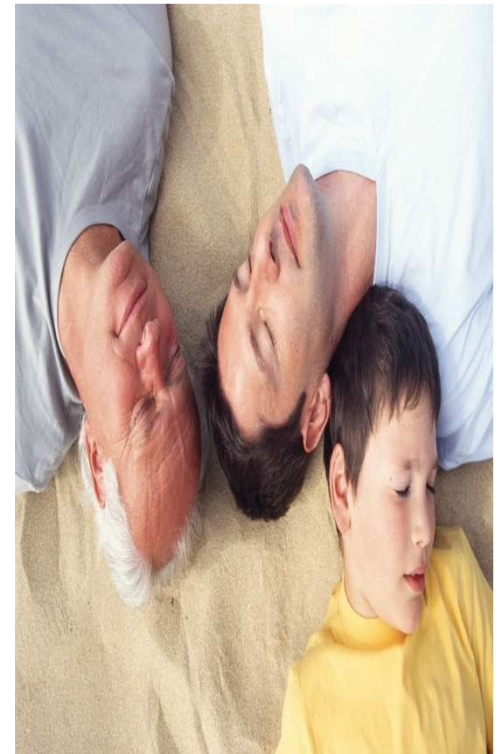


Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar, Weimar
Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, Berlin

Update WEG

Kassel, den 4. Mai 2012

© Hügel/Elzer



Notarrecht Kassel | Folie 1

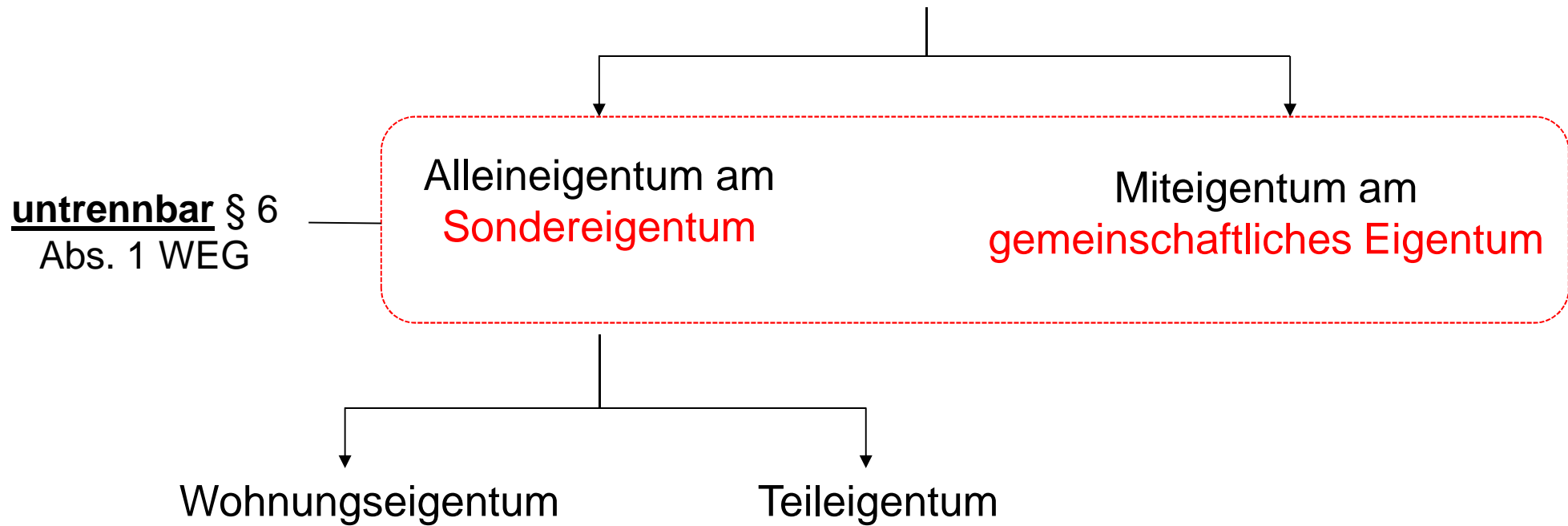
Teil A

Sachenrechtliche Grundlagen

I.

Grundlagen

Wohnungseigentum



Wohnungseigentum



1.

Teilungserklärung und Anlagen

Sachenrechtliche Aufteilung

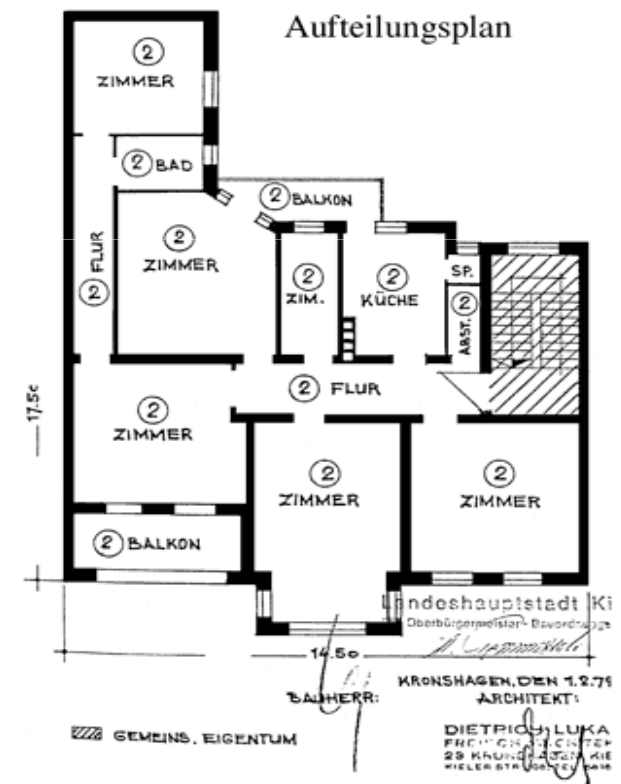
Teilungserklärung/Teilungsvertrag

- Inhalte
 - Bestimmung der Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum
 - Bestimmung der Grenzen von gemeinschaftlichen und Sondereigentum
 - Bestimmung, ob ein Sondereigentum Wohnungs- oder Sondereigentum sein soll
 - dieses ist **streitig** geworden
- Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt.



Aufteilungsplan

- ... eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;



Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.
- § 3 Abs. 2 WEG. Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. 2Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer bis bezeichneten Wohnungen

mit Nummer bis bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden/zur errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in.

(Ort) (Straße, Nr.)

(Katastermäßige Bezeichnung).

Grundbuch von

Band: Blatt:

..

sind/gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes

., den

(Ort)

. (Siegel oder Stempel)(Unterschrift der Behörde)

Zustimmung Dritter?

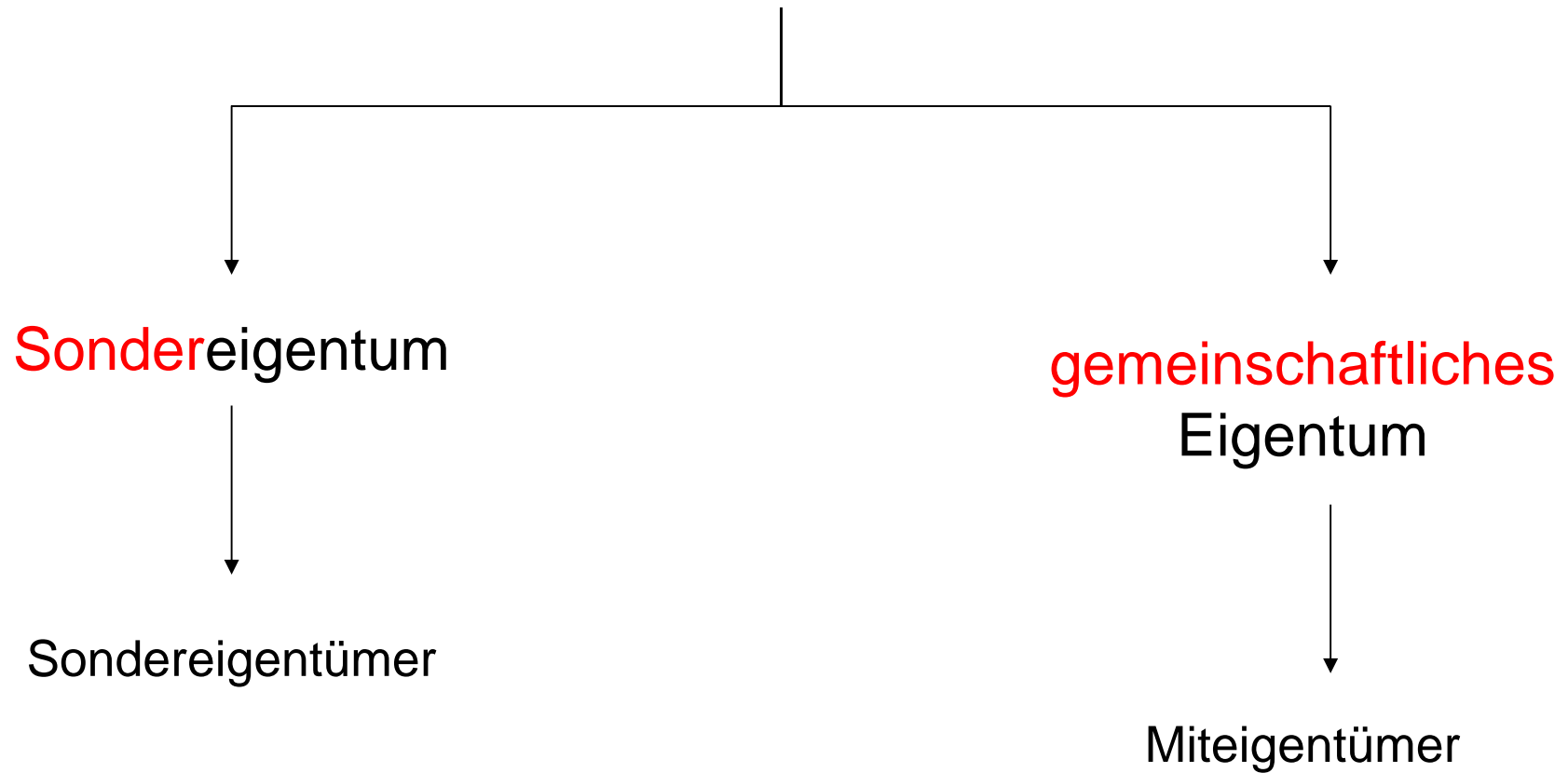
BGH, Beschluss vom 9. 2. 2012, V ZB 95/11

Auch nach Einführung des Rangklassenprivilegs für Hausgeldansprüche (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) bedarf die Begründung von Wohnungseigentum nicht der Zustimmung der Gläubiger, deren Grundpfandrechte auf dem ganzen Grundstück lasten.

2.

Zwei Eigentumssphären

Eigentum



Wofür ist Unterscheidung unter anderem wichtig?

Verwaltung	Gebrauch	Nutzungen	Kosten/Lasten	Mängel
<ul style="list-style-type: none">• § 21 WEG	<ul style="list-style-type: none">• § 13 WEG• § 14 WEG• § 15 WEG	<ul style="list-style-type: none">• § 13 WEG• § 16 WEG	<ul style="list-style-type: none">• §16 WEG	<ul style="list-style-type: none">• § 10 WEG• § 21 WEG

Einwirkungen

- **§§ 3, 8 WEG.** Es kann bestimmt werden, welcher Raum Sondereigentum ist. Ohne Bestimmung ist alles gemeinschaftliches Eigentum.
- **§ 5 Abs. 3 WEG.** Es kann bestimmt werden, dass wesentliche Bestandteile eines Sondereigentums, die § 5 Abs. 1 WEG unterfallen, dennoch gemeinschaftliches Eigentum sind.
- **§ 5 Abs. 2 WEG.** Teile des Gebäudes [und Räume], die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein. Anders lautende Anordnungen sind nach § 134 BGB nichtig.

BGH, Urteil vom 8. 7. 2011, V ZR 176/10

Wohnungseigentümer beschließen, in den Wohnungen die **Heizkörper** und die dazugehörigen **Anschlussleitungen** zu **erneuern**. Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor, weil nach der Teilungserklärung die Heizkörper und von der Anschlussstelle an die Leitungen im Sondereigentum stünden.

BGH, Urteil vom 8. 7. 2011, V ZR 176/10

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

3.

Ein Grundstück

Grundsätze

- Nach §§ 3, 8 WEG kann Wohnungseigentum nur an **einem** Grundstück gebildet werden.
- Die Begründung eines Wohnungserbbaurechtes setzt **ein** Erbbaurecht voraus (§ 30 WEG).
- An einem gemäß Art. 233 § 4 Abs. 1 EGBGB fortbestehenden Gebäudeeigentum gemäß §§ 288 Abs. 4 oder 292 Abs. 3 DDR-ZGB kann Wohnungseigentum **nicht** begründet werden.

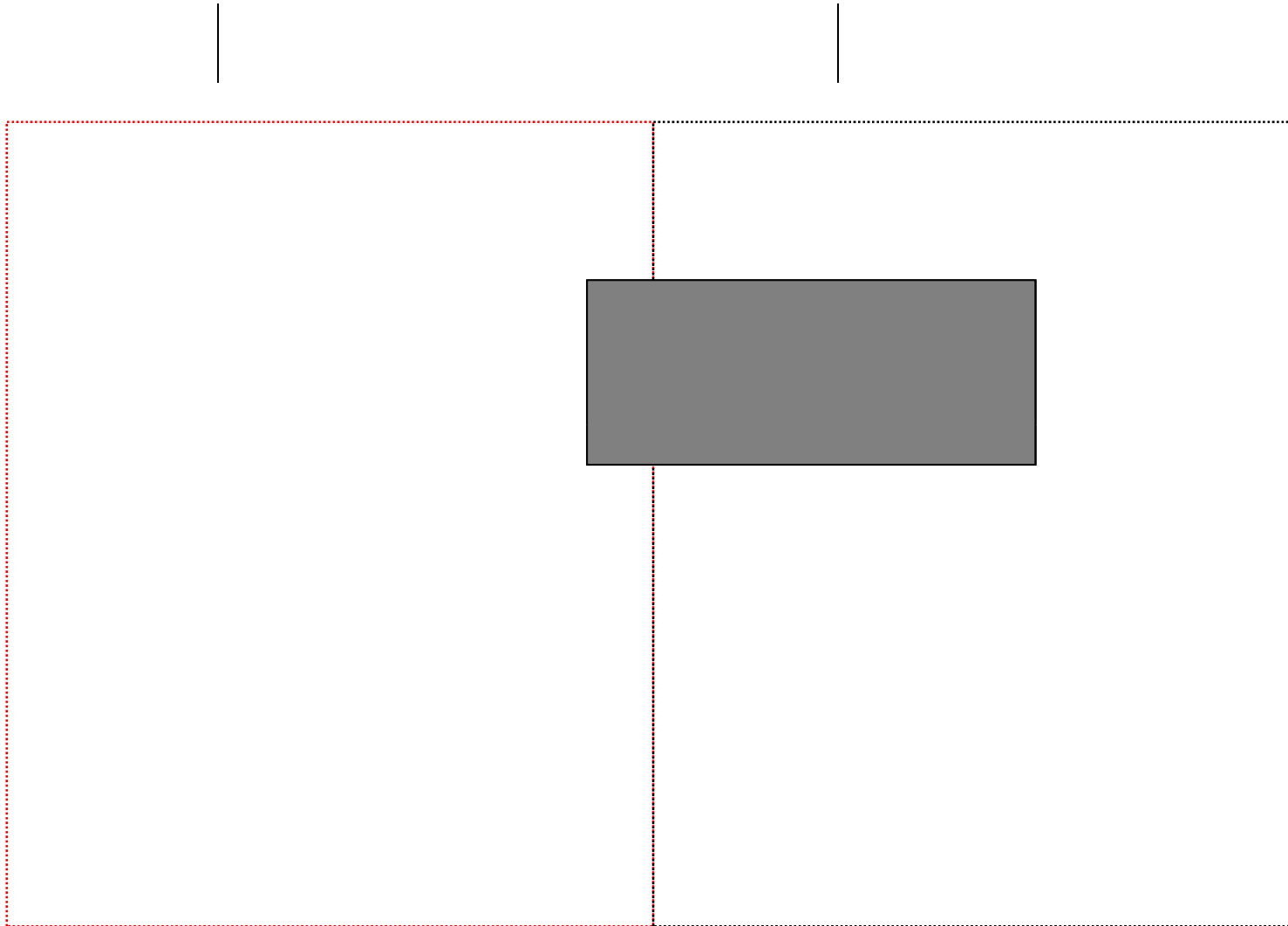
4.

Überbau

Grundstück A

Grundstück B

Wohnungseigentumsanlage



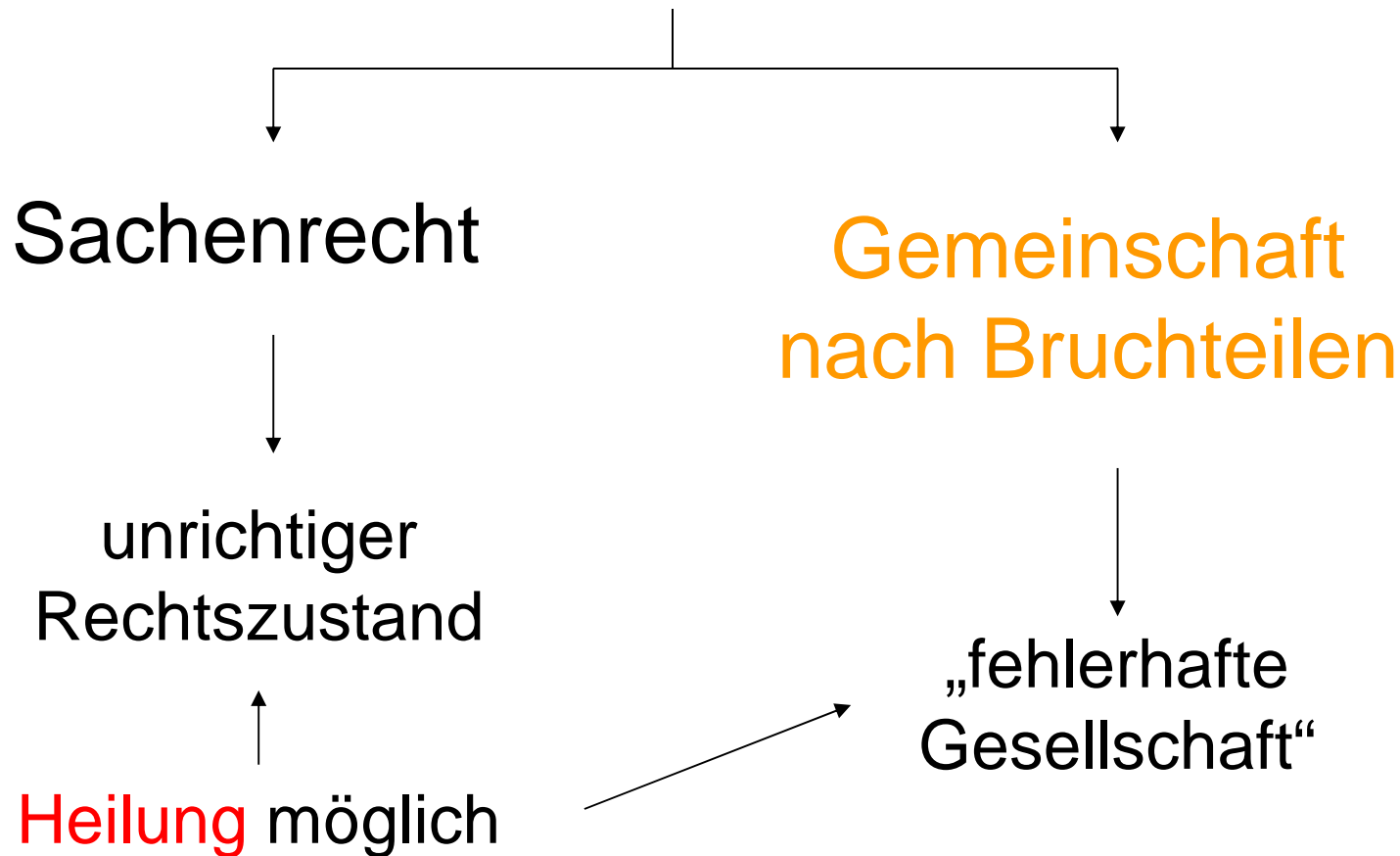
II.

Gründungsmängel

1.

Unterteilung hat Mängel

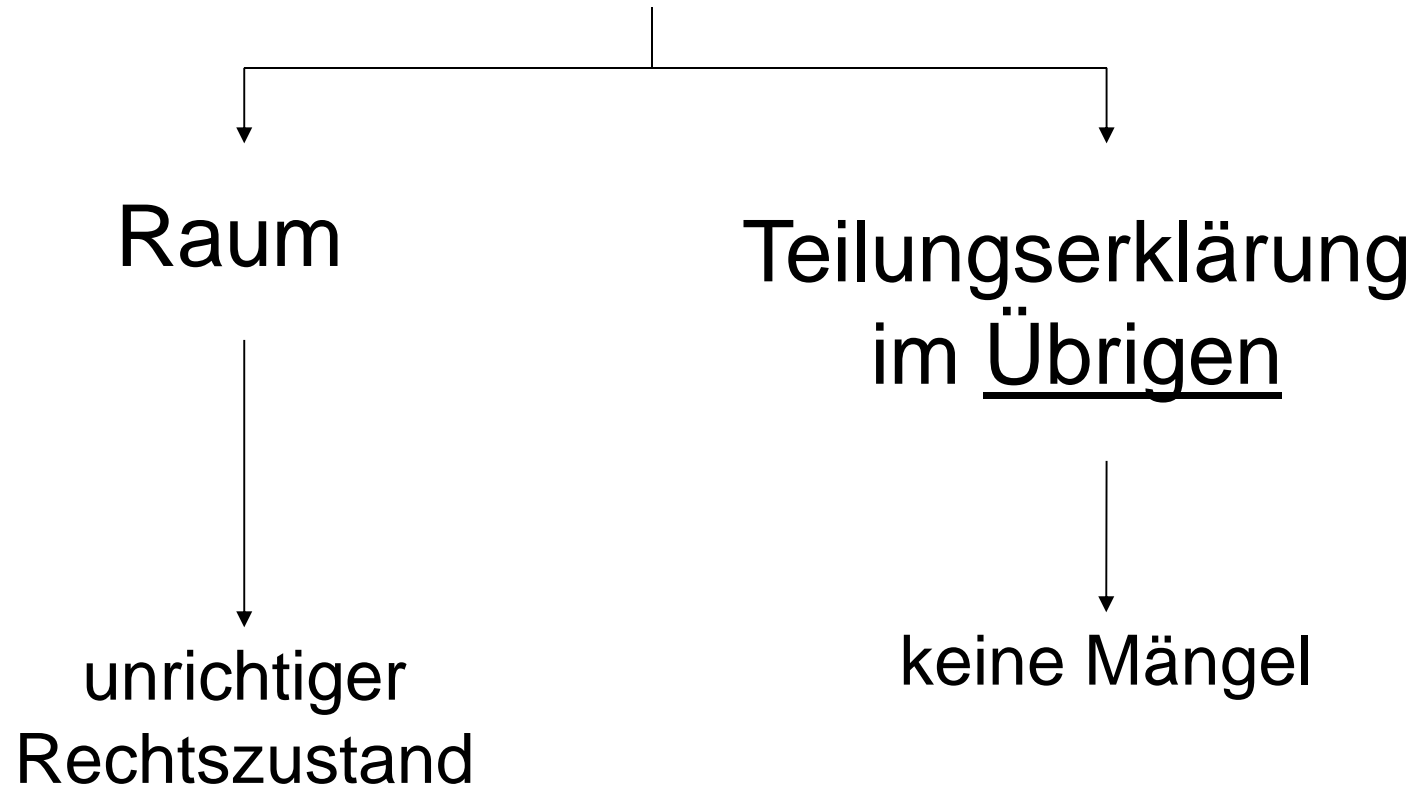
Teilungserklärung als Ganzes



2.

Raumzuordnung ist unwirksam

Teilungserklärung



3.

Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan

OLG Hamm, Beschluss vom 3. 11. 2011, 15 Wx 582/10

1979 wird ein Haus **unterteilt**. Nach der Teilungserklärung sind den Wohnungen **keine Kellerräume** zugeordnet. Nach dem Aufteilungsplan sind den Einheiten hingegen **jeweils Keller** zugeordnet.

Ein Wohnungseigentümer unterteilt 2005 sein Wohnungseigentum in einen Miteigentumsanteil von 7.500/163.743 verbunden mit dem Sondereigentum an einer mit Nr. 2a bezeichneten Wohnung sowie einem Kellerraum Nr. 6 und in einen Miteigentumsanteil von 1.091/163.743 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit einer als Nr. 2b bezeichneten Wohnung sowie dem Kellerraum Nr. 10. Das Grundbuchamt vollzieht 2006 die Teilung und legt für die beiden Eigentumswohnungen die Blätter 7057 und 7058 an. **2009 legt ein Wohnungseigentümer gegen die Eintragungen Widerspruch ein. Er macht geltend, die Teilungserklärung enthalte keinen Bezug auf Wohnräume im Kellergeschoss.**

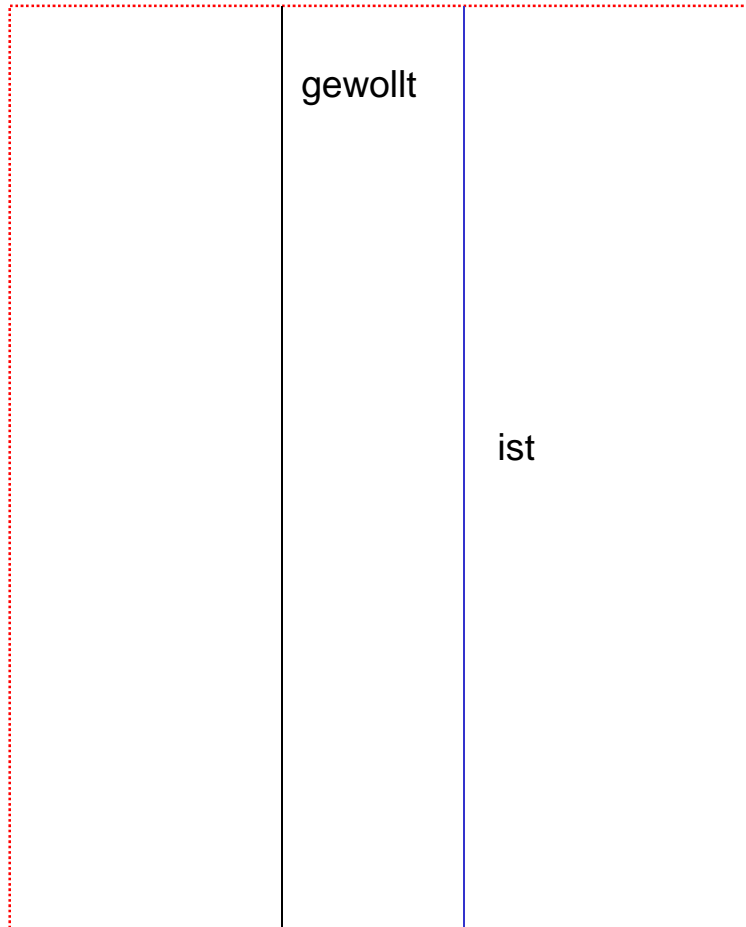
OLG Hamm, Beschluss vom 3. 11. 2011, 15 Wx 582/10

Sondereigentum entsteht nicht, wenn die Beschreibung des Sondereigentums in der Teilungserklärung sprachlich so abschließend gefasst ist, dass sie im Aufteilungsplan mit Ziffern gekennzeichnete Räume nicht erfasst.

4.

Abweichung zwischen Aufteilungsplan und Baukörper

Gebäude



Grundstück



5.

Widerspruch zwischen Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung

BGH, Urteil vom 15. 1. 2010, V ZR 40/09

In einer Leipziger WEG-Anlage beruht der Aufteilungsplan auf einer **Grundrisszeichnung des Architekten**.

Der größte Raum einer als Restaurant genutzten Teileigentumseinheit ist dort als „Café“ bezeichnet.

Die Wohnungseigentümer streiten, welche Bedeutung der Bezeichnung zukommt.



BGH, Urteil vom 15. 1. 2010, V ZR 40/09

- Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt **in der Regel** nicht dadurch die Bedeutung einer „Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter“ zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden.



Folgerungen

- Soll eine Eintragung Vereinbarung sein, sollte sie in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen werden. Ferner ist klarzustellen, ob die Vereinbarung abdingbar sein soll. Wenn dieses der Fall ist, sollte eine Öffnungsklausel aufgenommen werden.
- Soll eine Eintragung bedeutungslos sein, sollte sie im Aufteilungsplan gelöscht werden.



III.

Unterteilungen

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG

```
graph TD; A["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"] -- "Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG" --> B["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"]; A -- "Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG" --> C["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"];
```

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss ein entsprechender **Aufteilungsplan** vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss eine entsprechende **Abgeschlossenheitsbescheinigung** vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.
- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich. Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist vereinbart.
 - Die Unterteilung greift auf das gemeinschaftliche Eigentum über („Eingangsflurproblem“).

BGH, Urteil vom 5. 10. 1998, II ZR 182/97

- Wird Wohnungseigentum nicht in der Weise unterteilt, dass aus der bisherigen Raumeinheit mehrere in sich wieder abgeschlossene Einheiten entstehen, sondern kann die Aufteilung des Sondereigentums nur in der Weise vorgenommen werden, dass ein Teil der bisher sondereigentumsfähigen Räume und Gebäudeteile in gemeinschaftliches Eigentum überführt werden muss,
 - dann kann der Aufteilende nicht allein handeln, es müssen vielmehr die übrigen Miteigentümer hierbei nach § 4 WEG mitwirken.

OLG München, Beschluss vom 3. 4. 2007, 32 Wx 33/07

- Entsteht bei der Unterteilung eines Sondereigentums **neues Gemeinschaftseigentum**, bedarf es zur Wirksamkeit der Unterteilung der Auflassung des neuen Gemeinschaftseigentums unter Mitwirkung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer und der Eintragung in das Grundbuch.
- Die entgegen diesen Voraussetzungen in das Grundbuch eingetragene Unterteilung ist inhaltlich unzulässig und damit nichtig.
- Sie kann nicht Basis eines gutgläubigen Erwerbs sein.

Unterteilung eines Teileigentums in Teil- und Wohnungseigentum oder umgekehrt

- Wenn ein Wohnungseigentum in ein **Wohnungseigentum und ein Teileigentum** aufgeteilt wird (oder umgekehrt), kann eine Unterteilung unter dem Gesichtspunkt einer unzulässigen einseitigen Änderung einer (**sachenrechtlich**) festgelegten **Zweckbestimmung** unzulässig sein.

Muster

I. Grundbuchbestand

...

II. Unterteilung

Das vorbezeichnete Wohnungseigentum soll in zwei getrennte Wohnungseigentumseinheiten unterteilt werden. Die Aufteilung erfolgt wie folgt:

1.

Miteigentumsanteil von/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. bezeichnet;

2.

Miteigentumsanteil von/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. bezeichnet;

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu dieser Teilung sowie der Aufteilungsplan nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG liegen vor und sind beigelegt.

III. Verteilung bestehender Sondernutzungsrechte

...

IV. Grundbucheklärungen

Es wird bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

1. die Unterteilung des Wohnungseigentums,
2. sowie die Verbindung der Sondernutzungsrechte zu den neu gebildeten Sondereigentumseinheiten.

V. Kosten

Ich trage die Kosten der Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch.

....., den

Unterschriftsbeglaubigung

IV.

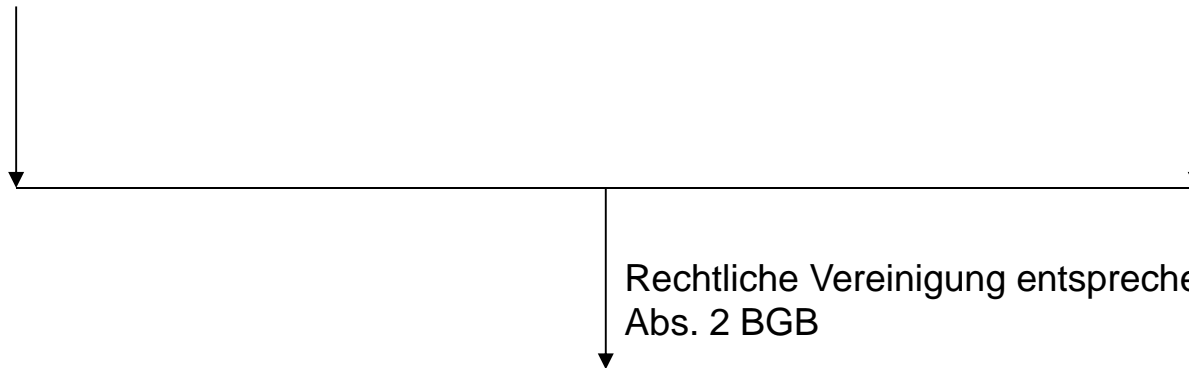
Vereinigung

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)



Rechtliche Vereinigung entsprechend § 890 Abs. 1, Abs. 2 BGB

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss **kein entsprechender Aufteilungsplan** vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss **keine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung** vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.
- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich. Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist vereinbart.
 - Die Vereinigung bedingt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Muster

I. Grundbuchbestand

...

II. Vereinigung

Die beiden oben genannten Wohnungseigentumseinheiten sollen rechtlich zu einer Einheit vereinigt werden.

Es wird bewilligt und beantragt, diese beiden Eigentumswohnungen zu einem einzigen Wohnungseigentum zu vereinigen, das sich wie folgt beschreibt:

Miteigentumsanteil von (Summe der beiden Miteigentumsanteile)/1.000 an Grundstück:

Gemarkung,

Flur,

Flst.Nr.

zu m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet jeweils mit Nr. sowie an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet jeweils mit Nr.

Ein ergänzender Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. Die Aufteilung richtet sich weiterhin nach dem bisherigen Aufteilungsplan.

III. Kosten

Ich trage die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch.

Unterschriftsbeglaubigung

Vereinigung von Räumen; Abspaltung von Räumen

- Ein Wohnungseigentümer kann von einer seiner Sondereigentumseinheiten einen Teil des Miteigentumsanteils und einen Teil des Sondereigentums **abspalten** und mit einem anderen, **in seinem Eigentum** stehenden Sondereigentum **verbinden**. Hierzu bedarf er grundsätzlich nicht der Mitwirkung anderer Wohnungseigentümer, ggf. aber der Zustimmung Dritter.

OLG München, Beschluss vom 30. 7. 2008, 34 Wx 49/08

- Ein Wohnungseigentümer, dem zwei Wohnungen gehören, kann ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer Räume des einen Sondereigentums dem anderen Sondereigentum zuordnen.
- Das Erfordernis der **Abgeschlossenheit** und der etwaige Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt sind keine Voraussetzungen für die Wirksamkeit der Ab- bzw. der Zuschreibung.

V.

Veräußerung bzw. Tausch von Räumen

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen
Eigentum + Sondereigentum)

Veräußerung/Tausch
Raum **ohne**
Miteigentumsanteil

Veräußerung/Tausch
Raum **mit**
Miteigentumsanteil

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen
Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Schuldrechtliche Vertrag zwischen Veräußerer und Erwerber in Form notariellen Beurkundung nach § 4 Abs. 3 WEG, § 311b Abs. 1 BGB.
- Zustimmung Dritter.
- Der dingliche Rechtsübergang erfolgt nach § 873 BGB durch Einigung und Eintragung.
- Die Form des § 925 BGB ist nach herrschender Meinung zu beachten.
- Gegenüber dem Grundbuchamt muss die Zuordnung des Raums erfolgen. Dies erfolgt analog § 890 BGB.
- Verändern sich durch die Übertragung die Grenzen des bestehenden Sondereigentums, bedarf es grundsätzlich der Vorlage eines neuen bestätigten Aufteilungsplanes sowie einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung.

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 23. 2. 2001, 3 W 39/01

- Verändern sich durch die Übertragung von Sondereigentum an einzelnen Räumen die **Grenzen des bestehenden Sondereigentums**, bedarf es, wie im Fall der Unterteilung, der Vorlage eines neuen bestätigten Aufteilungsplans sowie einer Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit der neu gebildeten Einheiten.
- Werden bereits getrennt gelegene Räume übertragen, reicht hinsichtlich der Restwohnung die frühere Abgeschlossenheitsbescheinigung jedenfalls dann nicht aus, wenn nach dem neuen Aufteilungsplan Änderungen eingetreten sind, wonach die infolge Übertragung der Räume verkleinerte Wohnung **nicht (mehr) als in sich abgeschlossen gelten kann** (hier: Bad ohne WC).

OLG München, Beschluss vom 13. 8. 2010, 34 Wx 105/10

- Tauschen Wohnungseigentümer in einer bestehenden Eigentümergemeinschaft Kellerräume oder Garagen bzw. ordnen sie derartige Räume einem anderen Sondereigentum zu, ist für den grundbuchamtlichen Vollzug der Änderung der Teilungserklärung **ein neuerlicher Aufteilungsplan** mit entsprechender Neunummerierung **nicht** erforderlich.
- Das Grundbuchamt kann in diesem Fall jedoch verlangen, die neu zugeordneten Räume so umzubenennen, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedlichen Einheiten gehören. Dies kann durch eine **vollständige Umnummerierung**, aber etwa auch durch eine wohnungsabweichende (neue) Nummer in der beigefügten Teilzeichnung zum Ausdruck gebracht werden.

Muster

I. Grundbuchbestand

...

II. Tausch

Die Ehegatten ... und ...vertauschen hiermit ihre vorbezeichneten und zum jeweiligen Wohnungseigentum gehörenden Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, sodass nach Vollzug dieser Urkunde das Sondereigentum an dem

1.

...

2.

...

III. Tauschwert

Der Vertragsbesitz wird wertgleich vertauscht. Der Wert wird von den Vertragsparteien jeweils mit € festgesetzt. Eine Tauschaufgabe ist damit nicht zu leisten.

IV. Auflassung, Vormerkung, Grundbuchanträge ...

V. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren ...

VI. Rechts- und Sachmängelhaftung ...

VII. Kosten ...

VIII. Vollzug ...

IX. Hinweise ...

X. Abschriften ...

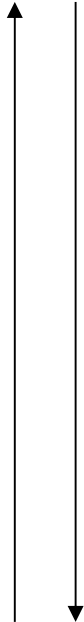
VI.

Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum

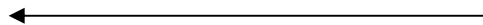
Gemeinschaftliches
Eigentum



Miteigentum der
Wohnungs-
/Teileigentümer



Sondereigentum



Alleineigentum des
Wohnungs-
/Teileigentümers

Voraussetzungen

Eine Umwandlung bedarf wegen § 4 Abs.1, 2 WEG der Einigung aller Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung.

OLG München, Beschluss vom 6. 7. 2010, 34 Wx 43/10

Nach einer Teilungserklärung ist ein Grundstück in vier Miteigentumsanteile aufgeteilt, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Doppelhaushälften und zwei Garagen. Das Teileigentum (Garage) beschreibt sich folgendermaßen: „20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an der südlichen (nördlichen) Garage, Nr. 4 (3) lt. Aufteilungsplan.“

Unter dem 15. 9. 2009 wird beantragt, das Grundbuch zu berichtigen, indem das **Sondereigentum** an den Doppelgaragen (Nrn. 3, 4) **aufgehoben** und die Rechte gelöscht würden. Begründet wird dies damit, dass die oberirdischen Garagen nicht gebaut worden seien. An deren Stelle seien Unterflurgaragen im Sondernutzungsbereich des Eigentümers der zweiten Doppelhaushälfte getreten.

OLG München, Beschluss vom 6. 7. 2010, 34 Wx 43/10

- Sondereigentum kann nicht derart aufgehoben und in Gemeinschaftseigentum überführt werden, dass ein isolierter Miteigentumsanteil entsteht.
- Das Grundbuch ist nicht deshalb unrichtig, weil Teileigentum an einem erst noch zu errichtenden Gebäude eingeräumt wurde, das Gebäude jedoch nicht mehr errichtet werden soll.

Muster

I. Grundbuchbestand

II. Umwandlung

Sämtliche Wohnungseigentümer wandeln hiermit das Sondereigentum an dem ehemaligen Eingangsflur der Wohnung Nr. in gemeinschaftliches Eigentum um. Die bisher vorhandene Verbindung mit dem Miteigentumsbruchteil, der mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. verbunden ist, wird aufgehoben.

Zur näheren Bezeichnung der Fläche, für die das Sondereigentum aufgehoben wird, wird auf den beigefügten Plan verwiesen. Der Plan wurde von den Beteiligten eingesehen und ist Bestandteil dieser Urkunde.

Eine Änderung der bisherigen Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer soll nicht erfolgen. Das neu entstandene gemeinschaftliche Eigentum steht den Beteiligten somit im gegebenen Berechtigungsverhältnis zu.

III. Auflassung

Die Beteiligten sind über die Rechtsänderung gem. Abschnitt II. dieser Urkunde einig. Sie bewilligen und beantragen, diese Rechtsänderung in das Grundbuch einzutragen.

IV. Vollzug

Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er soll insb. notwendige Gläubigererklärungen einholen und entgegennehmen. Er ist berechtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge jeder Art zu stellen, diese zurückzunehmen und/oder abzuändern.

V. Kosten

Die Kosten der Beurkundung, erforderlicher Gläubigererklärungen und des Vollzugs im Grundbuch trägt der Käufer.

VI. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- jeder Beteiligte,
- das Amtsgericht – Grundbuchamt –,
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –.

VII.

Anbauten

1.

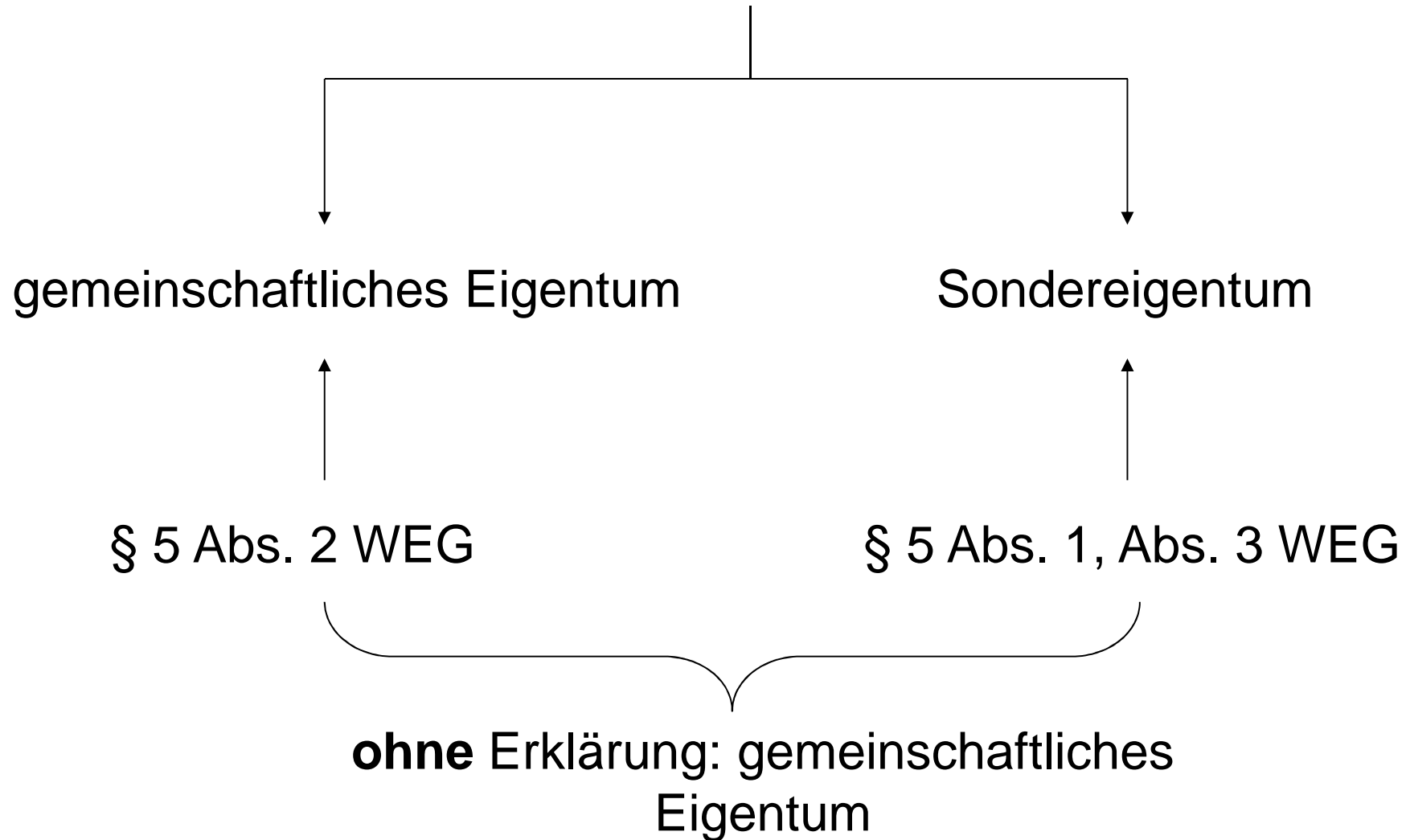
Anbau von Räumen

OLG Celle, Beschluss vom 25. 8. 2009, 4 W 33/08

- Errichtet ein Wohnungseigentümer Räumlichkeiten (hier: Anbau), die zu Wohnzwecken genutzt werden können, führt dies ohne anderweitige Vereinbarung nicht dazu, dass er an diesen Räumen Sondereigentum erwirbt, selbst wenn die Räumlichkeiten von ihm vollständig finanziert worden sind.
- Die unentgeltliche Gestattung der Nutzung eines im Sondereigentum stehenden Raumes (hier: Flur) ist als Leihe zu qualifizieren.

Teilungserklärung/Teilungsvertrag

+ Aufteilungsplan oder andere Pläne



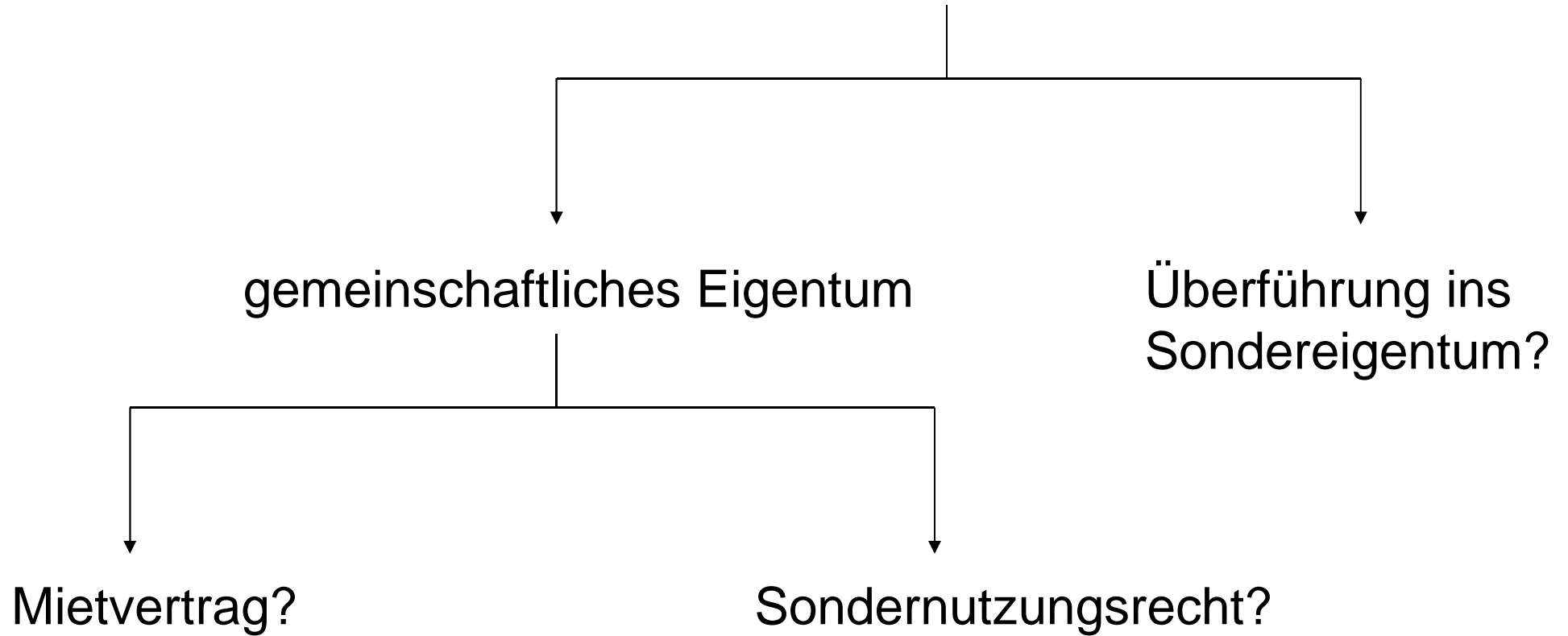
Beispiele für „Anbauten“

- Walmdach statt Flachdach
- Anbau eines Raumes
- Bau eines neues Gebäudes

Überführung ins Sondereigentum

- Soll der Anbau in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers überführt werden, bedarf es einer Umwandlung vom gemeinschaftlichen ins Sondereigentum.
- Hierzu bedarf es der Vorlage eines neuen bestätigten Aufteilungsplans sowie einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung.
- Es gelten insoweit die Grundsätze für die Erstbegründung von Wohnungseigentum.

Anbauten



2.

Anbau von Balkonen

Problemübersicht sachenrechtliche Zuordnung

dazu unter anderem F. Schmid MittbayNot 2001, 442 ff.

- Sondereigentum
 - Raum?
 - Balkonraum [+]; [-]
 - konstruktive Bestandteile
 - wesentlicher Bestandteil eines Raums
 - funktioneller Zusammenhang
 - räumlicher Zusammenhang
- gemeinschaftliches Eigentum? Sondernutzungsrecht?
- faktisches Sondernutzungsrecht?
- Treu und Glauben?

OLG München, Beschluss vom 23. 9. 2011, 34 Wx 247/11

Der einem Sondereigentum (Wohnung) vorgelagerte Balkon ist **auch ohne gesonderte Erklärung** Bestandteil dieses Sondereigentums, so dass an ihm ein Sondernutzungsrecht für dessen Eigentümer nicht begründet werden kann.

OLG München, Beschluss vom 23. 9. 2011, 34 Wx 247/11

Nach einer Gemeinschaftsordnung soll einem Sondereigentum das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung und Verwaltung des im Aufteilungsplan als Sondernutzungsrecht bezeichneten und blau umrandeten Balkons zustehen. Das Grundbuchamt zählt den Balkon zum Sondereigentum. Für die Bestellung eines Sondernutzungsrechts an dem Balkon für den Eigentümer des Sondereigentums bestehe aber kein Rechtsschutzbedürfnis.

VIII.

Dereliktion von Wohnungseigentum?

§ 928 BGB. Aufgabe des Eigentums

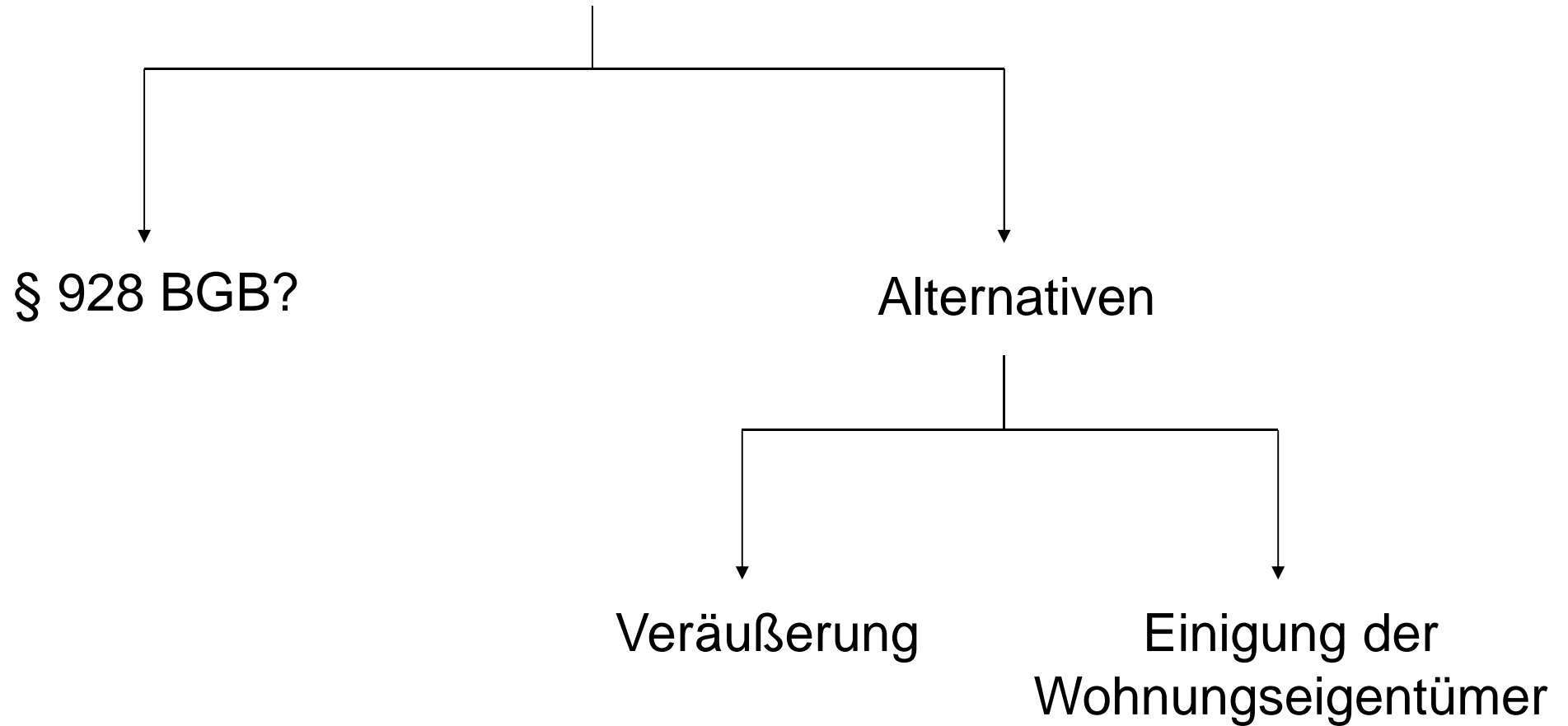
(1) Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

BGH, Beschluss vom 14. 6. 2007, V ZB 18/07

Die Eintragung des Verzichts auf das Wohnungs- oder Teileigentum in das Grundbuch ist unzulässig.

Verzicht



IX.

Umwandlungen

1.

Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum

Wohnungseigentum

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

Zweckbestimmung
im weiteren Sinne
im Gegensatz zu §
15 Abs. 1 und Abs.
2 WEG

nach h.M. schuldrechtliche
Umwidmung nach § 10
Abs. 2 Satz 2 WEG

Teileigentum

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

Voraussetzungen

- Umwandlung von Wohnungs- zu Teileigentum und umgekehrt bedeutet nach h.M. **Änderung des festgelegten Gebrauchs** und folglich eine Inhaltsänderung durch Vereinbarung aller Eigentümer nach §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2, 3 WEG.
- Für die Umwandlung ist kein neuer Aufteilungsplan erforderlich, wenn die Lage und die Grenzen des Sondereigentums unverändert bleiben.
- Zum Vollzug der Umwandlung muss dem Grundbuchamt ggf. eine geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden.

KG, Beschluss vom 29. 11. 2010, 1 W 325/10

- Die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum oder umgekehrt bedarf gemäß § 5 Abs. 4 S. 2 WEG nicht der Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger.
- Die Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum ist eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander, auf die § 5 Abs. 4 S. 2 WEG Anwendung findet.

2.

Umwandlung von Erbbaurechten in Wohnungs- in Teileigentum

Beispiel

23 Personen sind als Bruchteilseigentümer eines Grundstücks eingetragen. In Abteilung II ist an erster Rangstelle zugunsten der Personen ein Erbbaurecht bestellt. Das Erbbaurecht ist in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt. Zu notarieller Urkunde vom 23.4.2009 heben die Beteiligten als Grundstückseigentümer wie als Berechtigte des in Wohnungseigentum aufgeteilten Erbbaurechts das bestehende Erbbaurecht vollinhaltlich auf. Sie bewilligen und beantragen die Löschung des Erbbaurechts und die Schließung der jeweiligen Grundbücher. Hinsichtlich der Belastungen an den Wohnungserbbaurechten werden Erklärungen zur Pfanderstreckung auf die jeweiligen Miteigentumsanteile am Grundstück abgegeben. Weiterhin beschränken die Grundstückseigentümer gemäß § 3 WEG das Miteigentum am Grundstück in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung eingeräumt wird, wobei die Aufteilung des Grundstücks genau in der Weise durchgeführt wird, wie das bisherige Erbbaurecht in Wohnungseigentum aufgeteilt war. Die entsprechenden Grundbucheklärungen der Beteiligten sind abgegeben. Am 24.7.2009 stellt der beauftragte Notar beim Grundbuchamt Antrag auf endgültigen Vollzug.

OLG München, Beschluss vom 27. 7. 2010, 34 Wx 70/10

- Die angestrebte „Umwandlung“ von Wohnungserbbaurechten in anteilsgleiche Wohnungseigentumsrechte auf **direktem Weg** scheidet aus. Es muss der Weg der Aufhebung des Erbbaurechts (mit Erlöschen der Wohnungserbbaurechte und Schließung der Erbbaugrundbücher nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG) in Verbindung mit der Beschränkung des Miteigentums dergestalt, dass Sondereigentum eingeräumt wird (§§ 2, 3 Abs. 1 bzw. § 8 WEG), begangen werden.
- Ob es möglich ist, das Grundstück dem Erbbaurecht nach § 890 BGB als Bestandteil zuzuschreiben, kann offen bleiben.

OLG München, Beschluss vom 27. 7. 2010, 34 Wx 70/10

Selbst wenn man der Meinung folgt, die Aufhebung eines Erbbaurechts bedürfe dann nicht der Zustimmung der am Erbbaurecht dinglich Berechtigten, sofern deren Rechte nach Wegfall des Erbbaurechts mit gleicher Rangstelle am Grundstück weiter bestehen, gilt diese Ausnahme jedenfalls dann nicht, wenn das aufzuhebende Erbbaurecht in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt ist, an denen jeweils Verwertungsrechte bestellt sind.

Erwerb des Grundstücks?

Riecke/Schmid/Schneider WEG § 1 Rdnr. 102

Basty ZWE 2009, 253, 257

Unklar ist, ob es eine **Wohnungserbbaugemeinschaft** gibt (das ist zu bejahen) und diese das Grundstück vom Grundstückseigentümer erwerben kann.

Die Wohnungserbbaurechte würden dadurch nicht Wohnungs- und/oder Teileigentum. Die Berechtigten könnten aber beschließen, ob sie Erbbauzins zahlen.

Gründe, die dagegen stehen, sind kaum erkennbar.

Teil B

Regelungen der Wohnungseigentümer

I.

Allgemeines

Regelungsgegenstände

- Die Wohnungseigentümer können **spezifisch wohnungseigentumsrechtlich** betrachtet einwirken auf:
 - Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 WEG)
 - Auflösung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 11 WEG)
 - Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)
 - Gebrauch und Nutzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (§§ 13 ff. WEG)
 - Kostenverteilung (§ 16 WEG)
 - Entziehung von Wohnungseigentum (§§ 18, 19 WEG)
 - Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§§ 20 ff. WEG)
 - bauliche Veränderungen (§ 22 WEG)
 - Eigentümerversammlung

Regelungsinstrumente

- **Vertrag**
 - Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer
 - Wirkung gegen Rechtsnachfolger nur bei Eintragung (§ 10 III WEG)
 - an jedem Ort schließbar
- **Beschluss**
 - regelmäßig »Mehrheitsbeschluss« ausreichend (§ 25 WEG)
 - ➔ : das ist eine »Ja-Stimme« mehr als »Nein-Stimmen«
 - Wirkung gegenüber Rechtsnachfolger auch ohne Eintragung (§ 10 IV 1 WEG)
 - im Prinzip nur in Eigentümerversammlung

Unterscheidung

- Nach h.M. ist die Abgrenzung zwischen Vereinbarung und (allstimmigem) Beschluss nach dem Gegenstand vorzunehmen:
 - Eine Regelung ist danach als Beschluss zu qualifizieren, wenn ihr Gegenstand einem solchen zugänglich ist.
 - Demgegenüber ist eine Vereinbarung als gewollt anzusehen, wenn ihr Gegenstand eine solche erfordert, also für eine Regelung durch Beschluss keine Kompetenz besteht.

II.

Vereinbarungen

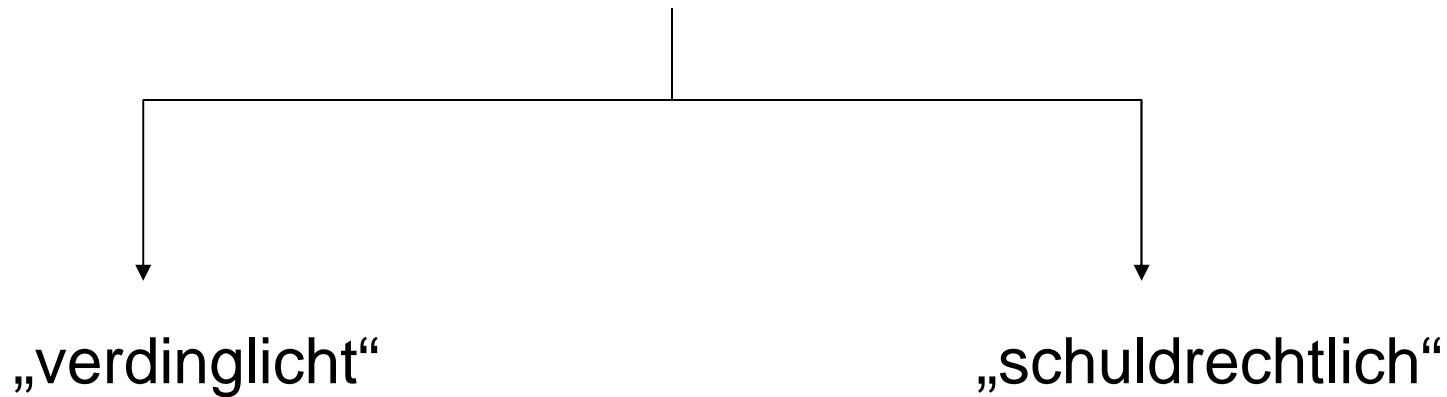
Entstehung einer Vereinbarung

- Vereinbarungen werden von sämtlichen Wohnungseigentümer geschlossen, sofern sie nicht nach §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG entstehen.
- Vereinbarungen können jederzeit und an jedem Ort geschlossen werden und unterliegen keinen Formvorschriften.
- Vereinbarungen können auch konkludent geschlossen werden.
- I.d.R. sind Vereinbarungen als »Gemeinschaftsordnung« Inhalt des Sondereigentums nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG.
- Fehlt es hieran, geht eine Vereinbarung mit einer Sondernachfolge grundsätzlich unter. Wenn eine Vereinbarung ins Grundbuch einzutragen ist, muss ggf. ein Dritter zustimmen.

Bindung

- Verdinglichte Vereinbarungen gelten gem § 10 Abs. 3 WEG ggü. einem Sondernachfolger. Ohne § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG gibt es von Gesetzes wegen keine Bindung.
- Ein Sondernachfolger kann sich einer nicht verdinglichten Vereinbarung durch Willenserklärung – ausdrücklich oder konkludent – »unterwerfen« und so zur Vertragspartei werden. Ob Unterwerfungsklauseln in einem Erwerbsvertrag eine Bindung herstellen können, ist zweifelhaft.
- Kommt es zu keiner Unterwerfung, geht eine schuldrechtliche Vereinbarung bei einer Sondernachfolge i.d.R. unter und wird hinfällig; etwas anderes gilt, wenn die Vereinbarung auch unter den Verbliebenen trägt.

Vereinbarungen



Inhalt des Sondereigentums

Gebunden sind nur Vertragsparteien; Dritter kann sich „unterwerfen“ oder in den Vertrag eintreten

Änderung einer Vereinbarung

- eine Vereinbarung (ein Vertrag) kann geändert werden
 - durch Vertrag (contrarius actus)
 - durch Beschluss, wenn
 - »Öffnungsklausel«
 - gesetzliche Ermächtigung (§§ 12, 16 Abs. 3 und Abs. 4, 22 WEG)
 - durch Gericht, § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG
 - schwerwiegende Gründe; unbillig

Erzwingung einer Vereinbarung

- Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung sowie einen Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung der Abänderung im Grundbuch verlangen. Schwerwiegende Gründe liegen eher vor als außergewöhnliche Umstände.
- Lässt sich kein Einvernehmen erzielen, muss nach § 43 Nr. 1 WEG im Wege einer Leistungsklage auf Zustimmung zu der konkret zu benennenden Vereinbarung geklagt werden; § 21 Abs. 8 WEG ist nicht anwendbar. Die Klage kann sich nicht unmittelbar auf Feststellung der neuen oder geänderten Vereinbarung richten (str). Voraussetzung für ein Rechtsschutzbedürfnis ist, dass der Kläger zuvor an die anderen Wohnungseigentümer erfolglos herangetreten ist.

III.

Öffnungsklauseln

Öffnungsklauseln

- Die Wohnungseigentümer können über einen Gegenstand durch Beschluss entscheiden, wenn ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung nach § 23 Abs. 1 WEG (Öffnungsklausel) eine Beschluss-Kompetenz einräumen.
- Öffnungsklauseln können ausdrücklich vereinbart werden und können bereits Teil der gemeinsam mit Teilungsvertrag/Teilungserklärung der nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG verdinglichten Vereinbarungen sein. Bei hinreichender Bestimmtheit soll sich eine Öffnungsklausel aber auch im Wege der Auslegung ergeben können.
- Eine Öffnungsklausel muss keine Fallgruppen nennen, der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz ist grundsätzlich nicht zu beachten. § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG geht davon aus, dass eine auf einer Öffnungsklausel beruhende Entscheidung ein Beschluss ist.

Rechtmäßigkeit

- Die Rechtmäßigkeit eines auf einer Öffnungsklausel beruhenden Beschlusses beurteilt sich nach **allgemeinen Grundsätzen**.
- Außerdem darf nach h.M. von einer Öffnungsklausel nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn:
 - ein **sachlicher Grund** zur Änderung oder Ergänzung des Gesetzes oder einer Vereinbarung vorliegt
 - und einzelne Wohnungseigentümer ggü. dem früheren Rechtszustand **nicht unbillig benachteiligt** werden. Ob Dritte der Eintragung oder wenigstens dem auf der Klausel beruhenden Beschluss zustimmen müssen, ist str.

OLG München, Beschluss vom 13. 11. 2009, 34 Wx 100/09

- Beschlüsse, die aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer abändern, sind im Grundbuch weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig.

Negativvermerk?

dazu Müller, ZMR 2011, 103 ff.

- Streitig ist, ob beantragt werden kann, die Änderung einer verdinglichten Vereinbarung im Grundbuch zu vermerken.

Muster allgemeine Klausel

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grds. eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer ggü. dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insb. bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge ggü. Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt ggü. dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft evtl. erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

LG München I

Beschluss vom 20. 9. 2010 – 36 S 12740/10 WEG

Wird ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst, ist der betroffene Beschluss nur anfechtbar.

Folgerung: Die Öffnungsklausel sollte ausdrücklich klarstellen, ob die Kompetenz erlischt, wenn das Quorum verpasst ist!

Vorschlag

Erreicht ein Beschluss nicht das vereinbarte Quorum, ist er nicht entstanden. Diese gilt auch, wenn er verkündet wird.

IV.

Beschlüsse

Begriff

- Ein Beschluss ist die rechtsverbindliche Form einer regelmäßig bloß **mehrheitlichen Willensbildung** mehrerer und damit die rechtliche Fassung eines einheitlichen Willens aus den Einzelwillen der Abstimmenden.
- Diese Möglichkeit, eine rechtliche Angelegenheit nicht nur vertraglich zu regeln, sondern durch einen Beschluss zu bestimmen, ist keine Besonderheit des Wohnungseigentumsgesetzes.
- Die Möglichkeit einer jedenfalls inneren Willensbildung durch Beschluss ist im deutschen Recht weit verbreitet

Möglichkeit eines Beschlusses

- Die Wohnungseigentümer dürfen durch Beschluss handeln, wenn
 - ihnen das Gesetz oder
 - eine Vereinbarung (Öffnungsklausel) eine Kompetenz geben, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln.
- Ohne Ermächtigung ist ein Beschluss
 - anfechtbar, wenn er nur gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstößt,
 - anfechtbar, wenn er nicht ordnungsmäßig ist (§§ 15 II , 21 III, 22 I WEG) und
 - nichtig, wenn er das Gesetz oder eine Vereinbarung ändern will.

Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 I 1, IV S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 II	Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums
§ 16 III	Kostenverteilungsschlüssel
§ 16 IV S. 1	Kosten
§ 18 III S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 III	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 III bis V WEG
§ 21 VII	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 I S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 II S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 V	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 VIII S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 I S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 II Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 III S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 III S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 IV	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 V	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 I S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 II S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsverreters

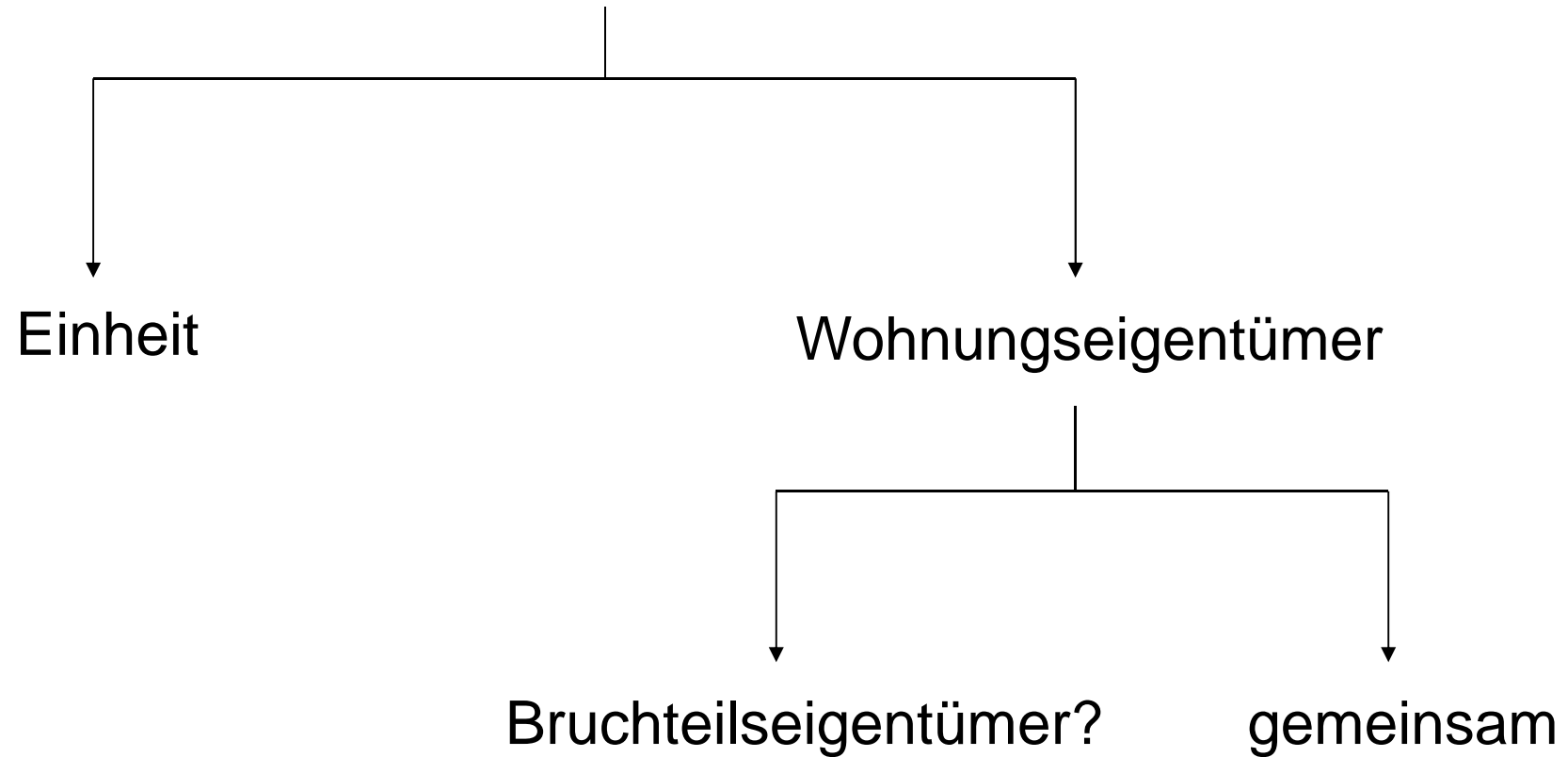
Teil C

Sondernutzungsrechte

Begriff

- Von einem Sondernutzungsrecht spricht man, wenn einem Wohnungseigentümer **durch eine Vereinbarung** positiv ein über § 13 II WEG hinausgehendes Gebrauchsrecht an Teilen oder Flächen des Gemeinschaftseigentums,
 - z.B. an Garten- oder Terrassenflächen,
 - Stellplätzen,
 - Keller- oder Bodenräumen,
- eingeräumt und zugleich der Mitgebrauch der anderen Wohnungseigentümer an diesen Teilen oder der Fläche negativ beschränkt wird.

Berechtigter



OLG München, Beschluss vom 21. 11. 2011, 34 Wx 357/11

Duplexgarage Nr. 72 mit zwei Stellplätzen steht zunächst im Alleineigentum von V. 1988 veräußert die Hälfte an K. V und K vereinbaren nach § 1010 BGB, dass K das Benutzungsrecht am oberen, V das am unteren Teil zusteht. Im Jahre 2010 erwirbt K 2 den Anteil von K. Zugleich erwirbt K 2 von einem anderen Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz. K 2 beantragt beim Grundbuchamt, das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz seinem hälftigen Miteigentumsanteil an der Duplexgarage Nr. 72 zuzuweisen. Das Grundbuchamt hat Bedenken. Es meint, ein **Bruchteilseigentümer** könne nicht als Wohnungseigentümer angesehen werden. Das Sondernutzungsrecht könne daher nur an **alle Miteigentümer** des Duplexparkers übertragen werden.

OLG München, Beschluss vom 21.11.2011, 34 Wx 357/11

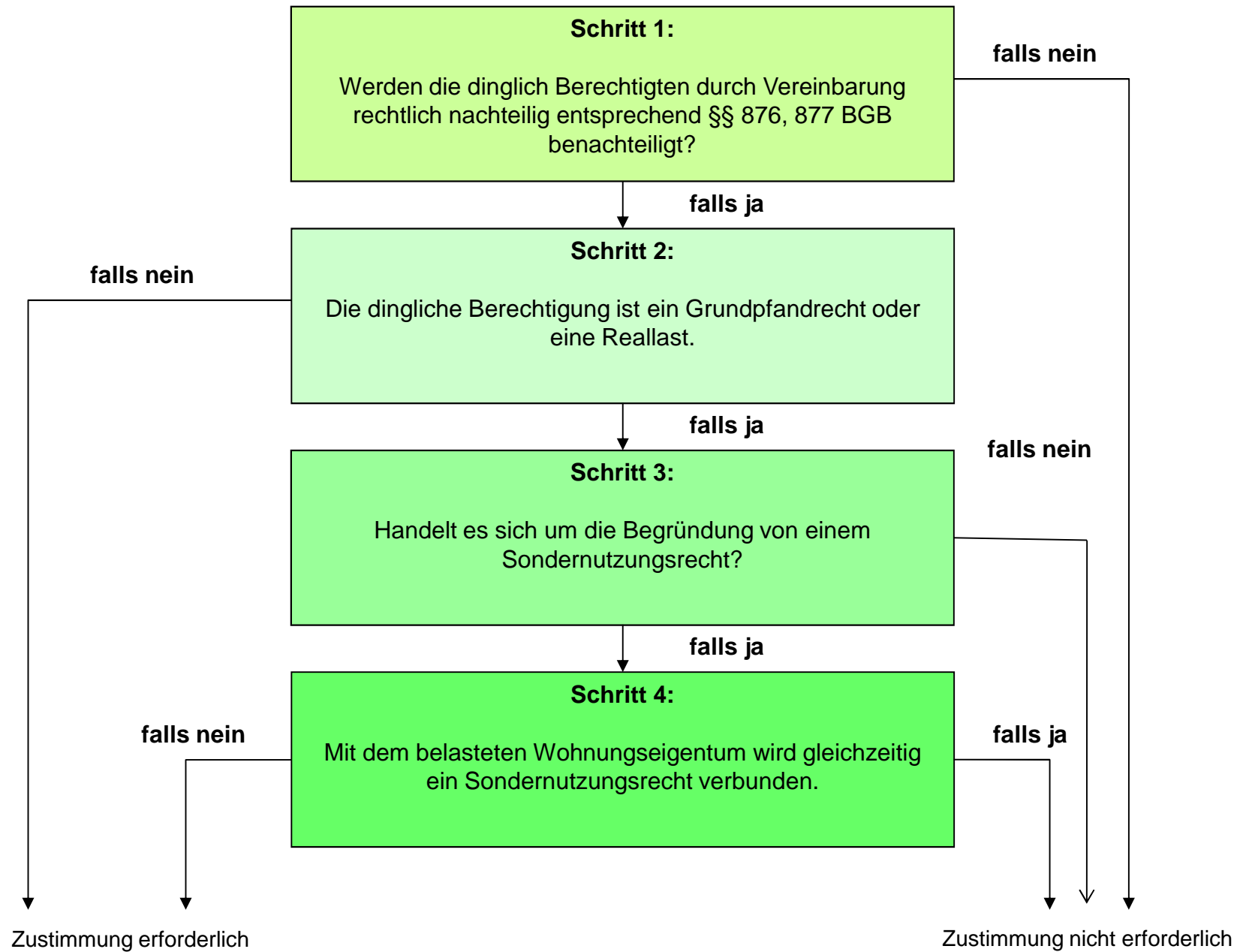
Ein Sondernutzungsrecht **kann nicht dem bloßen Bruchteil** eines Wohnungs- oder Teileigentümers übertragen werden.

Wie das OLG München entschied KG, Beschluss vom 30.12.2003, 1 W 64/03, DNotZ 2004 S. 634.

Anderer Ansicht ist hingegen das OLG Nürnberg, Beschluss vom 3.8.2011, 10 W 302/11, ZWE 2011, 419.

Verdinglichte und schuldrechtliche

- Mit Blick auf die Übertragung und den Schutz bei einer Sonderrechtsnachfolge werden **verdinglichte** und **schuldrechtliche Sondernutzungsrechte** unterschieden.
 - Ein Sondernutzungsrecht ist **verdinglicht**, wenn es nach §§ 10 II 2, 5 IV 1 WEG zum Inhalt eines Sondereigentums gemacht wurde.
 - Ein **schuldrechtliches** Sondernutzungsrecht ist ein nicht verdinglichtes.
 - Ein **faktisches** Sondernutzungsrecht kann sich aus der Lage und Natur eines Gebäudeteiles ergeben.



Begründung

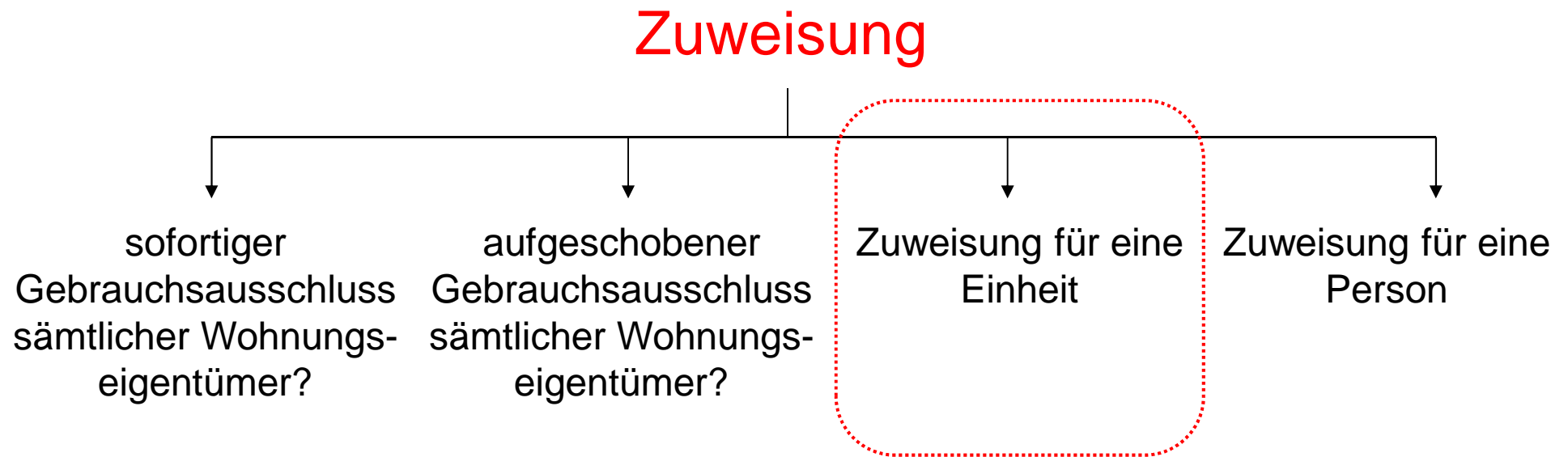
Nach der Teilungserklärung ist der ehemalige Alleineigentümer **unwiderruflich befugt**, im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen Teile der Gartenflächen als Terrassen zur Sondernutzung zuzuordnen. Mit notarieller Urkunde weist der ehemalige Alleineigentümer den Einheiten Nr. 1, 11, 20 und 34 jeweils ein Sondernutzungsrecht an näher bezeichneten und in einem Lageplan eingezeichneten Hofflächen zu. Eine weitere Zuweisung von Sondernutzungsflächen ist für die Einheiten Nr. 2 und 21 geplant.

Die anderen Wohnungseigentümer verlangen vom ehemaligen Alleineigentümer, es zu unterlassen, künftig Sonderrechtszuweisungen in Bezug auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Freiflächen vorzunehmen. Ferner beantragen sie die Feststellung, dass die vorgenommene Zuweisung von Sondernutzungsrechten zu den Einheiten 1, 11, 20 und 34 unwirksam ist.

BGH, Urteil vom 20. 1. 2012, V ZR 125/11

Eine Regelung in der Teilungserklärung, durch die sich der teilende Eigentümer vorbehält, an Flächen des Gemeinschaftseigentums nachträglich Sondernutzungsrechte zu begründen, muss dem **sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz** genügen.

Zuweisungsrechte



BGH, Urteil vom 2. 12. 2011, V ZR 74/11

Ein teilender Eigentümer behält sich vor, an **Außenstellplätzen Sondernutzungsrechte** einzuräumen. Nach einer Anlage zur Teilungserklärung ist er zudem „ermächtigt und bevollmächtigt“, die Gemeinschaftsordnung zu ändern. Aufgrund seines Vorbehalts „weist“ der teilende Eigentümer Erwerber E Sondernutzungsrechte für drei Flächen zu: für die Fläche A als Stellplatz, die Fläche B als Garten und Terrasse nach genauer Maßgabe der Gestaltung und Abgrenzung, für die Fläche C als Terrasse mit Pflanzkübeln. Die Fläche A nutzt E als Stellplatz, die Fläche B nach Herrichtung als Terrasse.

Wohnungseigentümer W hält den Gebrauch der Fläche B für rechtswidrig und verlangt Beseitigung der Terrassenanlage und Wiederherstellung in den vorigen Zustand.

Muster

- An den aus den Plänen ersichtlichen und mit ST 1 bis ST bezeichneten oberirdischen Pkw-Stellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Flächen sind somit der Nutzung durch die Wohnungseigentümer entzogen.
- Die teilende Eigentümerin hat das Recht, diese Sondernutzungsrechte ohne Zustimmung anderer Miteigentümer einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen. Dieses Recht endet, sobald sie durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Das Nutzungsrecht an den Flächen, hinsichtlich derer die teilende Eigentümerin von ihrem Übertragungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf die Wohnungseigentümer über. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen der teilenden Eigentümerin zu.
- Die teilende Eigentümerin ist verpflichtet, bei Übertragung eines Sondernutzungsrechts die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken.

Inhalt/Umfang

- Welchen **Inhalt ein Sondernutzungsrecht** hat, ergibt sich aus der **Vereinbarung**. **Beschränkungen** können vereinbart sein oder sich aus der Beschaffenheit der betroffenen Fläche ergeben. Grundsätzlich ist der Berechtigte berechtigt, mit der Fläche nach Belieben zu verfahren, sie insbesondere zu vermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zu nutzen und andere von Einwirkungen auszuschließen.
- Ein Sondernutzungsrecht berechtigt ohne Vereinbarung auch zum Gebrauch nach § 15 WEG, nicht aber **zu baulichen Veränderungen**. Ggf. können die Wohnungseigentümer durch Beschluss zum **Sondernutzungsrecht** eine **konkretisierende Gebrauchsregelung** treffen. Die **Nutzungen** (Früchte) der einem Sondernutzungsrecht **unterliegenden Flächen** stehen abweichend von § 13 II 2 WEG dem Berechtigten zu.

Regelungsbedürftigkeit

- Bei Begründung eines Sondernutzungsrechtes sollte darauf geachtet werden, klarzustellen,
 - wer die Verkehrspflichten zu tragen hat,
 - wer die Erhaltungskosten zu tragen hat (ob die Instandsetzung- und/oder die Instandhaltungskosten gemeint sind)
 - wer die Verwaltungsentscheidungen treffen darf.

Instandhaltung fehlt

BGH, Urteil vom 25. 9. 2009, V ZR 33/09

Gemeinschaftsordnung § 7. (3) Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage sind auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. *Schäden an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnung sind jedoch von den Wohnungseigentümern auf ihre Kosten zu beseitigen.*

Für eine Beschlussfassung, dass den einzelnen Wohnungseigentümern Instandhaltungskosten überbürdet werden, ... fehlt es den Wohnungseigentümern an der Beschlusskompetenz.

Instandsetzung fehlt

KG, Beschluss vom 25. 2. 2009, 24 W 362/08

§ 5 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung erlegt es dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auf, „*die Terrassenflächen bestimmungsgemäß zu verwenden und voll zu unterhalten und zu pflegen, und zwar auf eigene Kosten*“.

Die Bestimmung ... umfasst es als nächstliegende Bedeutung für einen unbefangenen Betrachter nicht, dass über die Instandhaltung und deren Kosten hinaus weitergehend auch die Instandsetzung und die dadurch entstehenden Kosten auf den Sondernutzungsberechtigten allein abgewälzt werden sollen.

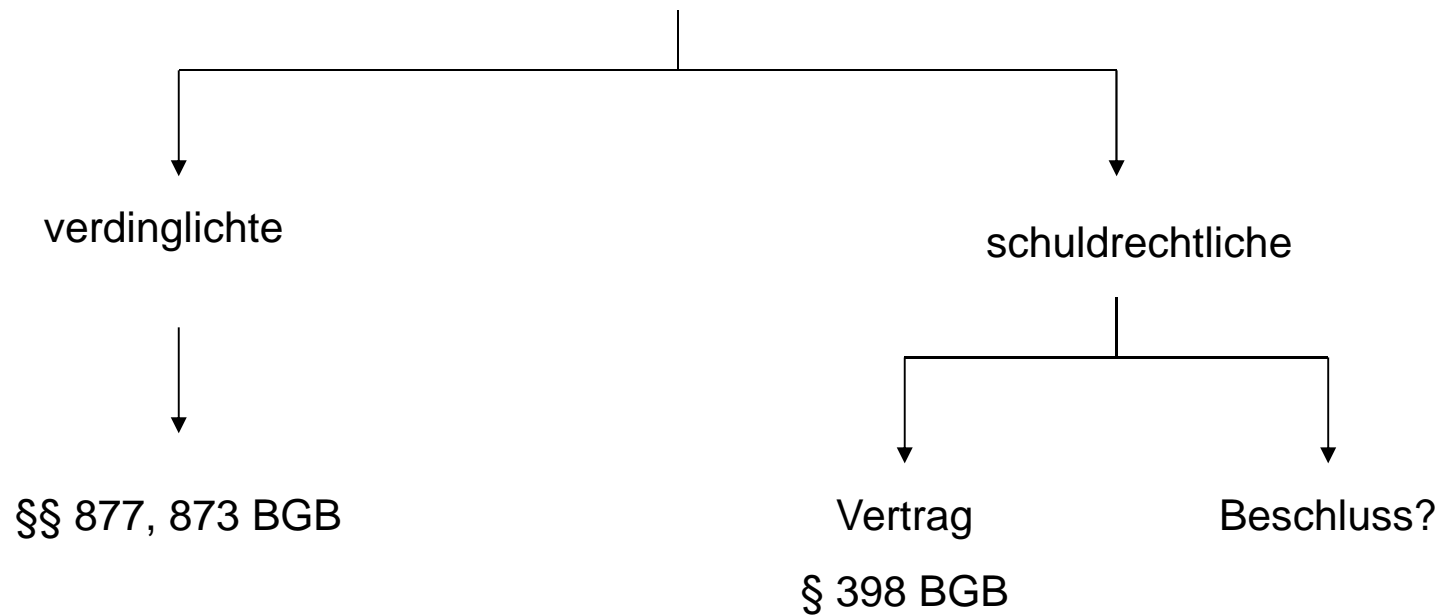
Muster

- Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Allgemeiner Klauselvorschlag

Die Wohnungseigentümer haben die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung und die Verkehrspflichten zu tragen für Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums, die ihrem alleinigen Gebrauchsrecht unterliegen, sämtliche Fenster und Fensterteile sowie Türen und Türteile im Bereich ihres Sondereigentums, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen und sämtliche Stränge, Leitungen und Heizungsteile im Bereich ihres Sondereigentums, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Die Verwaltungsbefugnis ruht weiter auf sämtlichen Wohnungseigentümern. Diese können insbesondere entscheiden, wann, auf welche Art und Weise und durch wen die Maßnahmen zu unternehmen sind.

Übertragung eines Sondernutzungsrechts



Fotovoltaik- oder Solaranlagen

- Das Thema „Erneuerbare Energiequellen“ stößt bei Wohnungseigentümern **zunehmend** auf Interesse.
- Bei Mehrfamilienhäusern steht die Nutzung von Sonnenenergie im Vordergrund. Diese kann durch den Einsatz von **Fotovoltaik-** oder **Solaranlagen** genutzt werden.
- Fotovoltaikanlage
 - Eigenverbrauch
 - Einspeisung in öffentliches Stromnetz

Beispiel

Den Eigentümern der Sondereigentumseinheit ____ wird das Recht eingeräumt, auf der ____ Dachfläche eine Fotovoltaik-Anlage auf ihre Kosten und Gefahr zu errichten sowie die dazugehörigen technischen Nebenanlagen, Kabel- und Einspeisevorrichtungen am bzw. im Gemeinschaftseigentum des Hauses zu installieren und auf unbeschränkte Zeit vorzuhalten sowie diese Fotovoltaik-Anlage zur Erzeugung von elektrischem Strom zu nutzen und diesen Strom für eigene Rechnung Stromhandelsunternehmen entgeltlich oder unentgeltlich in das Stromnetz einzuspeisen.

Zustimmung Grundpfandrechtsgläubiger?

OLG Saarbrücken, Beschluss vom 10. 5. 2010, 5 W 94/10 - 37

- Die Eintragung der Einräumung eines Gebrauchsrechts an einer Dachfläche der Wohnanlage für Zwecke der Errichtung/Unterhaltung einer Fotovoltaikanlage
– bedarf **keiner Zustimmung** der Grundpfandrechtsgläubiger.

Fotovoltaikdienstbarkeiten

- Eine Fotovoltaikdienstbarkeit soll das **Gebrauchsrecht** des Anlagenbetreibers aus dem Mietvertrag **dinglich absichern**. Vorsorge soll dagegen getroffen werden, dass
 - jemand das Grundstück im Anschluss an die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Grundstückseigentümers von dem Insolvenzverwalter erwirbt und den Miet- oder Pachtvertrag gemäß § 111 InsO kündigt oder dass
 - jemand im Rahmen der Zwangsversteigerung über das Grundstück das Eigentum durch Zuschlag erwirbt und im Anschluss den Miet- oder Pachtvertrag nach § 57a ZVG gegenüber dem Anlagenbetreiber kündigt.
- Im WEG stellen sich beide Probleme nicht. Allerdings kann die **Bank des Anlagenbetreibers** ein Interesse haben.

Inhalt

Dem Berechtigten wird gestattet, auf dem Dach ____, eine Fotovoltaikanlage samt Nebenanlagen (Module, Wechselrichter, Trafo, Gestelle, technisch-elektronischen Bauteile) nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen zu errichten, zu betreiben und zu nutzen. Der Berechtigte ist berechtigt, auf eigenes Risiko das Grundstück sowie die Gebäude für die Errichtung, den Betrieb, die Instandhaltung und Erneuerung der Fotovoltaikanlage samt Nebeneinrichtungen zu betreten bzw. von Dritten betreten zu lassen, soweit dies erforderlich ist. Dabei ist jeweils der vorher bestehende Zustand wiederherzustellen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand oder die oder Nutzung der Einrichtungen stört oder gefährdet. Veränderungen sind zulässig, wenn der Eigentümer wieder eine Situation herstellt, die eine Funktionsfähigkeit oder Nutzbarkeit der Anlage erlaubt, die mit der vor der baulichen Veränderung bestehenden wenigstens vergleichbar ist. Eine Befristung soll ausdrücklich (nicht) erfolgen.

Bestellung

- keine Beschlussmöglichkeit
- sämtliche Wohnungseigentümer müssen als Grundstückseigentümer handeln
- Verwalter kann Vollmachten erhalten, aber nicht durch Beschluss

Teil D

Die Wohnungseigentümergeinschaft

I.

Einführung

II.

Beginn und Ende

Beginn des Verbandes

Vertrag nach **§ 3 WEG**

Teilung nach **§ 8 WEG**

Notar?

Vollzug des Teilungsvertrages im Grundbuch

Entstehen einer

- **echten** oder
- **werdenden** Wohnungseigentümergemeinschaft

Beginn des rechtsfähigen (Vor-)Verbandes

Ende des Verbandes

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach
§§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 WEG

Sondervermögen

Ende des rechtsfähigen Verbands

III.

Name

Begriffsverwirrung(en)

- „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- Das Gesetz spricht **nur** von
 - der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10, 18, 19)
- Der BGH spricht unter anderem
 - vom Verband (Wohnungseigentümergeinschaft)
 - von der Gemeinschaft (hier meint er mal dies mal das)

IV.

Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft

wesentliche Pflichten

- Zuordnungsendpunkt für **Verwaltungsvermögen** (§ 10 Abs. 7 WEG)
- Abschluss **sämtlicher Verträge** mit Bezug auf das Gemeinschaftsvermögen (§ 10 Abs. 6 WEG)
- § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 WEG: **Ausübung**
 - gemeinschaftsbezogener Rechte
 - gemeinschaftsbezogener Pflichten
- § 10 Abs. 6 Satz 3 Variante 1 WEG: **Ausübungsbefugnis**
 - für sonstige Rechte
 - für sonstige Pflichten

wesentliche Rechte

- **Anspruch auf Treue- und Rücksichtnahme**
- **Anspruch auf Schaffung organisationsrechtlicher Grundlagen**
 - ausreichende Handlungsorganisation
 - subsidiäre Handlungsorganisation
- **Anspruch auf Beiträge**
 - ausreichende Finanzausstattung (Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und Jahresabrechnung)
 - nicht Verband notwendige Mittel entziehen
 - verletzen die Wohnungseigentümer diese Pflicht, machen sie sich nach § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB schadenersatzpflichtig; begrenzt durch § 10 Abs. 8 Satz 4 WEG
- **Anspruch auf Handlungen**
 - z.B. Anfechtung
 - im Übrigen aktives Tun?

V.

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaft

Wohnungseigentümer

- Wohnungseigentümer als **Zwangs-Verbandsmitglieder**
- Mitgliedschaft begründet zwischen Wohnungseigentümern und Verband **von Gesetzes wegen** eine **schuldrechtliche Sonderrechtsbeziehung**
- aus dieser Beziehung erwachsen den Wohnungseigentümern – wie allen Mitgliedern einer Körperschaft – von Gesetzes wegen dem Verband gegenüber vor allem
 - Treue- und Rücksichtnahmepflichten sowie Leistungspflichten (Sozialpflichten), aber auch Rechte
 - dem Verband erwachsen Rechte, aber auch Leistungspflichten

VI.

Wohnungseigentümergeinschaft und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümergeinschaft und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Gemeinschaften i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB sind **nicht rechtsfähig**, auch nicht teilweise («Teilrechtsfähigkeit«)
- für eine **Gemeinschaft von Wohnungseigentümern** ist allerdings **streitig**, ob diese in bestimmten Belangen Trägerin von Rechten und Pflichten sein kann oder ob neben der Gemeinschaft i.S.v. §§ 741 ff., 1008 ff. BGB eine **weitere rechtsfähige Gemeinschaft** besteht:
 - auf das WEG lassen sich wohl beide Meinungen stützen
 - die Sichtweise einer »Einheitlichkeit« ermöglicht es ggf., die Nachteile einer Trennung leichter zu überspielen
 - die Sichtweise einer »Trennung« ermöglicht vor allem eine klare Trennung von Gemeinschaftseigentum und Verwaltungsvermögen und passt sich nahtlos in das übrige BGB ein

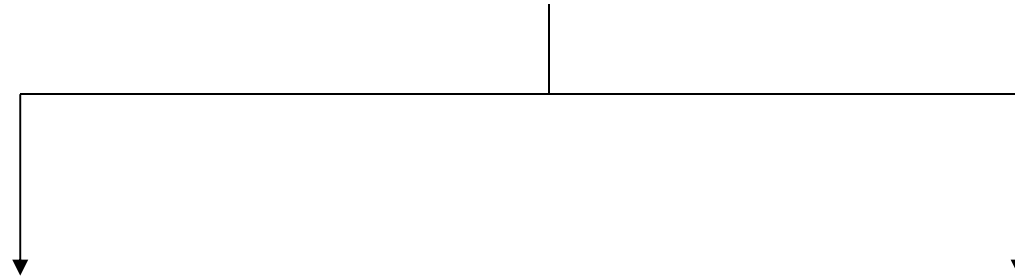
VII.

Wohnungseigentümergeinschaft und Dritte

Wohnungseigentümergeinschaft und Dritte

- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ... gegenüber Dritten ... selbst **Rechte erwerben und Pflichten** eingehen:
 - aus Vertrag
 - aus Gesetz
 - Verband als Verbraucher oder Unternehmer
- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Inhaber der »als Gemeinschaft«
 - **gesetzlich begründeten** und
 - **rechtsgeschäftlich erworbenen** Rechte und Pflichten.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann vor Gericht klagen und verklagt werden (vgl. § 43 Nr. 5 WEG).
- Die Wohnungseigentümergeinschaft
 - übt die **gemeinschaftsbezogenen Rechte** der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen **Pflichten** der Wohnungseigentümer wahr,
 - ebenso **sonstige Rechte und Pflichten** der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

Auftreten der Wohnungseigentümergeinschaft



§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG

in „eigenen“ Angelegenheiten = die
Wohnungseigentümergeinschaft
als Vertragspartei eines Dritten

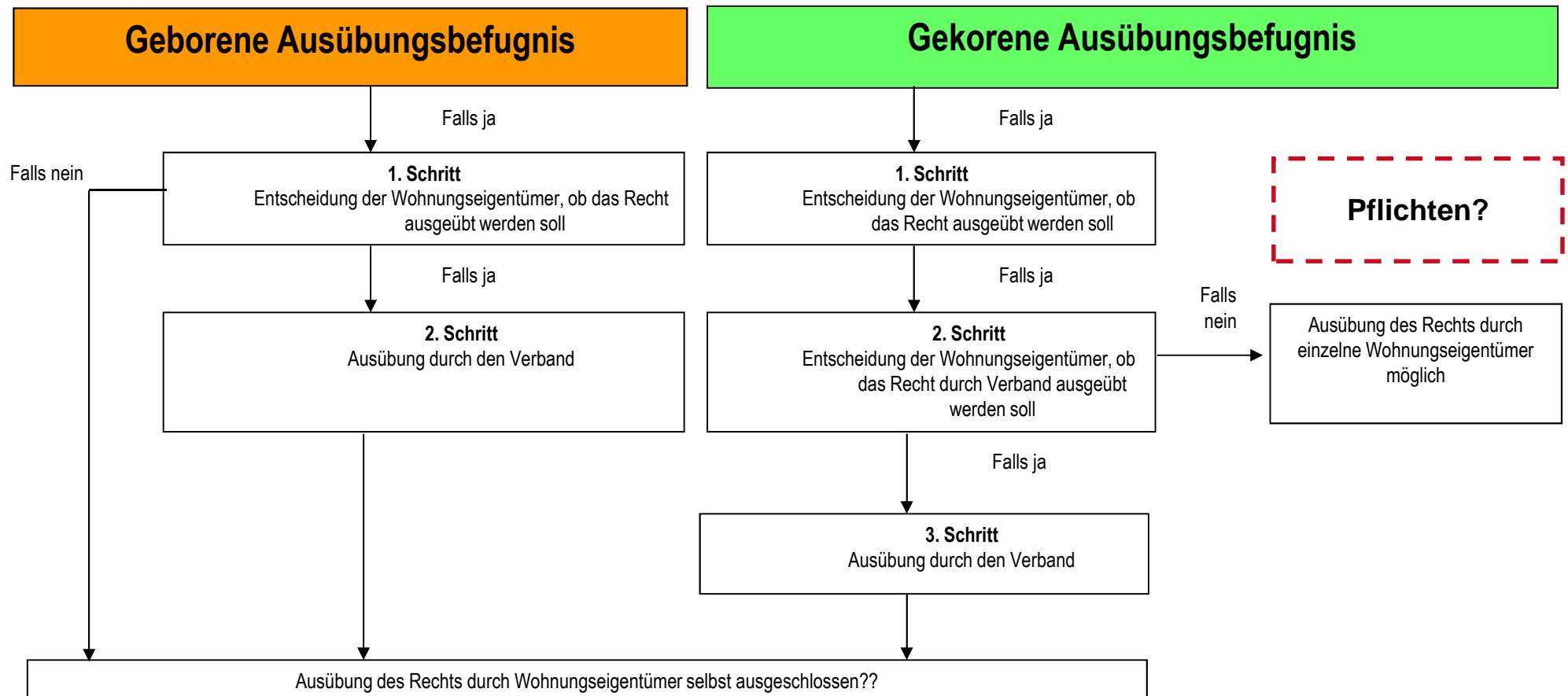
§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

in Angelegenheiten der
Wohnungseigentümer
= der
Wohnungseigentümergemein-
schaft als gesetzlich
Ermächtigte oder
Prozessstandschafterin

§10 Abs. 6 WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten.
- Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.
- Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen.
- Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Überblick zur Rechtewahrnehmung



gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur **Wahrnehmung**
- gemeinschaftsbezogene **Rechte**
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 Abs. 1 WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?
- gemeinschaftsbezogene **Pflichten**
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
 - **Rechtsstellung** der Wohnungseigentümer?

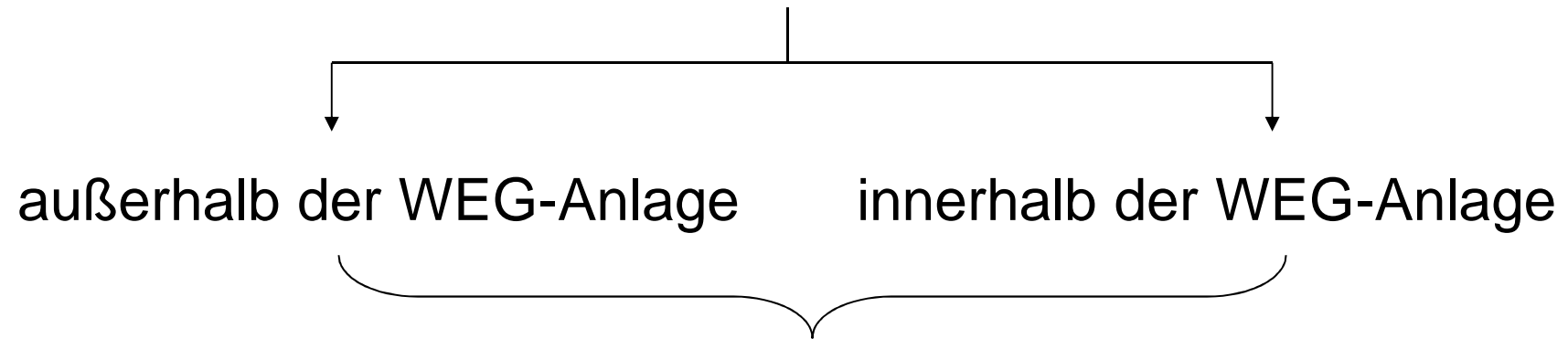
sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
 - Stellung der Wohnungseigentümer
- **Pflichten**
 - Auswirkung auf eine **individuelle Rechtsdurchsetzung?**

IX.

Immobilienwerb

Erwerb von Immobilien



Voraussetzungen:

- Beschluss
 - Ermächtigung des Verwalters?
 - Handeln durch Wohnungseigentümer?

OLG Hamm, Beschluss vom 12. 8. 2010, 15 Wx 63/10

außerhalb der WEG-Anlage

- Der Erwerb einer Vielzahl von Sondereigentumseinheiten in der eigenen Anlage durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Maßnahme zur Lösung von Problemen der Gemeinschaft beitragen soll, die durch eine Vielzahl zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Miteigentümer verursacht werden. Ein darauf gerichteter Eigentümerbeschluss ist für ungültig zu erklären, auch wenn er zunächst lediglich ein auf den Erwerb von Sondereigentumseinheiten gerichtetes, jedoch Beratungskosten auslösendes Verhandlungsmandat umfasst.

OLG Hamm, Beschluss vom 4. 5. 2010, 15 W 382/09

innerhalb der WEG-Anlage

- Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erstreckt sich darauf, als Eigentümerin in Abt. I des Grundbuchs eines benachbarten Grundstücks eingetragen werden zu können, auf dem die Eigentümergeinschaft durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert ein Heizwerk betreibt, durch das das gemeinschaftliche Eigentum mit Heizenergie versorgt wird.

Wohnungseigentümergeinschaft als Wohnungseigentümer

- **Möglichkeit** des Verbandes **Wohnungseigentümer** zu sein
 - der Verband kann Sondereigentum erwerben (Insichmitgliedschaft)
 - durch Vereinbarung
 - durch Beschluss
- **Probleme einer Insichmitgliedschaft**
 - besitzt der Verband sämtliche **Eigentümerrechte**, kann er z.B.
 - anfechten?
 - muss er zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?
 - kann er abstimmen?
 - hat der Verband **Eigentümerpflichten**, muss z.B. Hausgeld zahlen?
 - Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG

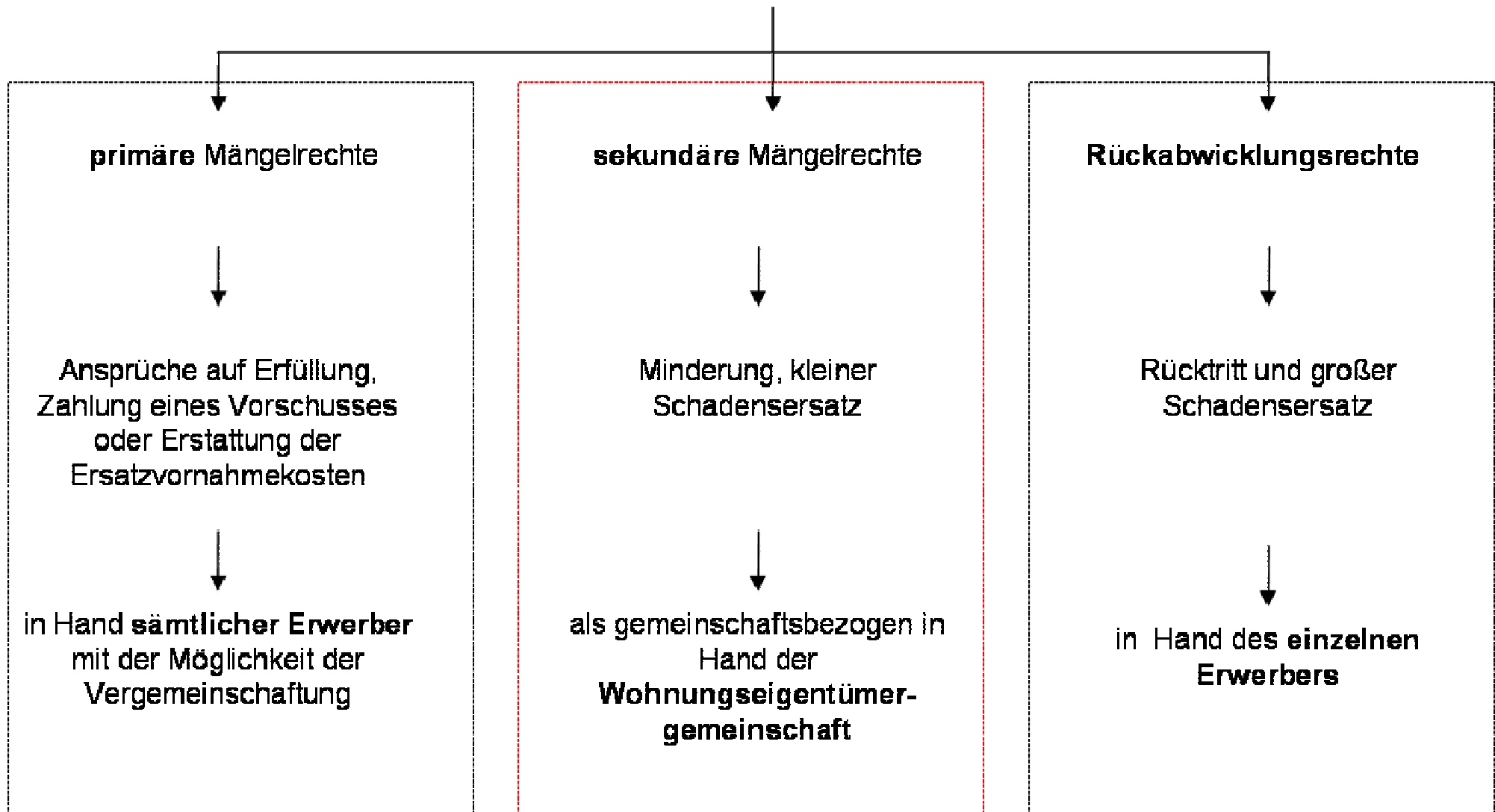
Teil E

Bauträgerrecht/Wohnungseigentum

I.

Mängelrechte

Mängelrechte




Minderung/kleiner Schadenersatz

- Minderung (§ 638 BGB) und kleiner Schadenersatz (Schadenersatz statt der Leistung nach § 281 BGB) sind
 - im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 1 „**gemeinschaftsbezogen**“
 - zur Durchführung ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt
 - einer Vergemeinschaftung bedarf es nicht



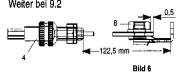
Großer Schadenersatz/Rücktritt Allgemeines

- ein Wohnungseigentümer ist wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums **berechtig**,
 - zurückzutreten oder
 - den großen Schadenersatz geltend zu machen

Montagehinweise + Typblatt 12 Gang Nabe ELAN  **SACHS**

Einstellschraube (4) mit Mutter auf Zugseil aufhängen und auf die Seilhülse setzen.
 - Zugseile durch die Bohrung der Keimmschraube (8) führen und im Abstand von 122,5 mm zur Einstellschraube befestigen (Anzugsmoment 1,7...2,5 Nm). Zugseile auf ca. 0,5 mm abhängen, (Bild 6) Weiter bei 9.2

- Deckel (1) mit Sichtfenster aus der Verastung lösen und abnehmen, die Seilnippelhänge im Fenster gegenüber der kleinsten Öffnung ist jetzt zugänglich.

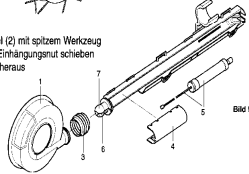


9.2 Zugseilwechsel Clickstick - Nabe / Radwechsel

Sollte das kurze Zugseil (Federhülse zur Nabe) defekt sein, so muß das Hinterrad ausgebaut werden. D.h. folgende Montagehinweise gelten auch für Radwechsel z.B. bei einer Pleierpanne.

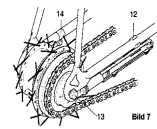
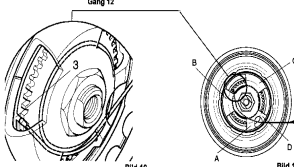
- Trennen des Schaltzuges vom Clickstick durch Aushängen der Verbindungsfläse (5, Bild 3)

Seilnippel (2) mit spitzem Werkzeug aus der Einhängungsrut schieben und Seil heraus ziehen.



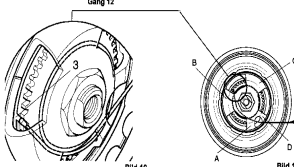
- Neues Zugseil (5, kpl. mit Federhülse) mit dem Seilnippel durch die Öffnung des Deckels (1) fäden und danach das Zugseil in der Nabe einhängen. **Nachfolgend werden 2 Varianten beschrieben.**

1. Variante: (Bild 10)
 - Die Nabe befindet sich im 12. Gang, deshalb muß das Seil ausgehend vom kleinsten Fenster ca. 1 1/2 mal im Uhrzeigersinn in die Führungsrille einglegt werden. Dazu das Seil unter den Stegen A, B, C und D durchfäden... **Achtung: dort wo sich das Seil kreuzt, den Nippel unter dem Zugseil durchführen** ... und wiederum unter den Stegen A und B hindurch zur Einhängungsrut (3) gegenüber dem kleinsten Fenster bringen.
 - Seilnippel einsetzen und in die Führung ziehen.

- Clip (12) von der Kettenstrebe abdrücken, Achsschrauben (13) lösen bzw. herauserschrauben, Befestigungsschraube (14) der Bremshebelrutsche demonstrieren (nur Typ MH 12 110), Laufrad aus den Ausfallenden ziehen und Kette abnehmen. (Bild 7)
 Für den Zugseilwechsel das Laufrad am besten am Zweiflach der Nabenachse in einen Schraubstock spannen.

Gang 12



andere Mängelrechte

- ein Wohnungseigentümer ist **zunächst** gem. § 634 BGB berechtigt
 - Nr. 1: zum Verlangen auf Nacherfüllung
 - Nr. 2: zu einer Selbstvornahme
 - Nr. 4: Ersatz vergeblicher Aufwendungen
- dies ändert sich durch eine Vergemeinschaftung



Vergemeinschaftung: Allgemeines

- die Wohnungseigentümer können die **Ausübung** der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräußerer durch Mehrheitsbeschluss der **Wohnungseigentümergeinschaft** zuweisen
- die Vergemeinschaftung beruht auf § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 2 i.V. mit §§ 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG



Vergemeinschaftung: Ermessen

- die ordnungsgemäße Verwaltung wird **es in aller Regel** erfordern, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu bewirken ist
- das gilt im Hinblick
 - auf den Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch
 - auf die Ansprüche auf Vorschuss oder Aufwendungsersatz, die davon abhängen, wie die Selbstvornahme bewirkt wird



Vergemeinschaftung

1. Die Ausführung der Mängelansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber gegen ■ ■ ■ [Bauträger] am gemeinschaftlichen Eigentum werden mit Ausnahme des großen Schadenersatzes und des Rücktritts der Wohnungseigentümergeinschaft ■ ■ ■ [Name] übertragen.
2. ¹ Der Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümer und im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ■ ■ ■ [Name] die erforderlichen und zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen sowie die notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.² Die Ermächtigung umfasst die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung der Ansprüche.³ Der Verwalter ist befugt, mit Rechtsanwalt ■ ■ ■ [Name] zur außer- und prozessualen Durchsetzung der Ansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ■ ■ ■ [Name] einen Vertrag zu schließen.

Vergemeinschaftung: Auswirkungen

- eine Vergemeinschaftung begründet **die alleinige Zuständigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft
- im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf
- die Klage eines Wohnungseigentümers ist in Ermangelung einer Prozessführungsbefugnis unzulässig



Vergemeinschaftung: Durchsetzung

- nach einer Vergemeinschaftung kann **nur die Wohnungseigentümergeinschaft** handeln
 - diese wird vertreten von den Wohnungseigentümern (§ 27 Abs. 3 Satz 2 WEG)
 - der Verwalter kann nach einer besonderen Ermächtigung handeln (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG)



Großer Schadenersatz/Rücktritt nach einer Vergemeinschaftung

- der Einzelne kann auch nach einer Vergemeinschaftung weiterhin großen Schadenersatz verlangen und zurücktreten



Aufwendungsersatz

- der Anspruch auf Aufwendungsersatz steht demjenigen zu, der Aufwendungen gemacht hat
- wenn ein Erwerber die Kosten für die Mangelbeseitigung verauslagt hat, ist er alleine für die Erstattung aktiv legitimiert und auch prozessführungsbefugt
- bei der Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Bauträgers kann der Aufwendungsersatzanspruch in vollem Umfang geltend gemacht werden



Zurückbehaltungsrecht

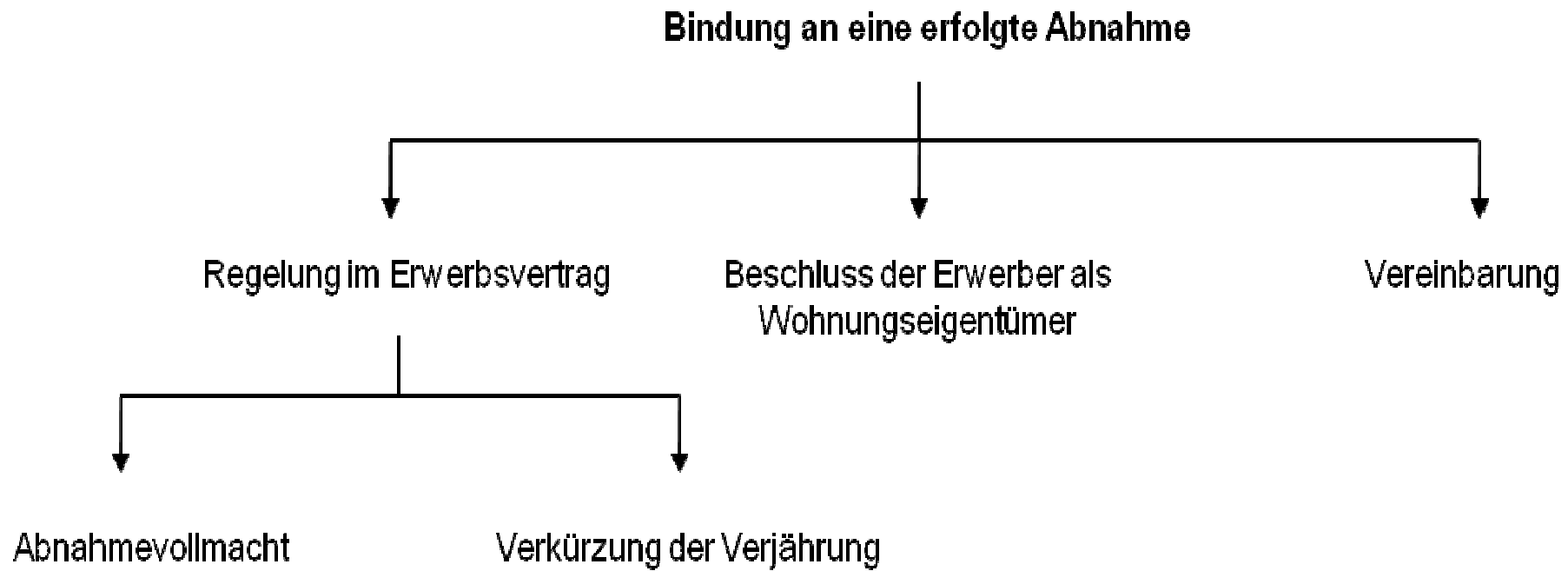
- solange es zu **keiner Vergemeinschaftung** gekommen ist, kann ein Erwerber auch wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums seine geschuldete Leistung (Vergütung/Abnahme) zurückbehalten
- **nach einer Vergemeinschaftung?**



II.

Abnahme

Überblick



1.

Vollmacht

OLG Karlsruhe, Urteil vom 27. 9. 2011, 8 U 106/10

- Eine Regelung in einem vorformulierten Bauträgervertrag,
 - wonach das Gemeinschaftseigentum durch einen von dem Bauträger zu benennenden Sachverständigen abgenommen wird und der Erwerber diesem Sachverständigen eine unwiderrufliche Vollmacht, das Gemeinschaftseigentum abzunehmen, erteilt,
- ist wegen unangemessener Benachteiligung des Erwerbers unwirksam.

LG Hamburg, Urteil vom 11. 3. 2010, 328 O 179/09

- Die vorformulierte Klausel in einem Bauträgervertrag über neu errichtete Eigentumswohnungen: „*Das gemeinschaftliche Eigentum wird für die Vertragsparteien vom Verwalter der Wohnanlage abgenommen, frühestens aber, wenn mehr als 50% aller Wohnungen verkauft sind*“ ist gemäß § 307 BGB unwirksam.
- Die vorformulierte Klausel in „Nachzüglerverträgen“: „*Die Gewährleistungsfrist für das gemeinschaftliche Eigentum hat mit dem 30.05.2000 (Zeitpunkt einer früheren Abnahme durch die Erwerber) begonnen*“ ist gemäß § 307 BGB unwirksam.

LG München I BauR 2009, 1444 = IBR 2009, 1033

- Die in einem Bauträgervertrag vom Bauträger vorformulierte Klausel „Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt für die einzelnen Käufer durch einen vereidigten Sachverständigen, den der Verkäufer auf seine Kosten beauftragt“ **benachteiligt den Erwerber** unangemessen und ist daher **unwirksam**.
- Erklärt der vom Bauträger so beauftragte Sachverständige die Abnahme, so treten die Abnahmewirkungen zu Lasten der Erwerber nicht ein; eine schlüssige Abnahme durch Ingebrauchnahme kommt mangels erkennbaren Erklärungsbewusstseins der Erwerber nicht in Betracht.

2.

Beschluss und Vereinbarung

Abnahme nach Reform des WEG

- Der Grundsatz ist unverändert. Die Abnahme obliegt jedem Erwerber und nicht dem Verband.
- Die Abnahme ist ein sonstiges Recht und eine sonstige Pflicht i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.
- Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss nach § 21 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 3 WEG die Abnahme der Ausübungsbefugnis des Verbands unterstellen. Eine individuelle Abnahme des Gemeinschaftseigentum durch die einzelnen Erwerber ist dann weder erforderlich noch zulässig.

AG München, Urteil vom 7. 7. 2010 – 482 C 287/10

- Wohnungseigentümer können durch Beschluss die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vergemeinschaften.



AG Tettnang, Urteil vom 21. 4. 2011, 4 C 1132/10

- Wohnungseigentümer können durch Beschluss die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vergemeinschaften.



These I

- Eine einheitliche Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums ist **nach Reform des WEG** ohne jede Regelung im Bauträgervertrag oder der Gemeinschaftsordnung möglich.
- Voraussetzung ist nur ein Beschluss über die Ausübung durch die (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft.

Abnahmebeschluss: Hügel ZMR 2008, 855, 858

¹ Das gemeinschaftliche Eigentum wird durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgenommen. Die Gemeinschaft bevollmächtigt den Verwalter, die hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen gegenüber dem Bauträger abzugeben und entgegenzunehmen sowie die notwendigen und sachdienlichen Handlungen vorzunehmen.² Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, bei der Abnahme einen öffentlich bestellten Sachverständigen für das Bauwesen auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.



These II

- Wenn Vergemeinschaftung der Abnahme durch Beschluss möglich, dann auch durch Vereinbarung zulässig. Eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung bietet den Vorteil einer sachgerechten Lösung.



Formulierungsvorschlag

Das gemeinschaftliche Eigentum der Wohnungseigentümer wird nicht durch jeden Erwerber einzeln, sondern durch die Wohnungseigentümergeinschaft abgenommen.

Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen den Verwalter, die hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen gegenüber dem Bauträger abzugeben und entgegenzunehmen sowie die notwendigen und sachdienlichen Handlungen vorzunehmen. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, bei der Abnahme einen öffentlich bestellten Sachverständigen für das Bauwesen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft hinzuziehen.

3.

Erschließungskosten

Erschließungskosten

- Erschließung – auch Aufschließung – umfasst die Gesamtheit von baulichen Maßnahmen und rechtlichen Regelungen zur Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten eines oder mehrerer Grundstücke.
- Aufgrund des Erschließungsaufwandes (Erschließungskosten) ist meist ein Erschließungsbeitrag an die Kommunen zu entrichten.
- Die Gesamtheit der Maßnahmen im privaten Bereich zur Erschließung werden als Grundstücksanschluss bezeichnet.



Erschließungskosten

§ 436 BGB

Soweit nicht anders vereinbart, ist der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die **bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen** sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

...

Weder MaBV noch BGB schreiben dem Bauträger für die Erschließungskosten eine andere Vertragsgestaltung vor.

BGH, Urteil vom 17. 1. 2008, III ZR 136/07

Beurkundet der Notar einen Bauträgervertrag, in dem der Veräußerer die Erschließungs- und Anschlusskosten übernimmt und in dem - ungeachtet des Umstands, dass diese von der Gemeinde noch nicht festgesetzt worden sind - diese Kosten Bestandteil der nach Herstellung des ersten Bauabschnitts fälligen Abschlagszahlung sein sollen (MaBV § 3 Abs. 2 Nr. 1), so enthält diese Vertragsgestaltung eine ungesicherte Vorleistung, die die doppelte Belehrungspflicht des Notars auslöst.

Basty, IBR 2008, 219

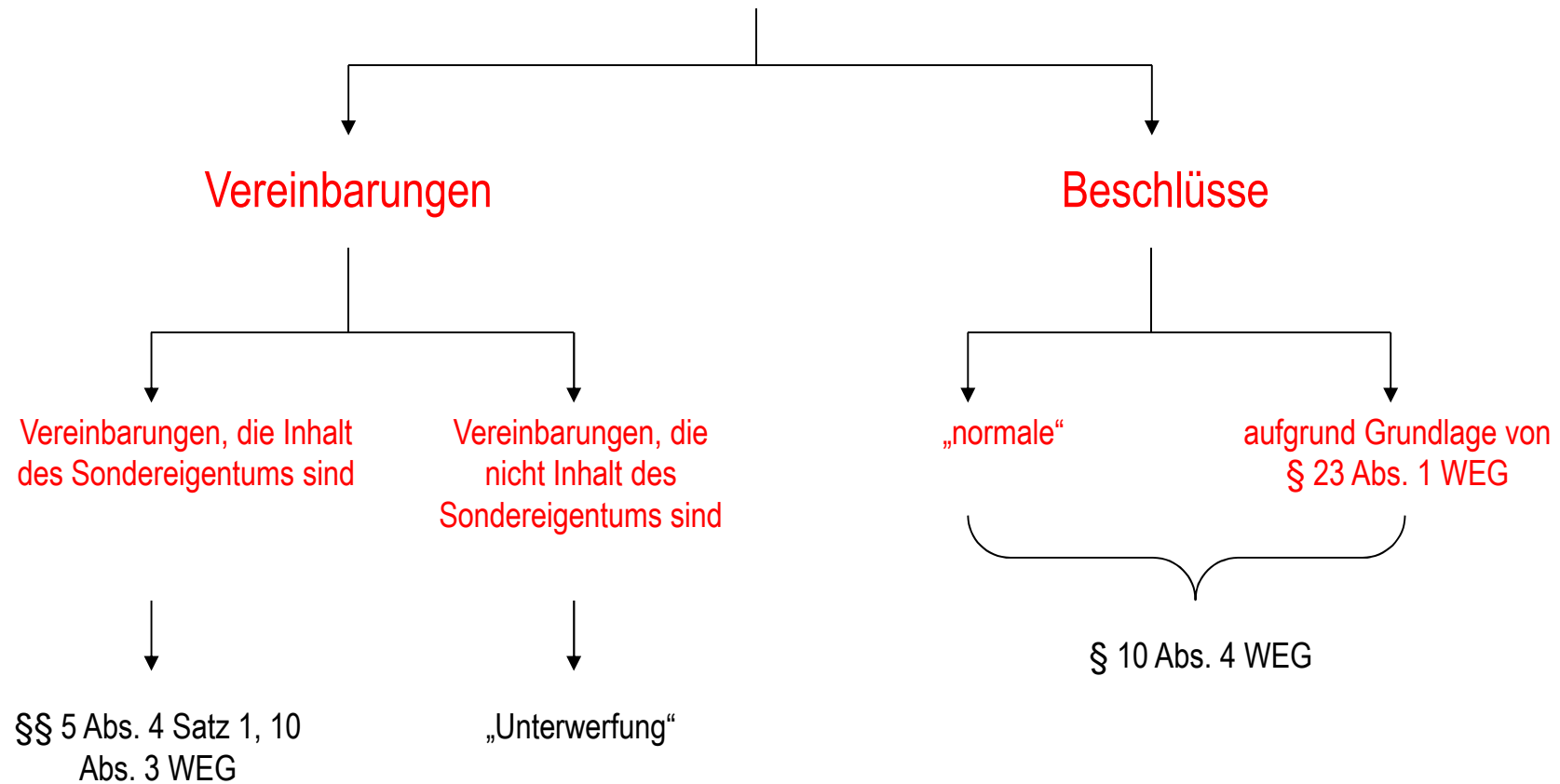
- Zahlung von angemessenen Teilbeträgen auf ein besonderes, vor dem alleinigen Zugriff des Bauträgers geschütztes Konto in Betracht.
- Alternativ kann der Vertrag für die Fälligkeit aller oder einzelnen Raten voraussetzen, dass eine Bürgschaft gestellt sein muss, auf die der Erwerber im Falle der Inanspruchnahme wegen Erschließungskosten zurückgreifen kann.
- Als dritte Gestaltung spricht der BGH die Vereinbarung eines vertraglichen Zurückbehaltungsrechts für entsprechende Beträge an. Der Einbehalt sollte durch anderweitige Sicherheit - z. B. eine Bürgschaft, die entweder dem Erwerber oder der Gemeinde als Erschließungskostengläubiger gestellt wird - abgelöst werden können.
- Es ist sicherzustellen, dass der Erwerber auch dann einen Anspruch auf Lastenfreistellung hat, wenn er die entsprechenden Rechte geltend macht. Sofern Bürgschaften vorgesehen werden, sollte klar sein, dass und mit welchem konkreten Inhalt sie tatsächlich gestellt werden.

Teil F

Erwerb von Wohnungseigentum

I.
„Eintritt“ in die
Eigentümergeinschaft/Bindung an
bereits vorhandene Regelungen

Eintritt in bestehende Regelungen



Muster

Der Käufer erkennt die der Wohnanlage zugrunde liegende Gemeinschaftsordnung an und übernimmt die sich hieraus für ihn sowie sein Sondereigentum ergebenden – auch nur schuldrechtlich wirkenden – Verpflichtungen und Beschränkungen. Er tritt mit allen Rechten und Pflichten anstelle des Verkäufers in die Wohnungseigentümergeinschaft ein. Hierzu erklärt der Erwerber, dass er sich durch Aushändigung der aktuellen Gemeinschaftsordnung sowie Einsicht in die Versammlungsniederschriften über den Inhalt der bestehenden Vereinbarungen und der gefassten Beschlüsse informieren konnte. Der Veräußerer versichert, dass ihm anderweitige Regelungen der Eigentümergeinschaft nicht bekannt sind.

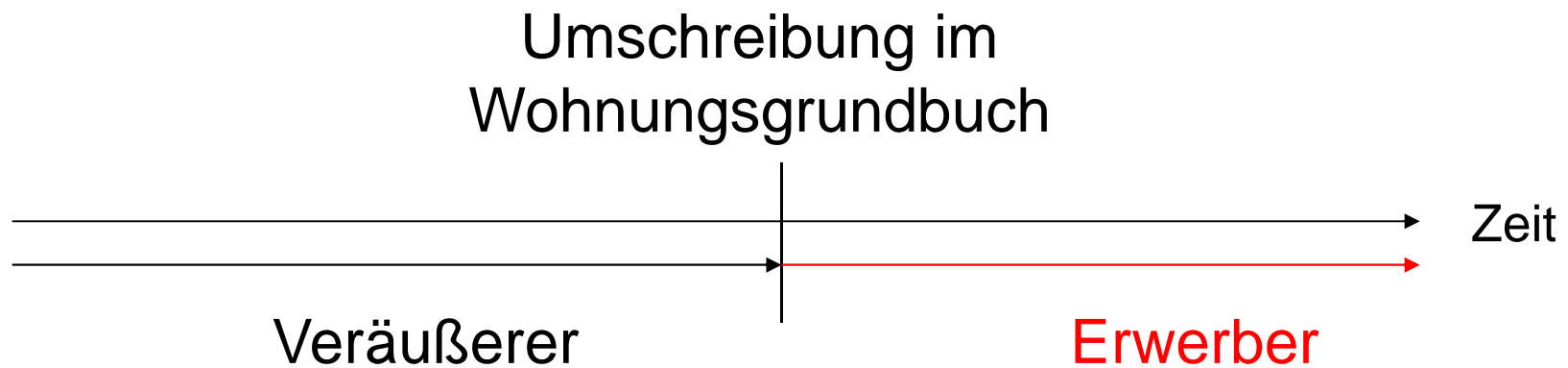
Muster

Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass alle im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen sowie alle gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung auch für ihn verbindlich werden, unabhängig davon, ob ihm deren Inhalt bekannt sind. Er hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er durch Einsicht in das Beschlussbuch der Eigentümergemeinschaft sich über den Inhalt gefasster Beschlüsse informieren kann.

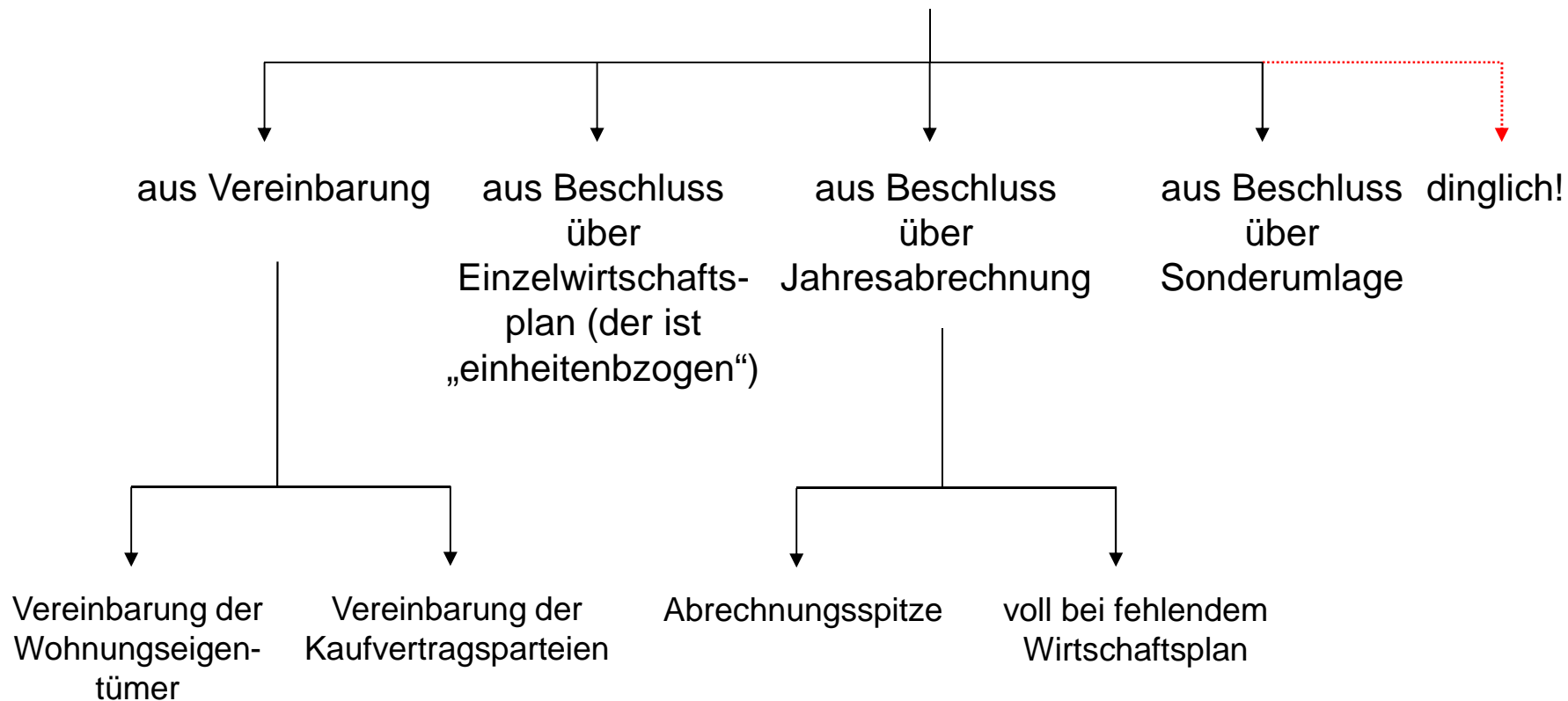
II.

Haftung für Hausgeld

Verpflichtung, Hausgeld zu zahlen



Haftung des Sondernachfolgers für Hausgeld



Muster

Ab Besitzübergang treffen den Käufer im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien alle Rechte und Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Er hat insbesondere ab Besitzübergang alle ab diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen an den Verwalter zu leisten. Die Jahresabrechnung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag der Besitzübergabe auch als Stichtag gilt. Nachzahlungen für die Zeit davor gehen zulasten des Verkäufers, für die Zeit danach zulasten des Käufers, wobei aber Zahlungspflichten, die eindeutig einer Vertragspartei zuzuordnen sind, diese allein treffen. Das Gleiche gilt für Erstattungsbeiträge und Gutschriften. Die sich für das laufende Wirtschaftsjahr ergebenden Beträge sind dabei zeitanteilig zu verteilen, wenn sie nicht eindeutig zugeordnet werden können. Beide Vertragsparteien ermächtigen hiermit den Verwalter, dementsprechend bei ihnen Zahlungen anzufordern und Rückzahlungen an sie zu leisten. Ggf. haben die Beteiligten selbst für den Ausgleich zu sorgen.

Dingliche Haftung des Wohnungseigentums

- Titulierte Hausgeldansprüche genießen die gleiche rechtliche Stellung wie Grundsteuern oder die im Grundbuch eingetragenen Rechte. Sie haben einen dinglichen Charakter und ruhen auf dem Wohnungseigentum.
- Ein Neueigentümer muss eine Zwangsversteigerung in sein Eigentum für Forderungen aus der Rangklasse 2 des § 10 ZVG, die **gegen den Voreigentümer** begründet wurden, dulden.

Dingliche Haftung des Wohnungseigentums

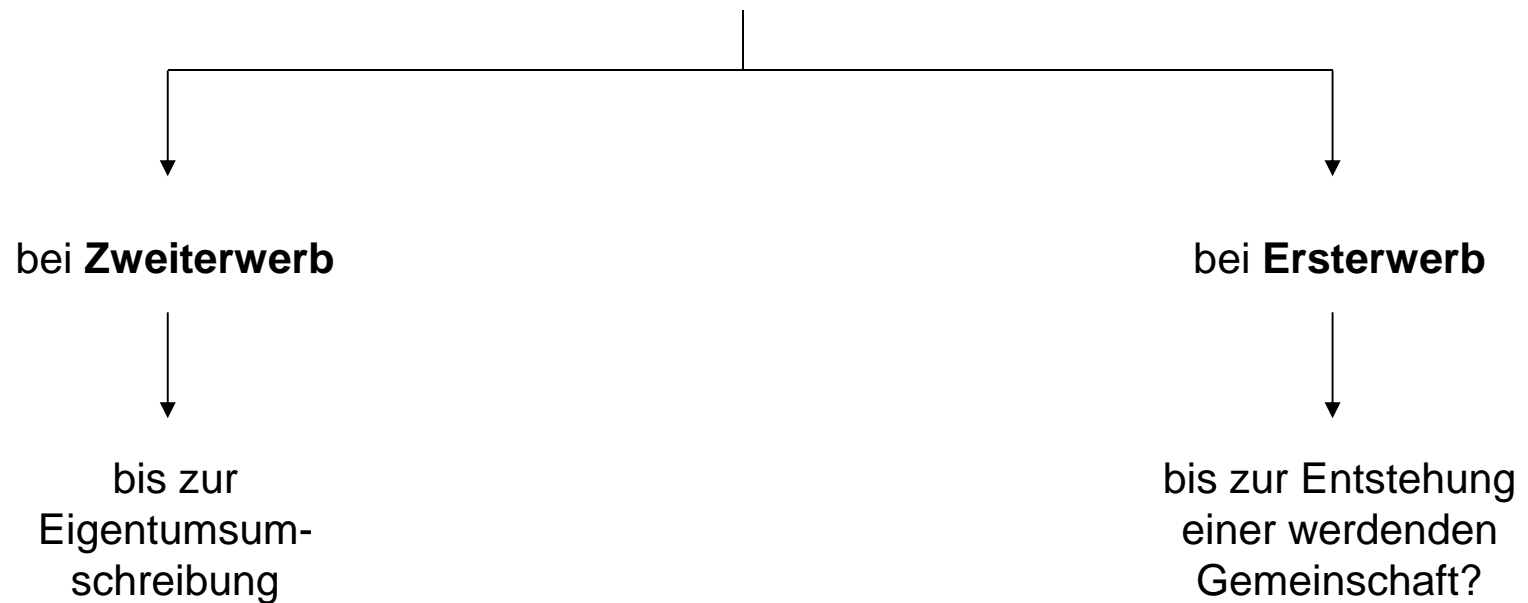
u.a. Suilmann NotBZ 2010, 365, 368; Fabis ZfIR 2010, 354, 358

- Der Notar darf sich bei der Beurkundung eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung nicht darauf beschränken, die Kaufpreisfälligkeit allein von der Eintragung der Auflassungsvormerkung abhängig zu machen. Die Gestaltung des Kaufvertrages muss sicherstellen, dass der Erwerber nicht für nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigte Beitragsansprüche in Anspruch genommen werden kann. Vorgeschlagen wird:
 - die Zahlung aller Beitragsforderungen zur Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung zu machen; dies solle durch eine entsprechende Mitteilung des Wohnungseigentumsverwalters nachgewiesen werden;
 - den zur Deckung der bevorrechtigten Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG erforderlichen Betrag zunächst vom Kaufpreis in Abzug zu bringen, für diesen Teil des Kaufpreises ein Notaranderkonto einzurichten und die Auszahlung von der Löschung des Versteigerungsvermerkes und der übrigen nach dem Vertrag zu löschenden Belastungen abhängig zu machen.

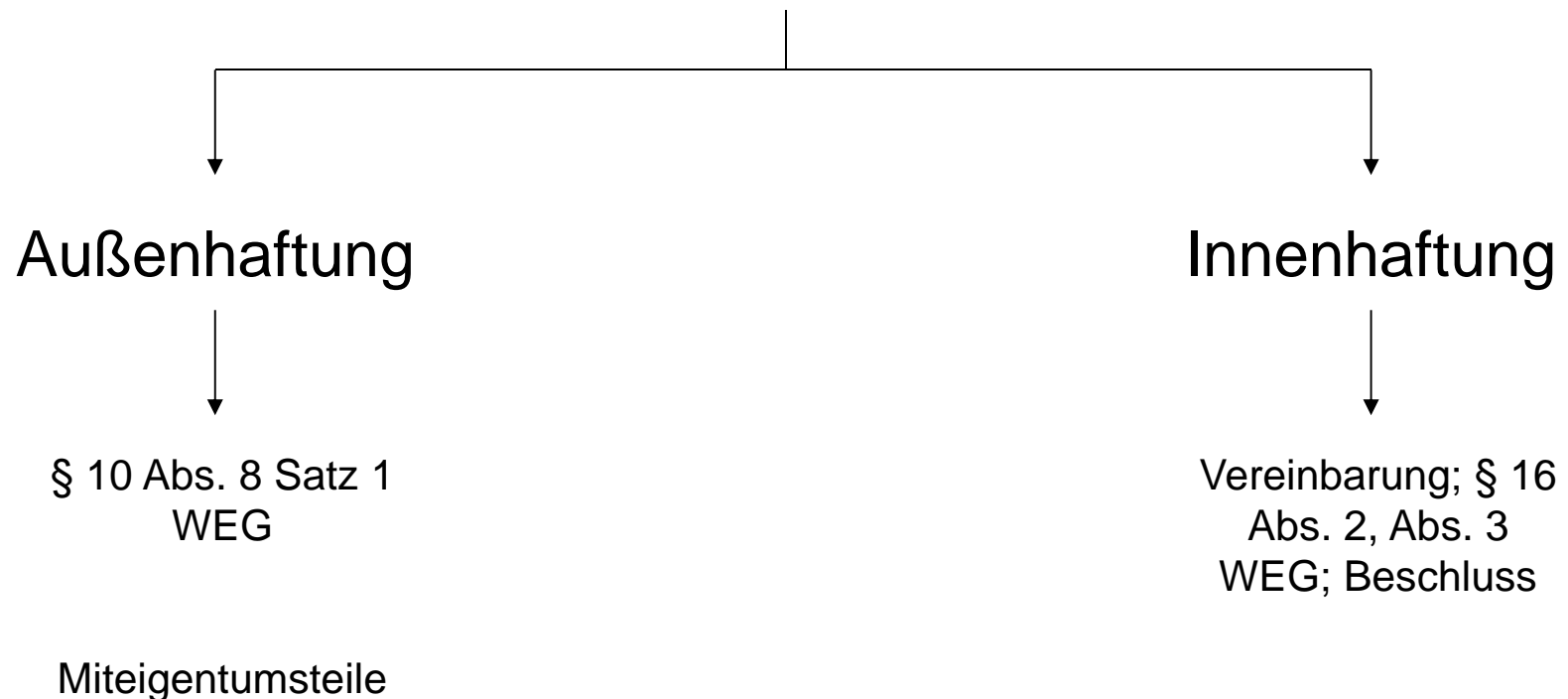
Dingliche Haftung des Wohnungseigentums

- Verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den früheren Hausgeldschuldner über einen Titel, kann sie diesen gegen den Sondernachfolger nach § 727 ZPO umschreiben lassen.
- Verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den früheren Hausgeldschuldner über keinen Titel, bedarf sie gegen den Sondernachfolger eines Titels auf Duldung.

Haftung des Rechtsvorgängers für Hausgeld



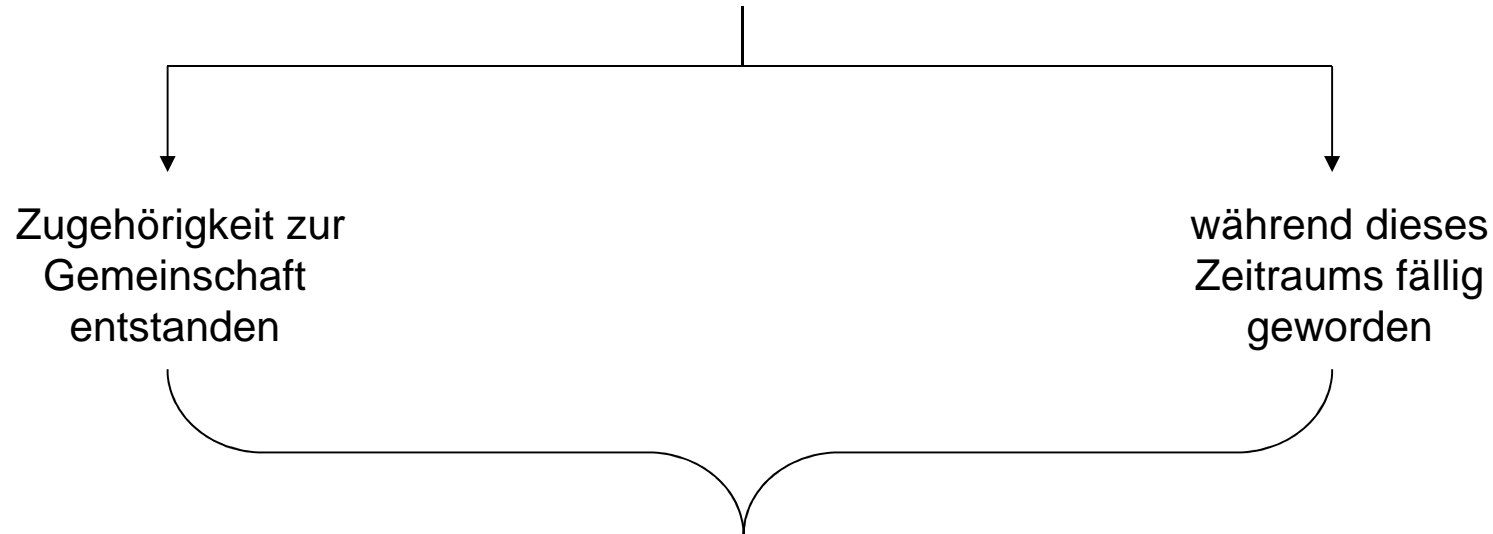
Haftung des Rechtsnachfolgers für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. gegenüber den Wohnungseigentümern



Muster

Der Notar hat den Erwerber darauf hingewiesen, dass er unabhängig von dem für die Gemeinschaft geltenden Kostentragungsschlüssel Dritten gegenüber für eventuelle Verbindlichkeiten entsprechend seines Miteigentumsanteils haftet.

Außenhaftung für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft



§ 160 HGB (1) 1 Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so haftet er für ihre bis dahin begründeten Verbindlichkeiten, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und daraus Ansprüche gegen ihn in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Art festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird; bei öffentlich-rechtlichen Verbindlichkeiten genügt der Erlass eines Verwaltungsakts.

Fabis, RNotZ 2007, 369, 372

Besitz und Gefahr, Nutzungen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen am Tag der Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass sie im Außenverhältnis für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die vor der Veräußerung des Wohnungseigentums entstanden sind und innerhalb von fünf Jahren nach Veräußerung des Wohnungseigentums fällig werden, gesamtschuldnerisch haften. Sofern der Käufer für solche Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen wird, trägt er die Kosten der Inanspruchnahme im Innenverhältnis nur, wenn und soweit der Verbindlichkeit eine Gegenleistung gegenübersteht, die zum Zeitpunkt des Besitzübergangs im Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft noch vorhanden ist oder die nach Besitzübergang in das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft gelangt.

Muster

Der Erwerber stellt den Veräußerer von der anteiligen Haftung gegenüber Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft frei, die sich aus der Zugehörigkeit des Veräußerers zur Wohnungseigentümergeinschaft ergeben könnte. Diese Freistellung umfasst insb. ausdrücklich nicht Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Veräußerer aus fälligen Wohngeldzahlungen. Der Notar hat den Veräußerer über die Wirkung einer solchen Freistellungsverpflichtung belehrt. Er hat vor allem darauf hingewiesen, dass der Veräußerer den Gläubigern gegenüber weiterhin haftet und nur Freistellung vom Erwerber verlangen kann.

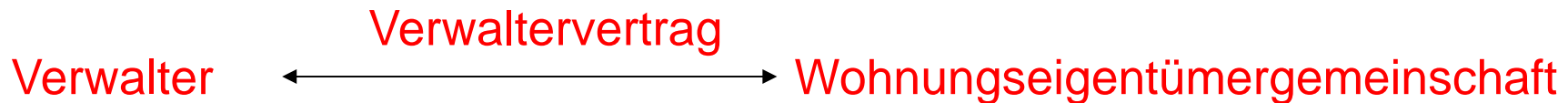
III.

Verwaltervertrag/Verwaltervollmacht

Bestellbeschluss



Eintritt in Verwaltervertrag?



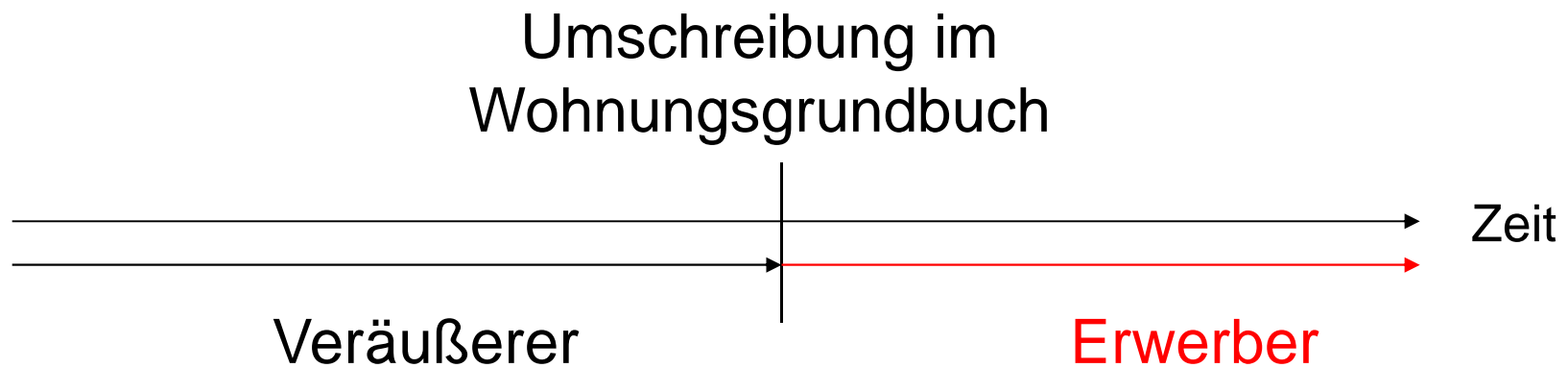
Verpflichtung zur Erteilung einer Vollmacht?



Der Käufer ist verpflichtet, soweit erforderlich, eine Verwaltervollmacht zu erteilen.

IV. Stimmrecht

Stimmrecht (bei Zweiterwerb)



Muster

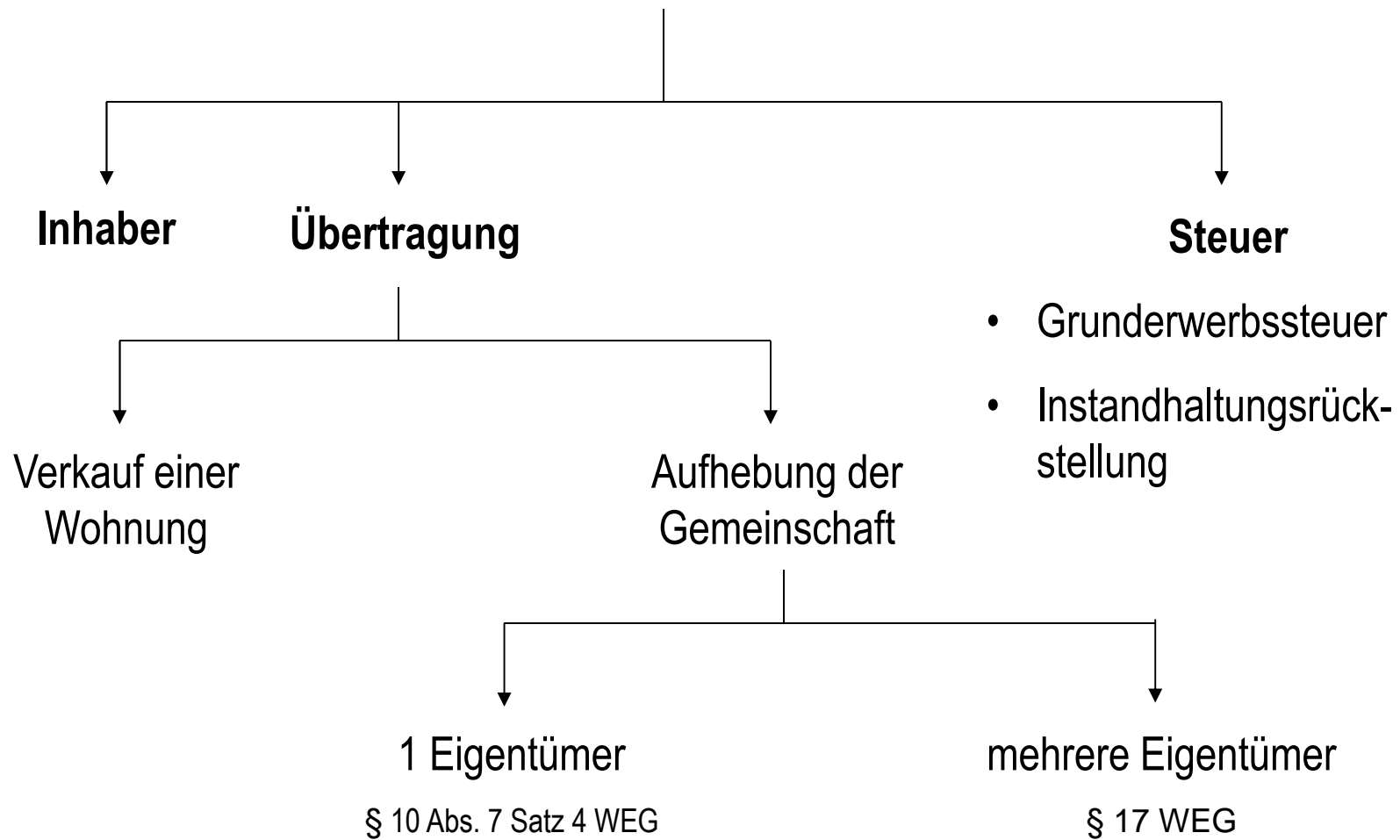
Ab Besitzübergang ermächtigt der Verkäufer den Käufer unter Befreiung von § 181 BGB, ihn als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten, insbes. ist er zur Stimmabgabe bei allen Wohnungseigentümersammlungen berechtigt.

⇒ Die Klausel ist ggf. um eine Vollmachtsurkunde zu ergänzen.

V.

Verwaltungsvermögen

Verwaltungsvermögen



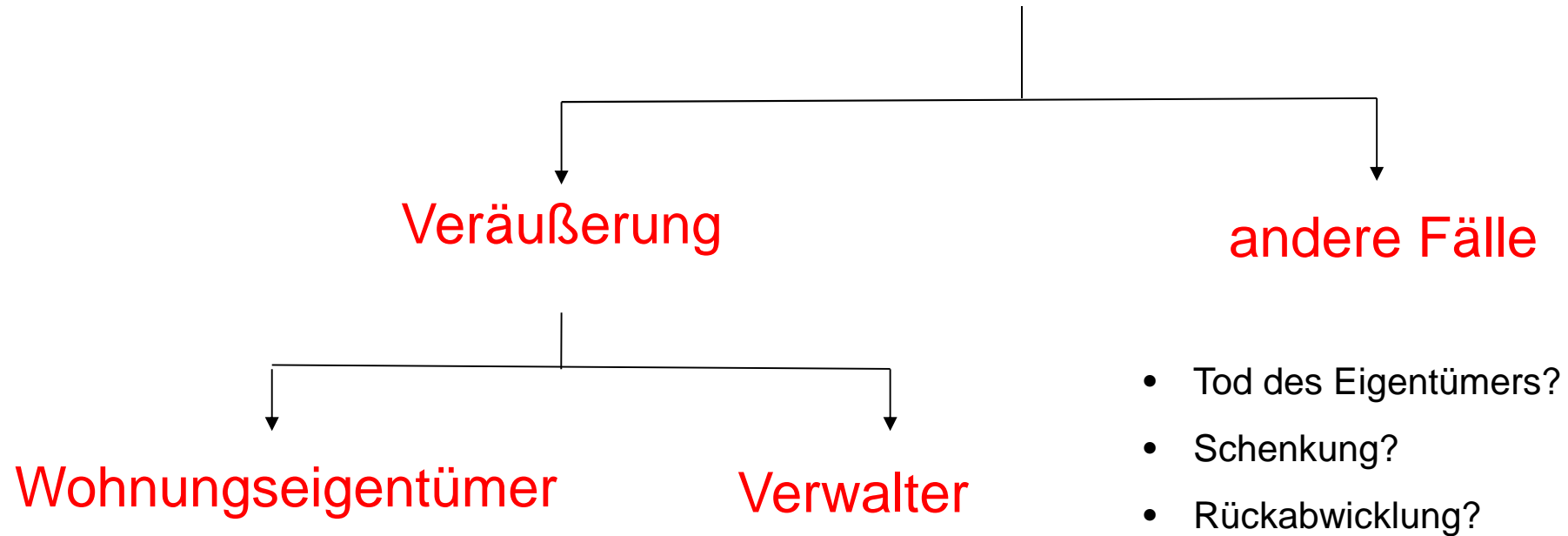
VI.

Veräußerungszustimmung

§ 12 Abs. 1 WEG

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

Veräußerungszustimmung



- durch Beschluss?
 - nur der aktuelle Verwalter?
 - wie Klärung der „Nochermächtigung“?
 - §§ 26 III, 24 VI WEG?
 - Nachweis der Eigenschaft?

OLG Frankfurt, Beschluss vom 13. 12. 2011, 20 W 321/1

Bei der Eintragung eines Eigentumswechsels im Grundbuch muss für die Wirksamkeit der nach § 12 WEG erforderlichen Zustimmung des Verwalters dessen Bestellung bis zu dem nach § 878 BGB maßgeblichen Zeitpunkt fortbestanden haben.

-----> V ZB 2/12

VII.

Veräußerung an Minderjährige/Schenkung

BGH, Beschluss vom 30. 9. 2010 – V ZB 206/10

Der (schenkweise) Erwerb einer Eigentumswohnung ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters nach § 107 BGB. Auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung, das Bestehen eines Verwaltervertrags oder eines Mietvertrags über die Eigentumswohnung kommt es nicht an.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

