

# **Das Wohnungseigentum**

**Notar  
Dr. Stefan Bandel**

**Kleiner Exerzierplatz 13  
94032 Passau  
Telefon 0851 / 9 59 83 - 0  
Telefax 0851 / 5 85 06**

**E-Mail: [mail@notar-bandel.de](mailto:mail@notar-bandel.de)  
Internet: [www.notar-bandel.de](http://www.notar-bandel.de)**

# I. Eigentumsverhältnisse

## 1. Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum

Die Wohnungseigentümer sind Sondereigentümer ihrer Wohnung und Miteigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum.

**Sondereigentum** sind nach der gesetzlichen Regelung des § 5 Abs. 1 WEG Räume, die in der Teilungserklärung als Sondereigentum bezeichnet sind, und diejenigen Gebäudebestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum herrührendes Recht eines anderen Miteigentümers über das in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hierunter fallen insbesondere Zwischenwände innerhalb der Wohnung, Fußbodenbeläge, Tapeten, Deckenverschalungen, Waschbecken, Badewannen, eingebaute Schränke.

**Gemeinschaftseigentum** sind diejenigen Räume, die in der Teilungserklärung nicht zu Sondereigentum erklärt sind, der Grund und Boden und die Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, bzw. kurz gesagt, alles das, was in der Teilungserklärung nicht wirksam zu Sondereigentum gemacht wurde, ist Gemeinschaftseigentum sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer. Hierunter fallen insbesondere die Fundamente, alle tragenden Mauern, das Dach, die Heizungsanlage (soweit sie nicht zur Versorgung der einzelnen Wohnung dient), Außentüren, Fenster, Treppenhaus, Aufzug, Außenputz, die tragenden Teile der Balkone, ihre Außengitter und Bodenplatten, (nicht jedoch der von ihnen umschlossene Raum), Wohnungstür, Balkontür, Versorgungsanlagen von Gas, Elektrizität und Wasser, ebenso im gleichen Umfang Telefonleitungen und die Kanalisation.

An zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Grundstücksteilen, Räumen und Gebäudebestandteilen kann jedoch ein **Sondernutzungsrecht** eines einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 15 Abs. 1 WEG bestehen; dies gilt insbesondere für oberirdische Pkw-Abstellplätze. Das Sondernutzungsrecht beinhaltet für den Sondernutzungsberechtigten die Befugnis, die übrigen

Wohnungs- und Teileigentümer von der Benutzung des dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstandes auszuschließen.

## 2. Veräußerlichkeit und Vererblichkeit

Die Eigentumswohnungen sind wie Grundstückseigentum veräußerlich. Zur Übertragung des Sondereigentums ist die notarielle Beurkundung und Auflassung im Grundbuch erforderlich. Die Gemeinschaftsordnung kann die Veräußerung von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten, insbesondere des Verwalters, abhängig machen (§ 12 WEG). Nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift darf diese Zustimmung aber nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Die Rechtsprechung hat die Grenzen für einen derartigen wichtigen Grund sehr eng gezogen.

Die Eigentumswohnungen sind nach den allgemeinen erbrechtlichen Vorschriften vererblich.

## **II. Benutzungsfragen**

Nach § 13 WEG kann jeder Wohnungseigentümer, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere sie bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des Gesetzes und der Gemeinschaftsordnung berechtigt.

Nach § 14 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesem sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in der Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer ein über das bei einem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der vorbezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören und denen er sonst die Benutzung des im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteils überlässt, insbesondere mietweise.

3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem zulässigen Gebrauch beruhen;
4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

### III. Verwaltung

#### 1. Kostentragung

Die durch das Sondereigentum entstehenden Kosten trägt jeder Wohnungseigentümer selbst. Dagegen muss die Wohnungseigentümergeinschaft für die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung und sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums aufkommen (§ 16 Abs. 2 WEG). Soweit die Gemeinschaftsordnung hierüber keine abweichende Bestimmung enthält, sind die Kosten nach Maßgabe der Miteigentumsanteile zu tragen.

Diese Kosten sind entsprechend dem Wirtschaftsplan in der Regel durch monatliche Zahlungen aufzubringen (§ 28 Abs. 1,2 WEG). Hierzu gehört auch die Ansammlung einer angemessenen **Instandhaltungsrückstellung**, aus der insbesondere größere Reparaturen gezahlt werden sollen.

Nach § 28 WEG ist vom Verwalter ein **Wirtschaftsplan** aufzustellen und von der Wohnungseigentümersammlung durch Mehrheitsbeschluss zu genehmigen.

Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen (§ 28 Abs. 3 WEG). Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit vom Verwalter Rechnungslegung verlangen (§ 28 Abs. 4 WEG).

## 2. Verwalter

Soweit nicht die Wohnungseigentümer die Verwaltung selbst durchführen, geschieht dies durch einen externen Verwalter.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 Abs. 1 und 2 WEG aufgeführt. Sie können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümerversammlung nicht eingeschränkt werden (§ 27 Abs. 3 WEG). Die Gemeinschaftsordnung kann weitere Rechte und Pflichten des Verwalters begründen.

## 3. Verwaltungsrechte der Wohnungseigentümer

### a) Vereinbarung der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer können über fast alle gemeinschaftlichen Angelegenheiten Vereinbarungen treffen. Dies gilt insbesondere für die Lastentragung, bauliche Änderungen, die Verwaltung, das Stimmrecht.

Solche Vereinbarungen bedürfen auch grundsätzlich keiner Form. Sie sollen aber immer schriftlich niedergelegt werden. Sondernachfolgefähig sind diese Vereinbarungen nur, wenn sie in das Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 2 WEG), d.h. nur insoweit wirken sie unmittelbar beispielsweise gegenüber einem neuen Käufer.

Solche Vereinbarungen sind grundsätzlich nur einstimmig möglich.

### b) Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung

Nach § 21 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer, soweit nicht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende, **ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit** beschließen.

Gemäß § 21 Abs. 5 WEG gehören zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechende Verwaltung insbesondere:

- Die Aufstellung einer Hausordnung;
- die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus und Grundbesitzerhaftpflicht;
- die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes (§ 28 WEG);
- die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Nach § 22 WEG können bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, nicht gemäß § 21 Abs. 3 WEG beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt werden. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu solchen Maßnahmen ist insoweit nicht erforderlich, als durch die Veränderung dessen Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

#### 4. Wohnungseigentümerversammlung

##### a) Einberufung

Eine Wohnungseigentümerversammlung muss vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen werden (§ 24 WEG). Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird (§ 24 Abs. 2 WEG).

Eine Wohnungseigentümerversammlung darf nur stattfinden, wenn sie ordnungsgemäß einberufen worden ist und der Gegenstand der Beschlussfassung bei der Einberufung bezeichnet wurde (Tagesordnung, § 23 Abs. 2 WEG). Die Versammlung kann aber ohne Einberufung und Tagesordnung Beschlüsse fassen, wenn sämtliche Wohnungseigentümer anwesend bzw. vertreten sind und keiner von ihnen den Formmangel rügt (Voll-

versammlung). Die Einberufung hat grundsätzlich durch den Verwalter zu erfolgen (§ 24 Abs. 1 WEG). Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig die Versammlung einzuberufen, so kann die Versammlung, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzendem oder seinem Stellvertreter einberufen werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Ist auch dies nicht möglich oder verspricht es keinen Erfolg, so muss gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG eine Entscheidung des Amtsgerichts über die Einberufung herbeigeführt werden.

Die Einberufung erfolgt schriftlich, die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche betragen (§ 24 Abs. 4 WEG).

#### b) Beschlussfähigkeit

Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe der Anteile, vertreten. Besteht keine Beschlussfähigkeit, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein; diese Versammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig.

Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen (§ 25 Abs. 4 WEG).

#### c) Stimmrecht

Stimmberechtigt in der Wohnungseigentümerversammlung sind grundsätzlich nur die Wohnungseigentümer. Da nach § 925 BGB das Eigentum erst nach Auflassung und Eintragung auf den Erwerber übergeht, wird in vielen Fällen der Käufer an der Verwaltung bereits mitwirken, obwohl er noch nicht Eigentümer ist. Deswegen haben wir im Kaufvertrag für den Käufer bereits eine entsprechende Vollmacht vorgesehen.

#### d) Abstimmung

Über das Verfahren bei der Abstimmung (Handaufheben, Stimmzettel usw.) entscheidet der Vorsitzende der Versammlung; wenn die Wohnungseigentümerversammlung hierzu einen Beschluss fasst, geht dieser Beschluss vor.

Nach § 25 Abs. 2 WEG hat **jeder Wohnungseigentümer eine Stimme**. Dieses „Kopfteilsprinzip“ kann aber in der Gemeinschaftsordnung durch eine andere Stimmrechtsregelung ersetzt werden, z. B. Abstimmung nach Miteigentumsanteilen.

#### e) Ungültigkeit, Anfechtbarkeit

Ein unter Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften zustande gekommener Beschluss (z. B. weil eine ordnungsgemäße Einberufung nicht stattgefunden hat) ist **nur nichtig**, wenn seine Ungültigkeit durch gerichtliche Entscheidung festgestellt worden ist. Der Antrag kann nur **innerhalb von einem Monat** nach der Beschlussfassung beim Amtsgericht gestellt werden (§ 23 Abs. 4 WEG). Für den Fristbeginn kommt es auf die Kenntnis des Wohnungseigentümers über den Beschluss nicht an.

#### f) Beschlüsse mit vereinbarungsersetzendem Charakter

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landgerichts und des Bundesgerichtshof können aber auch Beschlüsse, die ein Verhältnis zum Gegenstand haben, das nach § 10 Abs. 1, 2 WEG nur durch Vereinbarung geregelt werden kann (z. B. bauliche Maßnahmen, die über den Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung hinausgehen, oder Änderung des vereinbarten Lastenausgleichsschlüssels) nur innerhalb dieser Monatsfrist angefochten werden und sind nur ungültig, wenn sie vom Gericht für nichtig erklärt wurden.

### 5. Schriftliche Beschlüsse

Nach § 23 Abs. 3 ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer auch dann gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären. Dies setzt aber voraus, dass **alle Wohnungseigentümer** nicht nur an dem Beschluss **mitwirken**, sondern auch seinem sachlichen Inhalt zustimmen. Es ist daher **Einstimmigkeit** erforderlich.



## 6. Verwaltungsbeirat

Auch wenn dies in der Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich vorgesehen ist, kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Verwaltungsbeirat wählen. Die gesetzlichen Bestimmungen hierzu und die Aufgaben des Verwaltungsbeirats sind in § 29 WEG enthalten.

## **IV. Gerichtliches Verfahren**

Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen ist in § 23 ff. WEG geregelt. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Eigentumswohnanlage liegt.

## **V. Hinweis**

Die Fragen, die in der alltäglichen Praxis in der Wohnungseigentümergeinschaft auftauchen, sind vielfältig und können mit dieser Übersicht nicht umfassend beantwortet werden.

Wir wünschen Ihnen ein gedeihliches Zusammenleben in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft.

Ihr Notar

Dr. Stefan Bandel