



Gemeinschaftseigentum (GE) und
Sondereigentum (SE)
im Sinne des WEG

Gemeinschaftseigentum (GE):

- Grundstück, sofern kein Stellplatz o. ä. als SE bestimmt
- Alle Teile für Sicherheit und Bestand des Gebäudes
- Alle Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch
- Alle Bestandteile, die nicht zu SE erklärt wurden
- Äußere Gestalt der Immobilie

In Form von Miteigentumsanteilen (MEA) zu jedem Sondereigentum gehörig
– meist in xx/1.000 oder xx/10.000 angegeben

Sondereigentum (SE):

Abgeschlossene Räume, Stellplätze u. a. Flächen auf dem Grundstück, die zu SE erklärt wurden, alle Bestandteile innerhalb der Räume, die ohne Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums oder anderer SE verändert oder beseitigt werden können.

Immer verbunden mit Miteigentum(santeilen) am Gemeinschaftseigentum



Eigentumsformen nach BGB
Eigentumsformen nach WEG

BGB:

- Alleineigentum: Eigentümer (ET) kann allein über eine Sache verfügen, damit nach Belieben verfahren, solange nicht Gesetze verletzt oder Rechte Dritter beeinträchtigt werden
- Gesamthandseigentum (GE): mehrere ET (z. B. Erbengemeinschaft, GbR, eheliche Gütergemeinschaft), können nur gemeinsam handeln
- Bruchteilseigentum: mehrere ET mit bestimmtem ideellen Anteil am GE; eigener Anteil kann veräußert oder vererbt werden, Kostentragung richtet sich in der Regel nach Anteilen, ET können gegenüber Dritten nur gemeinsam handeln

WEG:

- Miteigentumsanteil (MEA)
- (MEA am) Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum (Teileigentum oder Wohnungseigentum)
- Eigentum Dritter (z. B. Stromzähler der Stadtwerke)



Unterschied
Wohnungseigentum (WE) –
Teileigentum (TE)

Neben dem Gemeinschaftseigentum – gehört allen ET gemeinsam (Bestand und Sicherheit, gemeinschaftl. Nutzung, äußere Gestalt, Grundstück), gibt es das Sondereigentum (SE) – gehört einzelnen ET

Beim SE wird unterschieden zwischen

Wohnungseigentum (WE) = Sondereigentum an zum Wohnen bestimmten Räumen

und

Teileigentum (TE) = Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (Gewerberäume, Garagen, Keller, Lager u. ä)

SE kann auch an Stellplätzen (gelten als Räume) bestehen oder Freiflächen auf dem Grundstück, wobei hier die Räume wirtschaftlich die Hauptsache darstellen müssen SE, also Wohnungs- oder Teileigentum ist immer verbunden mit Miteigentumsanteilen am GE.



Fortbildungspflicht für WEG-Verwalter

MABIO

Gilt seit 01.08.2018 (s. § 34 c (2a) GewO)

Danach muss jeder WEG-Verwalter innerhalb von drei Jahren 20 Stunden Weiterbildung absolvieren – erstmals im Zeitraum zwischen 2018 und 2020.

Diese Weiterbildung ist auf Anforderung dem zuständigen Gewerbeamt nachzuweisen, ein Verstoß kann bis 5.000,00 Euro Bußgeld nach sich ziehen.

Inhalte: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, rechtliche und kaufmännische Grundlagen, Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder Mietobjekten, technische Grundlagen der Immobilienverwaltung, Wettbewerbsrecht und Verbraucherschutz

Die Weiterbildungspflicht von 20 Std./3 Jahre gilt auch für ausgebildete Immobilienkaufleute.



Unterlagen zur Begründung von Wohnungseigentum

- Aufteilungsplan
Bauzeichnungen 1:100; Grundrisse, Ansichten, Schnitte mit numerischer Kennzeichnung aller Räume in jedem SE und Einmessung aller Stellplätze und SE-Teile des Grundstücks plus Lageplan der Immobilie 1:500
- Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde oder eines Sachverständigen für jedes geplante SE (§ 7 WEG)
- Teilungserklärung (§ 8 WEG) oder Einräumungsvertrag (§3 WEG)
- dazu meist auch Gemeinschaftsordnung (GO) – gesetzlich aber nicht vorgeschrieben



Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Eigentümerversammlung (EV)

§ 24 WEG Einberufung grundsätzlich einmal jährlich; und, wenn mehr als 1/4 der Eigentümer dies textlich begründet verlangen

Einberufung durch den Verwalter, Textform, Einladungsfrist mind. drei Wochen, außer bei besonderer Dringlichkeit

Verwalter = Versammlungsleiter, sofern nicht anders festgelegt

Inhalt der Einladung: an alle Eigentümer lt. Grundbuch; Ort; Zeit; Tagesordnung mit genau formulierten Beschlussanträgen

Bei nichtordnungsgemäßer Einladung sind alle Beschlüsse anfechtbar

Anfechtungsfrist aller Beschlüsse: 1 Monat ab Beschlussfassung plus 1 Monat zur Begründung

Jeder Eigentümer hat eine Stimme (abdingbar), Stimmen können nicht geteilt werden

Nach der EV (unverzüglich):

Niederschrift = Ergebnis- oder Verlaufsprotokoll und Fortführung der Beschlusssammlung



Verwaltungs-/ Vertretungsorgane einer Eigentümergemeinschaft (EG)

Für das Sondereigentum:

Jeder Eigentümer in eigener Verantwortung

Für das Gemeinschaftseigentum:

- Eigentümergeinschaft = Träger der gesamten Verwaltung (Rechte und Pflichten, wie eine juristische Person)

§ 9a WEG

die durch ihre Organe handelt:

- Eigentümersammlung = Willensbildungsorgan,
- Verwalter = Vertretungsorgan

Nach § 9b WEG vertritt der Verwalter die EG gerichtlich und außergerichtlich im Außenverhältnis, nur bei Grundstückskauf- oder Darlehensverträgen ist ein gesonderter Beschluss der EG nötig. Diese Vertretungsmacht des Verwalters kann im Außenverhältnis nicht beschränkt werden.



Verwalterbestellung
Verwaltervertrag

MABIO

Verwalterbestellung – § 26 WEG: = Berufung als Vertretungsorgan für max. 5 Jahre (3 Jahre bei erstmaliger Bestellung nach Begründung des WE) – einfacher Mehrheitsbeschluss

Neubestellung nur durch erneuten Beschluss frühestens 1 Jahr vor Auslaufen

Abberufung per Beschluss jederzeit möglich

Erteilung der Verwaltervollmacht

Verwaltervertrag – privatrechtl. Rechtsgeschäft, Dienstvertrag

Meist befristet an Verwalterbestellung gekoppelt

Regelungsbedürftige Sachverhalte (z.B. Verwalterhonorar, Befugnisse, Aufgaben u. ä.)

Verwaltervertrag endet automatisch spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

! Verwalterbestellung und Verwaltervertrag ist NICHT dasselbe!



(Mögliche) Inhalte
einer Eigentümerversammlung

1. Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit, Prüfung Vollmachten
2. Jahresabrechnung des Wirtschaftsplans des Vorjahres
3. Vermögensbericht
4. Gesamtwirtschaftsplan und Einzel-WPe
5. Künftige Hausgeldzahlungen, Abrechnungsspitze
6. Entlastung des Verwalters (üblich)
7. weitere Beschlussanträge (z. B.)
 - ordnungsgem. Verwaltung, Instandhaltungsplan
 - Verwalterbestellung, -abberufung
 - geplante Modernisierungen
 - sonstige Baumaßnahmen
8. (selten) Entziehung des Sondereigentums
9. Sonstiges (hier gefasste Beschlüsse anfechtbar)
(! Beschlussanträge müssen eindeutig formuliert sein!)



Vermögensbericht

MABIO

Durch den WEG-Verwalter im Rahmen der Jahresabrechnung aufzustellen
= Übersicht über das (wesentliche) Gemeinschaftsvermögen

Inhalt (Entwicklung und IST-Stand):

- Erhaltungsrücklage
- Ggf. weitere Rücklagen
- Tatsächlich vorhandenes Gemeinschaftsvermögen, z. B.:
 - Bankguthaben
 - offene Miet- oder Pachtforderungen der EG
 - rückständige Hausgeldzahlungen
 - Heizmaterialvorräte
 - Werkzeuge, Gartengeräte u. ä.

Dieser Vermögensbericht ist jedem einzelnen ET zur Verfügung zu stellen.



Allgemein:
Aufgaben des Verwalters lt. WEG

§ 24

Einberufung, Vorsitz, Niederschrift WE-Versammlung, Beschlussammlung

§ 27

Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung von untergeordneter Bedeutung ohne anschließende erhebliche Verpflichtungen der EG

Fristwahrende Maßnahmen

Abwendung eines Nachteils für die EG

§ 28

Wirtschaftsplan pro Kalenderjahr, vorauss. Einnahmen und Ausgaben (Gesamt-WP und Einzel-WP), damit Berechnung des Hausgeldes, Jahresabrechnung des vergangenen WP; Vermögensbericht

§ 29

Zusammenarbeit mit Verwaltungsbeirat



Rechte und Pflichten
der Wohnungseigentümer
lt. WEG

§ 13

... kann mit seinem SE nach Belieben verfahren, sofern nicht Gesetze oder Rechte Dritter verletzt werden, kann andere von der Nutzung ausschließen

§14

Gebrauch und Instandhaltung des SE zur Vermeidung von Nachteilen anderer Eigentümer

Duldung notwendiger Einwirkungen auf das eigene SE

§ 16

Beteiligung an gemeinschaftlichen Früchten (Erträge) und Kosten entspr. MEA; Mitgebrauch des GE

§ 18

Recht jedes ET auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen



Begründung von Sondereigentum

MABIO

- 1) Aufstellung eines *Aufteilungsplanes* (Bauzeichnungen 1:100, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) und eindeutige (farbliche, numerische) Kennzeichnung aller Räume, Flächen d. SE
- 2) Beschaffung der *Abgeschlossenheitsbescheinigung* (Baubehörde oder Sachverständiger) für alle geplanten SE-Einh.
- 3) *Einräumungsvertrag* – § 3 WEG (Gesamthandgemeinschaft) mit gegenseitiger Einräumung des alleinigen Eigentums bestimmter SE-Einheiten – not. beurkundet oder *Teilungserklärung* – § 8 WEG (teilender Alleineigentümer) jeweils mit Festlegung d. Nutzung (WE oder TE) und d. MEA; bei TE auch Nutzungsbeschränkung (Büro, Laden, Lager, ...) i. d. Praxis meist auch *Gemeinschaftsordnung*
- 4) Erklärung, Unterlagen mit Antrag und Bewilligung zum Grundbuchamt → für jedes SE wird eigenes Grundbuch angelegt → jedes SE ist einzeln verkehrsfähig
- 5) Altes Grundstücks-Grundbuch wird geschlossen



Aufteilungsplan und Lageplan

MABIO

Aufteilungsplan:

Anlage bei der Begründung von WE

Bauzeichnung, mind. 1:100;

= Schnitte, Grundrisse, Ansichten, Details

Zusammengehöriges Sondereigentum wird gekennzeichnet und mit einheitlicher Nummer versehen (jeder Raum des jeweiligen SE und ggf. dazugehörige Außen- oder Garagenflächen mit Maßangaben)

Ist von Baubehörde (ggf. Sachverständiger) mit Stempel und Unterschrift zu bestätigen

Lageplan (zum Aufteilungsplan):

Grundstücksfläche mit Stellung des Gebäudes und vermessenen Sondereigentums- und/oder Sondernutzungs-Flächen auf dem Grundstück/ in einer gemeinsch. (Tief)Garage



Vereinbarungen lt. WEG

MABIO

§§ 10, 15

Soweit nicht ausdrücklich ein Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt, können die Eigentümer alle Anliegen, also den Gebrauch des SE und GE durch Vereinbarung regeln – Zustimmung aller Eigentümer nötig

Vereinbarungen sind vergleichbar mit einem Vertrag der Mitglieder der Gemeinschaft (s. §§ 741 ff BGB)

Gelten somit auch nur für diejenigen, die dieser Vereinbarung zugestimmt haben – Gültigkeit gegenüber Sondernachfolgern nur, wenn Eintrag im Grundbuch (öff. beglaubigt)

Teilungserklärung/Einräumungsvertrag oder Gemeinschaftsordnung sind eine solche Vereinbarung, dürfen dementsprechend auch nur durch Vereinbarung geändert werden, sofern es keine gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklauseln gibt.

Jeder Eigentümer kann die Änderung bestehender „unbilliger“ Vereinbarungen verlangen



Abgeschlossenheitsbescheinigung

MABIO

Anlage bei der Begründung von SE

Für abgeschlossene Räume und Teile des Grundstücks entspr. Aufteilungs-/ Lageplan, d. h.

Wohnungen – Haushaltsführung muss möglich sein, Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abguss, Innen-WC, feste Wände, verschließbarer Zugang, Belichtung, Belüftung, Besonnung

Teileigentum (nicht zum Wohnen) – muss für entsprechende Nutzung geeignet sein

Stellplätze oder Freiflächen mit Maßangaben

Genaue bauliche Bestimmungen (Schallschutz, Wärmedämmung, Feuer-schutz, Belichtung, Belüftung, ... regeln die Bauordnungen des jeweiligen Bundeslandes)

Bescheinigung der Baubehörde oder entsprechend bestimmter Sachverständiger



Beschlüsse
Beschlussmehrheit
Anfechtungsklage

Wenn keine entgegenstehende Vereinbarung oder gesetzliche Bestimmung existiert, können Eigentümer über „Verwaltung und Benutzung“ durch Beschluss entscheiden (§ 19 WEG)

Zur Beschlussfassung entscheidet die (einfache) Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 WEG)

Anfechtungsklage gegen einen Beschluss bis einen Monat nach Beschlussfassung möglich (§ 45 WEG),

Begründung der Anfechtungsklage plus ein weiterer Monat nach Beschlussfassung

Trotz Anfechtungsklage sind Beschlüsse grundsätzlich ab Beschlussfassung wirksam, können erst nach Gerichtsentscheid als unwirksam erklärt werden.

Eine Anfechtungsklage richtet sich gegen die ET-Gemeinschaft (nicht gegen die einzelnen anderen ET)



Inhalte der Jahresabrechnung

jährlich TOP auf der Eigentümerversammlung:

Abrechnung des vergangenen Wirtschaftsplanjahres, soll im Vorfeld vom Verwaltungsbeirat geprüft worden sein

Adressat(en) lt. Grundbuch, SE-Einheit, Abrechnungs- und Nutzungszeitraum

Auflistung aller Ausgaben und Einnahmen (Ab- bzw. Zuflussprinzip), Umlage (nach MEA) auf die einzelnen Eigentümer

Nachzahlungs- bzw. Guthabenbetrag für jeden einzelnen Eigentümer
getrennt: Vermögensbericht, Entwicklung Erhaltungsrücklage

Kontostände der WEG-Konten: Stand Jahresanfang, Veränderungen, Stand Jahresende

Jeder Eigentümer hat das Recht, Einsicht in die Einzelabrechnung der anderen Eigentümer zu nehmen um zu erfahren, ob und wie viel Hausgeldrückstand bei wem vorliegt.



Wirksamwerden von Beschlüssen

MABIO

Grundsätzlich ab Beschlussfassung und Verkündung

Unkenntnis der (abwesenden) stimmberechtigten Eigentümer oder Zusage des Protokolls ändert nichts daran

Anfechtungsfrist 1 Monat ab Beschlussfassung (Verkündung);

Kenntnis oder Zugang des Protokolls spielt keine Rolle

§ 10 WEG

Müssen i. d. R. nicht zum Grundbuch genommen werden, wirken auch gegen Sondernachfolger. (Protokoll, Beschlussammlung)

Ausnahme: Zulässige vereinbarungsändernde Beschlüsse bedürfen der Eintragung im GB, um auch gegen Sondernachfolger zu gelten.

Verwalter hat eine Beschluss-Sammlung zu führen („unverzüglich“, lt. RS max. 1 Woche)

Falls Beschluss nichtig, kann dies jederzeit gerichtlich festgestellt werden, keine Frist



Der zertifizierte WEG-Verwalter

§ 26a WEG

Gewerberechtlich (s. § 34c GewO) wird kein Sachkundenachweis, bestimmte Qualifikation o. ä von einem WEG-Verwalter verlangt. Nur 20 Std. Fortbildung innerh. 3 Jahre.

Allerdings können die ET im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters beschließen.

Als solcher gilt, wer vor der IHK durch eine Prüfung nachgewiesen hat, über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse zu verfügen.

Bestellung eines zertifizierten Verwalters ab 01.12.2023 mgl.

WEG-Verwalter, die am 01.12.2020 schon bestellt waren, gelten von da an bis 01.06.2024 als zertifizierte Verwalter.

Immobilienkaufleute, -fachwirte (IHK) sind zertif. Verwaltern gleichgestellt, dürfen sich ohne Prüfung so nennen.



Mehrheitserfordernis bei Beschlussfassung

§ 25 WEG

Beschlüsse bedürfen generell der Stimmenmehrheit (= einfache Mehrheit), also mehr JA- als NEIN-Stimmen.

Stimmenthaltungen werden nicht gezählt.

Jeder ET hat eine Stimme (Kopfprinzip, abdingbar).

Gehört eine Wohnung mehreren ET, z. B. Ehepaar, haben sie gemeinsam auch nur eine Stimme, die nicht geteilt werden kann.

Der ET mehrerer Wohnungen hat nach diesem Kopfprinzip ebenfalls nur eine Stimme

Wird die eigene Stimme per Vollmacht abgegeben, bedarf dies der Textform.

Ein ET ist nicht stimmberechtigt, wenn ein Interessenkonflikt vorliegt oder die EG einen Rechtsstreit gegen ihn führt.



Allstimmigkeit

MABIO

Zustimmung aller Stimmberechtigten bei

- allen Vereinbarungen (!Vereinbarungen sind keine Beschlüsse!) bzw. Aufstellung/Änderung der Gemeinschaftsordnung
- Änderung von Teilungserklärung/Einträumungsvertrag/Gemeinschaftsordnung (z. B. Nutzungsänderungen, Sondernutzungsrechte, MEA)
- Aufhebung/Änderung einer bestehenden Vereinbarung, sofern nicht (Öffnungsklausel) anders geregelt
- Umlaufbeschlüsse (textlich); keine ET-Versammlung nötig



Stimmrechts-Prinzipien

MABIO

Kopfprinzip (§ 25 WEG – abdingbar):

Jeder Eigentümer (lt. Grundbuch) hat eine Stimme

Lt. Gemeinschaftsordnung kann allerdings abweichend vereinbart und Grundlage für die Stimmauszählung bei Beschlüssen sein:

Wertprinzip:

Jeder MEA hat eine Stimme
oder

Objektprinzip:

Jedes SE hat eine Stimme

Stimmen können nicht geteilt werden!



Entziehung von Sondereigentum (Wohnungs- oder Teileigentum)

§ 17 WEG

Entziehung von SE (WE oder TE)

kann bei wiederholter schwerwiegender Pflichtverletzung eines ET trotz Abmahnung durch die EG (Entziehungsbeschluss) verlangt werden und verpflichtet den betreffenden Eigentümer, sein SE zu veräußern

Kommt der betreffende ET diesem Entziehungsbeschluss nicht nach, kann gerichtliche Entziehungsklage der EG gegen den betreffenden ET erhoben werden. Kommt der ET auch diesem Gerichtsurteil durch eigene Veräußerung nicht nach, kann dies zur Zwangsversteigerung führen.

Da das WEG keine bestimmte Mehrheit für einen Beschluss über die Entziehung des WE/TE bestimmt ist zu folgern, dass auch hier die einfache Mehrheit ausreicht (der betroffene ET hat kein Stimmrecht).



Verwaltungsbeirat
Zusammensetzung, Rechte, Pflichten,
Aufgaben

Er kann, muss aber nicht bestellt werden.

Wahl der Mitglieder durch die EG einzeln mit Stimmenmehrheit (= einfache Mehrheit) (§ 29 WEG)

unterstützt und überwacht den Verwalter

Beliebige Anzahl von Wohnungseigentümern

Bei 2 o. mehr Mitgliedern → Vorsitzender und Stellvertreter

Soll Wirtschaftspläne, Abrechnungen, Kostenvoranschläge u. ä. prüfen und bewerten, bevor sie der EG zugehen

Stellungnahme zu Jahresabrechnung und Wirtsch.Plan, Bericht

Kein besonderes Stimm- oder Vetorecht

Haftung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit

Ist berechtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn kein Verwalter vorhanden oder er dies verweigert (§ 24 WEG)

Muss (außer dem Verwalter und einem weiteren Eigentümer) das Beschlussprotokoll der EV unterzeichnen



Gemeinschaftsordnung Beispiele für Inhalte

Vereinbarung aller Eigentümer, meist schon bei Begründung des SE (WE oder TE) erstellt, wird zum Grundbuch genommen, gilt damit auch für alle SE-nachfolger, kann i. d. R. nur durch Vereinbarung geändert werden.

Inhalte beliebig, solange nicht zwingendes Recht verletzt wird, alle regelungsbedürftigen Sachverhalte, z. B.:

- Nutzungsbeschränkungen des SE
- Kostenübernahmeregeln (z. B. Fensterreparatur)
- Zustimmungserfordernis bei Verkauf
- Verteilerschlüssel für Kosten und Erträge
- Erstverwalter
- Stimmrechtsprinzip
- erforderliche Mehrheiten für bestimmte Beschlüsse (Öffnungsklauseln)
- Einladungsfrist, Protokollzusendung bei ET-Versammlung
- Regelungen zur Erhaltungsrücklage



Erhaltungsrücklage
Bedeutung, Verwaltung, Eigentümer

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung gehört die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage (ERL)

§ 19 (2) WEG

Für die Berechnung im Rahmen des Wirtschaftsplans und Verwaltung ist der Verwalter zuständig, er muss dieses Geld treuhänderisch für die EG verwalten, Kontoinhaber ist die EG.

Die Eigentümer zahlen die beschlossene ERL im Rahmen ihrer monatlichen Hausgeldzahlung (Einzelwirtschaftspläne)

Diese ERL ist Vermögen der EG, einzelne Eigentümer haben keinen Anspruch auf Auszahlung oder Rückzahlung.

Über die Höhe und Verwendung beschließen die Eigentümer

Die ERL dient als finanzielles Puffer für künftig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen

Der Verwalter darf nur darüber verfügen, wenn er dazu bevollmächtigt bzw. beauftragt wurde.



Berechnung der Miteigentumsanteile bei Begründung des WEG

Zu jedem Sondereigentum muss ein Miteigentumsanteil am GE gehören, eine Trennung ist nicht möglich. (§ 6 WEG)

Für die Berechnung der Höhe des MEA gibt es keine Vorschrift, wird durch teilende(n) Eigentümer in der Teilungserklärung bzw. im Einräumungsvertrag festgelegt.

Üblich und sinnvoll ist die Zuordnung der MEA entsprechend des Anteils der Wohn- oder Gewerbe-/Nutzfläche im Verhältnis zur gesamten Wohn- oder Gewerbe-/Nutzfläche, Angabe meist in Tausendstel oder Zehntausendstel

Bsp.:

Wohnung mit 60 m² Fläche;

Gesamtwohnfläche 1200 m²

→ $60/1200 \cdot 1000 = 50/1000$ MEA



Nutzung von Kfz-Stellplätzen
o. a. Freiflächen durch
die Eigentümer einer EG

Grundsätzlich gehört das Grundstück zum Gemeinschaftseigentum, aber:

§ 3 WEG

An einzelnen abgeschlossenen Garagen auf dem Grundstück ist eigenständiges Sondereigentum möglich (Teileigentum), welches nicht zwingend einem der Wohnungseigentümer gehören muss.

Stellplätze auf dem Grundstück oder in einer Garage gelten als Räume und sind genauso SE-fähig. Sonstige Freiflächen (z. B. Terrassen oder Gartenflächen) können auch zu Sondereigentum erklärt werden - müssen aber einer bestimmten Wohnung oder einem bestimmten Teileigentum zugeordnet werden.

Das bis Nov. 2020 im WEG verankerte „Sondernutzungsrecht“ findet sich seit 01.12.20 nur noch am Rande, kann aber trotzdem vereinbart werden. Bestehende SNRe bleiben erhalten, werden möglicherweise als SE neu definiert.



Einberufung zur und Teilnahme an einer
Eigentümerversammlung (EV)

Pflicht bzw. Recht zur Einladung:

- Verwalter (einmal jährlich und immer dann, wenn mehr als ein Viertel aller Eigentümer dies textlich begründet verlangt)
- Vorsitzender oder Stellvertreter des Verwaltungsbeirates, wenn kein Verwalter vorhanden ist oder er sich pflichtwidrig weigert
- ein durch Beschluss ermächtigter ET

§ 23 WEG

Die ET können beschließen, dass einzelne ET auch online („im Wege elektronischer Kommunikation“) an der EV teilnehmen und ihr Stimmrecht ausüben.



Inhalt der Beschluss-Sammlung

- Wortlaut der in der Versammlung verkündeten Beschlüsse mit Ort und Datum
- Alle Umlaufbeschlüsse (Textform) mit Ort und Datum
- Alle Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen mit Datum, Gericht und beteiligten Parteien

Alle Beschlüsse müssen fortlaufend nummeriert werden, eine neu beginnenden Nummerierung mit Jahresbeginn, Verwalterwechsel o. a. ist nicht zulässig

Führt ein Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß, stellt dies einen wichtigen Grund zur sofortigen außerordentlichen fristlosen Abberufung und Vertragskündigung dar.



Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnhäusern in ETW

Seit Mitte 2021 gilt das sog. „Umwandlungsverbot“
s. dazu § 250 BauGB

Es ist kein absolutes Verbot, aber:

Bei einem „angespannten Wohnungsmarkt“ (Mietpreisbremse) ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum von einer kommunalen Genehmigung abhängig.

Es gibt mehrere Ausnahmen. Die Genehmigung ist jedenfalls zu erteilen, wenn

- das Wohngebäude max. fünf Wohnungen hat,
- die Wohnungen der Nachlass für mehrere Erben sind,
- die Wohnungen an mind. 2/3 der Mieter verkauft werden,
- die Wohnungen an verschiedene Familienangehörige zur Eigennutzung veräußert werden sollen.

In den meisten Fällen kann also die Genehmigung verweigert oder von Bedingungen abhängig gemacht werden.



Unterschiede zwischen Vereinbarungen und Beschlüssen

Vereinbarung	Beschluss
schuldrechtl. Kollektivvertrag aller Eigentümer, nur allstimmig	mehrheitlich
betr. grundlegende und wesentliche Inhalte für die Zukunft	betrifft regelmäßig laufende Verwaltung
keine Anfechtungsmöglichkeit	Anfechtungsfrist 1 Monat
wirkt gegen Sondernachfolger nur, wenn zum Grundbuch genommen	wirkt ohne GB-Eintrag auch gegen Sondernachfolger (außer vereinbarungsändernde Beschlüsse)
grundsätzlich immer möglich, wenn keine gesetzliche Regelung entgegensteht	nur möglich bei entsprechender Beschlusskompetenz der EG
keine Formvorschrift, keine Versammlung nötig, der Wille aller Eigentümer muss zum Ausdruck kommen (auch konkludent)	in der Versammlung als TOP, verlesen, protokolliert, verkündet (Ausnahme: Umlaufbeschluss – ohne EV)



Mieterschutz in vermieteten Eigentumswohnungen bei Verkauf einer vermieteten ETW

Während des Mietverhältnisses gilt das Mietrecht vollständig auch für die Mietparteien bei Eigentumswohnungen

Wird die Mietwohnung während eines laufenden Mietverhältnisses in eine ETW umgewandelt und danach verkauft, gilt:

- 1) Bestands-Mieter hat ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB) – nicht beim Verkauf an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen.
- 2) Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung des Käufers (§ 577a BGB) erst 3 bis 10 Jahre (kommunales/Landesrecht) nach Erwerb gegen den Bestands-Mieter.

Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB) – beim Kauf tritt der Käufer mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein.

Für die Mietkaution haftet dem Mieter gegenüber

1. der Erwerber und 2. der (Ex)Vermieter (§ 566a BGB)

Bei der Zwangsversteigerung einer ETW steht dem Erwerber unverzüglich nach Zuschlag ein einmaliges fristgemäßes Sonderkündigungsrecht wegen Eigenbedarfs zu. (§ 57a ZVG)



Berechnung der monatlichen
Erhaltungsrücklage (ERL)
im Rahmen der Hausgeldzahlung

Der WEG-Verwalter muss u. a. den Wirtschaftsplan aufstellen und darin die Erhaltungsrücklage berücksichtigen.

Über Höhe, Fälligkeit, Verzugsfolgen, Verwendung etc. beschließen die Eigentümer – der Verwalter kann nur beratend tätig sein.

!Keine gesetzl. Bestimmung über die Höhe der ERL! Sie muss „angemessen“ sein.

Empfehlung zur Festlegung der Höhe:

- Anwendung § 28 II. BV: mind. 7,10 €/m²/Jahr (Anpassung alle drei Jahre und nach Baualter) abzgl. ca. 30 % für SE
- oder Erfahrungswert, z. B. = 0,50 - 1,50 €/m²/Monat
- oder ca. 0,8 % - 1 % des Kaufpreises / Jahr
- oder Petersche Formel:

$$\text{ERL/qm/Jahr} = \frac{\text{Neubaukosten/qm} * 1,5}{80 \text{ Jahre}} * 70 \% \text{ Anteil GE}$$



Haftung des alten bzw. neuen Eigentümers
(bei Verkauf) gegenüber der EG bei
Abrechnung des Wirtschaftsplanes

Der Verkäufer der ETW haftet nur für das ausstehende Hausgeld oder gültig beschlossene Sonderumlagen, welches bis zum Verkauf (Grundbuchumschreibung) nach vorliegendem (Einzel)Wirtschaftsplan oder anderen Beschlüssen fällig war. Eventuelle Zahlungsrückstände aus den feststehenden Zahlungsverpflichtungen bis zum Eigentümerwechsel gehen nicht auf den Erwerber über.

Der Erwerber ist zur Hausgeldzahlung ab dem Moment des Eigentumsübergangs (Grundbuchumschreibung) verpflichtet (Ausnahme: werdende Eigentümergemeinschaft)

Der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Lasten-Nutzen-Wechsel gilt nur im Innenverhältnis!

Ergibt sich nach dem Verkauf – bei der Abrechnung des Wirtschaftsplans – eine Nachzahlung aus dem vergangenen Wirtschaftsplan, haftet der neue Eigentümer (nur!) für diese Abrechnungsspitze, auch wenn die Ursache in der Zeit liegt, als die ETW noch dem Voreigentümer gehörte.



Gerichtbarkeit für Wohnungseigentums-Angelegenheiten

Zivilgerichtsbarkeit, also AG - LG - (OLG) - BGH

Streitigkeiten der Eigentümer untereinander – Zuständigkeit streitwert-unabhängig: örtliches Amtsgericht

Klagen Dritter gegen die WEG – streitwertabhängig örtliches AG oder Landgericht (ab Streitwert 5.000,- €)

Anfechtungsklage (Anfechtung eines Beschlusses) innerhalb eines Monats, Begründung innerhalb von zwei Monaten ab Beschlussfassung

Rechtsmittel nach der ersten Instanz = Berufung beim Landgericht (am Ort des OLG)

Rechtsmittel nach der zweiten Instanz = Revision beim BGH



Zitterbeschluss

MABIO

BGH-Urteil 2000: Beschlüsse, die nicht angefochten werden, erwerben NICHT in jedem Fall Bestandskraft, können im Falle mangelnder Beschlusskompetenz der EG auch nichtig sein

Gesetzes- oder vereinbarungsgemäß...

- ...verändernde Beschlüsse, die bestehende Regelungen auf Dauer verändern und nicht gültig beschlossen wurden, sind nichtig (z. B. Stimmrechte, Sondernutzungsrechte)
- ... ersetzende Beschlüsse, die eine Regelungslücke ausfüllen, für die also noch keine Regelung existiert, sind anfechtbar und erwerben dann Bestandskraft (z.B. Tierhaltung, Hausordnung, bauliche Veränderung)
- ... widrige Beschlüsse, die nur im Einzelfall (nicht auf Dauer) gegen bestehende Regelung verstoßen und trotzdem beschlossen wurden, sind anfechtbar und erwerben dann Bestandskraft (z. B. fehlerhafte Jahresabrechnung)

Anfechtungsfrist: 1 Monat ab Beschlussfassung bei zuständigem AG, Feststellung der Nichtigkeit jederzeit möglich



Die „werdende“ (oder „faktische“) Eigentümergeinschaft

Eigentumsübergang einer Immobilie, also auch ETW: Grundsätzlich erst ab Eintragung im GB (I)

Aber! § 8 (3) WEG

Bei Teilungserklärung/ Bauträgerteilung existiert vorerst eine Ein-Personen-Gemeinschaft

Jeder Ersterwerber wird bereits Mitglied der EG, wenn

- die Wohnungsgrundbücher angelegt sind
- Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten im GB (II)
- und Besitzübergang (Lasten-Nutzen-Wechsel),

auch wenn die GB-Umschreibung noch nicht erfolgt ist

Damit (wie) vollwertiger Eigentümer, alle Rechte und Pflichten eines Mitglieds der EG

Gilt aber nur für alle Ersterwerber nach Begründung des Wohnungseigentums durch Teilungserklärung



Haftung gegenüber Dritten,
(Teil)Rechtsfähigkeit der WEG

EG (Eigentümergeinschaft) = Rechtsfähige Gemeinschaft, also Träger von Rechten und Pflichten – ähnlich wie juristische Person

(§ 10 WEG)

Forderungen, Ansprüche von Dritten, die das GE betreffen, richten sich gegen die EG, die verklagt werden und klagen kann

Ein vollstreckbarer Titel berechtigt zur Vollstreckung in das Verwaltungsvermögen der EG (Hausgeldkonto, Erhaltungsrücklage, ausstehende Hausgeldforderungen u. a.)

Jeder Eigentümer haftet entsprechend seines MEA

Die Eigentümer haften nicht gesamtschuldnerisch.

Eine EG ist nicht insolvenzfähig



Ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung

§ 19 (2) WEG

Über die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschließen die ET in der EV mit einfacher Mehrheit (Mehr JA als NEIN),

- „insbesondere“ über:
- Aufstellung einer Hausordnung
- Erhaltung des GE
- Versicherung des GE – Gebäudeversicherung zum Neuwert und Haftpflichtversicherung
- Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage
- Hausgeldzahlung entspr. des Wirtschaftsplanes
- Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters
(Beschlussfassung der ET hierzu erst ab 01.12.2023 möglich – s. § 48 (4) WEG)



Beschlussfassung und Kostentragung bei baulichen Veränderungen

§ 20 WEG

Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit (mehr JA als NEIN)

§ 21 WEG

Kostentragung und Nutzungsrecht grundsätzlich nur durch den/ die ET, der sie verlangt hat bzw. die der Baumaßnahme zugestimmt haben.

Aber!:

Wurde ein Beschluss über eine bauliche Veränderung mit doppelt qual. Mehrheit beschlossen (mehr als $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen und mind. die Hälfte aller MEA) oder
amortisieren sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums haben alle ET die Kosten im Verhältnis ihrer MEAe zu tragen.



Aufgaben und Befugnisse des WEG-Verwalters

§ 27 WEG

Da ein WEG-Verwalter als Vertreter der EG handelt, hat er grundsätzlich die rechtskräftig gefassten Beschlüsse der EG umzusetzen.

Auch ohne Beschlussfassung in einer ET-Versammlung ist er berechtigt und verpflichtet,

Maßnahmen von „untergeordneter Bedeutung“ zu veranlassen, die keine (erheblichen) Verpflichtungen nach sich ziehen

oder

zur Einhaltung einer Frist

oder

zur Abwendung eines Nachteils für die EG erforderlich sind.

Darüber hinaus können die ET über weitere Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters Beschlüsse fassen.



Einladung zur Eigentümerversammlung (EV)
und Stimmrecht des neuen ET in der EV bei
Kauf eines SE (WE oder TE)

Die Einladung erfolgt an den – im Grundbuch eingetragenen – Eigentümer der SE-Einheit. Auch wenn ein Verkauf notariell schon abgeschlossen ist, die Umschreibung im Grundbuch aber noch nicht erfolgte.

Der neue Eigentümer hat, solange er nicht als ET im GB (I) eingetragen ist, grundsätzlich kein Recht, an der Eigentümersammlung teilzunehmen und dementsprechend auch kein Stimmrecht für „seine“ Einheit (z. B. Wohnung).

Möglichkeit: Teilnahme- und Stimmrechts-Vollmacht des Alt-Eigentümers zu Gunsten des Erwerbers;

Falls die GO dies ausschließt, sollte bereits im Kaufvertrag vereinbart sein, dass der Verkäufer die Einladung zur EV an den Käufer übermittelt, der teilt dem Verkäufer seine gewünschte Stimmabgabe mit und der Verkäufer als Noch-Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter nach den Vorgaben des Käufers mit dem Stimmrecht.



Zustimmung eines Dritten
beim Verkauf eines SE (WE oder TE)

Es kann vereinbart sein (z. B. in der GO), dass der Verwalter oder ein anderer Eigentümer dem Verkauf einer Wohnung zustimmen muss. (gilt ggf. auch bei Zwangsversteigerung)

Eine solche Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Allerdings kann eine solche Vereinbarung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden. (§ 12 (4) WEG)

Diese Verwalterzustimmung verpflichtet den Verwalter z. B. zur Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Erwerbers.

Ist lt. Verwaltervertrag meist kostenpflichtig.



Betriebskostenumlage auf Mieter einer Eigentumswohnung

s. § 556a (3) BGB

Mietrechtlich werden BeKo, sofern nicht verbrauchsabhängig oder anders vereinbart, nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegt.

Bei vermieteten ETW gilt aber abweichend:

Umlage der BeKo auf Mieter nach MEA der ETW ist zulässig – entsprechend der Hausgeldabrechnung des ET!

Damit lassen sich die umlegbaren BeKo aus der Hausgeldabrechnung des ET direkt in die BeKo-Abr. des Mieters übernehmen.

Sollte dies allerdings „billigem Ermessen“ widersprechen, gilt für die BeKo-Abr. dann doch wieder Umlage nach Wohnfläche.

Für Heizkosten gilt unverändert die HeizKostenV.

Ein erfasster Verbrauch (z. B. Wasseruhr) ist auch verbrauchsabhängig umzulegen.



„Privilegierte“ Baumaßnahmen =
Anspruch einzelner ET auf bauliche
Veränderungen
Kosten
Nutzungen

§ 20 WEG

Jeder ET kann einen zustimmenden Beschluss über folgende bauliche Veränderungen verlangen = „privilegierte“ Baumaßnahmen:

- Barrierefreiheit u. ä. für Behinderte
- Lademöglichkeit für Elektro-Fahrzeuge
- Einbruchschutz
- Telekommunikation mit sehr hoher Kapazität (5G)

Die Kosten einer solchen Baumaßnahme hat der jeweilige ET allein zu tragen, nur ihm stehen die Nutzungen zu.



Umlaufbeschluss

MABIO

§ 23 WEG

In der Regel werden Beschlüsse der Eigentümer (ET) in der Eigentümerversammlung (EV) gefasst.

Es ist aber auch möglich, ohne EV einen Beschluss zu fassen, wenn dem alle ET in Textform (z. B. per Fax, E-Mail) zustimmen = „Umlaufbeschluss“.

Geht es um einen konkreten Beschlussantrag, der als TOP bereits Gegenstand einer EV war und diskutiert, aber noch kein Beschluss gefasst wurde, können die ET beschließen, über diesen Beschlussantrag später einen Umlaufbeschluss zu fassen, der in diesem Fall dann auch nur einer einfachen Stimmenmehrheit bedarf.



Abrechnungsspitze/
Abrechnungsguthaben

Gemeint ist der Saldo, der sich bei der Jahresabrechnung für eine einzelne ETW durch die Gegenüberstellung aller Ausgaben und Einnahmen ergibt.

Ausg. > Einn. → Nachzahlung = Abrechnungsspitze

Einn. > Ausg. → Überschuss = Abrechnungsguthaben

Derjenige, der zum Zeitpunkt der Jahresabrechnung (ET-Versammlung) lt. Grundbuch der ET ist, hat gegenüber der EG die Abrechnungsspitze zu zahlen bzw. einen Anspruch auf das Abrechnungsguthaben.

Es ist zulässig, ein Abrechnungsguthaben nicht auszuzahlen, sondern die Hausgeld-Zahlungen (Vorschüsse) des ET entsprechend anzupassen.

Die Abrechnungsspitze ist grundsätzlich zeitnah zu begleichen.

§ 28 (2) WEG Über die Abrechnungsspitze und die künftigen Hausgeld-Zahlungen wird in der ET-Versammlung beschlossen.



Grundbucheintragung bestimmter Beschlüsse

§ 10 WEG

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die zulässig gefasst werden, z. B. aufgrund einer Öffnungsklausel in der GO, wirken gegen Sondernachfolger nur, wenn sie auch als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

„Normale“ Beschlüsse wirken immer auch gegen den Sondernachfolger (z. B. bei Verkauf einer ETW). Sie gehen aus Protokollen und Beschlusssammlung hervor.



Organisationsbeschlüsse

MABIO

- ... können und müssen nicht als TOPe und Beschlussanträge in der Einladung zur EV aufgeführt sein.
- ... sind „Anträge zur Geschäftsordnung“.
- ... ergeben sich möglicherweise bei Beginn einer EV.
- ... werden erst jetzt formuliert und abgestimmt.
- ... bedürfen der einfachen Mehrheit.
- ... werden auch protokolliert.

Beispiele:

- Teilnahme eines Nicht-ET an der EV (Berater, Anwalt, Sachverständiger u. ä.)
- Veränderung der Reihenfolge der TOPe
- Festlegung von Redezeiten
- Pausenregelungen
- u. ä.

Trotz Mehrheitsbeschluss besteht die Gefahr der Anfechtung durch ET, die sich dadurch benachteiligt fühlen.



Sondernutzungsrechte

MABIO

Nur in Verbindung mit Sondereigentum

Berechtigt Inhaber zur ausschließlichen Nutzung bestimmter Teile des GE

Entstehung durch Festlegung in der Teilungserklärung oder nachträglich durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer

z. B. offene Flächen auf dem Grundstück, die nicht zu SE erklärt wurden und somit zum GE gehören wie Terrassen, Stellplätze auf dem Grundstück, Gärten; aber nur von einzelnen ET genutzt werden dürfen

Sondernutzungsrechte können innerhalb der EG übertragen (verkauft) werden, nicht aber gegenüber Dritten. Die Vermietung (z. B. Parkplatz) eines Sondernutzungsrechts ist zulässig.

An Stelle eines Sondernutzungsrechts an einer bestimmten GS-Fläche kann diese auch zum Sondereigentum erklärt oder umgewandelt werden.



Beschlussfähigkeit in der EV

Entscheidend für die Durchführung einer EV war bis Ende 2020 deren Beschlussfähigkeit. Diese war abhängig von den erschienenen oder vertretenen MEAen.

Seit der WEG-Novellierung ab Dez. 2020 spielt dies keine Rolle mehr.

Eine EV ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Eigentümer anwesend oder per (Verwalter) Vollmacht vertreten ist.

Damit entfällt auch die Problematik einer (jetzt nicht mehr notwendigen) Wiederholungsversammlung.



Mögliche Inhalte eines Verwaltervertrages

- Vertragspartner (EG und Verwalter)
- Beginn der Tätigkeit
- Dauer, Befristung des Vertrages
- Kopplung der Laufzeit an die Verwalterbestellung
- Rechte, Pflichten und Aufgaben des Verwalters
- Verwaltervergütung
- Haftung, Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
- Verwaltervollmacht
- Verfügungsrecht über die Konten der EG
- Versand von Unterlagen (z. B. Protokolle der Eigentümerversammlungen)
- Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat
- Zertifizierung und Fortbildungspflicht

u. a . m.