



Tipps für Wohnungseigentümer

Erwerb – Rechte – Pflichten



Grußwort

Das Wohnungseigentum ist heute eine weit verbreitete Form des Immobilienbesitzes. Es eröffnet breiten Bevölkerungskreisen die Möglichkeit, eine eigene Wohnung, verbunden mit echtem Raum- und Grundeigentum, zu erwerben. In größeren Städten steht es inzwischen gleichrangig neben den traditionellen Formen des Eigenheims.

Wohnungseigentum bedeutet aber in aller Regel auch, dass der einzelne Eigentümer mit seinem Eigentum nicht uneingeschränkt schalten und walten kann. Er ist auf das Zusammenwirken mit den mehr oder weniger zahlreichen anderen Miteigentümern angewiesen. Die Wohnungseigentümergeinschaft und die für sie geltenden Regeln sind deshalb für den einzelnen Eigentümer von großer Bedeutung.

Hinweis: Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.



Die vorliegende Broschüre soll zum einen dem Bürger, der sich für den Kauf einer Wohnung interessiert, Anregungen und Tipps für den Erwerb geben. Zum anderen soll sie demjenigen, der bereits zum Kreis der Wohnungseigentümer gehört, einen Überblick über seine Rechte und Pflichten vermitteln und damit auch zu einem besseren Verständnis seiner Stellung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft beitragen.

Den individuellen Rechtsrat im Einzelfall kann unsere Informationsschrift zwar nicht ersetzen. Wir würden uns aber freuen, wenn sie dazu beitrüge, den angesprochenen Leserkreis über seine rechtlichen Möglichkeiten aufzuklären, das gedeihliche Zusammenleben innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften zu fördern, unnötige Streitfälle zu vermeiden und so auch die Freude an der eigenen Wohnung zu mehren.

München, im März 2014

A handwritten signature in black ink that reads "W. Winfried Bausback". The signature is written in a cursive, flowing style.

Prof. Dr. Winfried Bausback, MdL
Bayerischer Staatsminister der Justiz

Inhalt

Der Erwerb einer Eigentumswohnung

Wege zum Erwerb von Wohnungseigentum	6
Der Kauf einer Eigentumswohnung	7
Notarielle Beurkundung des Kaufvertrags	10
Besondere Erwerbsformen	24
Der Staat hilft Ihnen – öffentliche Mittel	26

Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

Festlegung der Rechte und Pflichten	28
Die Verwaltung der Wohneigentumsanlage	30
Die Nutzung des Wohnungseigentums	39
Die Hausordnung	42
Kosten und Lasten	43
Einzelfragen	46
Wenn es zum Streit kommt	48

Der Erwerb einer Eigentumswohnung

Tragen Sie sich mit dem Gedanken, eine Eigentumswohnung zu erwerben?

Dann sollten Sie die nachstehenden Ratschläge sorgfältig durchlesen und beachten. Nur so können Sie vermeiden, dass Ihre Freude über die neu erworbene Wohnung später von Ärger und Sorgen überschattet wird.

Wege zum Erwerb einer Eigentumswohnung

Eine Eigentumswohnung können Sie auf verschiedene Weise erwerben:

- Sie können **eine noch zu errichtende oder neu gebaute Eigentumswohnung** erwerben. Der Bau und Verkauf solcher Wohnungen erfolgt häufig durch sogenannte Bauträger.
- Sie können eine **Bestandswohnung** vom bisherigen Wohnungseigentümer erwerben. Dies wird teilweise als Zweiterwerb bezeichnet.
- Seit mehreren Jahren werden Eigentumswohnungen auch in der Form sogenannter **Bauherrenmodelle, Erwerbermodelle oder vergleichbarer Rechtskonstruktionen** angeboten. Nicht selten wird dabei das Gebäude nicht völlig neu erstellt, sondern ein bereits bestehendes Haus modernisiert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn lediglich ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Nutzungsrecht an einer Wohnung angeboten wird (sog. Bruchteilseigentum). Beachten Sie dazu den Abschnitt „Besondere Erwerbsformen“.

Der Kauf einer Eigentumswohnung.

Bevor Sie sich zum Kauf entschließen, prüfen Sie eingehend sowohl das gewählte Objekt als auch die Finanzierung.

➤ das gewählte Objekt

Wie ist die **Ausstattung der Immobilie**?

- Wird eine Einbauküche mitverkauft?
- Welche Nebenanlagen (Keller- oder Speicherabteil, Garage, Außen- oder Tiefgaragenstellplatz, Gartenanteil) gehören zur Wohnung?

Wird die Wohnung Ihren **Ansprüchen an die Lebensqualität** gerecht?

- Wie ist das Klima in der Hausgemeinschaft?
- Wie groß ist die Anlage? Werden die anderen Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt oder sind sie vermietet?
- Welche möglicherweise störenden Einrichtungen (Gaststätten, Gewerbebetriebe etc.) befinden sich in der Nähe oder sollen in der Anlage selbst untergebracht werden? Mit welchem Verkehrslärm ist zu rechnen?
- Wie ist der Erholungswert? Befinden sich Grünanlagen in der Nähe?

Wie gut entspricht **die Lage** Ihren Bedürfnissen?

Wie ist die Anbindung

- an Ihren Arbeitsplatz?
- an Schulen und Kindergärten?
- an den öffentlichen Nahverkehr?
- an Sport- und Freizeiteinrichtungen?

Mit welcher **Wertentwicklung** der Immobilie ist zu rechnen?

Bei einer **noch nicht errichteten Immobilie**: Erkundigen Sie sich zusätzlich über die **Qualität** der in der Baubeschreibung aufgeführten Baumaterialien und der vorgesehenen Wohnungsausstattung!

Erkundigen Sie sich über den Verkäufer, vor allem über seine **Zahlungsfähigkeit**, seine **Kreditwürdigkeit** und seine **Solidität** (Bank, Handelsauskunftei).

Darauf sollten Sie besonders bei gewerblich tätigen Verkäufern (Bauträger, Vertreter von Erwerbemodellen) achten. Informieren Sie sich auch, ob der Verkäufer Erfahrung mit solchen Vorhaben hat. Fragen Sie nach Referenzobjekten!

Bei einer **Bestandsimmobilie** informieren Sie sich zusätzlich über folgende Punkte:

- Wie ist der **bauliche Zustand** der Immobilie?
- Gibt es **Feuchtigkeitsschäden** oder **bauliche Mängel**?
- Welche **Instandsetzungsmaßnahmen** wurden in den letzten Jahren durchgeführt?
- Inwiefern besteht **Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf** insbesondere im Hinblick auf
 - die Heizungsanlage?
 - Wasserleitungen und die Elektroinstallation?
 - die Sanitäreinrichtungen?
 - die Wärmedämmung und Schallsollierung?

Verlangen Sie vom Verkäufer einen **Energieausweis**! Der Verkäufer ist nach der Energie-Einsparverordnung grundsätzlich verpflichtet, Ihnen einen Energieausweis auszuhändigen.

➤ die Finanzierung

Entspricht die gewählte Wohnung Ihren Finanzierungsmöglichkeiten?

Vor dem Kauf muss Ihre Finanzierung stehen!

Ein Kaufvertrag sollte erst dann abgeschlossen werden, wenn ein endgültiger **Kosten- und Finanzierungsplan** vorliegt, aus dem sämtliche Kosten und deren Finanzierung ersichtlich sind. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Planung auch die Kosten, die nicht Teil des Kaufpreises sind, aber mit dem Erwerb zusammenhängen – so z. B. die Grunderwerbsteuer, die Maklerprovision, die Kosten für die notarielle Beurkundung und für den Grundbuchvollzug.

Prüfen Sie auch, ob Sie **bereits vor Erwerb** des Eigentums mit Hilfe des Verkäufers eine Hypothek oder eine Grundschuld eintragen lassen können, die von Ihren zukünftigen Gläubigern (Banken, Bausparkassen) als ausreichende Sicherheit angesehen wird.

Beachten Sie dazu auch den Abschnitt **„Der Staat hilft Ihnen...“** (S. 26)

Kalkulieren Sie bei der monatlichen Belastung das **Hausgeld** mit ein! Über diese Zahlungsverpflichtungen sollten Sie sich vom Verkäufer genau aufklären lassen.

Haben Sie sich dann für ein bestimmtes Objekt entschieden, lauten die obersten Grundregeln vor dem Abschluss eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung

- Vertrag genau durchlesen
- alle Zweifelsfragen klären
- erst dann unterschreiben.

Notarielle Beurkundung des Vertrags

Der Kaufvertrag bedarf der Beurkundung durch den Notar.

Jede Verpflichtung zum Kauf einer Eigentumswohnung erfordert die **notarielle Beurkundung** des Vertrags. Dies gilt auch, wenn nur ein Vorvertrag oder ein Kaufanwärtervertrag abgeschlossen werden soll. Der Kaufanwärtervertrag ist eine einseitige Erwerbsverpflichtung des Käufers. Der endgültige Kaufvertrag und damit eine Verpflichtung des Verkäufers entstehen erst dann, wenn dieser das in dem Kaufanwärtervertrag liegende Kaufangebot des Käufers ausdrücklich annimmt.

Auch **Nebenabreden** und **Zusicherungen** hinsichtlich der Eigentumswohnung müssen in den notariellen Vertrag aufgenommen werden!

Der Notar hilft Ihnen

Der Notar ist **unparteiischer Betreuer** aller Beteiligten. Er ist verpflichtet, Sie über alle rechtlichen Risiken des Vertrags zu belehren und Sicherungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Sie haben also das Recht, vom Notar – auch schon vor dem eigentlichen Beurkundungstermin – Auskunft zu verlangen. Scheuen Sie sich nicht zu fragen und lassen Sie sich alle Ihnen unklar erscheinenden Formulierungen nach Bedeutung und Auswirkungen erklären.

Der Notar kann seiner Aufgabe nur gerecht werden, wenn Sie ihm Ihre Wünsche und Vorstellungen darlegen – er braucht Ihre Mithilfe.

Übrigens sind die **Kosten der Beratung** bei dem Notar, der den Vertrag später beurkundet, in der **Beurkundungsgebühr** enthalten.

i Falls Sie sich vor der Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Bauträger näher informieren möchten, können Sie bei der Landesnotarkammer Bayern (80333 München, Ottostr. 10) die Broschüre **„Die Immobilie vom Bauträger“** anfordern oder diese im Internet abrufen (www.notare.bayern.de).

Bereiten Sie sich auf die Beurkundung vor!

➤ Vorbereitung Nummer 1

Klären Sie, sofern der Vertrag nicht bereits der Makler- und Bauträgerverordnung entspricht, bei Ihrem Vertragspartner oder bei dem für seinen Sitz zuständigen Gewerbeamt, ob er als **Bauträger gewerbsmäßig tätig** ist. Ist dies der Fall, gelten besondere Schutzvorschriften – Näheres sagt Ihnen auch hierüber der Notar.

➤ Vorbereitung Nummer 2

Besorgen Sie sich den **Vertragsentwurf**; wenden Sie sich dazu an den Notar, bei dem der Vertrag beurkundet werden soll. Handelt es sich um einen gewerblich oder beruflich tätigen Verkäufer, insbesondere um einen Bauträger, ist der Notar sogar gesetzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Ihnen der Vertragsentwurf im Regelfall zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung steht. Das Gesetz will Ihnen damit die Möglichkeit verschaffen, sich gründlich mit den Einzelheiten des Vertrages zu befassen.

Fordern Sie weiter auch die **Teilungserklärung** und die dazugehörige Miteigentümer- oder Gemeinschaftsordnung an. Die Teilungserklärung ist für Sie von ganz besonderer Bedeutung, denn aus ihr ergeben sich Ihre späteren Rechte und Pflichten. Sie finden darüber auf den nächsten Seiten weitere Informationen und Hinweise. Verlangen Sie beim Zweiterwerb Einsicht in die Beschlüsse der Eigentümerversammlung. Denn auch darin können Rechte und Pflichten geregelt sein (siehe **„8. Zweiterwerb einer Eigentumswohnung“**, S. 21).

➤ Vorbereitung Nummer 3

Lesen Sie diese Urkunden genau durch. Schreiben Sie sich alle Fragen auf, die Sie vor oder bei der Beurkundung an den Notar richten wollen.

Ihr Hauptaugenmerk sollten Sie dabei auf folgende Punkte richten:

1. Wie steht es mit der Sicherung

Ihrer Ansprüche?

Ist der **Verkäufer als Eigentümer** der Eigentumswohnung oder des Grundstücks, auf dem diese errichtet werden soll, **im Grundbuch eingetragen**? Wenn nicht, lassen Sie besondere Vorsicht walten und sich vom Notar besonders ausführlich über die Risiken beraten.

Welche **Belastungen**, insbesondere Grundschulden und Hypotheken, sind im Grundbuch eingetragen oder werden noch eingetragen?

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn an dem gesamten Grundstück eine **Hypothek oder Grundschuld** eingetragen ist. Diese Belastung – die im allgemeinen als „Globalbelastung“ bezeichnet wird – setzt sich grundsätzlich nach Aufteilung des Grundstücks in voller Höhe an den einzelnen Eigentumswohnungen fort. Das betreffende Kreditinstitut, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, kann sich allerdings durch eine Erklärung verpflichten, Sie aus dem Grundpfandrecht nicht in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit Sie den Kaufpreis bereits bezahlt haben. Vergewissern Sie sich, dass im Kaufvertrag vorgesehen ist, dass eine solche **Freistellungserklärung** spätestens bei Fälligkeit des Kaufpreises vorliegt!

Lassen Sie sich darüber vom Notar beraten, ggf. auch von dem Kreditinstitut, das Ihre Finanzierung durchführt!

Wichtig ist, dass das Eigentum **grundsätzlich lastenfrei** auf Sie als künftigen Wohnungseigentümer übergeht. Sind noch Hypotheken oder Grundschulden im Grundbuch eingetragen, so muss deren Löschung ausreichend gesichert sein, soweit sie nicht von Ihnen übernommen werden. Über die Einzelheiten wird Sie der Notar gerne beraten.

Im Kaufvertrag sollte unbedingt vorgesehen sein, dass der Verkäufer Ihnen als Käufer die Eintragung einer **Eigentumsvormerkung** im Grundbuch bewilligt. Damit wird verhindert, dass nachfolgende Eintragungen im Grundbuch sich zu Ihren Lasten auswirken.

2. Vergewissern Sie sich über die Höhe des Kaufpreises und der Nebenkosten

Im Kaufvertrag sollten **eindeutige Vereinbarungen** über die Höhe des Kaufpreises und die darin enthaltenen Leistungen getroffen werden.

Vereinbarung über die Höhe des Kaufpreises

Dieser Punkt ist besonders bedeutsam, wenn ein **Festpreis** vereinbart wurde. Vergewissern Sie sich, ob trotz des „Festpreises“ weitere Kosten – so z. B. für Sonderwünsche – hinzukommen. Beachten Sie auch, ob der „Festpreis“ sich durch Klauseln, die Preiserhöhungen zulassen, erhöhen kann.

Wird der endgültige Kaufpreis von einer Schlussabrechnung abhängig gemacht, sollte sich der Käufer in jedem Falle eine Nachprüfung vorbehalten und möglicherweise auch auf Einsichtnahme in die mit Handwerkern und Bauunternehmen geschlossenen Verträge bestehen.

Vor allem bei neu hergestellten oder noch zu erstellenden Eigentumswohnungen sollte der Vertrag eine Regelung über die Bezahlung der **Erschließungskosten** enthalten. Klären Sie, ob Maßnahmen durchgeführt sind, die noch nicht abgerechnet wurden, und welche Maßnahmen noch ausstehen, die dann zusätzliche Kosten verursachen. Auch die Bezahlung der Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sollte geregelt sein.

Beachten Sie bei all dem, dass unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung die Gemeinde nach den gesetzlichen Regelungen von demjenigen die **Bezahlung von Beiträgen** verlangen kann, der bei der Zustellung des Beitragsbescheides bzw. zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks ist. Wohnungs- und Teileigentümer sind allerdings nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

3. Wie steht es mit der Fälligkeit des Kaufpreises?

Ist die Eigentumswohnung **bereits hergestellt** und Wohnungseigentum begründet, sollte der Kaufpreis grundsätzlich erst nach Eintragung der Eigentumsvormerkung am gekauften Wohnungseigentum fällig werden.

Wenn das Objekt noch nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist, darf der Kaufpreis grundsätzlich nicht vor Eintragung des gekauften Wohnungseigentums und der Eigentumsvormerkung im Grundbuch fällig werden.

Bei **noch nicht fertig gestellten** Objekten ist zusätzlich zu beachten: Wenn – wie üblich – Zahlung nach Baufortschritt vereinbart wurde, sollten die einzelnen Baufortschrittsraten möglichst genau dem Wert des Grundstücksanteils und der am Fälligkeitstag in das Grundstück eingefügten Bausubstanz entsprechen.

▣ **Verordnung über Abschlagszahlungen**

Die Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen sieht zusammen mit der Makler- und Bauträgerverordnung eine Zahlung des Kaufpreises in **bis zu sieben Raten** vor, wobei die Raten aus folgenden Teilbeträgen zusammengesetzt werden können:

- 30 %** nach Beginn der Erdarbeiten
- 28 %** nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 5,6 %** für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- 2,1 %** für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- 2,1 %** für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- 2,1 %** für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- 7,0 %** für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung
- 4,2 %** für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten
- 2,1 %** für den Estrich
- 2,8 %** für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4 %** nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 2,1 %** für die Fassadenarbeiten
- 3,5 %** nach vollständiger Fertigstellung

Diese Sätze dürfen zwar unter-, aber **nicht überschritten** werden. Dies gilt zwingend für gewerbsmäßige Bauträger. Auch darüber hinaus bieten die Sätze einen wichtigen Anhaltspunkt für die Annahme einer angemessenen Regelung.

4. Ergeben sich alle wichtigen Eigenschaften und Merkmale Ihrer Eigentumswohnung aus dem Vertrag?

Bei einer Bestandsimmobilie prüfen Sie, ob der **Kaufgegenstand korrekt bezeichnet** ist. Achten Sie besonders darauf, dass eine mitverkaufte Garage oder ein mitverkaufter Tiefgaragenstellplatz auch im Kaufvertrag als Vertragsgegenstand aufgeführt ist. Mitunter werden solche Nebeneinrichtungen übersehen, da sie auf einem anderen Grundbuchblatt als die Eigentumswohnung verzeichnet sind. Sprechen Sie den Notar darauf an, wenn Sie Zweifel haben, dass das Vertragsobjekt vollständig im Kaufvertrag aufgeführt ist.

Beim Erwerb einer neu gebauten Immobilie prüfen Sie, ob das **Vertragsobjekt im Kaufvertrag klar bezeichnet** ist sowie Lageplan, Bauzeichnung und insbesondere die Baubeschreibung zum Bestandteil des Kaufvertrags erklärt worden sind. Nur damit ist sichergestellt, dass Ihre Eigentumswohnung auch die zugesicherte Güte und Ausstattung erhält. Nur unter engen Voraussetzungen können Sie den Bauträger im Hinblick auf Zusagen in Anspruch nehmen, die nicht im Kaufvertrag niedergelegt sind (mündliche Versprechungen, Äußerungen in Verkaufsprospekten, etc.).

Legen Sie auf eine **bestimmte Eigenschaft** besonderen Wert, vergewissern Sie sich, ob diese Beschaffenheit ausdrücklich im Kaufvertrag enthalten ist; nach Möglichkeit sollten Sie sich vom Veräußerer im Kaufvertrag eine Garantie hierfür geben lassen.

Bei noch nicht fertig gestellten Objekten sollte der Kaufvertrag klare Vereinbarungen über die Termine der jeweils abzuschließenden Baumaßnahmen enthalten. Insbesondere sollte der **Fertigstellungstermin** im Vertrag festgehalten werden.

Bei **älteren Bestandsimmobilien** wird die Haftung des Verkäufers für Sachmängel häufig weitestgehend ausgeschlossen. Derartige **Haftungsausschlüsse** sind üblich und grundsätzlich rechtlich zulässig. Umso wichtiger ist es für Sie, dass Sie das Objekt zuvor gründlich geprüft haben (vgl. hierzu S. 7 ff.).

Bei **neu gebauten Eigentumswohnungen** kann ein unternehmerisch tätiger Verkäufer (der Bauträger) seine Haftung für Mängel hingegen nur in engem Umfang einschränken.

I **Der Bauträger (Verkäufer) muss für Mängel des Bauwerks selbst haften.** Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf ein Bauträger wegen Mängeln des Bauwerks den Erwerber nicht vorrangig auf Ansprüche gegen am Bau beteiligte Handwerker verweisen.

Entgegenstehende Klauseln sind unwirksam, wenn sie nicht im Einzelnen ausgehandelt wurden. Die Rechtsprechung hat damit die Stellung des Erwerbers vom Bauträger deutlich verbessert. Die Durchführung und Abwicklung des Vorhabens soll beim Bauträgervertrag immer aus einer Hand erfolgen. Sie können sich daher wegen eines Baumangels unmittelbar an den Bauträger halten, ohne näher ermitteln zu müssen, welcher der am Bau beteiligten Handwerker für den Mangel verantwortlich ist. Prüfen Sie aber genau, ob der Vertrag Regelungen darüber enthält, in welcher Form Sie festgestellte Mängel gegenüber dem Bauträger rügen müssen.

- Beachten Sie **Verjährungsfristen**, innerhalb derer Sie etwaige Mängelansprüche geltend machen müssen. Ist im Vertrag nichts anderes vereinbart, gilt bei neu hergestellten Wohnungen oder erst zu erstellenden Objekten in Bezug auf das Bauwerk eine Verjährungsfrist von fünf Jahren. Befragen Sie Ihren Notar, welche Fristen für Sie gelten!

Unabhängig von der Verjährung kann der Vertrag auch Regelungen enthalten, wonach Sie offensichtliche Mängel unverzüglich dem Bauträger (Verkäufer) anzeigen müssen. Achten Sie unbedingt darauf, dass bei Übernahme der Wohnung Ihnen bereits erkennbare Mängel in das **Abnahmeprotokoll** aufgenommen oder in sonstiger Weise festgehalten werden. Sie laufen sonst Gefahr, Ihre Ansprüche und Rechte wegen Mängeln zu verlieren!

Während es nach der heutigen Rechtslage nicht mehr möglich ist, durch Allgemeine Geschäftsbedingungen des Verkäufers (Bauträgers) die Gewährleistungsfristen unbeschränkt abzukürzen, ist eine Bestimmung, wonach der Käufer die **offensichtlichen Mängel innerhalb einer angemessenen Frist** rügen muss, zulässig. Im Regelfall wird eine Frist von zwei Wochen den Erwerber nicht treuwidrig benachteiligen.

Übrigens: **Das Kleingedruckte – Allgemeine Geschäftsbedingungen** – Das Bürgerliche Gesetzbuch schützt den Bürger vor missbräuchlicher Benachteiligung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen beim Abschluss von Verträgen. Dieser Schutz besteht grundsätzlich auch bei notariell beurkundeten Verträgen mit Bauträgern!

6. Vollmachten

Sieht der Vertrag vor, dass irgendwelche **Vollmachten** erteilt werden? Lassen Sie sich vor einer Vollmachtserteilung auf jeden Fall rechtlich beraten! Vollmachten, die den Verkäufer zur Löschung der Eigentumsvormerkung des Käufers berechtigen, sollten unbedingt vermieden werden.

7. Die Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die vom Grundstückseigentümer dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben wird, ist die **Grundlage für die Eintragung des Wohnungseigentums in das Grundbuch**. In ihr werden die Größe der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer an der Gesamtwohnanlage sowie Art und Umfang von Sondernutzungen festgelegt. Darüber hinaus enthält sie in aller Regel die Grundlagen über den Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums.

Schenken Sie der Teilungserklärung Ihre **besondere Aufmerksamkeit**, denn aus ihr ergeben sich Ihre späteren Rechte und Pflichten.

Sie sollten sich in diesem Zusammenhang im Klaren darüber sein, dass Sie zwar mit Eintragung in das Grundbuch Eigentümer Ihrer Wohnung werden, trotzdem aber gewissen **Beschränkungen** unterliegen, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Miteigentümer ergeben.

Da die Teilungserklärung in aller Regel Bestimmungen über die Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnung enthält, ist sie für die **Beziehungen der Miteigentümer untereinander** – vor allem für den Gebrauch des Gemeinschafts- und Sondereigentums – von überaus großer Bedeutung.

Diese Bedeutung wird noch dadurch unterstrichen, dass die einmal in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Festlegungen grundsätzlich **nur mit Zustimmung sämtlicher Eigentümer abgeändert** werden können.

Beispielsweise kann die Teilungserklärung folgende Festlegungen und Regelungen enthalten:

- In der Teilungserklärung sind regelmäßig die Art der vom Wohnungseigentümer zu leistenden Zahlungen und Beiträge zur Deckung der allgemeinen Kosten festgelegt (**Hausgeld**). Wichtig ist in diesem Zusammen-

hang vor allem der Verteilungsschlüssel, nach dem die entstehenden Kosten umgelegt werden. Verschaffen Sie sich auf jeden Fall Klarheit über die Höhe Ihrer Monatsbelastung!

- Von besonderer Bedeutung sind auch die Regelungen über **die Art und den Umfang der Nutzung** der Eigentumswohnungen, vor allem die Einräumung von Sondernutzungen. Es kann z. B. festgelegt worden sein, ob Sie an der Terrasse Ihrer Parterrewohnung, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, ein Sondernutzungsrecht erhalten, ob Sie in Ihrer Wohnung ein Gewerbe ausüben dürfen oder ob Tierhaltung erlaubt ist.
- Ein wichtiger Punkt ist auch die Regelung über die Einberufung, Durchführung und Beschlussfähigkeit der **Wohnungseigentümerversammlung** und das Stimmrecht. Vor allem die Frage des Stimmrechts – nach der Zahl der Wohnungseigentümer oder der Größe der Miteigentumsanteile – spielt eine entscheidende Rolle.
- Die Regelungen können sich weiter auf **Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkungen**, auf die **Instandhaltung und Instandsetzung**, auf die Pflicht der einzelnen Wohnungseigentümer, bestimmte **Versicherungen** abzuschließen, bis hin zu der Frage beziehen, wann und unter welchen Umständen dem einzelnen Wohnungseigentümer das **Eigentum entzogen** werden kann.
- Ebenfalls wichtig sind Bestimmungen über die **Vollmachterteilung und Vertretungsbefugnis** der Wohnungseigentümer untereinander.
- Vielfach ist es üblich, dass bereits in der Teilungserklärung der **Verwalter** bestellt wird und der Bauträger auch schon einen Verwaltervertrag abgeschlossen hat. Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt, dass ein Verwalter im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens drei Jahre bestellt werden darf (vgl. S. 37). Auf diese Weise wird verhindert, dass der Verkäufer (Bauträger) mit der Teilungserklärung die Wohnungseigentümer auf unabsehbare Zeit an einen bestimmten Verwalter

bindet. Die Eigentümer können nach Ablauf der drei Jahre dann selbst entscheiden, ob sie den Verwalter erneut bestellen wollen.

Sie sehen also, dass Sie die Teilungserklärung **ganz besonders sorgfältig prüfen** müssen!

8. Bei Zweiterwerb zusätzlich beachten

Wenn Sie eine Eigentumswohnung in einer bereits – vielleicht schon seit längerer Zeit – bewohnten Anlage erwerben, müssen Sie berücksichtigen, dass Sie an die **Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnung** (unbedingt lesen!), die durch nachträgliche Vereinbarungen der Eigentümer geändert oder ergänzt worden sein kann, gebunden sind. Voraussetzung für die Wirkung gegen weitere Erwerber der Eigentumswohnung ist allerdings, dass die Vereinbarungen oder ihre Änderungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen wurden. Gebunden sind Sie auch an die bisher gefassten (sonstigen) **Beschlüsse der Eigentümerversammlung**, z. B. über Abstellen von Kinderwägen oder Durchführung großer Reparaturen mit entsprechenden Sonderumlagen (siehe auch S. 31 f.).

Hier ist zu beachten, dass diese **sonstigen Beschlüsse** im Gegensatz zu den Vereinbarungen und der Teilungserklärung **nicht im Grundbuch eingetragen** werden. Befragen Sie deshalb über diese Beschlüsse eingehend den Verwalter und lassen Sie sich ermächtigen, die Niederschriften über die bisherigen Beschlüsse einzusehen. Seit dem 1. Juli 2007 ist der Verwalter verpflichtet, nach näheren gesetzlichen Vorgaben eine Beschluss-Sammlung zu führen (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG).

In der Gemeinschaftsordnung ist häufig vorgesehen, dass der Erwerber einer Eigentumswohnung für bestehende Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers **gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft** (z. B. Hausgeldrückstände) **haftet**. Denkbar ist es auch, dass, etwa wegen größerer Reparaturen, in näherer Zukunft höhere Umlagen auf die Eigentümer anstehen. Erkundigen Sie sich deshalb beim Verwalter, ob und in welcher Höhe Verpflichtungen bestehen oder zu erwarten sind, und achten Sie gegebenenfalls darauf, dass in den Kaufvertrag Regelungen über deren Behandlung aufgenommen werden.

Achten Sie darauf, welche **Belastungen** im Wohnungseigentumsgrundbuch eingetragen sind und auf Sie übergehen sollen. Lassen Sie sich vom Notar deren Bedeutung und Tragweite erklären.

Zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages und dem endgültigen Eigentumserwerb (Eintragung im Grundbuch) liegen oft Monate. Trotzdem treffen nach inzwischen ganz herrschender Auffassung den **Veräußerer als Eigentümer** bis zu diesem Zeitpunkt alle gesetzlichen Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers, soweit nicht zulässigerweise anderes vereinbart ist.

Er haftet beispielsweise nach wie vor für fällige Hausgeldforderungen und kann das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung ausüben. Häufig wird aber der Erwerber die Wohnung schon früher nutzen. Achten Sie daher darauf, dass in einem solchen Fall im Vertrag klare Regelungen darüber getroffen werden, wer **die in der Übergangszeit anfallenden Verpflichtungen** (Hausgeld, Umlagen u. ä.) tragen soll und wer bei der Verwaltung des Wohnungseigentums (z. B. durch Ausübung des Stimmrechts, vgl. S. 31 ff.) mitwirken soll.

Lassen Sie sich vom Zweitverkäufer dessen **Ansprüche** – soweit vorhanden – gegen den Erstverkäufer (Bauträger) und ggf. auch gegen die Handwerker **abtreten**!

Vergewissern Sie sich über **bestehende Mietverträge**, wenn der Verkäufer die Eigentumswohnung nicht selbst bewohnt. Denn als Erwerber rücken Sie in die bestehen-

i Wollen Sie sich näher über **Mieterschutz und Kündigungsmöglichkeiten** unterrichten, fordern Sie beim Bayerischen Staatsministerium der Justiz, 80097 München, die Broschüre „**Tipps für Mieter und Vermieter**“ an. Die Broschüre kann auch im Internet unter www.justiz.bayern.de abgerufen werden.

den Mietverträge ein. Ein **Kündigungsrecht** steht Ihnen im Regelfall nur zu, wenn Sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben, wie z. B. Eigenbedarf (§ 573 BGB), und auch das erst, nachdem Sie Eigentümer der Wohnung geworden sind. Wurde das Kaufobjekt erst nach Vermietung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, können Sie sich grundsätzlich erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung auf Eigenbedarf berufen. In den durch Wohnungsmangel besonders betroffenen Gebieten, die in der Wohnungsgebieteverordnung bestimmt sind, verlängert sich die Frist auf zehn Jahre. Außerdem hat der Mieter im Fall einer vorgenommenen oder beabsichtigten Umwandlung ein Vorkaufsrecht.

Vergewissern Sie sich, ob es sich um **staatlich geförderten Wohnraum** handelt. Hier gelten für die Benutzung durch den Erwerber und die Vermietung der Wohnung die besonderen Beschränkungen des Förderbescheides, des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes oder des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes. Sie beziehen sich vor allem auf den Kreis der Personen, die die Wohnung nutzen dürfen, die Art der Nutzung und auf die Höhe der Miete, die verlangt werden darf.

Der Erwerber kann das Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. Diese Beschränkungen können auch nach Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel andauern. Informieren Sie sich gegebenenfalls bei der zuständigen Behörde (Landratsamt, kreisfreie Stadt, Große Kreisstadt oder Gemeinde, wenn diese untere Bauaufsichtsbehörde ist).

Besondere Erwerbsformen

➤ Bauherrenmodell

Beim Bauherrenmodell ist der **Erwerber selbst „Bauherr“**. In der Regel werden dem Anbieter, der nur als Baubetreuer auftritt, umfassende Aufträge und Vollmachten erteilt, die regelmäßig notariell beurkundet werden müssen. Er schließt dann im Namen der Erwerber („Bauherren“) und auf deren Rechnung die zur Errichtung des Gebäudes erforderlichen Verträge, z. B. mit dem Grundstücksverkäufer oder den Baufirmen ab. Für die Fertigstellung und die mängelfreie Herstellung des Bauwerks haften dem Bauherrn in der Regel nur diese Baufirmen, nicht aber der Bevollmächtigte selbst. Der Bauherr kauft also nicht eine Eigentumswohnung zum Festpreis, sondern übernimmt es, zusammen mit anderen Personen eine Eigentumswohnungsanlage auf eigene Rechnung und Gefahr zu errichten.

➤ verdecktes Bauherrenmodell

Auch beim „verdeckten Bauherrenmodell“ ist der Erwerber Bauherr. Kauf des Grundstücks und Errichtung des Bauwerks werden aber in **zwei Verträge mit verschiedenen Personen** aufgespalten, auch wenn für beide ein Unternehmer wirbt. Über ihn erwirbt der Käufer das Grundstück von dem Eigentümer. Daneben schließt er mit dem Unternehmer einen Vertrag über die Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück. Meist sind beide Verträge notariell zu beurkunden, weil sie sonst unwirksam sind.

Die **zivilrechtlichen Risiken**, die den „Bauherren“ beim Erwerb nach diesen Modellen treffen können, sind wesentlich größer als beim Kauf vom Bauträger. Im Einzelnen kommt es auf die Ausgestaltung der Verträge und auf die Seriosität und Bonität der Vertragspartner an. Die komplizierten Vertragskonstruktionen sind für einen Laien kaum durchschaubar. Wollen Sie sich an einer solchen Bauherrengemeinschaft beteiligen, ist es deshalb besonders wichtig, dass Sie sich vor der Vertragsunterzeichnung mit dem Vertragsinhalt auseinander

setzen und sich vor allem sachkundig, z. B. durch Ihren Notar, beraten lassen. Die beim Kauf einer Eigentumswohnung bereits besprochenen Einzelheiten können Ihnen als Anhaltspunkte dienen.

➤ **Erwerbermodell und Bruchteilsmodell**

Dies gilt auch für ähnliche Erwerbsformen. Seit einiger Zeit sind „**Erwerbermodelle**“ zum Zweck des Zweiterwerbs von meist weit entfernt liegenden Eigentumswohnungen auf dem Markt. Unter Hinweis auf hohe Steuerersparnisse werden Wohnungen einschließlich Finanzierung, Mietverträgen, verschiedenen Garantien und Beratungsverträgen zu einem Gesamtpreis angeboten. Lassen Sie sich nicht zum Kauf drängen. Vorher sind unbedingt rechtliche Beratung über den Kaufvertrag und Besichtigung des Objekts notwendig. Für Altbauwohnungen werden auch „**Bruchteilsmodelle**“ angeboten. Der Käufer erwirbt schlichtes Miteigentum am Grundstück verbunden mit dem Recht auf Nutzung einer bestimmten Wohnung. Dieses so genannte „Bruchteils-eigentum“ ist kein Wohnungseigentum. Bei ihm ist wegen der erheblichen zivilrechtlichen Risiken (z. B. bei Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers) größte Vorsicht geboten.

i Bei allen diesen Modellen spielen in aller Regel die erstrebten **steuerlichen Vorteile** (etwa bei der Einkommensteuer und Umsatzsteuer) eine wichtige Rolle. Inwieweit sie erreicht werden können, hängt von der konkreten Ausgestaltung des Vertragswerks und den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers ab. Da die steuerlichen Fragen sehr oft für den Erwerb und die Finanzierung von ausschlaggebender Bedeutung sind, sollten Sie diese auf jeden Fall vor Abschluss des Vertrages fachlich prüfen lassen, z. B. durch Ihren Steuerberater.

Der Staat hilft Ihnen ...

Informieren Sie sich eingehend über die Hilfen, die Ihnen die öffentliche Hand beim Erwerb von Wohneigentum bietet: Staatliche Förderprogramme, unter Umständen auch Wohngeld und Hilfen durch die jeweilige Gemeinde.



Fachinformationen rund um das **Wohnen, Fördern und Bauen** finden Sie im Internet unter www.stmi.bayern.de/service

Über die steuerliche Seite des Erwerbs, des Besitzes und des Verkaufs von Grundstücken informiert umfassend die Broschüre „**Steuertipps für Haus und Grund**“, die vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat herausgegeben wird und im Internet (www.stmf.bayern.de) unter der Rubrik Service / Informationsbroschüren abgerufen werden kann.

Bei der Lektüre ist Ihnen nun sicherlich klar geworden:

Nur eine gründliche Vorbereitung hilft zu vermeiden, dass Ihnen später unnötige Unannehmlichkeiten und Schwierigkeiten entstehen. Kommen Sie bei Ihrer Vorbereitung mit dem Inhalt der Urkunde nicht zurecht, empfiehlt es sich, dass Sie schon vor der Beurkundung beim Notar oder einem Rechtsanwalt Rat einholen.

Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

Sind Sie bereits Besitzer einer Eigentumswohnung?

Dann wird Sie mehr der zweite Teil dieser Broschüre interessieren, der einen Überblick über die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers in der Eigentümergemeinschaft bringt.

Natürlich können hier nur die wichtigsten Grundzüge dargelegt werden, da die Rechtslage in den einzelnen Gemeinschaften weitgehend von den dort getroffenen Vereinbarungen abhängt.

Festlegung der Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

Wo sind die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers festgelegt?

Die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers ergeben sich aus

- den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG),
- der Teilungserklärung und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander, der so genannten Gemeinschaftsordnung oder Miteigentümerordnung,
- den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft.

➤ das Wohnungseigentumsgesetz

Grundsätzlich bestimmt sich die **Rechtsstellung des Wohnungseigentümers** nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Seine Bestimmungen können jedoch zum Teil abbedungen werden – eine Möglichkeit, von der sehr häufig Gebrauch gemacht wird. Oft bedeutsamer ist deshalb die

➤ Gemeinschaftsordnung

Sie enthält die wichtigsten Regeln über **das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander**.

Insbesondere kann sie regeln

- die Sondernutzungsrechte einzelner Eigentümer am Gemeinschaftseigentum (hierzu mehr auf S. 41), wie z. B. die Parkplatz- und Gartenbenutzung,
- die Stimmrechte der Eigentümer,
- die Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung,
- die erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft,

- den Gebrauch des Sondereigentums (z. B. Beschränkung der Haustierhaltung, Verbot geräuschvoller Tätigkeiten) und der Gemeinschaftsanlagen (z. B. Benutzung des Waschraums).

Die Gemeinschaftsordnung wird regelmäßig bereits **Bestandteil der Teilungserklärung** sein (vgl. S. 19 ff.), die in der Regel vom früheren Grundstückseigentümer bei der Aufteilung des Grundstücks einseitig festgelegt wurde. Die Gemeinschaftsordnung kann aber auch durch Vereinbarungen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern begründet und insbesondere ergänzt oder abgeändert werden.

Solche Vereinbarungen können grundsätzlich **nur einstimmig** getroffen werden. Die Gemeinschaftsordnung kann aber vorsehen, dass auch andere Mehrheiten genügen, wenn für die Änderung ein sachlicher Grund vorliegt. Gegenüber dem Erwerber wirken Vereinbarungen nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass der Erwerber den Vereinbarungen rechtsgeschäftlich beitrifft.

➤ **Beschlüsse der Wohnungseigentümer**

Im übrigen können die Wohnungseigentümer durch **Beschlüsse mit einfacher Mehrheit** Bestimmungen über ihre gegenseitigen Beziehungen treffen; für bestimmte Maßnahmen ist nach dem Gesetz eine qualifizierte Mehrheit erforderlich (vgl. hierzu S. 34).

Wollen Sie sich über Ihre konkreten Rechte als Wohnungseigentümer unterrichten, müssen Sie zunächst die Teilungserklärung für Ihre Wohnungseigentümergeinschaft (gegebenenfalls einschließlich der Gemeinschaftsordnung) und die geltenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer genau durchlesen und sich über die bisher gefassten (sonstigen) Beschlüsse informieren.

Erhöhte Vorsicht ist dabei geboten, wenn Sie als Erwerber in eine schon bestehende Gemeinschaft eintreten!

Im Gegensatz zu der Teilungserklärung und den Vereinbarungen werden nämlich die sonstigen von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse nicht in das Grundbuch eingetragen, sind aber ohne Weiteres gegenüber einem Erwerber verbindlich (lesen Sie dazu auch S. 21 f.).

Die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage

Eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage ist für die Gemeinschaft von wesentlicher Bedeutung. Sie umfasst alle Maßnahmen, die für ein reibungsloses Funktionieren der Gemeinschaft und für die Werterhaltung des Gesamtobjekts erforderlich sind.

Beispiele nennt § 21 Abs. 5 WEG. Danach gehören zu einer ordnungsgemäßen, **dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung** unter anderem die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, der Abschluss einer Feuer- sowie Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung und die Aufstellung eines Wirtschaftsplans.

Drei Organe der Verwaltung:

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums kennt das Wohnungseigentumsgesetz (§ 20 WEG) **drei Organe:**

- die Gemeinschaft der Eigentümer
- den Verwalter
- den Verwaltungsbeirat

Die Gemeinschaft der Eigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat dabei die wichtigste Stelle. Die Mitwirkung des einzelnen Eigentümers an der Verwaltung besteht im Wesentlichen in der **Ausübung seines Stimmrechts bei der gemeinsamen Beschlussfassung**. Dabei hat nach dem Wohnungseigentumsgesetz jeder Wohnungseigentümer eine Stimme, unabhängig davon, wie groß oder klein die Wohnung ist, die er besitzt (§ 25 WEG). Er kann sich grundsätzlich bei der Ausübung seines Stimmrechts vertreten lassen.

Aber: In der Praxis enthalten die Gemeinschaftsordnungen in der Regel abweichende Bestimmungen, wobei sich meist das **Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumsanteile** bestimmt.

Die Beschlussfassung erfolgt für gewöhnlich in der Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 WEG). Sie ist gewissermaßen das „Parlament“ der Eigentümergemeinschaft, in dem jeder Wohnungseigentümer Sitz und Stimme hat. Ihr Aufgabenbereich kann sehr unterschiedlich sein, je nachdem, in welchem Umfang die Gemeinschaftsordnung die zu treffenden Entscheidungen dem Verwalter überlässt oder einen Beschluss der Versammlung vorsieht.

Immer aber gilt: Grundsätzliche Entscheidungen über die Rechtsbeziehungen der Eigentümer untereinander sind stets der Wohnungseigentümerversammlung vorbehalten!

▣ Aufgaben der Wohnungseigentümerversammlung

- Bestellung und Abberufung des Verwalters,
- Wahl des Verwaltungsbeirats,
- Beschlussfassung über die Hausordnung,
- Beschlussfassung über den vom Verwalter aufgestellten Wirtschaftsplan sowie über die Jahresabrechnung,
- Festsetzung der Instandhaltungsrückstellung,
- Entscheidungen über größere Reparaturen oder bauliche Veränderungen und über Nutzungsänderungen (z. B. Umwandlung des Vorgarten in einen Parkplatz),
- Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung des Wohnungseigentums,
- Erteilung von Genehmigungen, die die Gemeinschaftsordnung für eine bestimmte Nutzung oder für eine Veräußerung vorsieht und die nicht vom Verwalter zu erteilen sind.

▣ Einberufung

Vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ist bei der **Durchführung der Eigentümerversammlung** folgendes zu beachten (vgl. § 24 WEG):

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz muss der Verwalter **mindestens einmal im Jahr** eine Eigentümerversammlung einberufen. Im Übrigen muss er eine Versammlung dann einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

Die **Einberufung erfolgt in Textform**, also schriftlich oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise (z. B. Telefax, E-Mail). Dabei müssen alle Punkte angegeben werden, über die beschlossen werden soll (§ 23 Abs. 2 WEG).

Die **Frist zur Einberufung** der Versammlung soll – sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt – mindestens zwei Wochen betragen.

➤ **Beschlussfähigkeit**

Die **Beschlussfähigkeit der Versammlung** (§ 25 Abs. 3 und 4 WEG) ist gegeben, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Liegt diese Voraussetzung nicht vor, muss eine neue Versammlung einberufen werden. Diese ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Hierauf muss in der Einberufung hingewiesen werden.

➤ **Verfahrensgang**

Den **Vorsitz** in der Versammlung führt der Verwalter. Die versammelten Eigentümer können aber durch Beschluss etwas anderes bestimmen.

Über die gefassten Beschlüsse ist eine **Niederschrift** aufzunehmen. Diese ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer sowie – sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

Ferner ist seit dem 1. Juli 2007 eine **Beschluss-Sammlung** zu führen, in die sämtliche nach diesem Datum gefassten Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen, die in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG (vgl. S. 48 f.) ergangen sind, fortlaufend einzutragen und zu nummerieren sind (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG).

Eine **ordnungsgemäße Protokollierung** beugt vielen Streitigkeiten (z. B. über den Inhalt der Beschlüsse) vor!

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften und die Beschluss-Sammlung einzusehen. Er kann dies auch einem Dritten (etwa einem Kaufinteressenten) gestatten.

➤ erforderliche Mehrheiten

Die Frage, welche Mehrheiten für eine Beschlussfassung erforderlich sind, hängt von der konkreten Angelegenheit ab, über die beschlossen werden soll.

Grundsätzlich gilt: **Bei Änderungen von Bestimmungen aus der Gemeinschaftsordnung oder einstimmiger Vereinbarungen bedarf es im Regelfall der Zustimmung aller** – also auch der nicht erschienenen – Wohnungseigentümer (für bauliche Maßnahmen vgl. bes. S. 46 f.). Verschiedene Maßnahmen können jedoch mit einer qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Dies gilt z. B. unter bestimmten Voraussetzungen bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme (§ 16 Abs. 4 WEG) oder für bestimmte Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG; vgl. hierzu S. 51).

Bei den sonstigen Beschlüssen genügt in der Regel ein **Mehrheitsbeschluss**, d. h. es entscheidet die Stimmenmehrheit der anwesenden oder zulässigerweise vertretenen Eigentümer.

Aber: Die Gemeinschaftsordnung wird regelmäßig Bestimmungen enthalten, die für die einzelnen Bereiche festlegen, mit welchen Mehrheiten die Beschlüsse gefasst werden müssen. So kann etwa bei einfachen Verwaltungsangelegenheiten die Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer, bei wichtigeren Angelegenheiten jedoch eine qualifizierte Mehrheit (z. B. 2/3 der Miteigentumsanteile) vorgesehen sein.

➤ schriftliches Verfahren

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann aber auch **außerhalb einer Versammlung** beschließen. Ein solcher Beschluss ist nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer dazu ihre Zustimmung schriftlich erklärt haben (§ 23 Abs. 3 WEG).

▸ Ungültigkeit von Beschlüssen

Auch wenn ein Beschluss unter Verstoß gegen die oben beschriebenen Verfahrensvorschriften oder gegen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sowie der Gemeinschaftsordnung zustande gekommen ist, so ist er grundsätzlich nur dann nicht verbindlich, wenn er **angefochten und vom Gericht für ungültig erklärt** wurde.

Der Antrag auf Erklärung der Ungültigkeit durch das Gericht kann regelmäßig **nur binnen eines Monats** seit der Beschlussfassung gestellt werden (Näheres zu dem Verfahren lesen Sie unter dem Punkt „Wenn es zum Streit kommt – Fragen des Rechtswegs“, S. 48 f.).

Ausnahme: Wohnungseigentümergeinschaften können aber nur über solche Angelegenheiten beschließen, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer der Beschlussfassung zugänglich sind. Bei Angelegenheiten, für welche die Beschlusszuständigkeit fehlt, bedarf es immer der Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern.

Beispiel:

Die Wohnungseigentümer können durch **Mehrheitsbeschluss** über die Regelung des Gebrauchs, die Verwaltung oder die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden. Dagegen kann ein Sondernutzungsrecht zugunsten eines Wohnungseigentümers nur durch eine **Vereinbarung aller Wohnungseigentümer** begründet werden. Fehlt die Vereinbarung, ist das Sondernutzungsrecht nicht entstanden. Konnten die Wohnungseigentümer in einer Angelegenheit nach diesen Grundsätzen nicht durch Beschluss entscheiden, ist ein gleichwohl gefasster Beschluss nichtig und entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Er muss auch nicht durch das Gericht für ungültig erklärt werden. Ein Beschluss ist außerdem auch dann nichtig und von vornherein ohne Rechtswirksamkeit, wenn er z. B. gegen die guten Sitten oder gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt.

Der Verwalter

Die Bestellung eines Verwalters **kann nicht** durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder in der Teilungserklärung **ausgeschlossen werden**. Der Verwalter ist das ausführende Organ und unterliegt der Aufsicht und Kontrolle der Wohnungseigentümer.

➤ Aufgaben des Verwalters

Seine Aufgaben und Pflichten (§ 27 WEG) bestehen vornehmlich darin die **Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen**. Ferner gehören zu seinen Aufgaben,

- die Einhaltung der sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der **Gemeinschaftsordnung** und der **Hausordnung** ergebenden Pflichten durch die einzelnen Eigentümer zu überwachen,
- Vorsorge für die ordnungsgemäße **Instandhaltung** und **Instandsetzung** – sowie in dringenden Fällen die erforderlichen Maßnahmen für die Erhaltung – des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen,
- das Kassieren des **Hausgeldes** sowie die Zahlung der laufenden Kosten der Bewirtschaftung und
- die Unterrichtung der Wohnungseigentümer über anhängige **Rechtsstreitigkeiten** nach § 43 WEG.

Der Verwalter ist ferner verpflichtet, am Anfang eines jeden Kalenderjahres einen **Wirtschaftsplan**, der eine Übersicht über die wahrscheinlich erforderlichen Aufwendungen enthält, und am Ende des Jahres eine **Abrechnung** zu erstellen (§ 28 WEG).

Darüber hinaus kann die Eigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss jederzeit Rechnungslegung verlangen, sofern nicht der Verwaltervertrag oder die Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen.

▸ Vertretung der Eigentümergemeinschaft

Der Verwalter vertritt innerhalb seiner Aufgaben die Wohnungseigentümer und die – nach § 10 Abs. 6 WEG rechtsfähige – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach außen. In diesem Rahmen kann er insbesondere

- **Rechtsgeschäfte** mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft abschließen (z. B. Einkauf von Heizmaterial, Beauftragung von Handwerkern),
- **Zahlungen und Leistungen** bewirken und entgegennehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
- **Ansprüche** gerichtlich oder außergerichtlich geltend machen, sofern ihn hierzu eine Vereinbarung oder ein Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt,
- mit Wirkung für die Eigentümer bzw. die Gemeinschaft rechtlich relevante **Erklärungen** entgegennehmen.

▸ Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG)

Die Bestellung des Verwalters geschieht durch Beschluss der Wohnungseigentümer, regelmäßig mit **einfacher Stimmenmehrheit**.

Daneben ist der Abschluss eines so genannten **Verwaltervertrages** zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft erforderlich.

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht zwingend vor, dass ein Verwalter nur für einen Zeitraum von **höchstens 5 Jahren** bestellt werden kann; für die (oftmals bereits durch den Bauträger vorgenommene) erste Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum gilt eine Höchstdauer von lediglich drei Jahren. Soll nach Ablauf dieser Fristen ein Verwalter die Wohnungsanlage weiter betreuen, ist dazu eine erneute Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer nötig.

Schon vor Ablauf der bei der Bestellung festgelegten Zeit kann der Verwalter durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer abberufen werden.

Die **Möglichkeit der Abberufung** kann an das Vorliegen eines wichtigen Grundes geknüpft sein.

Ein solcher kann insbesondere darin liegen, dass durch **vertragswidrige Maßnahmen** des Verwalters das Vertrauensverhältnis zwischen ihm und der Wohnungseigentümergeinschaft zerstört worden ist und den Eigentümern deshalb eine weitere Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann. Nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG liegt ein wichtiger Grund regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.

Der Verwaltungsbeirat (29 WEG)

Die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist im Wohnungseigentumsgesetz **nicht zwingend** vorgeschrieben. Aber bei größeren Eigentümergeinschaften wird sie sich sehr empfehlen. **Aufgabe des Verwaltungsbeirats** ist es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu **unterstützen** und gewisse **Kontrollrechte** auszuüben. In erster Linie hat er den Wirtschaftsplan und die Abrechnungen des Verwalters vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung zu prüfen.

Der Beirat besteht aus **einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern**, die von der Wohnungseigentümerversammlung aus dem Kreis der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss gewählt werden. Die Wohnungseigentümer können auch eine andere Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats vereinbaren.

Der Verwalter ist verpflichtet, dem Verwaltungsbeirat jederzeit auf dessen Verlangen Auskunft über die Verwaltungstätigkeit zu erteilen.

Die Einberufung des Beirats erfolgt durch den Vorsitzenden nach Bedarf.

Die Nutzung des Wohnungseigentums

Wenn Sie wissen wollen, welche Nutzungsrechte Ihnen als Eigentümer zustehen, müssen Sie unterscheiden zwischen dem Sondereigentum und dem Gemeinschaftseigentum.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und dem dieser beigefügten Aufteilungsplan.

Im **Gemeinschaftseigentum** stehen grundsätzlich das Grundstück mit Hofraum und Garten, Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand, äußere Gestaltung und Sicherheit erforderlich sind (tragende Mauern, Kamine, Fenster), sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (Treppenhaus, Versorgungsleitungen).

Gegenstand des **Sondereigentums** sind alle zu der jeweiligen Wohnung gehörenden Räume nebst Einrichtungen und bestimmten Bestandteilen, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird (z. B. Küchen- und Badezimmereinrichtungen, Innentüren, Fußbodenbelag, Wand und Deckenputz, nicht-tragende Zwischenwände).

Das Wohnungseigentumsgesetz räumt dem Wohnungseigentümer für die Teile des Gebäudes, die in seinem Sondereigentum stehen, dem Grundsatz nach die Stellung eines **Alleineigentümers** ein, d. h. dass er damit nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten, mit einer Hypothek oder Grundschuld belasten, veräußern oder in sonstiger Weise nutzen kann (§ 13 Abs. 1 WEG).

Von **Teileigentum** spricht man übrigens – im Unterschied zum Wohnungseigentum – wenn die einem Eigentümer gehörenden Räume nicht Wohnzwecken dienen (z. B. Ladengeschäft in einer Eigentumswohnanlage).

Aber: Das an sich umfassende Nutzungs- und Gebrauchsrecht gilt nicht unbeschränkt (§§ 14, 15 WEG):

- Eine Eingrenzung enthält zunächst das Wohnungseigentumsgesetz. Danach darf der einzelne Eigentümer von seinem Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, **dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.**
- Er muss sein **Sondereigentum instand halten und Einrichtungen dulden**, die für einen ordnungsgemäßen Gebrauch der anderen Miteigentümer notwendig sind. Ferner hat er die Betretung und Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Allerdings ist ihm ein hierdurch entstehender Schaden zu ersetzen.
- Ferner kann sich eine Beschränkung des Nutzungsrechts des Eigentümers aus der **Gemeinschaftsordnung (und den hierzu getroffenen Vereinbarungen)** ergeben. Es kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass eine Veräußerung der Wohnung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten (z. B. des Verwalters) bedarf. Ein Verkauf der Wohnung ohne die erforderliche Zustimmung ist in einem solchen Falle nicht möglich, jedoch kann die Zustimmung nur aus einem (regelmäßig in der Person des vorgesehenen Erwerbers liegenden) wichtigen Grund versagt werden. Die Wohnungseigentümer können eine solche **Veräußerungsbeschränkung** durch Mehrheitsbeschluss aufheben und im Grundbuch löschen lassen (§ 12 Abs. 4 WEG).

Die Gemeinschaftsordnung kann z. B. auch vorsehen, dass der Wohnungseigentümer der Zustimmung der Miteigentümer oder eines Dritten (z. B. des Verwalters) bedarf, wenn er die Wohnung **vermieten oder baulich verändern** will. Auch kann die **Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung** ausgeschlossen werden. Solche Regelungen dürfen jedoch den Wohnungseigentümer im Gebrauch seines Eigentums nicht unzumutbar einschränken.

- Daneben können durch **sonstige Beschlüsse** Einzelheiten der Benutzung – z. B. Verbot geräuschvoller Tätigkeiten zu bestimmten Zeiten, Beschränkung der Haustierhaltung – geregelt sein.

Hinsichtlich des **Gemeinschaftseigentums** ist jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich zum Mitgebrauch berechtigt (§ 13 Abs. 2 WEG). Ihm gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 1 WEG).

Aber auch hier gilt: Durch die Gemeinschaftsordnung können andere Regelungen vorgesehen, insbesondere einzelnen Eigentümern **Sondernutzungsrechte** eingeräumt werden (z. B. Gartenbenutzung, Standplätze, Terrassen). Und wie beim Sondereigentum ist der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend beschränkt, dass den anderen Miteigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwachsen darf.

Die Hausordnung

Die Regeln für die alltäglichen Angelegenheiten der Benutzung der Wohnungseigentumsanlage werden üblicherweise in einer so genannten Hausordnung zusammengefasst.

Sie enthält Bestimmungen über den **Gebrauch der Gemeinschaftsanlagen** (z. B. Benutzung des Waschräume), aber auch des **Sondereigentums** (z. B. Verbot geräuschvoller Tätigkeiten).

Darüber hinaus kann die Hausordnung **Vorschriften über die Reinhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** (z. B. Treppenhaus), **Verwaltungsmaßnahmen** (z. B. Regelung der Treppenhausbeleuchtung) und **Vorsichtsmaßnahmen** (z. B. Rauchverbot in der Garage) enthalten.

Aber: Die Hausordnung kann **nicht unbegrenzt** in die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer eingreifen! Sie ist grundsätzlich beschränkt auf bloße Gebrauchsregelungen in den durch die Teilungserklärung oder die Vereinbarungen der Eigentümer gesetzten Grenzen.

Kosten und Lasten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich an den Kosten und Lasten, die bei der Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Anlage entstehen, zu beteiligen. Dabei bestimmt sich die Höhe des auf ihn entfallenden Anteils an den Gesamtkosten in der Regel nach der Größe seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 2 WEG).

Abweichend hiervon können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass **Betriebskosten** wie z. B. Wasser- und Abwasserkosten nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (§ 16 Abs. 3 WEG).

Die Gemeinschaftsordnung kann aber auch einen **anderen Verteilungsschlüssel** vorsehen, so z. B. wenn eine bestimmte Einrichtung nicht für alle Eigentümer von gleicher Bedeutung ist (Aufzug) oder wenn der Nutzwert unabhängig von der Größe des Miteigentumsanteils für alle gleich ist (Antenne).

Bei erheblichem Abweichen von einer **sachgerechten Verteilung der Kosten** kann sich in Ausnahmefällen ein Anspruch der benachteiligten Eigentümer auf Richtigstellung des Verteilungsschlüssels ergeben. Voraussetzung für einen solchen Anspruch ist, dass ein Festhalten an der bestehenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig erscheint (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG).

Gibt es, wie meist, eine zentrale Anlage für Heizung und Warmwasserversorgung, so sind die dort anfallenden Kosten (z. B. für Brennstoffe, Wartung) nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu verteilen.

Nachdem die endgültigen Kosten erst am Ende einer Abrechnungsperiode feststellbar sind, die Gemeinschaft aber nicht bis zu diesem Zeitpunkt auf die Gelder der einzelnen Eigentümer warten kann, wird die Höhe eines monatlich zu zahlenden Betrages, das so genannte **Hausgeld**, vorläufig ermittelt.

Grundlage für diese Ermittlung ist ein **Wirtschaftsplan** (§ 28 WEG), der vom Verwalter zum Jahresanfang aufgestellt und über den dann in der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird. Er enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben und setzt die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung sowie ihre Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung fest.

Der Gesamtbetrag, aus dem der einzelne Anteil herausgerechnet wird, setzt sich normalerweise zusammen aus den **Betriebskosten**, den **Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung**, der **Instandhaltungsrücklage** und den **Verwaltungskosten**.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die **Instandhaltungsrücklage**. Auch bei neuen Objekten werden im Laufe der Zeit größere Reparaturen fällig, die dann durch eine angesammelte Rücklage beglichen werden können. Der monatliche Betrag für die Rücklage sollte nicht zu niedrig angesetzt werden, um unliebsame Überraschungen bei der Verpflichtung zur Nachzahlung zu vermeiden. Jeder Eigentümer kann die Bildung einer Rücklage verlangen und dies notfalls gerichtlich durchsetzen (vgl. unter Punkt „Wenn es zum Streit kommt – Fragen des Rechtswegs“).

Nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine **Jahresabrechnung** (§ 28 Abs. 3 WEG) vorlegen. Darin sind die getätigten Einnahmen und Ausgaben geordnet und übersichtlich aufzuführen. Weichen auf Grund dieser Abrechnung die tatsächlichen Kosten von den im Wirtschaftsplan kalkulierten Kosten ab, so ergibt sich für den einzelnen Wohnungseigentümer eine **Nachzahlung** oder ein **Überschuss**.

Außerdem ist der Verwalter auf Verlangen der Wohnungseigentümer verpflichtet, **Rechnung zu legen**, wenn dies durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer verlangt wird. Sowohl über die Jahresabrechnung als auch über die Rechnungslegung entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung durch Beschluss; bei Billigung kann sie dem Verwalter die Entlastung erteilen.

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer ein **Recht zur Einsicht** in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege.

Einzelfragen

➤ **bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum**

Von den Maßnahmen zur **Instandhaltung** und **Instandsetzung** sind solche Maßnahmen zu unterscheiden, die bauliche Veränderungen an der Wohnungseigentumsanlage darstellen oder besondere Aufwendungen erfordern, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen.

Unter **bauliche Veränderungen** können z. B. Anbauten oder die nachträgliche Errichtung eines Aufzugs fallen. Außergewöhnliche Aufwendungen zur Instandhaltung liegen z. B. vor bei der Ersetzung einer einfachen Stein-
treppe durch eine Marmortreppe.

Im Gegensatz zu den reinen Instandhaltungsmaßnahmen bedarf es für solche Veränderungen regelmäßig nach dem Wohnungseigentumsgesetz der **Einstimmigkeit aller Eigentümer** (vgl. § 22 Abs. 1 WEG). Die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn sie durch die bauliche Änderung am Gemeinschaftseigentum nicht in ihren Rechten betroffen sind. Dann können sie allerdings grundsätzlich auch nicht mit den Kosten der Maßnahme belastet werden (vgl. § 16 Abs. 6 WEG).

Für bestimmte bauliche Maßnahmen, z. B. solche, die zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, genügt eine qualifizierte **Mehrheit von drei Viertel** aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, wenn sich durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage nicht ändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird (§ 22 Abs. 2 WEG).

➤ bauliche Veränderungen des Sondereigentums

Der Eigentümer hat im Allgemeinen das Recht, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume **auch baulich zu verändern**. Es dürfen dadurch jedoch keine Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum entstehen. Vor allem dürfen weder die Stabilität und die Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigt noch dessen architektonisch-ästhetisches Aussehen im Äußeren wie im Inneren verändert werden.

➤ Entziehung des Wohnungseigentums

Macht sich ein Wohnungseigentümer einer so **schweren Verletzung seiner Verpflichtungen** gegenüber den anderen Wohnungseigentümern schuldig, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht zugemutet werden kann, gibt das Wohnungseigentumsgesetz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht, von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums zu verlangen (§ 18 WEG).

Ein solcher Pflichtenverstoß kann z. B. sein

- die **erhebliche Verletzung der Instandhaltungspflicht** oder eine **schwer wiegende Belästigung** anderer Hausbewohner – Voraussetzung ist, dass das Fehlverhalten trotz Abmahnung durch den Verwalter fortgesetzt wurde sowie
- ein **längerer Zahlungsverzug** bei der Lasten- und Kostentragung. Das – insoweit abdingbare – Wohnungseigentumsgesetz nennt als Voraussetzung den Verzug über mehr als 3 Monate mit einem Betrag, der 3 % des Einheitswertes des Wohnungseigentums übersteigt.

Wenn es zum Streit kommt.

➤ Fragen des Rechtswegs

Kommt es zu Streitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft, so entscheidet über entsprechende Klagen grundsätzlich das **Amtsgericht**, in dessen Bezirk die Wohnanlage liegt (§ 43 WEG, § 23 Nr. 2 c Gerichtsverfassungsgesetz – GVG). In der Sache geht es hierbei insbesondere um Streitigkeiten über:

- die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der **Wohnungseigentümer untereinander**,
- Rechte und Pflichten **zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern**,
- Rechte und Pflichten des **Verwalters** bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- die Gültigkeit von **Beschlüssen** der Wohnungseigentümer.

Eine so genannte **Anfechtungsklage**, mit der ein oder mehrere Wohnungseigentümer oder der Verwalter einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung für ungültig erklären lassen wollen, muss nach § 46 Abs. 1 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Klagegegner sind sämtliche (übrigen) Wohnungseigentümer.

Auch an den sonstigen Verfahren nach § 43 WEG sind in der Regel alle Wohnungseigentümer beteiligt. Soweit sie nicht – wie bei der Anfechtungsklage – bereits Partei sind, sind sie vom Gericht beizuladen (§ 48 WEG). Dies gilt nur dann nicht, wenn ausnahmsweise die rechtlichen Interessen bestimmter Wohnungseigentümer erkennbar nicht betroffen sind, was z. B. bei einer Mehrhausanlage in Betracht kommen kann.

Der Verwalter ist grundsätzlich **Zustellungsvertreter** der beklagten oder beizuladenden Wohnungseigentümer, es sei denn, er ist an dem Rechtsstreit selbst als Gegner der Wohnungseigentümer beteiligt oder es besteht aus sonstigen Gründen eine Interessenkollision (§ 45 WEG). Bei Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer und bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters ist der Verwalter, soweit er nicht ohnehin Partei ist, beizuladen.

➤ **Rechtsmittel**

Gegen das erstinstanzliche Urteil des Amtsgerichts ist nach §§ 511 ff. ZPO Berufung zum Landgericht möglich, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Amtsgericht die Berufung im Urteil zugelassen hat. In den auf Seite 48 aufgeführten **wohnungseigentumrechtlichen Binnenstreitigkeiten** ist allerdings nicht jedes Landgericht für das Berufungsverfahren zuständig, sondern jeweils ein Landgericht für den gesamten Bezirk eines Oberlandesgerichts (in Bayern das Landgericht München I für den Bezirk des Oberlandesgerichts München, das Landgericht Nürnberg-Fürth für den Bezirk des Oberlandesgerichts Nürnberg und das Landgericht Bamberg für den Bezirk des Oberlandesgerichts Bamberg). In dritter Instanz ist – im Wege der Revision nach §§ 543 ff. ZPO – der Bundesgerichtshof zur Entscheidung berufen.

Zum Schluss noch ein wichtiger Hinweis

Selbstverständlich kann diese Broschüre nicht alle möglichen Detailfragen beantworten und vor allem den **individuellen Rechtsrat** im Einzelfall nicht ersetzen. Hierfür stehen die rechtsberatenden Berufe, insbesondere die Notare und Rechtsanwälte, zur Verfügung.

Bürger mit geringem Einkommen können auch **Beratungshilfe** erhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige Amtsgericht.

Impressum

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Prielmayerstraße 7, 80335 München

Bilder: © SusanneB / iStockphoto.com (Titelbild)

Gedruckt auf: umweltfreundlichem Recyclingpapier

Gestaltung: Monika Grötzinger, Visualista, München

Druck: Gotteswinter und Aumaier GmbH, München

Stand: März 2014

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der
Bayerischen Staatsregierung erfahren?



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Die Servicestelle kann keine Rechtsberatung in Einzelfällen geben!

Bayern.
Die Zukunft.
www.bayern-die-zukunft.de