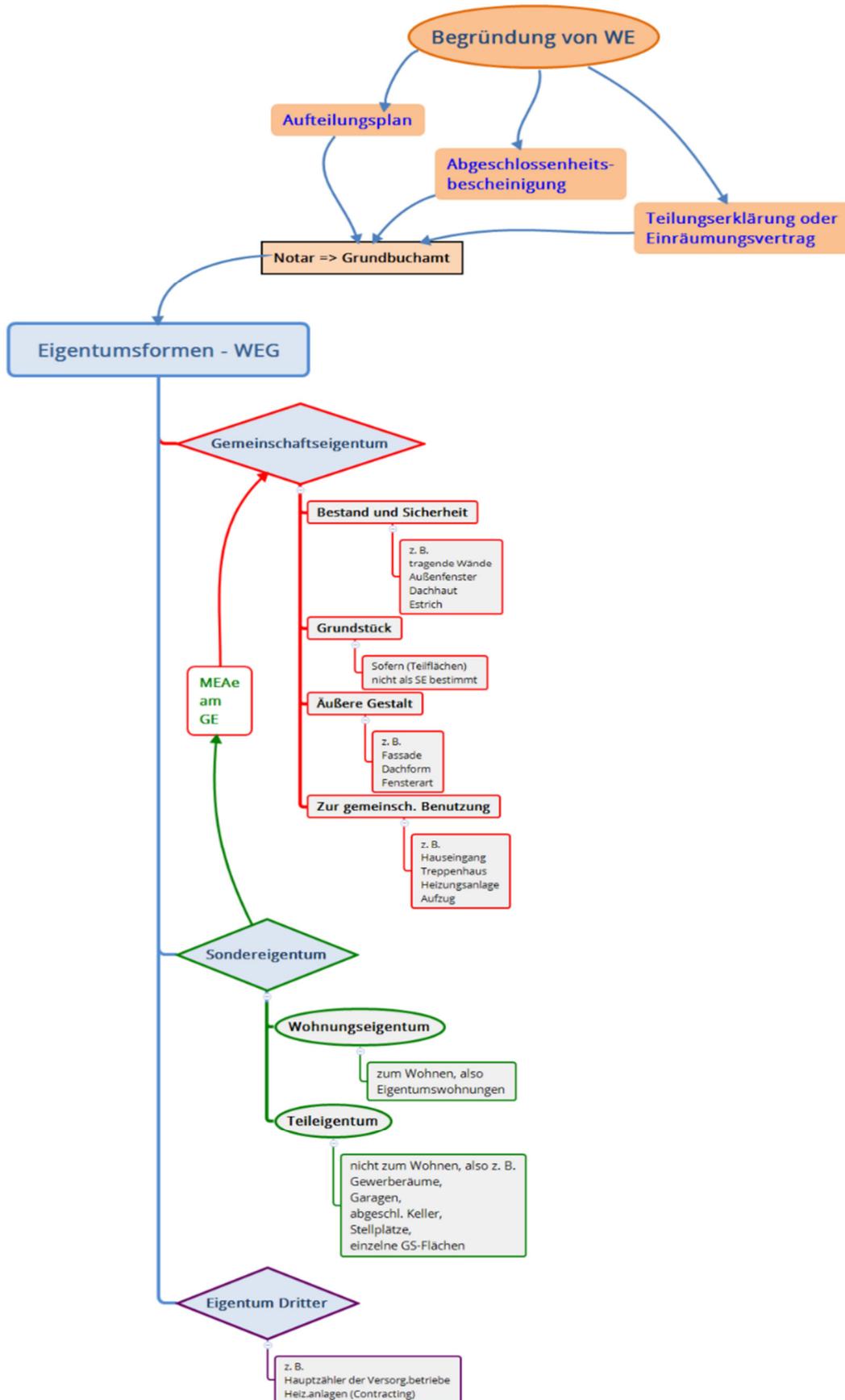


Wohnungseigentumsrecht - Grundlagen

zuletzt überarbeitet: 02.08.2023 – trotzdem keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit; Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen.



*Im Text wird nicht geändert.
Es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende
und unserem Grundgesetz „Alle Menschen sind gleich“.*

Inhalt

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Eigentumsformen lt. BGB | 5 |
| 2. | Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)..... | 6 |
| 3. | Besondere Eigentumsformen lt. WEG (seit 1951)..... | 7 |
| 3.1. | Begriffsbestimmungen | 7 |
| 3.1.1. | Sondereigentum (SE)..... | 7 |
| 3.1.2. | Gemeinschaftseigentum (GE) | 8 |
| 3.1.3. | Eigentum Dritter | 8 |
| 3.1.4. | Zusammenhang SE - GE | 8 |
| 3.1.5. | Wohnungseigentum (WE) | 8 |
| 3.1.6. | Teileigentum (TE)..... | 8 |
| 3.1.7. | Miteigentumsanteil (MEA) am GE | 8 |
| 3.1.8. | Sondernutzungsrechte (SNR) | 8 |
| 3.2. | Zusammenhang: SE-GE-EG..... | 9 |
| 4. | Begründung von WE..... | 10 |
| 4.1. | Berechtigte..... | 10 |
| 4.2. | Unterlagen zur Begründung von WE..... | 10 |
| 4.2.1. | Aufteilungsplan..... | 10 |
| 4.2.2. | Abgeschlossenheitsbescheinigung..... | 10 |
| 4.2.3. | Einräumungsvertrag bzw. Teilungserklärung..... | 11 |
| 4.2.4. | Wohnungseigentum im Grundbuch | 11 |
| 4.3. | Zusammenfassung - Begründung von WE..... | 11 |
| 5. | Die Eigentümergemeinschaft (EG) | 12 |
| 5.1. | Besonderheit: Werdende oder faktische Eigentümergemeinschaft | 12 |
| 5.1.1. | Voraussetzungen: | 12 |
| 5.1.2. | Entstehung der Eigentümergemeinschaft..... | 12 |
| 5.1.3. | Rechtsfolgen | 12 |
| 5.2. | Zwingendes Recht lt. WEG | 13 |
| 5.3. | Die Gemeinschaftsordnung (abdingbares Recht)..... | 13 |
| 5.3.1. | Erstellung der Gemeinschaftsordnung (GO)..... | 13 |
| 5.3.2. | Inhalt der GO..... | 14 |
| 5.3.3. | Änderung der GO | 14 |
| 6. | Die Wohnungseigentümer | 15 |
| 6.1. | Nutzung des Sondereigentums | 15 |
| 6.2. | Nutzung des Gemeinschaftseigentums | 15 |
| 6.3. | Pflichten der Wohnungseigentümer | 15 |
| 7. | Auflösung der Eigentümergemeinschaft | 16 |
| 8. | Entziehung des Wohnungseigentums..... | 17 |
| 9. | Mieterschutz bei Begründung von Wohnungseigentum | 18 |
| 9.1. | Vorkaufsrecht des Mieters | 18 |
| 9.2. | Kündigungsschutz..... | 18 |
| 9.3. | Beispiele | 19 |

Im Skript verwendete Abkürzungen:

| | |
|-----|---------------------------------|
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| GE | Gemeinschaftseigentum |
| SE | Sondereigentum |
| WE | Wohnungseigentum |
| TE | Teileigentum |
| EG | Eigentümergeinschaft |
| MEA | Miteigentumsanteile |
| GO | Gemeinschaftsordnung |
| EV | (Wohnungs)Eigentümerversammlung |

1. Eigentumsformen lt. BGB

Alleineigentum

einzelne natürliche oder juristische Person ist Eigentümerin

kann allein handeln

ist allein haftbar

Gesamthandsgemeinschaft (-eigentum)

alles gehört allen (z. B. Erbengemeinschaft, Personengesellschaften)

steht unter *einer* Nummer im Grundbuch

(z. B. Eigentum: Nr. 23; Eigentümer: Erbengemeinschaft Müller, Meier, Krause)

können nur gemeinsam handeln (Verkauf, Belastung, Mietverträge ...)

evtl. Geschäftsführer, Bevollmächtigter

Bruchteilsgemeinschaft

jeder einzelne Eigentümer steht mit seinem ideellen (rechnerischen) Anteil im Grundbuch

(z. B.: Müller 25/100; Meier 25/100; Krause 50/100)

Aber: genauer räumlicher Anteil (Wohnung Nr. 2 oder Gartenteil hinten links o. ä.) dadurch *nicht* bestimmt

bestimmter Anteil = dingliches Recht (im Grundbuch gesichert)

jeder Eigentümer kann seinen ideellen Anteil z. B. verkaufen

Haftung gesamtschuldnerisch

2. Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Ein **Grundstück** ist ein eng umgrenzter Teil der Erdoberfläche, katastertechnisch abgemarkt und unter einer Nummer im Grundbuch verzeichnet. Für jedes Grundstück (in Privatbesitz) gibt es ein entsprechendes Grundbuch.

Zum Grundstück gehören als wesentlichen Bestandteile alle mit dem Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, aber auch Zubehör, Rechte u. a. (§§ 94 ff BGB)

Dies bedeutet grundsätzlich, dass ein Grundstückseigentümer gleichzeitig Gebäudeeigentümer ist, wenn sich auf seinem Grundstück ein Bauwerk befindet.

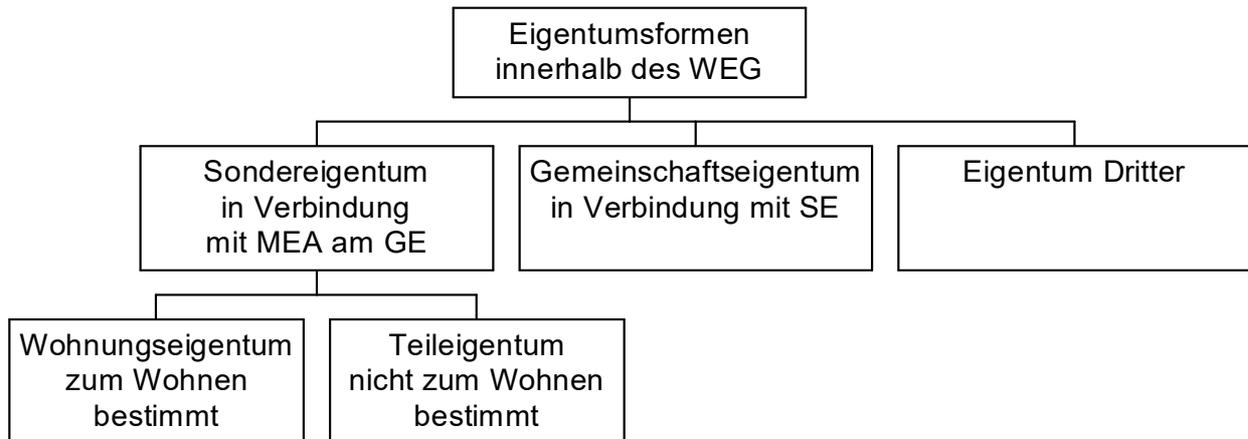
Damit wäre der Kauf von einzelnen Wohnungen (Gebäudeteile) ohne Kauf des Grundstücks nicht möglich.

In Folge des 2. Weltkrieges und der darauf folgenden Wohnungsnot in Deutschland wurde 1951 das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erlassen. Erst damit war dann Alleineigentum an einzelnen Wohnungen tatsächlich möglich.

Wenn im WEG und auch in diesem Skript von „Wohnungseigentum“ die Rede ist, gilt diese Aussage gleichermaßen auch für „Teileigentum“ (TE)

3. Besondere Eigentumsformen lt. WEG (seit 1951)

Mit der Verabschiedung des WEG wurde die gesetzliche Grundlage des Alleineigentums an Wohnungen geschaffen



3.1. **Begriffsbestimmungen**

3.1.1. **Sondereigentum (SE)**

Aufteilung des Gesamtgebäudes in einzelne Einheiten (werden aus ges. Haus „herausgeschnitten“)

=> Sondereigentum (SE) an diesen Einheiten möglich

SE wird bei Umwandlung, Begründung des WE festgelegt - in Teilungserklärung oder Einräumungsvertrag

Wurde keine Festlegung getroffen, handelt es sich im Zweifel um GE (z. B. Wohnung oder Garage kann SE sein oder GE)

SE möglich an:

- einzelnen abgeschlossenen Räumen
- Stellplätzen (gelten als Räume)
- zu einem SE gehörenden Teil des Grundstücks (z. B. Terrasse, Garten)
- Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt, eingefügt werden können, ohne GE oder anderes SE zu beeinträchtigen
z. B. nichttragende Wand innerhalb der Wohnung = SE
aber: nichttragende Wand zwischen zwei Wohnungen = GE
tragende Wand, egal wo = GE)
- Wenn nicht im Eigentum Dritter (z. B. Kommunikationsleitungen, Hauptzähler o. ä. im Eigentum der Versorger)

3.1.2. Gemeinschaftseigentum (GE)

Zum GE gehören grundsätzlich alle Bestandteile, die nicht zu SE erklärt wurden (z. B. Hausmeisterwohnung) und sich nicht im Eigentum Dritter befinden.

Zwingend zum GE gehört:

- Grundstück, sofern Teile davon (z. B. Stellplätze, Terrassen) nicht zu SE erklärt wurden
- Gebäudeteile für Bestand und Sicherheit des Bauwerks (tragende Wände auch innerhalb des SE, Dach, Hauseingangstür, Fassade, Estrich auch innerhalb des SE, Trennwände zwischen SE, Fenster außer Innenanstrich ...)
- Anlagen und Einrichtungen für den gemeinschaftlichen (mind. 2) zweckgebundenen Gebrauch der Eigentümer (Treppenhaus, Fahrradkeller, alle Zu- und Ableitungen bis zum Wohnungsabgang, Aufzug)
- Die äußere Gestalt des Gebäudes

3.1.3. Eigentum Dritter

Weder SE noch GE (z. B. gemietete Strom- oder Wasserzähler im Eigentum der Versorger oder Heizungsanlage bei Contracting)

3.1.4. Zusammenhang SE - GE

Zu jedem SE muss mind. ein (Miteigentums)Anteil am GE gehören

=> Kein SE ohne GE

3.1.5. Wohnungseigentum (WE)

Bestimmtes SE + Anteil am GE + Festlegung „Nutzung zu Wohnzwecken“

=> Wohnungseigentum (WE)

3.1.6. Teileigentum (TE)

Bestimmtes SE + Anteil am GE + Festlegung „Nutzung nicht zu Wohnzwecken“

=> Teileigentum (z. B. Büros, Lager, Garagen)

3.1.7. Miteigentumsanteil (MEA) am GE

Zu jedem SE muss mind. ein ideeller Miteigentumsanteil am GE gehören

(z. B. 225/10.000 MEA verbunden mit SE Wohnung Nr. 3)

3.1.8. Sondernutzungsrechte (SNR)

Mit der WEG-Reform 2020 gibt es diesen Begriff im WEG nur noch in einem bestimmten Zusammenhang mit einer Vereinbarung aller Eigentümer (§ 5 (4) WEG)

Bis dato konnten man einzelnen Eigentümern zur alleinigen Nutzung eines Teils des Grundstücks (Terrassen, Stellplätze) nur ein Sondernutzungsrecht zuordnen, Inzwischen sind auch Terrassen oder Stellplätze SE-fähig.

Da bestehende SNRe aber weiterhin eine Rolle spielen und auch weiterhin vereinbart werden können, hier eine Erläuterung dazu:

Bis Ende Nov. 2020 gehörte das Grundstück zwingend zum GE, damit war kein SE am Grundstück, auch nicht an Teilen des Grundstücks, möglich.

Damit wäre eine individuelle Gartennutzung oder ein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück unter Ausschluss der anderen Eigentümer nicht möglich gewesen. Für diesen Fall gab es nur die Möglichkeit, einzelnen SE-Einheiten (und damit deren Eigentümern) Sondernutzungsrechte einzuräumen. Diese SNRe wurden entweder schon bei Begründung des Wohnungseigentums in Teilungserklärung/ Einräumungsvertrag und im Aufteilungsplan (Sondernutzungsplan) festgeschrieben oder später von den Eigentümern vereinbart. Sie wurden im Grundbuch der jeweiligen Wohnung zugeschrieben.

3.2. Zusammenhang: SE-GE-EG

Jeder Miteigentümer (Sondereigentümer) innerhalb einer Wohnungs-Eigentümergeinschaft verfügt über seinen Anteil am Gemeinschaftseigentum in Verbindung mit einem bestimmten Wohnungseigentum. Diese Verbindung zwischen Sondereigentum - Gemeinschaftseigentum - Mitglied der Eigentümergeinschaft ist untrennbar. Ein Sondereigentümer kann sein SE nur in Verbindung mit seinen MEA verkaufen und scheidet damit aus der Gemeinschaft aus.

Jeder Sondereigentümer verfügt über MEA und ist Mitglied der EG mit allen Rechten und Pflichten.

Jeder Eigentümer muss die Entscheidungen der EG mittragen, auch wenn sie (sofern zulässig) gegen seinen ausdrücklichen Willen getroffen wurden.

Eine EG ist teilrechtsfähig, sie kann wie eine juristische Person klagen und verklagt werden. Die EG haftet gegenüber Dritten mit dem Gemeinschaftsvermögen, die einzelnen Eigentümer im Verhältnis ihrer MEA, nicht (mehr) gesamtschuldnerisch.

Der Umfang der einzelnen MEAe und das Verhältnis der einzelnen Eigentümer untereinander sind im WEG nicht zwingend und abschließend geregelt. Dies könnte z. B. bedeuten, dass zwei gleich großen Wohnungen unterschiedlich viele MEAe zugeordnet sind und / oder dass der Eigentümer mehrerer Wohnungen u. U. nur gleiches Stimmrecht wie der Eigentümer einer einzelnen Wohnung hat.

4. Begründung von WE

4.1. Berechtigte

Der Alleineigentümer eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks kann das Gebäude zu Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten *erklären* (Teilungserklärung vor dem Grundbuchamt – öffentlich beglaubigt)

oder

Mehrere Bruchteilseigentümer einer solchen Immobilie können sich gegenseitig Sondereigentum *einräumen* (Einräumungsvertrag - notariell beurkundet)

oder

Eine Gesamthandsgemeinschaft kann mittels beider Varianten WE / TE begründen. Sinnvoll ist meist eher ein Einräumungsvertrag, weil damit tatsächlich SE einzelner ET entsteht, eine Teilungserklärung würde nur Bruchteilseigentum an jeder einzelnen Eigentumswohnung zur Folge haben.

4.2. Unterlagen zur Begründung von WE

4.2.1. Aufteilungsplan

Bauzeichnung Maßstab 1:100 (oder größer) (§ 7 (4) WEG);
ggf. Grundrisse, Ansichten, Schnitte

mit fortlaufender Nummerierung (ggf. farblich markiert) der zu einem SE gehörenden Räume. Jedes SE erhält eine Nummer, jeder Raum wird mit dieser Nummer gekennzeichnet, auch zugeordnete Räume wie Keller, Garage, Abstellräume erhalten gleiche Nummer.

Sollen auch Stellplätze o. a. Teile des Grundstücks zu SE erklärt werden, müssen diese Flächen ebenfalls im Aufteilungsplan bzw. Lageplan (Katasterauszug) vermessen, markiert und nummeriert werden.

Stempel, Unterschrift vom Bauamt bzw. Gutachter

plus Lageplan (Katasteramt) mit der Stellung des/ der Gebäude auf dem Grundstück und der Lage der zu SE erklärten Freiflächen, Maßstab 1:500

4.2.2. Abgeschlossenheitsbescheinigung

WE/TE kann nur an (abgeschlossenen) Räumen begründet werden, wobei Stellplätze auch als Räume gelten und untergeordnete Freiflächen ebenfalls SE-fähig sind. (§§ 3, 8 WEG)

Abgeschlossenheit (bei Wohnungen): „... baulich vollkommen abgeschlossen durch Wände, Decken, Fenster ... vor Anderen verschließbare Eingangstür; Wasserversorgung, Abguss, Innen-WC; Führung eines Haushaltes möglich; Brandschutz, Schallschutz u.ä. bauordnungsrechtliche Bestimmungen

Teileigentum muss zur beabsichtigten Nutzung geeignet sein und ebenso alle bau(ordnungs)rechtlichen Bestimmungen erfüllen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird auf Antrag an die jeweilige örtliche Baubehörde (in Berlin Bau- und Wohnungsaufsichtsamt) oder an einen berufenen Sachverständigen erteilt.

4.2.3. Einräumungsvertrag bzw. Teilungserklärung

| oder | |
|--|---|
| <p>Einräumungsvertrag (§ 3 WEG)</p> <p>Alle Eigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft verzichten jeweils auf Eigentumsanteile an anderen Wohnungen - erhalten dafür die Eigentumsanteile der anderen Eigentümer für eigene Wohnung zur alleinigen Verfügung</p> <p>=> Eigentumsverhältnisse ändern sich</p> <p>=> Notarielle Beurkundung nötig (Eigentumsübergang)</p> | <p>Teilungserklärung (§ 8 WEG)</p> <p>Alleineigentümer erklärt vor GB-amt die Teilung seines Eigentums in einzelne SE-einheiten (Umwandlung MFH in Eigentumswohnungen)</p> <p>=> Eigentumsverhältnisse ändern sich nicht</p> <p>=> Öffentliche Beglaubigung reicht (kein Eigentumsübergang)</p> |

Wesentliche Inhalte:

Festlegung von SE und der zugehörigen MEA (meist in $\frac{1}{1.000}$ oder in $\frac{1}{10.000}$)

=> Diese MEA sind Maßstab für die spätere Aufteilung der Gemeinschaftskosten und -erträge (§ 16 WEG), wenn nicht anders vereinbart

Die nicht zu SE erklärten Gebäudeteile gelten im Zweifel als GE

Festlegung der Nutzung (z. B. Wohnzwecke, Büro, Garage, Lager ...)

4.2.4. Wohnungseigentum im Grundbuch

Liegen alle benötigten Unterlagen

- Teilungserklärung bzw. Einräumungsvertrag
- Aufteilungsplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

dem Grundbuchamt vor,

wird auf Antrag (des/der Begünstigten) und Bewilligung (des/der Betroffenen) die Grundbuchänderung vorgenommen. Für jedes einzelne SE wird ein eigenes Wohnungsgrundbuch bzw. Teileigentumsgrundbuch angelegt. Damit ist jedes SE einzeln verkehrsfähig. Das ursprüngliche Grundbuch des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

4.3. Zusammenfassung - Begründung von WE

Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgt durch Teilungserklärung oder Einräumungsvertrag.

Dabei werden Teile des Gebäudes und evtl. der Grundstücksfläche zu Sondereigentum erklärt / eingeräumt. Der jeweilige Eigentümer kann über SE wie über Alleineigentum verfügen. Er ist zur Mitnutzung des GE berechtigt.

Bestimmte Teile der Immobilie gehören zwingend zum GE (z. B. die nicht zu SE erklärten Grundstücksflächen; Gebäudeteile für Sicherheit, Bestand, gemeinschaftliche Nutzung).

Jedes SE muss zwingend mit einem Miteigentumsanteil (MEA) am Gemeinschaftseigentum beteiligt sein. Es kann ohne diesen Anteil nicht veräußert werden.

Zur Begründung von SE muss vorliegen: Teilungserklärung bzw. Einräumungsvertrag, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung für jedes SE.

Bei SE wird unterschieden in Wohnungseigentum (SE zum Wohnen) und Teileigentum (= SE nicht zum Wohnen)

Jeder Eigentümer ist zwingend Mitglied der Eigentümergemeinschaft und hat deren Beschlüsse und Vereinbarungen mit zu tragen.

5. Die Eigentümergeinschaft (EG)

... besteht grundsätzlich aus mind. zwei Eigentümern => damit Geltung des WEG (s. aber folgenden Abschnitt!)

Rechtsbeziehungen untereinander regeln die §§ 10 - 19 WEG; abweichende Regelungen sind möglich, wenn nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen gelten

5.1. Besonderheit: *Werdende oder faktische Eigentümergeinschaft*

Bei erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum durch einen Bauträger oder Teilung durch den Alleineigentümer kann die EG im rechtlichen Sinn bereits als Ein-Personen-Gesellschaft existieren und damit den Regeln des WEG unterliegen.

Grundsätzlich ist man Eigentümer einer Wohnung erst, nachdem man auch als solcher im Grundbuch (I) eingetragen ist. Wird Raumeigentum vom Alleineigentümer durch Teilungserklärung (z. B. Bauträgereilung) nach § 8 WEG begründet und verkauft, können zwischen dem Kaufvertrag/ Bauträgervertrag zwischen Alleineigentümer und Ersterwerber und der Grundbucheintragung, die diese Käufer erst zu Wohnungseigentümern macht, mehrere Monate, aber auch Jahre vergehen. Vor allem um die Käufer zu schützen, die eine rechtlich gesicherte Position erworben haben und ihnen bereits die Mitspracherechte in der Gemeinschaft zu ermöglichen, hat die Rechtsprechung die Figur der **werdenden** oder **faktischen Eigentümergeinschaft** entwickelt. Mit der Novellierung des WEG 2020 wurde sie auch gesetzlich legitimiert (§ 8 (3) WEG).

5.1.1. Voraussetzungen:

- Wohnungsgrundbücher müssen angelegt sein
- zwischen bisherigem Alleineigentümer und Erwerber muss ein **gültiger Erwerbsvertrag** vorliegen
- für den Erwerber muss eine **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eingetragen sein
- **Lasten und Nutzungen (Besitz)** müssen übergegangen bzw. als Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgt sein

5.1.2. Entstehung der Eigentümergeinschaft

Wer eine ETW vom teilenden Alleineigentümer erwirbt, ist Ersterwerber und gilt unter o. g. Voraussetzungen als Wohnungseigentümer mit allen Rechten und Pflichten, auch wenn die Grundbuchsbeschreibung noch nicht erfolgt ist. Damit tritt er der existierenden EG bei, auch und insbesondere dann, wenn es sich bis dato um eine Ein-Personen-EG handelte.

Wer allerdings als späterer Erwerber eine ETW aus einer bestehenden EG erwirbt, ist erst dann Wohnungseigentümer, nachdem die Grundbuchsbeschreibung auf seinen Namen erfolgt ist.

5.1.3. Rechtsfolgen

Der teilende Alleineigentümer und der bzw. die Ersterwerber bilden die Eigentümergeinschaft. Diese als „werdende“ oder „faktische“ Wohnungseigentümergeinschaft zu bezeichnen, dürfte mit der WEG-Novellierung vielleicht unnötig geworden sein.

Diese „werdenden“ Mitglieder dieser Gemeinschaft haben alle Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer, auch wenn die Grundbuchsbeschreibung noch nicht erfolgt ist. Sie können also Vereinbarungen treffen, Versammlungen abhalten, Beschlüsse fassen und einen Verwalter bestellen. Sie haben Gebrauchsrechte i. S. von § 15 WEG, sind in entsprechender Anwendung von § 16 WEG zur Zahlung der Hausgelder verpflichtet und können ihre Rechte in Verfahren nach §§ 43 ff WEG wahrnehmen.

5.2. **Zwingendes Recht lt. WEG**

Die folgenden Bestimmungen sind nicht abdingbar, gelten zwingend für jede EG:

- Die für den Bestand und die Sicherheit nötigen Gebäudebestandteile und Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung sind Gemeinschaftseigentum. (§ 5 (2))
- Zu jedem SE gehört in Form von MEAen ein ideeller Anteil am GE. (§ 6)
- Eine EG ist unauflöslich. Sie kann nur bei völliger Zerstörung des Gebäudes mit Zustimmung aller Eigentümer aufgehoben werden. (§ 11)
- Die evtl. nötige Zustimmung eines Dritten zur Veräußerung einer ETW darf nur aus wichtigem Grund versagt werden (§ 12)
- Jeder ET kann unter Berücksichtigung gesetzlicher Regeln sowie von Vereinbarungen oder Beschlüssen der EG mit seinem SE beliebig verfahren. (§ 13)
- Jeder ET hat sich an den Kosten des GE zu beteiligen, ebenso steht ihm ein Anteil an evtl. Früchten aus dem GE zu. Er ist zur Nutzung des GE berechtigt. (§ 16)
- Das Wohnungseigentum kann einem ET entzogen werden, wenn er schwerwiegend gegen seine Pflichten der EG gegenüber verstößt. (§ 17)
- Ein Umlaufbeschluss ist i. d. R. nur gültig, wenn alle Eigentümer textlich zugestimmt haben (§ 23)
- Neben der jährlichen ordentlichen EV ist eine außerordentliche EV einzuberufen, wenn mehr als ein Viertel der ET dies textlich begründet verlangt. (§ 24)
- Die Verwaltung des GE liegt bei der EG. Sie kann als Vertretungsorgan anfangs für max. drei, dann für jeweils max. fünf Jahre einen Verwalter bestellen. Er kann jederzeit wieder abberufen werden. Dann endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung. (§ 26)
- Regelungen zu Gerichtsverfahren (§§ 43 ff)

5.3. **Die Gemeinschaftsordnung (abdingbares Recht)**

regelt per Vereinbarung die Rechte und Pflichten bzw. Verhältnis der Eigentümer untereinander wird in der Praxis oft zusammen mit der Teilungserklärung bzw. dem Einräumungsvertrag verfasst

stellt die „Verfassung der Eigentümergemeinschaft“, also die Vereinbarung aller regelungsbedürftigen Sachverhalte

gilt gegen SE-Nachfolger nur, wenn Bestandteil der Grundakte (Eintrag ins GB) (§ 10)

5.3.1. **Erstellung der Gemeinschaftsordnung (GO)**

- entweder vom teilenden Eigentümer als Anlage der Teilungserklärung
- oder durch Vereinbarung aller Eigentümer

5.3.2. Inhalt der GO

beliebig, solange nicht zwingendes WEG-Recht betroffen ist, z. B.:

- Nutzungsbeschränkungen des SE (Tierhaltung, Ruhezeiten ...)
- Veräußerungs- oder Vermietungsbeschränkungen (Zustimmungserfordernis)
- Verteilungsschlüssel für Lasten (und Nutzen)
It. WEG alle Kosten nach MEA
abweichende Vereinbarung möglich, z. B. einzelne Kosten nach WE (Kabel-TV) oder nach Nutzung (Aufzug)
(Heizkosten zwingend nach HeizKVO)
- Regelungen zur Erhaltungsrücklage
- Sondernutzungsrechte, z. B. Stellplatz oder Garten auf dem Grundstück
(seit 2020 auch sondereigentumsfähig)
- Erstverwalter
- Beschlussfähigkeit in der EV
- Stimmrechtsprinzipien in der EV
- Einladungsfrist vor und Protokollzusendung nach EV
- Regelungen zum Verwaltungsbeirat (Bestellung, Zusammensetzung)
- u. a. m.

5.3.3. Änderung der GO

Grundsätzlich nur als Vereinbarung aller im GB eingetragenen Eigentümer möglich. Gesetzlich gelten aber bestimmte Ausnahmen, beispielsweise kann eine in der GO festgeschriebene Zustimmungserfordernis des Verwalters bei Verkauf einer Wohnung mit einfacher Mehrheit aufgehoben werden (§ 12 (4) WEG).

Jeder Eigentümer hat das Recht, die Änderung „unbilliger“ Vereinbarungen zu verlangen.

6. Die Wohnungseigentümer

6.1. Nutzung des Sondereigentums

Wohnungseigentum ist Alleineigentum. Daher kann der Eigentümer damit nach Belieben verfahren, sofern nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. (s. §§ 13-15 WEG, 903 BGB). Einschränkungen ergeben sich somit auch aus Vereinbarungen und Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

Nutzungsbeschränkungen des SE können sich insbesondere ergeben hinsichtlich z. B.:

- Art der erlaubten Nutzung (als Wohnung- oder Teileigentum)
- Zulässigkeit baulicher Veränderungen
- Tierhaltung
- Musizieren o. a. Geräuschbelästigung von Nachbarn
- Vermietungsbeschränkung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes

Wenn derartige Beschlüsse allerdings in den Kernbereich des Sondereigentums eingreifen, sind sie nichtig. Dies muss im Einzelfall aber möglicherweise gerichtlich geklärt werden.

6.2. Nutzung des Gemeinschaftseigentums

Jeder Sondereigentümer hat das Recht zum (Mit)Gebrauch und zur Nutzung des GE (§ 16 WEG). Dieses Recht kann durch Vereinbarung von alleinigen Sondernutzungsrechten für einzelne Eigentümer eingeschränkt sein.

6.3. Pflichten der Wohnungseigentümer

Jedem Eigentümer sind als Mitglied der Eigentümergemeinschaft bestimmte Pflichten auferlegt (s. § 14 WEG). Dabei handelt es sich insbesondere um:

- Instandhaltungspflicht seines SE insofern, als ein Schaden am SE möglicherweise auf das GE übergreifen kann.
- Ordnungsgemäßer Gebrauch des SE und des GE (schonende Eigentumsausübung), so dass keinem anderen Eigentümer vermeidbare Nachteile entstehen
- Übertragung eigener Pflichten auch auf Dritte möglich (Angehörige, Mieter, Angestellte)
- Duldungspflichten bezüglich des ordnungsgemäßen Gebrauchs anderer Eigentümer oder der Instandhaltung des GE, wenn dazu die Nutzung des SE erforderlich ist
- anteilige Lasten- und Kostentragung entsprechend der eigenen MEA (sofern nicht anders geregelt)
- Mittragen wirksam gefasster Beschlüsse der EG, auch ohne eigene Zustimmung

7. Auflösung der Eigentümergemeinschaft

Nach § 11 ist die EG grundsätzlich unauflöslich. Ein oder mehrere Eigentümer können also nicht vereinbaren, die Gemeinschaft aufzulösen. Ebenso ist eine EG nicht insolvenzfähig.

Es ist allerdings möglich, dass die Wohnungsgrundbücher geschlossen werden und somit die Gemeinschaft im Sinne des WEG nicht mehr existiert (s. §§ 9, 11 WEG):

- Aufhebung der Sondereigentumsrechte von Amts wegen
- Durch Vereinbarung aller Eigentümer nach völliger Zerstörung des Gebäudes
- Auf Antrag des alleinigen Eigentümers aller Sondereigentums-Einheiten

Praktisch dürften diese Sachverhalte so gut wie keine Bedeutung haben.

Ein einzelner Eigentümer scheidet mit dem Verkauf seiner SE-Einheit(en) automatisch aus der Gemeinschaft aus.

8. Entziehung des Wohnungseigentums

Einerseits ist die Eigentümergemeinschaft unauflöslich, andererseits kann aber einem nachhaltig in unzumutbarer Weise störenden Eigentümer das Sondereigentum entzogen werden. Dazu ist ein Beschluss (ohne Stimmrecht des störenden ET) zu fassen.

„Entziehung“ ist in diesem Fall nicht etwa mit Enteignung gleichzusetzen. Die EG kann aber die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen, so dass der störende Einzeleigentümer damit aus der Gemeinschaft ausscheidet.

Ein solches Verlangen ist nur dann zulässig, wenn ein Festhalten an der Gemeinschaft den anderen Eigentümern nicht mehr zuzumuten ist.

Dies gilt dann, wenn ein Einzeleigentümer schwerwiegend trotz Abmahnung gegen seine Pflichten (s. § 14 WEG Pflichten des Wohnungseigentümers).

Sollte sich der betreffende Einzeleigentümer trotz eines wirksamen Entziehungs-Beschlusses weigern, sein Sondereigentum zu veräußern, bleibt der Gemeinschaft (muss insgesamt aus mind. zwei weiteren Eigentümern bestehen) nur die Entziehungsklage vor Gericht. Wird der Klage stattgegeben und ein Gerichtsurteil erlassen, welches den Einzeleigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, entspricht dies einem vollstreckbaren Titel und berechtigt die EG, die Zwangsversteigerung zu betreiben.

9. Mieterschutz bei Begründung von Wohnungseigentum

s. § 577 BGB (nicht WEG!)

9.1. Vorkaufsrecht des Mieters

Auch vermietete Wohnungen können zu Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Der Mieter hat damit nichts zu tun, sein Mietvertrag gilt unverändert weiter, bei einer Teilungserklärung ändert sich auch sein Vermieter nicht. Durch die Begründung von Wohnungseigentum sind die einzelnen Wohnungen – ob vermietet oder nicht – dann einzeln verkehrsfähig, können also auch einzeln verkauft werden.

Der Gesetzgeber hat aber Schutzvorschriften im BGB erlassen, die einerseits mögliche Spekulationen verhindern sollen und andererseits Mietern, deren Wohnung umgewandelt wird, Rechte einräumen.

So hat ein Mieter, dessen Mietwohnung zu Wohnungseigentum umgewandelt wurde, für den Fall des Verkaufs dieser Wohnung ein gesetzlich festgeschriebenes Vorkaufsrecht. Haben sich der Alt-Eigentümer und der Kauf-Interessent geeinigt und einen notariell beurkundeten Kaufvertrag abgeschlossen, ist dem Wohnungsmieter dieser Vertrag unverzüglich mitzuteilen. Ab Empfang dieser Mitteilung hat der Mieter das Recht, innerhalb von zwei Monaten schriftlich die Ausübung seines Vorkaufsrechts zu erklären. (§§ 464, 469 BGB) Erst wenn nach Ablauf dieser zwei Monate keine schriftlich erklärte Zustimmung des Mieters oder eine Ablehnung vorliegt, kann der ursprüngliche Kauf-Interessent Eigentümer werden.

Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht gilt nur für den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung zu Wohnungseigentum und steht auch nur dem Mieter zu, der zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits in der Wohnung wohnte.

Falls der Alt-Eigentümer die Wohnung aber an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen verkauft, hat der Mieter kein Vorkaufsrecht, auch nicht für anschließende Verkaufsfälle.

9.2. Kündigungsschutz

s. § 577a BGB (nicht WEG)

Wenn der Mieter von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen kann oder will, hat der Käufer möglicherweise ein Interesse an einer möglichst schnellen (Eigenbedarfs)Kündigung, um die erworbene Wohnung selbst nutzen zu können.

Eine solche Eigenbedarfs- oder auch eine Verwertungskündigung darf der neue Eigentümer frühestens drei Jahre nach Erwerb (Eintrag im Grundbuch) aussprechen. Bei Wohnraummangelage kann diese Frist von der Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. Zu dieser Schutzfrist ist dann noch die „normale“ Kündigungsfrist hinzuzurechnen.

Auch dieser Kündigungsschutz gilt nur für die Mieter, die zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits mit gültigem Mietvertrag in der Wohnung wohnten.

9.3. Beispiele

- 1) Herr Mann ist Alleineigentümer der Wohnung Nr. 14 in der EG Traumgasse 21. Er bietet diese Wohnung zur Vermietung an. Der Student Kai Pirinha mietet diese Wohnung. Nach ca. 2 ½ Jahren verkauft Herr Mann diese Wohnung an Familie Hagenbarth. Hat Kai Pirinha ein Vorkaufsrecht?

Wertung: Kai Pirinha hat kein Vorkaufsrecht, es handelte sich bei seinem Einzug bereits um eine Eigentumswohnung.

- 2) Daraufhin kündigt Fam. Hagenbarth dem Mieter Kai Pirinha umgehend mit drei Monaten Kündigungsfrist, weil ihr erwachsener Sohn ein Studium aufnimmt und dazu diese Wohnung benötigt. Ist diese Kündigung rechters?

Wertung: Pech für Kai Pirinha, es gilt das „ganz normale“ Mietrecht – Kündigung wegen Eigenbedarfs mit hier drei Monaten Kündigungsfrist.

- 3) Frau Geiß ist seit acht Jahren Mieterin einer kürzlich modernisierten Wohnung in einem Neubaublock, der der Hellert-Wohnungsbaugesellschaft gehört. Die Hellert-WBG wandelte nach den Modernisierungen sämtliche Wohnungen dieses Blocks per Teilungserklärung in Eigentumswohnungen um und bietet sie jetzt zum Verkauf an. Kai Pirinha hat sein Studium beendet und verdient gut. Er möchte genau diese an Frau Geiß vermietete Wohnung kaufen und seinerseits wegen Eigenbedarfs kündigen, nachdem er vorübergehend wieder bei seinen Eltern wohnt. Mit welchen Einschränkungen muss Kai Pirinha rechnen?

Wertung: Möglicherweise kann er die Wohnung nicht kaufen – wenn nämlich Frau Geiß das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausübt (§ 577 BGB).

Selbst wenn nicht und Kai Pirinha Eigentümer wird, kann er frühestens nach drei (evtl. bis zu zehn) Jahren die Eigenbedarfskündigung aussprechen (§ 577a BGB) und muss anschließend die neunmonatige Kündigungsfrist (§ 573c BGB) auch noch berücksichtigen.